

Zpráva nezávislého auditora

o ověření řádné účetní závěrky k 31. 12. 2015
společnosti TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

akcionářům a představenstvu o ověření řádné účetní závěrky k 31. 12. 2015 společnosti TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem v Praze, Bořivojova 828/33, Žižkov, PSČ 130 00, IČ 027 89 027.

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., sestavené na základě českých účetních předpisů ke dni 31. 12. 2015, za období od 1. 4. 2014 do 31. 12. 2015, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2015, výkazu zisku a ztráty za období od 1.4.2014 do 31. 12. 2015 a přílohy, 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

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 podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., k 31. 12. 2015, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 1.4.2014 do 31. 12. 2015 v souladu s českými účetními předpisy.

OSTATNÍ INFORMACE

Za ostatní informace se považují informace uvedené ve výroční zprávě, nikoliv však účetní závěrka nebo naše zpráva 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 Brně dne 29. 4. 2016


Kreston A&CE Audit, s. r. o.

Ptašínského 4, 602 00 Brno

oprávnění KAČR č. 007

Ing. Leoš Kozohorský, jednatel společnosti




Ing. Libor Cabicar

auditor, oprávnění č. 1277

Přílohy: Výroční zpráva za období od 1.4.2014 do 31. 12. 2015 [včetně účetní závěrky]

TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Bořivojova 828/33, Praha 3
IČO: 02789027
Výroční zpráva za období od 1.4.2014 do 31.12.2015

VÝROČNÍ ZPRÁVA SPOLEČNOSTI

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

za období od 1.4.2014 do 31.12.2015

(auditovaná, nekonsolidovaná)

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



TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Bořivojova 828/33, Praha 3
IČO: 02789027
Výroční zpráva za období od 1.4.2014 do 31.12.2015

OBSAH

ZPRÁVA STATUTÁRNÍHO ŘEDITELE O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI
SPOLEČNOSTI A O STAVU JEJÍHO MAJETKU, VÝHLED PRO
ROK 2016 3

PROFIL INVESTIČNÍHO FONDU 5

Přílohy:

- účetní závěrka společnosti včetně přílohy účetní závěrky
- zpráva o vztazích



TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Bořivojova 828/33, Praha 3
IČO: 02789027
Výroční zpráva za období od 1.4.2014 do 31.12.2015

Zpráva statutárního ředitele o podnikatelské činnosti investičního fondu a o stavu jeho majetku v období od 1.dubna 2014 do 31.prosince 2015

Investiční fond TISOR byl zúčastněnou osobou při přeměnách, v jejichž důsledku došlo k rozštěpení společností DSO real, a.s. IČ 02319063 a DST real, a.s. IČ 02318369 a sloučení částí jejich jmění s fondem jako jednou z nástupnických společností. Obě přeměny s rozhodným dnem 1.dubna 2014 nabyly účinnosti zápisem do obchodního rejstříku ke dni 2.ledna 2015. Z tohoto důvodu uzavírá fond účetnictví za prodloužené účetní období od 1.4.2014 do 31.12.2015, za které je též sepsána tato výroční zpráva.

Zmíněnými přeměnami nabyl fond do svého majetku dvě výnosové nemovitosti:

- multifunkční objekt v centru Brna (dům "U Kamenné panny"), oceněný znalcem k rozhodnému dni na 77.000 tis.Kč;
- Obchodní a sportovní centrum Tišnov, oceněné znalcem k rozhodnému dni na 46.000tis.Kč.

V dubnu 2015 nakoupil fond 100% akcií nemovitostní společnosti MARKLAND Klimacentrum, a.s. (později Business Centrum KCM, a.s.) IČ 27381714, vlastníci výnosovou nemovitost – komerční areál v Praze 10 – Malešicích za cenu 160.093 tis.Kč

Hospodaření investičního fondu

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření investičního fondu poskytuje účetní závěrka za období od 1. dubna 2014 do 31. prosince 2015. Hospodaření investičního fondu za uvedené období skončilo účetní ztrátou ve výši – 8,959tis.Kč.

Výsledky hospodaření investičního fondu jsou ověřeny společností Kreston A&CE Audit, s.r.o., oprávnění vydané KAČR pod č. 007.

Aktiva

Investiční fond vykázal v rozvaze k 31. prosinci 2015 aktiva v celkové výši 350.314tis.Kč. Ta jsou tvořena především účastí s rozhodujícím vlivem na nemovitostní společnosti ve výši 216.236tis.Kč, nemovitým majetkem ve výši 129.218tis. Kč a bankovní hotovostí ve výši 2.644tis.Kč.

Pasiva

Celková pasiva fondu ve výši 350.314tis.Kč jsou tvořena především vlastním kapitálem ve výši 87.808tis.Kč, závazky vůči bankám ve výši 68.890tis.Kč a závazky vůči nebankovním subjektům ve výši 184.838tis.Kč.



TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Bořivojova 828/33, Praha 3
IČO: 02789027
Výroční zpráva za období od 1.4.2014 do 31.12.2015

Hodnota vlastního kapitálu investičního fondu, připadajícího na 1 investiční akcii k 31.12.2015 činí 2,4477 Kč.

Události po rozvahovém dni a výhled pro rok 2016

Po rozvahovém dni byl investiční fond zúčastněnou osobou na přeměně 100%ně vlastněné nemovitostní společnosti Business Centrum KCM, a.s. (původně MARKLAND Klimacentrum, a.s.) IČ 27381714, s rozhodným dnem k 1.1.2016. Přeměnou nabytí fond do svého majetku výnosovou nemovitost – komerční areál v Praze 10 – Malešicích, jehož tržní hodnota, zjištěná znalcem k 1.1.2016, činí 390,000tis.Kč.

Záměrem fondu pro první polovinu roku 2016 je prodej vlastněné výnosové nemovitosti v centru Brna za cenu vyšší než byla cena zjištěná znalcem při ocenění nemovitosti k 31.12.2015, tj. vyšší než 80.000tis.Kč.

Investiční fond připravuje v roce 2016 investice do dalších výnosových nemovitostí komerčního charakteru.

V Praze dne 28. dubna 2016

Ing. Jiří Brada,
pověřený zmocněnec statutárního ředitele



TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Bořivojova 828/33, Praha 3
IČO: 02789027
Výroční zpráva za období od 1.4.2014 do 31.12.2015

Profil investičního fondu

Rozhodným nebo též sledovaným obdobím se pro potřeby této výroční zprávy rozumí období od 1.4.2014 do 31.12.2015.

1) Základní údaje o investičním fondu a jeho akcích

Obchodní firma: **TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**
Sídlo: Praha 3, Bořivojova 828/33, PSČ 130 00
IČO: 02789027
DIČ: CZ02789027
rejstříkový soud: Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 19621
datum zápisu do OR: 18. 3. 2014
právní forma: akciová společnost s proměnným základním kapitálem
zapisovaný
základní kapitál: 2,000.000,- Kč

Vznik společnosti

Investiční fond TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „fond“ nebo „investiční fond“ nebo „společnost“), byl založen notářským zápisem NZ20/2014, sepsaným 22.1.2014 Mgr.Šárkou Tláškovou, notářkou v Praze. Fond je akciovou společností s proměnným základním kapitálem, která vydává akcie, s nimiž je spojeno právo akcionáře na jejich odkoupení na účet společnosti. Fond byl zapsán do obchodního rejstříku 18.3.2014. Fond je zapsán v seznamu investičních fondů dle § 597 písm. a) ZISIF, vedeného Českou národní bankou.

Předmět podnikání

Předmětem podnikání společnosti je výkon činnosti investičního fondu podle zákona č.240/2013Sb. o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“), a to investování dle ustanovení §95 odst.1 písm. a) ZISIF.

Statutární ředitel, obhospodařovatel a administrátor fondu k 31.12.2015:

Safety invest funds, investiční společnost, a.s. (od 18.3.2014)
IČ: 284 95 349
Sídlo: Praha 1, Revoluční 1003/3, PSČ 110 00
Poznámka: obhospodařovatel není oprávněn přesáhnout rozhodný limit.

Pověřený zmocněnec: Ing. JIŘÍ BRADA, dat. nar. 1. ledna 1966
Nádražní 259, 277 51 Nelahozeves

Správní rada emitenta ve složení ke 31.12.2015:

Předseda správní rady: MARTIN DAVID, dat. nar. 21. května 1968
Sosnová 297/7, Jundrov, 637 00 Brno



TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Bořivojova 828/33, Praha 3
IČO: 02789027
Výroční zpráva za období od 1.4.2014 do 31.12.2015

Členové správní rady: MARTIN BENDA, dat. nar. 8. září 1971
č.p. 159, 251 01 Březí

Ing. HYNEK ŽIROVNICKÝ, dat. nar. 8. června 1966
Českolipská 395, 190 00 Praha 9

2) Údaje o osobách, které měly kvalifikovanou účast na investičním fondu

Jméno	datum narození	počet akcií (ks)	podíl na fondu (%)
Martin Benda	8.9.1971	10	50
Martin David	21.8.1968	10	50

3) Údaje o změnách skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku, ke kterým došlo během rozhodného období

Členové správní rady

Vymazáno 8.července 2014 Radek Vondrouš

Zapsáno 8.července 2014 Ing. Hynek Žirovnický

Zapsáno 11.dubna 2015 – změna trvalého pobytu pana Martina Bendy

Jediný akcionář

Vymazáno 8.července 2014 Safety invest funds, investiční společnost, a.s.

Ostatní skutečnosti

Zapsáno 2.ledna 2015: Na společnost přešla část jmění zanikající společnosti DSO real, a.s., se sídlem Cejl 494/25, Brno, IČ 02319063, ve výši uvedené v projektu rozštěpení ze dne 22.10.2014.

Zapsáno 2.ledna 2015: Na společnost přešla část jmění zanikající společnosti DST real, a.s., se sídlem Cejl 494/25, Brno, IČ 02318369, ve výši uvedené v projektu rozštěpení ze dne 22.10.2014.

4) Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie:

Počet akcií: 20 ks

Druh, forma, podoba: zakladatelské kusové akcie na jméno v listinné podobě (cenný papír)

Investiční akcie:

Počet akcií: 33 873 795 ks

Druh, forma, podoba: investiční kusové akcie na jméno v zaknihované podobě (zaknihovaný cenný papír)

ISIN: CZ0008041449

Název emise: TISORFOND IFPZK



TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Bořivojova 828/33, Praha 3
IČO: 02789027
Výroční zpráva za období od 1.4.2014 do 31.12.2015

Hodnota NAV fondu:

Výše fondového kapitálu: 82,912.608,- Kč (k 31.12.2015)

Hodnota NAV fondu na
1 investiční akcii: 2,4477 Kč (k 31.12.2015)

5) Identifikační údaje o depozitáři fondu

Činnosti depozitáře pro fond v celém sledovaném období vykonávala Československá obchodní banka, a. s., se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, IČ 00001350, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B.XXXVI, vložka 46, která bude vykonávat tuto činnost depozitáře pro fond i nadále.

6) Identifikační údaje o všech obchodnících s cennými papíry

Činnost obchodníka s cennými papíry ve sledovaném období vykonávala pro fond pouze společnost BH Securities, a.s. (účastník burzy), IČ 60192941, Na Příkopě 848/6, Praha 1.

7) Údaje o podstatných změnách stanov nebo statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu sledovaného období

Ve sledovaném období nedošlo k žádným změnám ve znění stanov ani ve znění statutu společnosti a ani nedošlo ke změně investiční strategie fondu.

8) Popis podnikatelské činnosti společnosti

Od svého vzniku společnost vyvíjí činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů, spočívající ve shromažďování peněžních prostředků ve fondu oproti vydávání cenných papírů kvalifikovaným investorům, za účelem společného investování shromážděných prostředků.

Investičním cílem fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí a podílů na nemovitostních společnostech a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. Fond se řídí svým statutem. Fond se zaměřuje na vytvoření nemovitostního portfolia a jeho optimalizaci za účelem dlouhodobého pronájmu, přičemž některé vybrané nemovitosti nabízí též k prodeji.

Ve sledovaném období od 1. 4. 2014 do 31. 12. 2015 fond vykonával běžnou činnost v souladu se svým statutem. Aktivní nemovitostní portfolio fondu bylo ve sledovaném období tvořeno 2 výnosovými komerčními nemovitostmi situovanými a Brně a v Tišnově u Brna a kvalifikovanou účastí na nemovitostní společnosti, vlastníci komerční areál v Praze 10 – Malešicích.

9) Údaje o všech peněžitých i nepeněžitých plněních, které od investičního fondu přijali v rozhodném období statutární ředitel a členové správní rady

Statutární ředitel ani členové správní rady nepřijali žádná plnění od investičního fondu.



TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Bořivojova 828/33, Praha 3
IČO: 02789027
Výroční zpráva za období od 1.4.2014 do 31.12.2015

10) Údaje o hlavním podpůrci investičního fondu

Ve sledovaném období investiční fond neměl žádného podpůrce

11) Údaje o soudních nebo rozhodčích sporech, jejichž účastníkem byl nebo je v rozhodném období investiční fond, jestliže hodnota sporu převyšuje 5% hodnoty majetku fondu

Investiční fond nebyl v rozhodném období účastníkem žádného sporu, jehož hodnota by přesahovala 5% hodnoty majetku fondu.

12) Údaje o průměrném počtu zaměstnanců investičního fondu

V rozhodném období nezaměstnával fond žádné zaměstnance.

13) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Investiční fond nevyvíjel v rozhodném období žádné aktivity v této oblasti.

14) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně právních vztahů

Investiční fond nevyvíjel v rozhodném období žádné aktivity v této oblasti.

15) Informace o organizační složce v zahraničí

Investiční fond nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

16) Informace o předpokládaném vývoji investičního fondu v následujícím období

V průběhu roku 2016 bude fond pokračovat v naplňování investiční strategie vymezené ve statutu fondu.

Fond bude pokračovat ve správě současného nemovitostního portfolia a disponibilní výnosy budou dále reinvestovány. V případě výskytu vhodného nemovitostního projektu na trhu je fond připraven do takového projektu investovat.

Fond připravuje zeštíhlení své majetkové struktury přesunem nemovitosti z majetku dceřiné nemovitostní společnosti Business Centrum KCM, a.s. do samotného fondu přeměnou společnosti s rozhodným dnem k 1.1.2016. Jde o výnosovou nemovitost, komerční areál v Praze 10 - Malešicích, oceněnou znalcem k rozhodnému dni výnosovou metodou na hodnotu 390.000tis.Kč.

Fond připravuje ve druhém čtvrtletí roku 2016 prodej výnosové nemovitosti v centru Brna za cenu vyšší, než byla hodnota této nemovitosti, zjištěná výnosovou metodou, ke 31.12.2015.

Ve druhém až třetím čtvrtletí roku 2016 připravuje fond realizaci investice do souboru komerčních nemovitostí s obchodními prostory v Praze a v několika dalších velkých městech české republiky.

Z dlouhodobého pohledu jsou investice do nemovitostí vnímány jako perspektivní a stále umožňují investorům dosahovat na dobře připravených a spravovaných projektech nadprůměrné zhodnocení vložených finančních prostředků. Fond předpokládá další ožívování realitního trhu.

TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Bořivojova 828/33, Praha 3
IČO: 02789027
Výroční zpráva za období od 1.4.2014 do 31.12.2015

Fond níže uvádí hlavní rizika spojená s investicemi do nemovitostních aktiv, na která je zaměřena investiční strategie fondu, a představují tak důležitá rizika a nejistoty, které mohou provázet podnikatelskou činnost fondu. Ostatní rizika související s činností fondu jsou uvedena v rizikovém profilu ve statutu fondu.

Riziko stavebních vad nebo ekologických zátěží nemovitostí

Fond při nabývání nemovitostí snižuje rizika řádným provedením prověrek v oblasti stavební a případné ekologické zátěže připravovaných projektů a aplikuje odpovídající právní zajišťovací instrumenty. Přesto nelze vyloučit ztrátu na majetku fondu v důsledku včas neodhalených stavebních vad či ekologických zátěží.

Riziko výpadků plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí

Výpadek plánovaných příjmů z pronájmu může nastat nahodile, kdy postihne významnější nájemníky nemovitostí, nebo může souviset s celkovou situací na trhu, např. v případě hospodářské recese, v tom případě ovlivňuje chování většího množství nájemníků či potencionálních nájemníků. Fond snižuje tato rizika tím, že investuje především do nemovitostí kvalitních svou polohou, které si udrží nájemníky i v nepříznivém období hospodářské recese a jsou natolik atraktivní, že po výpadku významnějšího nájemníka umožní fondu jej v přiměřené době nahradit. Toto riziko je dále snižováno výběrem vhodných nájemníků. Jak již bylo výše zmíněno, fond očekává celkem příznivý vývoj na realitním trhu, a proto toto riziko bylo ve sledovaném období a je pro následující pololetí vnímáno jako nízké riziko.

Riziko spojené s dluhovým financováním

S ohledem na možnost fondu přijímat při financování nákupu či výstavby nemovitostí úvěry resp. zápůjčky do souhrnné výše představující dvacetinásobek majetku fondu dochází v odpovídajícím rozsahu i ke zvýšení rizika nepříznivého ekonomického dopadu na majetek fondu v případě chybného investičního rozhodnutí, resp. v důsledku jiného důvodu vedoucího ke snížení hodnoty majetku fondu. Existuje rovněž odpovídající riziko insolvence fondu. Toto riziko je minimalizováno pečlivě a vhodně nastaveným čerpáním úvěrů pro konkrétní vybrané projekty.

Riziko vypořádání

Transakce s majetkem fondu může být zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým závazkům a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu. Fond toto riziko vyhodnocuje při každé transakci.

17) Číselné údaje a informace o hospodaření emitenta k 30.6.2015

Číselné údaje a informace dle § 119 odst. 2 písm. a) zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu vyplývají z příložených účetních výkazů, které byly připraveny 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. 501/2002 Sb., 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). Účetní výkazy byly zpracovány 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.

V Praze dne 28.dubna 2016

Ing. Jiří Brada
pověřený zmocněnec statutárního ředitele



ROZVAHA		v zjednodušeném rozsahu k		Název, sídlo a IČ účetní jednotky		
31.12.2015		(v celých tisících Kč)		TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem		
Účetní období		2015		Bořivojova 828/33		
				130 00 Praha - Žižkov		
				IČ 02789027		
zpracováno v souladu s vyhláškou č. 501/2002 Sb.						
označ.	AKTIVA	řad.	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto	Korekce	Netto	
a	b	c	1	2	3	Netto
1	Pokladni hotovost, vklady u centrálních bank	01	0	0	0	0
2	Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijaté cent	02	0	0	0	0
2a	vydané vládními institucemi	03	0	0	0	0
2b	ostatní	04	0	0	0	0
3	Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	05	2 644	0	2 644	2 000
3a	splatné na požádání	06	2 644	0	2 644	2 000
3b	ostatní pohledávky	07	0	0	0	0
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	08	0	0	0	0
4a	splatné na požádání	09	0	0	0	0
4b	ostatní pohledávky	10	0	0	0	0
5	Dluhové cenné papíry	11	0	0	0	0
5a	vydané vládními institucemi	12	0	0	0	0
5b	vydané ostatními subjekty	13	0	0	0	0
6	Akcie, podílové listy a ostatní podily	14	0	0	0	0
7	Účasti s podstatným vlivem	15	0	0	0	0
7a	v bankách	16	0	0	0	0
7b	v ostatních subjektech	17	0	0	0	0
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	18	216 236	0	216 236	0
8a	v bankách	19	0	0	0	0
8b	v ostatních subjektech	20	216 236	0	216 236	0
9	Nehmotný majetek	21	0	0	0	0
9a	zřizovací výdaje	22	0	0	0	0
9b	goodwill	23	0	0	0	0
9c	ostatní	24	0	0	0	0
10	Hmotný majetek	25	129 218	0	129 218	0
10a	pozemky a budovy pro provozní činnost	26	0	0	0	0
10b	nemovitosti oceňované výnosovou metodou	27	129 218	0	129 218	0
10c	nemovitosti oceňované porovnávací metodou	28	0	0	0	0
10d	ostatní hmotný majetek	29	0	0	0	0
11	Ostatní aktiva	30	2 215	0	2 215	0
12	Pohledávky za upsaný základní kapitál	31	0	0	0	0
13	Náklady a příjmy příštích období	32	0	0	0	0
	AKTIVA CELKEM	33	350 314	0	350 314	2 000

označ.	PASIVA	řad.	Stav v	
			běžném	minulém
a	b	ř.	účet období	účet období
		č.	5	6
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	01	68 890	0
1a	splatné na požádání	02	0	0
1b	ostatní závazky	03	68 890	0
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	04	184 838	0
2a	splatné na požádání	05	0	0
2b	ostatní závazky	06	184 838	0
3	Závazky z dluhových cenných papírů	07	0	0
3a	emitované dluhové cenné papíry	08	0	0
3b	ostatní závazky z dluhových cenných papírů	09	0	0
4	Ostatní pasiva	10	8 201	0
5	Výnosy a výdaje příštích období	11	576	0
6	Rezervy	12	0	0
6a	rezervy na důchody a podobné závazky	13	0	0
6b	rezervy na daně	14	0	0
6c	ostatní rezervy	15	0	0
7	Podřízené závazky	16	0	0
8	Základní kapitál	17	2 000	2 000
8a	splacený základní kapitál	18	2 000	2 000
9	Emisní ážio	19	0	0
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	20	0	0
10a	povinné rezervní fondy	21	0	0
10c	ostatní rezervní fondy	22	0	0
10d	ostatní fondy ze zisku	23	0	0
11	Rezervní fond na nové ocenění	24	0	0
12	Kapitálové fondy	25	33 874	0
13	Oceňovací rozdíly	26	60 893	0
14a	z majetku a závazku	27	4 750	0
14b	ze zajišťovacích derivátů	28	0	0
14c	z přepočtu účasti	29	56 143	0
15	Nerozdělený zisk z předchozích období	30	0	0
15	Neuhrazená ztráta z předchozích období	30	0	0
16	Zisk nebo ztráta za účetní období	31	-8 959	0
17	Vlastní kapitál	32	87 808	2 000
	PASIVA CELKEM	33	350 314	2 000

Odesláno dne:	Podpis statutárního orgánu:	TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Bořivojova 828/33 130 00 Praha 3 - Žižkov IČ: 027 89 027
---------------	-----------------------------	--



VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT

v zjednodušeném rozsahu k

31.12.2015

(v celých tisících Kč)

Účetní období

2015

Název, sídlo a IČ účetní jednotky

TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem

Bořvojska 828/33

130 00 Praha - Žižkov

IČ 02789027

zpracováno v souladu s vyhláškou č. 501/2002 Sb

Označ.	TEXT	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
a	b	c		
1	Výnosy z úroku a podobné výnosy	01	5 928	0
	a) úroky z dluhových cenných papírů	02	0	0
2	Náklady na úroky a podobné náklady	03	23 589	0
	a) náklady na úroky z dluhových cenných papírů	04	0	0
3	Výnosy z akcií a podílů	05	0	0
3a	a) výnosy z účastí s podstatným vlivem	06	0	0
3b	b) výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem	07	0	0
3c	c) výnosy z ostatních akcií a podílů	08	0	0
4	Výnosy z poplatků a provizí	09	0	0
5	Náklady na poplatky a provize	10	112	0
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	11	0	0
7	Ostatní provozní výnosy	12	20 380	0
8	Ostatní provozní náklady	13	529	0
9	Správní náklady	14	6 987	0
9a	a) náklady na zaměstnance	15	0	0
9aa	- mzdy a platy	16	0	0
9ab	- sociální a zdravotní pojištění	17	0	0
9b	b) ostatní správní náklady	18	6 987	0
10	Rozpuštění rezerv a opravných položek k hmotnému a nehmotnému majetku	19	0	0
11	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k hmot. a nehmot. majetku	20	0	0
12	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek	21	0	0
13	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	22	0	0
14	Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	23	0	0
15	Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	24	0	0
16	Rozpuštění ostatních rezerv	25	0	0
17	Tvorba a použití ostatních rezerv	26	0	0
18	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem	27	0	0
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	28	-4 909	0
20	Mimořádné výnosy	29	0	0
21	Mimořádné výnosy	30	0	0
22	Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním	31	0	0
23	Daň z příjmů	32	4 050	0
	ZISK NEBO ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ PO ZDANĚNÍ		-8 959	0

Odesláno dne:

Podpis statutárního orgánu

TISOR, investiční fond
s proměnným základním kapitálem, a.s.
 Bořvojska 828/33
 130 00 Praha 3 - Žižkov
 IČ: 027 89 027



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

IČO: 02789027

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2015

(v celých tis. Kč)

1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („Investiční Fond“ nebo „Fond“) byl založen přijetím stanov společnosti ve formě notářského zápisu ze dne 22. ledna 2014, v souladu se zákonem 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. 2014/2464/570Sp/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 o investičních společnostech a investičních fondech

Sídlo společnosti

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

Statutární orgán - představenstvo

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

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.

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
č.p. 159, 251 01 Březi
Den vzniku funkce: 18. března 2014



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

Státní pokladniční poukázky, 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 držенých 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 státní pokladniční poukázky, 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 držенé 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 držенým 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.

Finanční deriváty a zajišťování

Finanční deriváty, včetně měnových obchodů, jsou nejprve zachyceny v podrozvaze v pořizovací ceně a následně oceňovány reálnou hodnotou, přičemž zisky a ztráty ze změny reálných hodnot jsou zachyceny v rozvaze v položce oceňovací rozdíly, pokud se jedná o zajišťovací derivát a ve výkazu zisku a ztráty v položce zisky a ztráty z finančních operací pokud se jedná o spekulativní derivát.

Reálné hodnoty jsou odvozeny z modelů diskontovaných peněžních toků nebo modelů pro oceňování opcí, které vycházejí pouze z dostupných tržních údajů. Oceňovací modely zohledňují běžné tržní podmínky existující k datu ocenění, které nemusí odrážet situaci na trhu před nebo po tomto dni. K rozvahovému dni vedení Fondu tyto modely přezkoumalo a ujistilo se, že adekvátním způsobem zohledňují aktuální tržní podmínky včetně relativní likvidity trhu a úvěrového rozpětí.

V rozvaze jsou všechny deriváty vykazovány spolu s ostatními spotovými operacemi v položce ostatní aktiva, mají-li pozitivní reálnou hodnotu, nebo v položce ostatní pasiva, je-li jejich reálná hodnota pro

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

IČO: 02789027

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2015

(v celých tis. Kč)

Pokud není možné provést porovnání s nemovitostmi se srovnatelnými charakteristikami, vychází se při ocenění

- z cen prodávaných nemovitostí v odlišných lokalitách a s odlišnými charakteristikami, upravených tak, aby zohledňovaly veškeré tyto odlišnosti;
- z odhadu diskontovaných peněžních toků (výnosová metoda) založeného na spolehlivém odhadu budoucích peněžních toků, doložený podmínkami všech existujících nájemních a jiných smluv a (pokud je to možné) externími doklady, jako jsou například běžné tržní nájemní z obdobných nemovitostí ve stejné lokalitě a stejném stavu, a při použití diskontních sazeb, které odrážejí běžné tržní odhady nejistot ve výši a načasování peněžních toků.

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

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

Majetek jako Investiční příležitost jsou i **majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem**. Společnost s rozhodujícím vlivem (dále také „dceřiná společnost“) je společnost ovládaná Fondem, v níž Fond může určovat finanční a provozní politiku s cílem získat přínosy z činnosti společnosti.

Majetkovou účastí s rozhodujícím vlivem je investice v dceřiné společnosti, kdy Banka přímo nebo nepřímou vlastní více než 50 % hlasovacích práv nebo je schopna vykonávat nad společností kontrolu jiným způsobem. Majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem jsou oceněny reálnou hodnotou. Ocenění je prováděno ve smyslu zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů a tím vyhovuje pojetí ceny obvyklé. Za cenu obvyklou lze považovat cenu tržní, tak jak je definována mezinárodními oceňovacími standardy. Tržní hodnota je odhadem finanční částky a je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVA (The European Group of Valuers) a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval mezinárodní výbor pro standardy oceňování IVSC (International Valuation Standards Committee) jako „odhadovaná částka, za kterou by měly být majetky k datu ocenění směnny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku“.

Pro stanovení hodnoty majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem je použita kombinace následujících elementárních oceňovacích metod a přístupů:

- Metody výnosové
- Metoda porovnání
- *Metody zjištění věcné hodnoty - majetkové*
- *Metoda účetní hodnoty*
- *Metoda likvidační*
- *Aplikace metod (porovnání několika oceňovacích metod).*

(d) Ostatní aktiva

Pohledávky vytvořené Fondem se vykazují v reálné hodnotě, která spočívá v nominální hodnotě snížené o opravnou položku. Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek z obchodního styku, 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 %,
- 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.



TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**IČO: 02789027****Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2015**

(v celých tis. Kč)

- 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.

(i) Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

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

3. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody používané společností se během účetního období nezměnily.

4. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

tis. Kč	
Výnosy z úroků	
z vkladů	5 928
z půjčky	0
Ostatní (notářská úschova)	0
Náklady na úroky	
z vkladů	0
z úvěrů	23 589
Ostatní	0
Čistý úrokový výnos	-17 661

5. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	
Výnosy z poplatků a provizí	
z operací s cennými papíry	0
z operací s deriváty	0
Ostatní	0
Náklady na poplatky a provize	
z operací s cennými papíry	0
z operací s deriváty	0
Ostatní	112
Celkem	-112

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

IČO: 02789027

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2015

(v celých tis. Kč)

9. MIMOŘÁDNÉ VÝNOSY A NÁKLADY

Mimořádné náklady a výnosy účetní jednotka neviduje.

10. POKLADNA

tis. Kč	
Pokladna	0
Celkem	0

11. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	
Zůstatky na běžných účtech	2 644
Termínované vklady	0
Celkem	2 644

12. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	
Půjčky	0
Úvěry	0
Postoupené pohledávky	0
Celkem	0

Fond nakoupil balíček postoupených pohledávek, jejichž nominální hodnota nepřesahuje 2 tis. Kč. Postoupené pohledávky jsou za fyzickými osobami a jsou spojené především s nájmy dlouhodobého majetku. Na balíček postoupených pohledávek byl zpracován znalecký posudek.

13. STÁTNÍ BEZKUPÓNOVÉ DLUHOPISY A OSTATNÍ CENNÉ PAPIŘY PŘIJÍMANÉ CENTRÁLNÍ BANKOU K REFINANCOVÁNÍ

Čistá účetní hodnota státních bezkupónových dluhopisů a ostatních cenných papírů přijímaných ČNB k refinancování

tis. Kč	
Státní pokladniční poukázky	0
Jiné pokladniční poukázky	0
Státní dluhopisy	0
Čistá účetní hodnota	0

Klasifikace státních bezkupónových dluhopisů a ostatních cenných papírů přijímaných ČNB k refinancování do jednotlivých portfolií podle záměru Fondu

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

IČO: 02789027

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2015

(v celých tis. Kč)

17. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Fond neviduje dlouhodobý nehmotný majetek .

18. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

tis. Kč	Budovy, haly a stavby	Samostatné movité věci	Pozemky	Nedokon- čené investice	Zálohy majetek	Celkem
K 1. dubnu 2014	102 532	486	21 200	0	0	124 418
Přírůstky	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	5 000	0	0	0	0	5 000
Úbytky	0	0	0	0	0	0
K 31. prosinci 2015	107 532	486	21 200	0	0	129 218
Oprávký a opravné položky						
K 1. dubnu 2014	0	0	0	0	0	0
Roční odpisy	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Opravné položky	0	0	0	0	0	0
K 31. prosinci 2015	0	0	0	0	0	0
Zůstatková cena						
K 31. prosinci 2015	107 532	486	21 200	0	0	129 218

19. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	
Pohledávky	396
Daně, DPPO	524
Dohadné účty	1 238
Ostatní	57
Celkem	2 215

20. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	
Náklady a příjmy příštích období	0
Celkem	0

21. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

tis. Kč	
Splatné na požádání (do 1 roku)	0
Splatné od 1 roku do 5 let	0
Splatné nad 5 let	68 890
Celkem	68 890

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

IČO: 02789027

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2015

(v celých tis. Kč)

25. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	
Výnosy a výdaje příštích období	576
Celkem	576

26. REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY

tis. Kč	Počáteční stav	Tvorba	Rozpuštění	Konečný stav 31/12/2014
Rezerva na DPPO	0	0	0	0
Rezerva na opravu majetku	0	0	0	0
Rezerva na rizika	0	0	0	0
Rezerva na záruční opravy	0	0	0	0
Rezerva na ztrátu z obchodu	0	0	0	0
Rezerva ostatní	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0

27. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Investiční Fond vydal akcie související se založením Fondu. Jedná se o 2 000 000 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 2 000 tis. Kč

Fondový kapitál na 1 akcii

	31.12.2015
Fondový kapitál	87 807 991
Počet vydaných akcií	2 000 000
Fondový kapitál na 1 akcii	43,90

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

Za běžné období fond vykázal ztrátu ve výši 8 959 tis. Kč

tis. Kč	Zisk / Ztráta	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Povinný rezervní Fond	Kapitálové Fondy a Ostatní Fondy ze zisku
Zůstatek k 1. lednu 2015 před rozdělením zisku	0	0	0	874
Zisk /ztráta	-			
Návrh rozdělení zisku předchozího období				
Převod do Fondů	-	-	-	33 000
Dividendy	-	-	-	-
Převod do nerozděleného zisku	0	0	0	-
	-		0	33 874



32. FINANČNÍ NÁSTROJE, VYHODNOCENÍ RIZIK

Fond je vystaven rizikovým faktorům, které jsou všechny blíže podrobně popsány ve statutu Fondu. Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Fondu je strategie řízení těchto rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je přijatý limitní systém definující soustavu limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Soustava limitů je navržena tak, aby zajistila splnění nejméně požadavků kladených na diverzifikaci aktiv fondu v souladu s Nařízením vlády č. 243/2013 v aktuálním znění a dále všech limitů jak jsou uvedeny ve Statutu Fondu. V rámci strategie řízení rizik jsou sledovaná rizika roztržena tak, aby bylo zabezpečeno, že jsou sledována a vhodně ošetřena rizika nejméně v oblastech rizik koncentrace, rizika nedostatečné likvidity, rizik protistran, tržních a operačních rizik.

Pro posouzení současné a budoucí finanční situace podniku mají z uvedených kategorií největší význam tržní rizika. Tržní riziko vyplývá z vlivu změny vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Fondu. Tento vývoj závisí na změnách makroekonomické situace a je do značné míry nepředvídatelný. Význam tohoto rizika se dále zvyšuje tím, že Fond je fondem kvalifikovaných investorů zaměřeným v souladu se svým investičním cílem, uvedeným ve statutu Fondu, na specifickou oblast investic a tedy dochází i k zvýšení rizika koncentrace. Za této situace mohou selhat tradiční modely moderního řízení tržního rizika portfolia směřující k maximalizaci výnosu při minimalizaci rizika. Tyto modely předpokládají minimalizaci rizika zejména diverzifikací portfolia, jejíž míra je však v portfoliu Fondu, s ohledem na uvedené zaměření na úzkou investiční oblast, nutně menší. I když ve sledovaném období nedošlo k významným dopadům expozice fondu vůči tržnímu riziku do jeho finanční situace je, s ohledem na uvedené, nutno zdůraznit, že historická výkonnost není zárukou a dostatečným měřítkem výkonnosti budoucí.


Riziko nedostatečné likvidity je řízeno prostřednictvím sledování vzájemné vyváženosti objemu likvidních aktiv ve vztahu k velikostem a časovým strukturám závazků a pohledávek tak, aby Fond byl v kterýkoli okamžik schopen plnit všechny svoje aktuální a předvídatelné závazky.

Riziko protistran je ošetřeno vymezením povolených protistran pro obchody s finančními instrumenty a standardními mechanizmy zajišťujícími bezrizikové vypořádání obchodu v ostatních případech.

33. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po rozvahovém dni byl investiční fond zúčastněnou osobou na přeměně 100%ně vlastněné nemovitostní společnosti Business Centrum KCM, a.s., IČ 27381714, s rozhodným dnem k 1.1.2016. Přeměnou nabyl fond komerční areál v Praze 10 v hodnotě 390,000tis.Kč.

Žádné další významné události po datu účetní závěrky nenastaly.

Odesláno dne:	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou 	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis) TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Bořivojova 828/33 130 00 Praha 3 - Žižkov IČ: 027 89 027	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis) tel.: linka:
---------------	---	---	---



ZPRÁVA O VZTAZÍCH

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

IČ 02789027

se sídlem: Bořivojova 828/33, Praha 3, PSČ 130 00

(dále jen „investiční fond“ nebo „společnost“)

V Praze dne 31. března 2016

1. Úvod

Tato zpráva byla vypracována na základě povinnosti dle §82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen „ZOK“), za účetní období 2015 (dále jen „sledované období“). Popisuje vztahy s propojenými osobami, tj. podle ZOK vztahy mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou. Vztahy jsou popsány způsobem přihlížejícím k nutnosti vyhovět § 504 zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen OZ), týkající se obchodního tajemství.

2. Propojené osoby

2.1 Ovládající osoby

Přímými ovládajícími osobami po celé sledované období jsou podle struktury akcionářů společnosti pánové Martin Benda a Martin David, vlastníci každý 50% zakladatelských akcií investičního fondu.

Statutárnímú řediteli nejsou známy žádné další osoby, které mohly nepřímo ovládat fond, nebo ke kterým měl investiční fond ve sledovaném období 2015 vztah ve smyslu § 82 ZOK.

2.2 Další osoby, které ovládají naše ovládající osoby současně s investičním fondem

Představenstvu není známo, že by v některém z období roku 2015 byly mezi propojenými osobami další osoby.

2.3 Ovládané osoby

Investiční fond je od dubna 2015 vlastníkem 100% akcií nemovitostní společnosti Business Centrum KCM a.s. Žádné další osoby ve sledovaném období investiční fond neovládal.



3. Smlouvy uzavřené mezi propojenými osobami v posledním účetním období a poskytnuté plnění

Ve sledovaném období nebyly mezi propojenými osobami uzavřeny žádné smlouvy ani nebyla poskytnuta žádná plnění mezi propojenými osobami fondu.

4. Jiné právní úkony, které byly učiněny v zájmu těchto osob

Žádné další právní úkony v zájmu propojených osob nebyly učiněny.

5. Ostatní opatření, která byla v zájmu nebo na popud těchto osob přijata nebo uskutečněna ovládanou osobou


Žádná opatření (která již nejsou v této zprávě popsána), která byla v zájmu nebo na popud osob dle § 82 přijata nebo uskutečněna ve smyslu ZOK nebyla učiněna.

6. Prohlášení statutárního ředitele

Statutární ředitel prohlašuje, že výše uvedený přehled je úplný a správný. Všechny aktivity byly realizovány v souladu se ZOK a OZ a nebylo jejich účelem zastřít jiný vztah.

Tato zpráva o vztazích neobsahuje údaje, jejichž uvedení by mohlo způsobit vážnou újmu společnosti, nebo jiné, s ní propojené osobě. Dále v ní nejsou uvedeny údaje, které tvoří předmět obchodního tajemství společnosti a údaje, které jsou utajovanými skutečnostmi podle zvláštního zákona.

V Praze dne 31.3.2016



Ing. Jiří Brada
pověřený zmocněnec statutárního ředitele

