Zpráva nezávislého auditora

o auditu účetní závěrky k 31. 12. 2017
společnosti Czech Investment Fund SICAV, a.s.
(TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
do 31.12.2017)

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

akcionářům společnosti Czech Investment Fund SICAV, a.s., se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, IČ 02789027.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Czech Investment Fund SICAV, a.s. (dále také jen Společnost), sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví IFRS ve znění přijatém Evropskou unií ke dni 31.12.2017, za období od 01.01.2017 do 31. 12. 2017, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2017, výkazu o úplném výsledku hospodaření, výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií a výkazu o peněžních tocích za období od 01.01.2017 do 31. 12. 2017 a přílohy, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1. přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti Czech Investment Fund SICAV, a.s. k 31.12.2017 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2017 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, Nařízením Evropského parlamentu a Rady EU č. 537/2014 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.

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

kreston.cz
A member of Kreston International | A global network of independent accounting firms

Společnost investuje zejména do aktiv nemovité povahy a účastí na obchodních společnostech. Společnost k 31. 12. 2017 vykázala v neprovozním dlouhodobém hmotném majetku nemovitosti, které k rozvahovému dni činí 69,4% hodnoty celkových aktiv. Aktiva představující držbu účastí na obchodních společnostech činí 13,7% hodnoty celkových aktiv. Výnosy z pronájmu (resp. prodeje) nemovitostí tvoří 94,3 % výnosů společnosti. Společnost se v rámci svých podnikatelských aktivit účastnila podnikové kombinace (rozdělění se sloučením a fúze), ve které byla nástupnickou účetní jednotkou s rozhodným dnem 1.1.2017.

Ověření nemovitostí, jejich ocenění, výnosů z jejich držby, prodeje a pronájmu, ověření držby účastí na obchodních společnostech, ocenění, výnosů z účastí na obchodních společnostech se staly hlavní záležitostí auditu.

Při ověření jsme se zaměřili na pořízení, prodej a nájmy nemovitého majetku, držbu účastí na obchodních společnostech a analýzu dokumentů souvisejících s těmito transakcemi, vykázání dlouhodobého hmotného nemovitého majetku a vykázání podílů v účetních knihách a v účetní závěrce a jejich ocenění k rozvahovému dni. Taktéž jsme se zaměřili na ověření vazeb souvisejících s držbou podílů.

Námi provedené auditorské postupy zahrnovaly mimo jiné spolupráci s naším znalcem, který se podílel na vyhodnocení předpokladů a metodiky použité znalcem účetní jednotky při ocenění dlouhodobého majetku. V rámci našich testů jsme ověřili, že požitá metodika ocenění je v souladu s platnými předpisy a ocenění vyjadřuje reálnou hodnotu vykázaného majetku.

Informace o dlouhodobém hmotném majetku a výnosů z pronájmu a prodeje nemovitého majetku jsou uvedeny ve výkazu o finanční situaci, výkazu o úplném výsledku hospodaření a v článku 6.1. a 6.12. přílohy, informace o podílech a výnosech souvisejících s jejich držbou jsou uvedeny ve výkazu o finanční situaci, výkazu o úplném výsledku hospodaření a v článku 6.2. a 6.13 přílohy.

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 statutární ředitel 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 způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

kreston.cz
A member of Kreston International | A global network of independent accounting firms

Na základě provedených postupů, do míry, jež 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 statutárního ředitele, správní rady a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

Statutární ředitel Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS ve znění přijatém Evropskou unií 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 statutární ředitel Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární ředitel 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 správní rada a výbor pro audit.

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 vznikat 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 účetní závěrky na jejím základě 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

kreston.cz
A member of Kreston International | A global network of independent accounting firms

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 statutární ředitel Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti pokračovat v trvání podniku. 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 pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.
- 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 statutárního ředitele, správní radu a výbor pro audit 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.

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 30.6.2017 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 3 roky.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 15.4.2018 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

kreston.cz
A member of Kreston International | A global network of independent accounting firms

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že jsme Společnosti neposkytli žádné služby uvedené v čl. 5 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Zároveň jsme Společnosti ani jí ovládaným obchodním společnostem neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky Společnosti."

V Brně dne 30. 4. 2018

Kreston A&CE Audit, s. r. o.
Moravské náměstí 1007/14, 602 00 Brno
oprávnění KAČR č. 007
Ing. Leoš Kozohorský, jednatel společnosti

Odpovědný statutární auditor:
Ing. Libor Cabicar
oprávnění KAČR č. 1277

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

Přílohy:
Výroční zpráva obsahující účetní závěrku skládající se z:

- Výkazu o finanční situaci
- Výkazu o úplném výsledku hospodaření
- Přílohy
- Výkazu o peněžních tocích
- Výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií

kreston.cz
A member of Kreston International | A global network of independent accounting firms

VÝROČNÍ ZPRÁVA SPOLEČNOSTI

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

za období od 1.1.2017 do 31.12.2017

podle § 118 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu v platném znění

Tato zpráva obsahuje účetní výkazy a účetní údaje za účetní od 1. ledna do 31. prosince 2017.

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

OBSAH

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ ÚČETNÍ JEDNOTKY 3

INFORMACE PRO AKCIONÁŘE 4

ZPRÁVA STATUTÁRNÍHO ŘEDITELE O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU 16

PROFIL FONDU 20

Přílohy:
- účetní závěrka Fondu
- zpráva o vztazích

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ ÚČETNÍ JEDNOTKY

Tato výroční zpráva, při vynaložení veškeré přiměřené péče, podle našeho nejlepšího vědomí a svědomí podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti

Czech Investment Fund SICAV, a.s.
(Do 31.12.2017 zněla obchodní firma: TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.)
IČ 247 99 751
Praha 10, Malešice, Počernická 272/96

IČO:	02789027
DIČ:	CZ02789027
rejstříkový soud:	Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 19621

za rok 2017 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a hospodaření.

V Praze dne 27. dubna 2018

Czech Investment Fund SICAV, a.s.
Statutární ředitel AMISTA investiční společnost, a.s.
při výkonu funkce zastupují pověření zmocněnci
Ing. Petr Janoušek a Ing. Michal Vlach,

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

INFORMACE PRO AKCIONÁŘE

podle § 118 zákona číslo 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, odst. 4 písm. b) až k) a odst. 5 písm. a) až k)

Obchodní firma: **Czech Investment Fund SICAV, a.s.**

(Do 31.12.2017 zněla obchodní firma: TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.)

Sídlo: Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10

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

předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech

(dále jen „emitent", „fond" nebo „společnost")

Orgány fondu, jejich složení a postupy jejich rozhodování

Valná hromada

Valná hromada je nejvyšším orgánem společnosti. Každý akcionář, který vlastní zakladatelské akcie, i každý investor, který vlastní investiční akcie, má právo účastnit se valné hromady, požadovat a obdržet vysvětlení týkající se společnosti, jí ovládaných osob nebo jednotlivého podfondu, jehož investiční akcie vlastní, je-li takové vysvětlení potřebné pro posouzení obsahu záležitostí zařazených na valnou hromadu nebo pro výkon akcionářských práv na ní, a uplatňovat návrhy a protinávrhy.

Se zakladatelskými akciemi je spojeno hlasovací právo vždy, nestanoví-li zákon jinak. S investičními akciemi hlasovací právo spojeno není, nestanoví-li tyto stanovy nebo zákon jinak. Je-li s akcií společnosti spojeno hlasovací právo, náleží každé jedné akcii jeden hlas.

Statutární ředitel zabezpečuje vyhotovení zápisu o valné hromadě do 15 dnů ode dne jejího ukončení. Zápis o valné hromadě obsahuje náležitosti a přílohy stanovené zákonem o obchodních korporacích. Kterýkoliv akcionář společnosti může požádat statutárního ředitele o vydání kopie zápisu nebo jeho části.

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

Rozhodování valné hromady upravuje článek 17 stanov Fondu:

Valná hromada je schopna se usnášet, jsou-li přítomni akcionáři vlastnící více než polovinu vydaných zakladatelských akcií společnosti. Při posuzování schopnosti valné hromady se usnášet se nepřihlíží k akciím, s nimiž není spojeno hlasovací právo, nebo pokud nelze hlasovací právo podle zákona nebo těchto stanov vykonávat; to neplatí, nabydou-li tyto dočasně hlasovacího práva.

Valná hromada se koná nejméně jednou za účetní období, nejpozději do 6 (šesti) měsíců od posledního dne předchozího účetního období. Valnou hromadu svolává statutární ředitel, a to vždy, uzná-li to za nutné v zájmu společnosti nebo vyžaduje-li to právní předpis nebo stanovy, a za zákonem stanovených podmínek správní rada, popřípadě její člen, či soudem zmocněný akcionář.

Na valné hromadě se k bodům programu hlasuje tak, že poté, co je valná hromada seznámena s podstatnými informacemi k projednávanému bodu a seznámena se všemi předloženými návrhy či protinávrhy, hlasuje se nejprve o protinávrzích akcionářů s hlasovacím právem v pořadí, v jakém byly vzneseny, a v případě, že protinávrh není schválen, teprve poté se hlasuje o návrhu svolavatele. Jakmile je předložený návrh schválen, o dalších návrzích k tomuto bodu se již nehlasuje. Hlasování se provádí aklamací.

Pokud tyto stanovy nebo příslušný zákon nevyžadují většinu jinou, rozhoduje valná hromada většinou hlasů vlastníků akcií vydaných společností, s nimiž je spojeno hlasovací právo, přítomných na valné hromadě.

Působnost valné hromady upravuje článek 16 stanov Fondu:

Valné hromadě přísluší rozhodovat o všech otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti. Do působnosti valné hromady náleží

a) rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu správní radou podle § 511 ZOK nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,

b) rozhodování o změně výše zapisovaného základního kapitálu a o pověření správní rady podle § 511 ZOK či o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kursu akcií,

c) volba a odvolání statutárního ředitele,

d) volba a odvolání členů správní rady,

e) schválení řádné nebo mimořádné účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky společnosti a v případech, kdy její vyhotovení stanoví právní předpis, i mezitímní účetní závěrky, rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů společnosti či o úhradě její ztráty,

f) rozhodnutí o volbě způsobu určení úplaty za obhospodařování a administraci společnosti a jednotlivých podfondů dle čl. 26 odst. 2 těchto stanov,

g) schválení smlouvy o výkonu funkce statutárního ředitele,

h) schválení smluv o výkonu funkce členů správní rady a jiných orgánů, jejichž ustavení připouští stanovy,

K&CE Audit s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

i) schválení poskytnutí jiného plnění ve prospěch osoby, která je členem orgánu společnosti, než na které plyne právo z právního předpisu, ze schválené smlouvy o výkonu funkce nebo z vnitřního předpisu společnosti schváleného valnou hromadou

j) rozhodnutí o změně druhu nebo formy akcií, vydání nového druhu nebo třídy investičních akcií a stanovení práv s takovým druhem akcií spojených, nebo o změně práv spojených s určitým druhem investičních akcií,

k) rozhodnutí o zrušení společnosti s likvidací,

l) rozhodnutí o jmenování likvidátora společnosti, resp. o podání žádosti o jmenování likvidátora ČNB, jmenuje-li dle zákona likvidátora ČNB,

m) schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku při likvidaci společnosti,

n) rozhodnutí o přeměně společnosti,

o) rozhodnutí o převzetí účinků jednání učiněných za společnost před jejím vznikem,

p) rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál společnosti jejím akcionářem a o vrácení poskytnutého příplatku,

q) rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku společnosti,

r) rozhodnutí o dalších otázkách, které ZOK, ZISIF nebo stanovy svěřují do působnosti valné hromady.

Valná hromada si nemůže vyhradit k rozhodování záležitosti, které jí nesvěřuje zákon nebo stanovy.

Statutární ředitel

AMISTA investiční společnost, a.s.
Sídlo: Praha 8, Pobřežní 620/3, PSČ 18600
Identifikační číslo: 27437558 **(od 1.1.2018)**

Zmocněnci společnosti AMISTA investiční společnost, a.s., kteří ji zastupují ve funkci statutárního ředitele fondu jsou:

Ing. MICHAL VLACH, dat. nar. 11. dubna 1966
Podolská 1488/8, Braník, 147 00 Praha 4

Ing. ONDŘEJ HORÁK, dat. nar. 1. srpna 1979
Uzbecká 558/10, Bohunice, 625 00 Brno

Ing. PETR JANOUŠEK, dat. nar. 22. února 1973
Doležalova 711/14, Žabovřesky, 616 00 Brno

Safety invest funds, investiční společnost, a.s. (od 23.1.2015 do 31.12.2017)
IČ: 284 95 349
Sídlo: Praha 1, Revoluční 1003/3, PSČ 110 00

Svoji činnost vykonává na základě rozhodnutí České národní banky o udělení povolení k činnosti investiční společnosti ze dne 23.4.2015, č.j. 2015/044989/CNB/570, nabylo právní moci dne 28.4.2015. Obhospodařovatel není oprávněn přesáhnout rozhodný limit.

KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

Zmocněncem společnosti Safety invest funds, investiční společnosti, a.s., který ji zastupoval ve funkci statutárního ředitele fondu byl do 31.12.2017:

Ing. MICHAL VLACH, dat. nar. 11. dubna 1966
Podolská 1488/8, Braník, 147 00 Praha 4

Zmocněnec statutárního ředitele disponuje předchozím souhlasem České národní banky k výkonu této funkce.

Statutární ředitel je statutárním orgánem společnosti, jenž řídí její činnost, zastupuje ve všech věcech společnost, určuje základní zaměření obchodního vedení společnosti a přísluší mu obchodní vedení společnosti v plném rozsahu.

Statutární ředitel je zejména oprávněn:

a) řídit činnost společnosti a zabezpečovat v plném rozsahu její obchodní vedení,
b) provádět usnesení přijatá valnou hromadou, resp. rovněž rozhodnutí přijatá vlastníky investičních akcií vydaných k jednotlivému podfondu ve smyslu čl. 13 odst. 7 stanov,
c) zabezpečovat řádné vedení účetnictví,
d) předkládat valné hromadě, resp. vlastníkům investičních akcií vydaných k jednotlivému podfondu ve smyslu čl. 13 odst. 7 stanov, ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,
e) svolávat valnou hromadu,
f) vyhotovovat nejméně jednou za rok zprávu o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku,
g) předkládat valné hromadě, resp. vlastníkům investičních akcií vydaných k jednotlivému podfondu ve smyslu čl. 13 odst. 7 stanov, návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky

Statutární ředitel mj. také na základě návrhu správní rady schvaluje změny statutu Fondu a jednotlivých podfondů.

Statutární ředitel je volen valnou hromadou Fondu. Funkční období statutárního ředitele činí 10 let, přičemž valná hromada může odvolat statutárního ředitele z jeho funkce dříve.

O rozhodnutích statutárního ředitele pořizuje statutární ředitel zápis, který se archivuje po celou dobu trvání Fondu.

Správní rada

Předseda správní rady: MARTIN DAVID, dat. nar. 21. května 1968
Sosnová 279/7, Jundrov, 637 00 Brno

Členové správní rady: MARTIN BENDA, dat. nar. 08. září 1971
č.p. 159, 251 01 Březí

Ing. HYNEK ŽIROVNICKÝ, dat. nar. 08. června 1966

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

Českolipská 395/10, Střížkov, 190 00 Praha 9

Správní rada dohlíží na činnost společnosti a na řádný výkon působnosti statutárního ředitele, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy a stanovami.

Správní rada přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou a popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty a předkládá valné hromadě, resp. vlastníkům investičních akcií vydaných k podfondu, své vyjádření.

Správní rada může zakázat statutárnímu řediteli určité právní jednání, je-li to v zájmu společnosti či jejích akcionářů.

Správní rada se skládá ze 3 členů, volených valnou hromadou. Funkční období člena správní rady činí 5 let, přičemž valná hromada může odvolat člena správní rady z jeho funkce dříve.

Správní rada je schopná usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jejích členů. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina členů správní rady. Každý člen správní rady má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy správní rady.

Výbor pro audit

Fond, jakožto subjekt veřejného zájmu na základě požadavku § 1a odstavce 2 ve spojení s § 19 odstavce 1 zákona č 563/1991 Sb., o účetnictví v pozdějších zněních, ustanovil ke dni 1.3.2016 výbor pro audit. Základní pravomoci a povinnosti výboru pro audit spočívají především v pravidelné kontrole dodržování vnitřních kontrolních předpisů firmy, sledování účinnosti jejich aplikace, kontrole systému řízení rizik, účinnosti vnitřního auditu a jeho funkční nezávislosti.

K zajištění všech činností zmiňovaných výše má výbor pro audit pravomoci nahlížet do všech relevantních dokumentů fondu, vnitřních předpisů a nařízení, zápisů VH, účetních dokladů atd., dále vyžadovat veškeré informace a vysvětlení potřebná k řádnému provedení auditorské činnosti. Člen výboru pro audit nebo jím pověřená osoba má právo být osobně přítomen u inventarizace majetku a závazků fondu a v odůvodněném případě si může člen výboru vyžádat provedení mimořádné inventarizace. Člen výboru pro audit je oprávněn vyžádat si písemné pověření k přístupu k informacím vedeným u bank, věřitelů a dlužníků. Fond je povinen všem výše zmíněným požadavkům vyhovět a poskytnout členům výboru náležitou součinnost.

Výbor pro audit se skládá ze 3 členů volených valnou hromadou Fondu a jeho členové ve sledovaném období roku 2017 jsou uvedeni níže.

Předseda výboru pro audit: **Ing. Jiří Fišer** (od 1.3.2017 do 31.12.2017)

Členové výboru pro audit: **Ing. Jiří Keršláger** (od 1.3.2017 do 31.12.2017)

Bc. NINA SVOBODOVÁ (od 1.3.2016 do 31.12.2017)

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

Ostatní vedoucí osoby

Fond nemá jiné ostatní vedoucí osoby než výše zmíněné.

1) Údaje o všech peněžitých i nepeněžitých plněních, která od fondu přijali v účetním období členové statutárního orgánu či dozorčího orgánu a ostatní osoby s řídící pravomocí

Valná hromada společnosti schvaluje písemnou smlouvu o výkonu funkce statutárního ředitele, kterou se podle § 59 a násl. ZOK a § 276 ZISIF řídí vztah mezi společností a statutárním ředitelem, včetně odměňování.

Součástí odměny statutárního ředitele je i úplata za obhospodařování a administraci společnosti, je-li statutární ředitel zároveň administrátorem společnosti. Celková výše odměny je stanovená ve smlouvě o výkonu funkce statutárního ředitele.

Vztah mezi společností a členem správní rady, včetně odměňování, se řídí smlouvou o výkonu funkce podle § 59 a násl. ZOK

Ostatní osoby s řídící pravomocí

Fond nemá žádné ostatní osoby s řídící pravomocí a žádná plnění tak nebyla za účetní období realizována.

2) Údaje o počtu cenných papírů fondu ve vlastnictví členů statutárního nebo dozorčího orgánu a ostatních řídících pracovníků

Údaje ke dni 31.12.2017:

Jméno	datum narození	počet akcií (ks)	podíl na fondu (%)
Martin Benda	8.9.1971	800 000 ks zakladatelských akcií	40
Martin David	21.8.1968	800 000 ks zakladatelských akcií	40

Oba uvedení členové správní rady Fondu současně disponují každý 16,5 mil. ks investičních akcií Fondu, s nimiž však není spojeno hlasovací právo, vyjma případů stanovených právními předpisy.

3) Zásady a postupy vnitřní kontroly a pravidla přístupu k rizikům ve vztahu k procesu výkaznictví

Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu fondu k rizikům, kterým fond může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví.

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

Fond využil možnosti dané zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví (§ 19a odst. 2) a rozhodl se používat mezinárodní účetní standardy upravené právem Evropské unie pro účtování a sestavení Účetní závěrky od 1. 1. 2017. V roce 2016 vedl účetnictví v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví a českými účetními předpisy pro finanční instituce, které účtují podle vyhlášky č. 501/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě zákonných požadavků upraveno rovněž soustavou vnitřních směrnic a metodických postupů, plně respektujících obecně platné účetní přepisy a standardy.

Přístup do účetního systému Fondu má pouze omezený počet oprávněných osob. Každý účetní doklad musí být kontrolován, kategorizován, schválen a podepsán osobou zodpovědnou za jeho vznik. Teprve poté může být doklad vložen do účetního systému. Systém schvalování, podepisování a kategorizace je předepsán interní směrnicí fondu. Platební styk a zpracování účetnictví je odděleno od obchodních vztahů, čímž je zamezeno vzniku situace, kdy jedna osoba je zodpovědná jak za uzavření obchodního vztahu, tak za zaúčtování účetní operace s následnou úhradou závazků vzniklých z uzavřeného obchodního vztahu. Každá platba musí být schválena zodpovědnou osobou fondu v rámci vnitřních předpisů fondu.

Kontrola správnosti a úplnosti účetnictví a výkaznictví je prováděna na více úrovních: interními pravidelnými kontrolami, kontrolami prováděnými externí účetní společností, která pro fond zajišťuje zaúčtování některých účetních operací a formou pravidelných externích auditů prováděných externí auditorskou firmou v rámci pravidelného sestavování účetní závěrky. Interní kontrola zahrnuje především sestavení pravidelných měsíčních reportů za jednotlivá střediska vedená v účetnictví fondu. Při schvalování měsíčních reportů dochází jak ke kontrole správnosti zaúčtování, tak ke kontrole oprávněnosti a výše vynaložených prostředků statutárním a dozorčím orgánem fondu. Fond průběžně používá další standartní kontroly např. kontrola zaúčtovaného stavu majetku s operativní evidencí, inventarizace apod.

4) Práva a povinnosti spojená s akciemi fondu

Práva a povinnosti spojené se zakladatelskými akciemi:

Zapisovaný základní kapitál společnosti je rozvržen na 2.000.000 ks (dva miliony) kusů zakladatelských akcií ve formě na jméno, představujících stejný podíl na zapisovaném základním kapitálu. Všechny zakladatelské akcie společnosti jsou vydány jako cenné papíry (tj. v listinné podobě) a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu, ani zahraničním trhu obdobném regulovanému trhu. Zapisovaný základní kapitál neslouží k investiční činnosti společnosti.

Se zakladatelskou akcií je spojeno právo akcionáře jako společníka podílet se za podmínek dle ZOK a těchto stanov na řízení společnosti, jejím zisku a na likvidačním zůstatku při jejím zrušení s likvidací. Toto právo na podíl na zisku a na likvidačním zůstatku vzniká pouze z ostatního jmění společnosti, tj. z hospodaření společnosti s majetkem, který není součástí majetku z investiční činnosti.

Se zakladatelskou akcií je spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. S každou zakladatelskou akcií je spojen 1 (jeden) hlas.

Kreston ABCE Audit s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

Se zakladatelskou akcií není spojeno právo na její odkoupení na účet společnosti ani jiné zvláštní právo.

Zakladatelské akcie společnosti obsahují údaje dle § 259 a násl. zákona o obchodních korporacích a § 158 odst. 4 zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

Evidence zakladatelských akcií

Zakladatelské akcie jsou v držení akcionářů Fondu, kteří zodpovídají za jejich úschovu. Fond prostřednictvím svého administrátora, tj. v období od 1.1.2017 do 31.12.2017 Safety invest funds, investiční společnost, a. s., od 1.1.2018 prostřednictvím AMISTA investiční společnost, a.s. vede evidenci majitelů zakladatelských akcií v seznamu akcionářů Fondu.

Práva a povinnosti spojené s investičními akciemi

Akcie společnosti, které nejsou zakladatelskými akciemi, jsou investiční akcie. Investiční akcie jsou vydávány buď ke společnosti jako takové nebo k jednotlivým podfondům společnosti. Do doby, než dojde k vytvoření prvního podfondu, může společnost vydávat investiční akcie ke společnosti jako takové.

Investiční akcie jsou vydávány jako zaknihované cenné papíry ve formě na jméno. Investiční akcie jsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.

S investičními akciemi není spojeno právo akcionáře jako společníka podílet se za podmínek dle ZOK a stanov na řízení společnosti, avšak je s nimi spojeno právo akcionáře podílet se podle ZISIF a stanov na zisku společnosti a na likvidačním zůstatku při jejím zrušení s likvidací.

S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, vyjma případů, kdy tyto dočasně nabývají hlasovací právo v případech, stanovených právními předpisy.

S investičními akciemi, které byly vydány ke konkrétnímu podfondu společnosti, je spojeno právo týkající se podílu na zisku z hospodaření pouze příslušného podfondu a na likvidačním zůstatku při zániku pouze tohoto podfondu s likvidací.

S investičními akciemi, které byly vydány ke společnosti jako takové, tj. nebyly vydány k žádnému podfondu společnosti, je spojeno právo týkající se podílu na zisku, který nepřísluší k žádnému podfondu společnosti, a na likvidačním zůstatku při zániku společnosti, který nepřísluší k žádnému podfondu společnosti.

S investičními akciemi, které byly vydány k podfondu společnosti, je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet tohoto konkrétního podfondu. S investičními akciemi, které byly vydány ke společnosti jako takové, tj. nebyly vydány k žádnému podfondu společnosti, je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet společnosti.

Investiční akcie odkoupením zanikají.

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

Evidence investičních akcií

Investiční akcie jsou vedeny v evidenci zaknihovaných cenných papírů vedené podle zákona o podnikání na kapitálovém trhu. Ve smyslu ust. § 260 odst. 2 ZOK jsou údaje dle ust. § 259 a násl. ZOK a ust. § 158 odst. 4 a ust. § 167 ZISIF zjistitelné z evidence zaknihovaných cenných papírů.

Centrální evidenci emise vede Centrální depozitář cenných papírů, a. s. Investiční akcie emitenta v držení jednotlivých investorů jsou tak evidovány na jejich majetkových účtech vlastníků cenných papírů. Investoři jsou povinni sdělovat účastníku Centrálního depozitáře cenných papírů, a. s., u něhož mají veden svůj majetkový účet, veškeré změny ve svých identifikačních údajích.

Informace o odměnách účtovaných za účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb jsou uvedeny v Příloze účetní závěrky, která je nedílnou součástí této Výroční zprávy.

5) Informace o kodexu řízení a správy fondu

Společnost sama žádný kodex řízení a správy ve smyslu § 118 odst. 4 písm. j) ZPKT nepřijala a nenaplňuje, jelikož její veškeré řízení a správu jako investičního fondu vykonává investiční společnost, která má pro tuto činnost povolení ČNB. Základní pravidla řízení a správy společnosti jsou však obsažena ve stanovách společnosti a vychází ze zákonné úpravy (ZOK a ZISIF); Takto je vymezena zejména organizační struktura společnosti, pravidla pro činnost jednotlivých volených i jiných orgánů a také rozsah jejich působnosti a vzájemná součinnost. Součástí řízení a správy společnosti jako investičního fondu prováděné investiční společností je celá řada zásad „best practice" uplatňovaných investičních společností dle její vnitřní předpisové základny v souladu s požadavkem na odbornou péči o majetek společnosti a její řízení a správu. V tomto ohledu lze upozornit zejména na tyto vnitřní předpisy: všeobecná pravidla jednání, činnosti a správy investiční společnosti, strategie vnitřního kontrolního systému investiční společnosti, politika provádění transakcí ve vztahu k majetku společnosti a jejím investorům, politika výkonu hlasovacích práv společnosti ve vztahu k jejím majetkovým účastem na právnických osobách, organizační řád, pracovní náplň a pravidla externích činností. Předpisová základna investiční společnosti je neveřejná a podléhá reportovací povinnosti ve vztahu k ČNB. Investiční společnost naplňuje zásady „best practice" zejména prováděním transakcí společnosti za nejlepších podmínek, zpracováním transakcí a žádostí investorů společnosti spravedlivě a bez zbytečných průtahů, dokumentováním způsobu provádění transakcí a náležitým řízením rizik a střetů zájmů.

6) Struktura vlastního kapitálu a akcií vydávaných fondem

Zakladatelské akcie:
Počet akcií: 2,000.000 ks
Druh, forma, podoba: zakladatelské kusové akcie na jméno v listinné podobě (cenný papír)
Podíl na základním kapitálu: 100%

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

Počet upsaných,
dosud nesplacených akcií: 0
Obchodovatelnost: zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu

Investiční akcie:
Počet akcií: 43 335 718 ks
Druh, forma, podoba: investiční kusové akcie na jméno v zaknihované podobě (zaknihovaný cenný papír)
Jmenovitá hodn.: Bez jmenovité hodnoty.
ISIN: CZ0008041449
Název emise: TISORFOND IFPZK

Počet upsaných,
dosud nesplacených akcií: 0
Obchodovatelnost: všechny investiční akcie byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu BCPP, a.s.

7) Omezení převoditelnosti cenných papírů

Převoditelnost zakladatelských akcií společnosti je omezena zákonným předkupním právem ve smyslu ust. § 160 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, které je blíže upraveno v článku 6 stanov:

V případě úmyslu vlastníka zakladatelských akcií převést zakladatelské akcie společnosti osobě, která dosud nevlastní žádné zakladatelské akcie společnosti, je tento povinen písemně oznámit svůj úmysl převést zakladatelské akcie spolu s uvedením kupní ceny statutárnímu řediteli společnosti, který písemně do 5 (pěti) dnů od doručení oznámení vlastníka vyzve ostatní vlastníky zakladatelských akcií k uplatnění jejich předkupního práva, a to ve lhůtě 6 (šesti) měsíců ode dne, kdy bylo vlastníku zakladatelských akcií doručeno oznámení statutárního ředitele o záměru převádějícího vlastníka zakladatelských akcií převést zakladatelské akcie. Uplatí-li předkupní právo více vlastníků zakladatelských akcií, mají právo vykoupit zakladatelské akcie poměrně podle velikosti svých podílů na zapisovaném základním kapitálu společnosti. Neuplatní-li žádný vlastník své předkupní právo v uvedené lhůtě, sdělí tuto skutečnost statutární ředitel převádějícímu vlastníku zakladatelských akcií a převádějící vlastník zakladatelských akcií je oprávněn převést zakladatelské akcie na jinou osobu, avšak pouze za kupní cenu uvedenou v oznámení o záměru převést zakladatelské akcie.

Převoditelnost investičních akcií není omezena, vyjma požadavku na jejich smluvní nabývání osobami splňujícími požadavky kladené ZISIF na kvalifikované investory.

8) Akcionářská struktura

Struktura akcionářů k 31.12.2017 (zakladatelské akcie)

Kreston A&CF Audit s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

Jméno	datum narození	počet akcií (ks)	podíl na fondu (%)
Martin Benda	8.9.1971	800 000	40
Martin David	21.8.1968	800 000	40
Ben Praha s.r.o.	IČ: 066 14 167	200 000	10
Solo Property Group s.r.o.	IČ: 066 19 185	200 000	10

Struktura akcionářů k 31.12.2017 (investiční akcie)

Jméno Martin Benda	Počet akcií (ks) 16 500 000
Jméno Martin David	Počet akcií (ks) 16 500 000
TESSERA k.s. IČ: 27757668	Počet akcií (ks) 4 867 510 ks
Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČ: 049 16 760	Počet akcií (ks) 2 297 207 ks
Fyzická nespřízněná osoba	Počet akcií (ks) 1 148 603 ks
Fyzická nespřízněná osoba	Počet akcií (ks) 1 148 603 ks
PRELAX Orlí s.r.o. IČ: 278 27 950	Počet akcií (ks) 622 730 ks
Obchodní a sportovní centrum Tišnov s.r.o. IČ: 293 72 470	Počet akcií (ks) 251 065 ks

9) Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy

Fond nevydává vyjma výše zmiňovaných druhů cenných papírů žádné jiné cenné papíry se zvláštními právy.

10) Omezení hlasovacích práv

Zakladatelské akcie fondu nemají žádná omezení hlasovacího práva.

Investiční akcie fondu nemají hlasovací právo, vyjma případů, kdy jim hlasovací právo přiznává právní předpis.

KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

11) Smlouvy mezi akcionáři s následkem snížení převoditelnosti nebo hlasovacích práv

Fondu nejsou známy žádné smlouvy, které by uzavřeli akcionáři fondu, a které by současně mohly mít za následek snížení převoditelnosti akcií představujících podíl na fondu nebo hlasovacích právech.

12) Zvláštní pravidla pro volbu a odvolání členů statutárních orgánů a změnu stanov

Stanovy neobsahují nad zákonný rámec žádná zvláštní pravidla stanovující postup při volbě a odvolání členů statutárních orgánů a změny stanov fondu.

Změnu stanov a jejich případné doplnění schvaluje valná hromada na základě návrhu statutárního ředitele, na základě protinávrhu akcionářů, resp. investorů účastnících se valné hromady, anebo na návrh správního orgánu, byla-li valná hromada na jeho popud svolána.

13) Zvláštní působnost orgánů

Stanovy fondu neobsahují žádnou zvláštní působnost statutárního orgánu ani správní rady, která by nevycházela ze zákona.

14) Významné smlouvy při změně emitenta

Emitentovi nejsou známy žádné významné smlouvy, které nabydou účinnosti, změní se nebo přestanou být platné, dojde-li ke změně ovládání emitenta v důsledku nabídky převzetí.

15) Smlouvy se členy statutárního orgánu, které začnou platit při skončení výkonu jejich funkce

Emitent neuzavřel žádné smlouvy se členy statutárního orgánu, k jejichž plnění by došlo ve chvíli ukončení výkonu funkce nebo zaměstnání členů statutárního orgánu v souvislosti s nabídkou převzetí.

16) Programy nabývání cenných papírů za zvýhodněných podmínek

Fond nemá žádné programy pro zvýhodněné nabývání cenných papírů fondu pro svoje zaměstnance, členy statutárního orgánu ani žádné programy pro opce na tyto cenné papíry, či jakákoliv jiná práva.

Kreston A&CE Audit s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

ZPRÁVA STATUTÁRNÍHO ŘEDITELE O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU

Podnikatelská činnost fondu v roce 2017

V této zprávě předkládáme informace o nejvýznamnějších transakcích investičního fondu TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „investiční fond" nebo „fond") v průběhu roku 2017.

Ve vykazovaném období fond nabyl 100% podíl na společnosti Arkáda Prostějov, s.r.o., IČO: 278731129, jež vlastnila soubor retailových nemovitostí v lokalitě obce Držovice u Prostějova. Hodnota transakce činila 297 898 tis. Kč

Ve vykazovaném období fond prodal nemovitost v Novém Jičíně, na adrese Gen. Hlaďo 1849/25 za 4 000 tis. Kč (zisk při prodeji 1 497 tis. Kč).

Ve vykazovaném období fond prodal také nemovitost v Brně, na adrese Karolíny Světlé 2410/83 za 75 600 tis. Kč (zisk při prodeji 19 900 tis. Kč).

Fond byl zúčastněnou osobou na korporátních dvou přeměnách a to formou fúze se společností QLH Czech, s r.o., IČ 04118138, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10 a formou odštěpením sloučením se společností QSX Czech, s.r.o., IČ 04117522, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10. V obou případech se jednalo o dceřiné společnosti, jejichž podíly nabyl fond v roce 2016 a rozhodným dnem obou přeměn byl 1. leden 2017 s dnem zápisu 1. května 2017. V rámci zmíněných přeměn nabyl fond do svého majetku retailové nemovitosti v Brně, Praze, Ostravě a Novém Jičíně za účelem dlouhodobého držení.

Ve vykazovaném období došlo k prodeji 100% akciového podílu na společnosti Business Centrum KCM, a.s. a po výše uvedené korporátní přeměně k prodeji 100% podílu na společnosti QSX Czech, s.r.o.

V současnosti jsou čistá aktiva fondu v nemovitostech včetně podílu na nemovitostní společnosti Arkáda Prostějov cca 843 miliónů korun. Záměrem fondu do budoucna je stabilizovat portfolio v čisté hodnotě cca 2 miliardy korun a následně toto spravovat a rozvíjet v rámci jeho potenciálu s cílem zajistit rostoucí hodnotu investičních akcií fondu.

Ke dni sestavení účetní závěrky jsou hlavní nemovitostní aktiva fondu:

- Klimacentrum, administrativně-průmyslový areál na ulici Počernická 96, Praha 10
- Sportovní a obchodní Centrum, polyfunkční dům, na ulici Janáčkova 1917, Tišnov
- Praha, polyfunkční dům, na ulici Štúrova 1284, Praha 4, Lhotka
- Praha, polyfunkční dům, na ulici Novodvorská 434, Praha 4
- Brno, polyfunkční dům, na ulici Kolaříkova 1, Brno
- Brno, polyfunkční dům, na ulici Libušina třída 918/17a, Brno
- Ostrava Bělský les, polyfunkční dům, na ulici Bohumíra Četyny 3025/15, Ostrava

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

- 100% podíl na nemovitostní společnosti Arkáda Prostějov, spol. s r.o. na ulici Konečná 23, Držovice

Dne 20. září 2017 byl změněn v obchodním rejstříku předmět podnikání na Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

Dne 20. září 2017 byla změněna v obchodním rejstříku v části Akcie textace o převoditelnosti zakladatelských akcií na textaci Převoditelnost zakladatelských akcií společnosti je omezena zákonným předkupním právem ve smyslu ust. § 160 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, které je blíže upraveno v článku 6 stanov.

Dne 20. září 2017 byla doplněna informace o počtu členů statutárního orgánu na 1 člen.

Žádné další investice ani jiné významné podnikatelské kroky ve sledovaném období od 1.1.2017 do 31.12.2017 nebyly uskutečněny.

Fond v účetním období dosáhl tržby z pronájmu svého aktivního nemovitostního portfolia ve výši celkem 102 543 tis. Kč. Náklady související s pronájmem nemovitostí činily 32 927 tis. Kč.

Fond v účetním období dosáhl zisku z investic do nemovitostí ve výši 29 144 tis. Kč a ztráty z finančních investic v reálné hodnotě ve výši 45 098 tis. Kč.

Hospodaření investičního fondu

Fond sestavuje svoji účetní závěrku za rok 2017 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém EU (IFRS) a všechny ekonomické údaje v této výroční zprávě jsou uváděny v částkách zjištěných podle těchto standardů (včetně srovnávacích údajů minulých let). Postupy a požadavky na vykazování jednotlivých transakcí a pozic aktiv a pasiv podle IFRS mohou být významně odlišné od účetních postupů podle vyhlášky č. 501/2002 Sb. a požadavků aplikovatelných pro stanovení daně z příjmů. Fond měl do konce roku 2016 povinnost vykazovat podle vyhlášky č. 501/2002 Sb.

Obraz o hospodaření investičního fondu poskytuje účetní závěrka za období od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017, která je nedílnou součástí této výroční zprávy. Hospodaření investičního fondu za uvedené období skončilo účetním ziskem před zdaněním ve výši 17 238 tis. 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 2017 aktiva v celkové výši 1 027 616 tis. Kč, z nichž aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií činí 1 025 616 tis. Kč. Ta jsou tvořena především reálnou hodnotou přímo vlastněných nemovitostí v celkové výši

A&CE Audit s.r.o.
KRESTON
A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

712 734 tis. Kč, účastmi se společným vlivem na nemovitostních společnostech v hodnotě celkem 140 997 tis. Kč, pohledávkami ve výši 15 255 tis. Kč, a peněžními prostředky ve výši 83 271 tis. Kč.

Pasiva

Celková pasiva fondu jsou tvořena vlastním kapitálem ve výši 2 000 tis. Kč, čistými aktivy připadajícími držitelům vyplatitelných investičních akcií ve výši 210 385 tis. Kč a cizími zdroji ve výši 815 230 tis. Kč, tvořenými především dlouhodobými závazky vůči nebankovním subjektům a nesplacenými zůstatky bankovních úvěrů.

Výhled pro rok 2018

Hlavním záměrem investičního fondu v roce 2018 bude pokračující naplňování investiční strategie vymezené ve statutu fondu.

Začátkem roku 2018 skončila svoji činnost jako administrátor a obhospodařovatel fondu společnost Safety invest funds, investiční společnost, a.s. a nově fond administruje a obhospodařuje společnost AMISTA investiční společnost, a.s.

Fond bude pokračovat ve správě současného nemovitostního portfolia a disponibilní výnosy budou dále reinvestovány. S účinností od 1. 1. 2018 nabyla účinnosti korporátní přeměna odštěpení sloučením se společností Arkáda Prostějov, spol. s r.o., na základě které fond nabyl do svého portfolia soubor tří retailových nemovitostí v lokalitě obce Držovice u Prostějova.
V případě výskytu vhodného nemovitostního projektu na trhu v roce 2018 je fond připraven do takového projektu investovat, kdy v současnosti na několik takových příležitostí analyzuje.

Z dlouhodobého pohledu jsou investice do nemovitostí vnímány jako perspektivní a stále umožňují investorům dosahovat na dobře připravených a spravovaných projektech bezpečné a přiměřené zhodnocení vložených finančních prostředků.

Fond níže uvádí hlavní rizika spojená s investicemi do nemovitostních aktiv, na které 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 stavební vad či ekologických zátěží.

Riziko výpadků plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

Výpadek plánovaných příjmů z pronájmu může nastat nahodile, pokud 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. Fond očekává celkem příznivý vývoj na realitním trhu, a proto toto riziko bylo ve sledovaném období a je pro následující období vnímáno jako nízké riziko.

Riziko spojené s dluhovým financováním

S ohledem na možnost fondu přijímat při financování nákupu či výstavby nemovitostí úvěry, resp. zápůjčky 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 a maximálním limitem pro úvěrové financování.

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.

V Praze dne 27. dubna 2018

Czech Investment Fund SICAV, a.s.
Statutární ředitel AMISTA investiční společnost, a.s.
při výkonu funkce zastupují pověření zmocněnci
Ing. Petr Janoušek a Ing. Michal Vlach,

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

Czech Investment Fund SICAV, a.s.
Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10
IČO: 02789027
Výroční zpráva za období od 1.1.2017 do 31.12.2017

PROFIL FONDU

TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., (dále také „fond") (jméno užívané do 1.1.2018)

Účetním obdobím se pro účely této Výroční zprávy rozumí období od 1.1.2017 do 31.12.2017.

1) Základní údaje o fondu

Název:	TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo:	Praha 10, Malešice, Počernická 272/96
Telefonní číslo:	296 412 201

Fond 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.

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán. Tímto orgánem je právnická osoba, Safety invest funds, investiční společnost, a.s., která je oprávněna obhospodařovat a administrovat Fond od 18.3.2014.

Identifikační údaje:

IČO:	02789027
DIČ:	CZ02789027
LEI kód:	315700K42APKSHJPA112

Základní zapisovaný kapitál: 2 000 000 Kč, splaceno 100%
Akcie: 2 000 000 ks kusová akcie na jméno v listinné podobě
Zakladatelské akcie
43 335 718 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě
(investiční akcie)

Čistá aktiva připadají na investiční akcie:	**210 385 Kč** (k 31.12.2017)
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii:	**4,85 Kč** (k 31.12.2017)

2) Změny zapisovaných údajů v Obchodním rejstříku během sledovaného účetního období

Změněno:

Kreston A&C audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

Czech Investment Fund SICAV, a.s.
Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10
IČO: 02789027
Výroční zpráva za období od 1.1.2017 do 31.12.2017

Předmět podnikání:

investování a správa majetku dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
vymazáno 20. září 2017

činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
zapsáno 20. září 2017

Akcie:

2 000 000 ks kusová akcie na jméno v listinné podobě
Zakladatelské akcie. Převod zakladatelských akcií je podmíněn souhlasem statutárního ředitele.
zapsáno 28. listopadu 2016
vymazáno 20. září 2017

2 000 000 ks kusová akcie na jméno v listinné podobě
Zakladatelské akcie. Převoditelnost zakladatelských akcií společnosti je omezena zákonným předkupním právem ve smyslu ust. § 160 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, které je blíže upraveno v článku 6 stanov.
zapsáno 20. září 2017

Základní kapitál:
2 000 000,- Kč
Splaceno: 2 000 000,- Kč
zapsáno 18. března 2014
vymazáno 20. září 2017

2 000 000,- Kč
Splaceno: 2 000 000,- Kč
Zapisovaný základní kapitál
zapsáno 20. září 2017

Ostatní skutečnosti:

Počet členů statutárního orgánu: 1
zapsáno 18. března 2014
vymazáno 20. září 2017

Počet členů správní rady: 3
zapsáno 18. března 2014
vymazáno 20. září 2017

Statutární orgán
Počet členů:
1
zapsáno 20. září 2017

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KACR č. 007

Na společnost TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., přešla část jmění rozdělované společnosti QSX Czech, s.r.o., IČO: 04117522, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, která byla uvedena v projektu rozdělení odštěpením sloučením, vyhotoveném dne 8.11.2016.
zapsáno 1. května 2017

Na společnost TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., jako nástupnickou společnost, přešlo v důsledku fúze sloučením jmění zanikající společnosti QLH Czech, s.r.o., IČO: 04118138, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10.
zapsáno 1. května 2017

3) Údaje o společnosti, která fond ve sledovaném období obhospodařovala

V účetním období obhospodařovala a administrovala fond tato investiční společnost - Statutární ředitel, obhospodařovatel a administrátor fondu k 31.12.2017:

Safety invest funds, investiční společnost, a.s.
IČ: 284 95 349
Sídlo: Praha 1, Revoluční 1003/3, PSČ 110 00

Svoji činnost vykonává na základě rozhodnutí České národní banky o udělení povolení k činnosti investiční společnosti ze dne 23.4.2015, č.j. 2015/044989/CNB/570, nabylo právní moci dne 28.4.2015. Obhospodařovatel není oprávněn přesáhnout rozhodný limit.

Pověřený zmocněnec: Ing. Michal Vlach, dat. nar. 11. dubna 1966
Podolská 1488/8, Praha 4, Braník 147 00

4) Údaje o depozitáři fondu

Činnost 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.

5) Údaje o osobách, které byly depozitářem pověřeny úschovou nebo opatrováním majetku fondu, pokud je u této osoby uloženo nebo je touto osobou jinak opatrováno více než 1 % majetku Fondu

V průběhu sledovaného období nebyla žádná osoba depozitářem fondu pověřena úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu.

6) Údaje o hlavním podpůrci

Ve sledovaném období Fond nevyužíval služeb hlavního podpůrce.

Kreston A&CE Audit s.r.o. KRESTON A&CE Oprávnění KAČR č. 007

7) Údaje o úplatách pracovníků a vedoucích osob vyplacených obhospodařovatelem fondu, jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám

Obhospodařovatel fondu uvádí v předepsaném členění přehled o mzdách, úplatách a obdobných příjmech svých pracovníků a vedoucích osob ve své výroční zprávě za rok 2017. Participace fondu na těchto úplatách je zahrnuta v úplatě investiční společnosti za poskytování služeb obhospodařování fondu.

Fond nevyplatil v účetním období obhospodařovateli žádné odměny za zhodnocení kapitálu.

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

V roce 2017 došlo ke změnám stanov společnosti, když ze stanov byla vypuštěna výslovná úprava výboru pro audit (který však společnost má i nadále ustaven), a naopak byla podrobněji zakotvena možnost zřídit investiční výbor a upravena pravidla jeho činnosti, bude-li tento případně zřízen. Dále byla v souladu se změnou příslušného zákona připuštěna nižší vstupní hranice pro investory za splnění zákonem vyžadovaných podmínek. Dále byla významně snížena hranice pro případné pozastavení vydávání investičních akcií vzhledem k nejvyšší přípustné výši fondového kapitálu společnosti a byla výslovně stanovena i dolní hranice rozpětí fondového kapitálu pro účely případného pozastavení odkupování investičních akcií. Dále byla stanovena nová pravidla pro přijímání změn statutu společnosti jako investičního fondu statutárním ředitelem. Důsledněji byla také napříč stanovami odlišena práva a povinnosti akcionářů se zakladatelskými a investičními akciemi, a to zejména ve vztahu k podílu na zisku a likvidačním zůstatku.

V uplynulém období došlo s účinností k 1.9.2017 k přijetí nového znění statutu. Změny byly významné především v reakci na zrušení limitů, které byly dosud pro fondy kvalifikovaných investorů stanoveny obecně závazným právním předpisem, a spočívaly v nové úpravě investičních limitů pro činnost společnosti jako investičního fondu. Společnost si však zachovala zaměření své investiční strategie na nemovitostní investice. Došlo také k významnému snížení limitu pro úvěrové financování aktivit společnosti jako investičního fondu. Nově byly také upraveny ve vztahu k investorům limity pro vstupní poplatek či výstupní přirážku a byla v souladu se změnou příslušného zákona připuštěna nižší vstupní hranice pro investory za splnění zákonem vyžadovaných podmínek. Bylo přijato důsledné členění fondového kapitálu společnosti na investiční a neinvestiční část. Rovněž byla navýšena minimální výše odměny za výkon činnosti statutárního ředitele, obhospodařovatele a administrátora na částku 50.000,- Kč měsíčně.

9) Údaje o úplatách pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem fondu, jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v účetním období vyplaceny.

10) Identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku Fondu

Kreston A&CE Audit s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

Hodnota majetku fondu je tvořena dvěma skupinami investic; i) finančními investicemi ve společnostech, ii) investicemi do nemovitostí.

i) Finanční investice ve společnostech v celkové výši 140 997 tis. Kč (reálná hodnota k 31. 12. 2017)

ii) Investice do nemovitostí v celkové výši 712 734 tis. Kč (reálná hodnota k 31. 12. 2017)

11) Informace o aktivitě v oblasti výzkumu a vývoje

Fond v uváděných oblastech nevykonával za účetní období žádnou činnost.

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

Fond vzhledem k předmětu své činnosti nevyvíjel žádnou činnost v oblasti ochrany životního prostředí, ani v jiné výše zmiňované oblasti.

13) Informace o zaměstnancích

Fond v účetním období neměl žádné zaměstnance.

14) Informace o organizačních složkách v zahraničí

Fond nemá žádnou organizační složku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

15) Informace o skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni

Po rozvahovém dni došlo k několika významným skutečnostem. K 1.1 2018 se zápisem změny do obchodního rejstříku k 1.1.2018 došlo ke změně obhospodařovatele, administrátora a statutárního ředitele Fondu, jímž se nově stala společnost AMISTA, investiční společnost a.s., IČO: 274 37 558 se sídlem Praha 8, Pobřežní 620/3, PSČ 186 00.

Od 27. 3. 2018 při výkonu funkce zastupují Ing. Ondřej Horák (Pověřený zmocněnec B), Ing. Michal Vlach (Pověřený zmocněnec A), Ing. Petr Janoušek (Pověřený zmocněnec C). Společnost zastupuje vždy statutární ředitel prostřednictvím tří pověřených zmocněnců. Pověření zmocněnci jednají vždy následujícím způsobem: Pověřený zmocněnec A jedná vždy společně s pověřeným zmocněncem B nebo pověřený zmocněnec A jedná vždy společně s pověřeným zmocněncem C. Pověřený zmocněnec B nebo C musí vždy jednat s pověřeným zmocněncem A.

K 1.1.2018 došlo zápisem do rejstříku ke změně názvu Fondu na Czech Investment Fund SICAV, a.s.

Kreston A&CE Audit s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

Na Fondu přešla část jmění rozdělované společnosti Arkáda Prostějov, s.r.o., IČO: 27873129, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, která byla uvedena v projektu rozdělení odštěpením sloučením, vyhotoveném formou notářského zápisu dne 9.11.2017. Tato skutečnost byla zapsána 1. ledna 2018.

16) Informace o nabytí vlastních akcií

Fond v účetním období nenabyl vlastní akcie a vlastní podíly.

17) Založení fondu a jeho investiční cíle

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

Od svého vzniku společnost vyvíjí činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů, spočívající ve shromažďování peněžních prostředků ve fondu oproti vydávání cenných papírů ve formě investičních akcií 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.

Fond investuje především do nemovitostí, a zaměřuje se hlavně na následující výnosové nemovitosti: administrativní budovy, obchodní, prodejní a multifunkční centra

U těchto nemovitostí fond uplatňuje strategii držby na střednědobé až dlouhodobé období. Za doby držby se také snaží o optimalizaci provozu nemovitostí, maximalizace výnosnosti úpravou portfolia nájemců a uzavíraných nájemních smluv a uzná-li fond za vhodné i stavebními úpravami, rekonstrukcemi, přístavbami a developerskými projekty. Vše směřuje k maximalizaci hodnoty nemovitosti a k maximalizaci kapitálového zisku při jejím prodeji na volném trhu po uplynutí doby, po kterou fond nemovitost drží. Exitovou strategií je tedy prodej na volném trhu po uplynutí doby držby. Fond se nebrání ani oportunitnímu prodeji v případě výhodné nabídky na trhu nemovitostí.

Investice do nemovitostních společností

Další investicí do portfolia fondu je investice do nemovitostních společností, u kterých následně fond přistoupí k převodu nemovitostí z vlastnictví společnosti přímo do vlastnictví fondu. Následně dojde k aplikaci strategií zmiňovaných pro nemovitosti popsané výše a k prodeji

A&CE Audit s.r.o. Oprávnění KAČR č. 007

zcela přeměněné společnosti na volném trhu. Fond prodává takto nakoupené společnosti obvykle do 2 let od jejich nabytí.

Fond také investuje do nemovitostních společností, u kterých volí jinou investiční strategii, která spočívá v realizaci zisku z dividendy nebo rozdělení zisku z hospodaření během držby a následně inkasuje zisk při prodeji společnosti z rozdílu pořizovací ceny a prodejní ceny po uplynutí doby držby, která je v tomto případě ve střednědobém až dlouhodobém horizontu. V případě těchto společností nedochází k přesunu nemovitostí do vlastnictví fondu.

Investice do jiných právnických osob

Dalším druhem investice je investice do majetkové účasti v jiné právnické osobě, která není nemovitostní společností,

Investice do movitých věcí

Fond může investovat také do movitých věcí, souborů movitých věcí a hromadných věcí, které jsou schopny generovat pravidelný výnos. Většinou jde o příslušenství pevně spojené s nabývanou nemovitostí, vybavení nezbytné k provozu a zajištění ochrany. Příslušenství musí přispívat k hodnotě nemovitosti a nesmí ji zatěžovat zbytečnými náklady. Příslušenství představuje především mobiliář, zařízení technického zázemí (klimatizace, síťové vedení) a jiné vybavení. Výnosem z těchto investic je většinou příjem z užívání třetí osobou a zvýšení hodnoty nemovitosti. Exitová strategie je v tomto případě spojena s exitovou strategií nemovitosti stejně tak doba, po kterou fond movitou věc drží.

Investice do pohledávek a další formy investic

Fond také investuje do pohledávek, které nabývá nebo postupuje, a to jen v případě, že takovéto pohledávky budou pro Fond z dlouhodobého hlediska výnosné. Nabývány jsou zpravidla za nižší cenu než jejich nominální hodnota a přiměřeně dle zhodnocení jejich dobytnosti. Výnosem z těchto pohledávek je jak rozdíl mezi kupní cenou pohledávek a jejich nominální hodnotou, tak i úrokový výnos. Fond zaujímá strategii krátkodobé až střednědobé držby pohledávky. Exitovou strategií je prodej třetí osobě.

Další formy investic, které Fond může dle svého statutu realizovat, jsou např.: vklady v tuzemských i zahraničních bankách, tuzemské investiční cenné papíry, zahraniční investiční cenné papíry, nástroje peněžního trhu, jiné majetkové hodnoty. Tyto investice jsou však na okraji zájmu fondu, a proto nemají blíže specifikované strategie.

Fond má blíže svoji investiční strategii uvedenu ve svém statutu, včetně investičních limitů, kam může investovat a za jakých podmínek.

18) Komentář k přílohám

Součástí této Výroční zprávy jsou přílohy, které pojednávají o hospodaření fondu.

V souladu se zákonnými předpisy obsahuje tato Výroční zpráva též Účetní závěrku včetně Přílohy účetní závěrky, Zprávu nezávislého auditora a Zprávu o vztazích.

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

Kromě údajů, které jsou popsány v Příloze účetní závěrky za rok 2017, nenastaly žádné další významné skutečnosti.

Zpracoval: Ing. Michal Vlach
Funkce: pověřený zmocněnec statutárního ředitele

Dne: 27. dubna. 2018

Czech Investment Fund SICAV, a.s.
Statutární ředitel AMISTA investiční společnost, a.s.
při výkonu funkce zastupují pověření zmocněnci
Ing. Petr Janoušek a Ing. Michal Vlach,

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

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

(Czech Investment Fund SICAV, a.s. od 1. 1. 2018)

Účetní závěrka
sestavená k a za rok končící
31. prosince 2017

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KACR č. 007

Obsah účetní závěrky

Výkaz finanční situace 4
Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku 5
Výkaz peněžních toků 6
Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií 7
Komentáře k účetním výkazům 8
1 Obecné informace 8
2 Prohlášení o shodě s účetním pravidly a východiska sestavení účetní závěrky 8
3 Podstatná účetní pravidla 12
3.1 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty 12
3.2 Investice do nemovitostí 12
3.3 Finanční investice v jiných společnostech 12
3.4 Finanční aktiva (Pohledávky a peněžní prostředky) 12
3.5 Finanční závazky 13
3.6 Zakladatelské a investiční akcie 13
3.7 Výpůjční náklady 14
3.8 Operativní leasing 14
3.9 Uznání výnosů 14
3.10 Zisk / Ztráta z investic do nemovitostí 14
3.11 Zisk / Ztráta z finanční investic v reálné hodnoty s přeceněním do výsledku 15
3.12 Zisk / Ztráta z ostatních finanční aktiv a závazků 15
3.13 Náklady související s pronájmem nemovitostí 15
3.14 Správa fondu a ekonomické a právní služby 15
3.15 Daně a poplatky 15
3.16 Finanční náklady 15
3.17 Daně ze zisku 15
3.18 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků 16
4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel, klíčové zdroje nejistoty při odhadech a dopad opravy chyb 17
4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel 17
4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech 19
5 Provozní segmenty 20
6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům 21
6.1 Investice do nemovitostí 21
6.2 Finanční investice v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku 21
6.3 Poskytnuté půjčky 22
6.4 Obchodní pohledávky 22
6.5 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva 23
6.6 Peníze a nepeněžní transakce 23
6.7 Obchodní a jiné závazky 23
6.8 Bankovní úvěry a nebankovní půjčky 24
6.9 Vlastní kapitál – Základní kapitál 25
6.10 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií 26
6.11 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb 26
6.12 Zisk / Ztráta z investic do nemovitostí 26
6.13 Zisk / Ztráta z finančních investic 26
6.14 Ztráta plynoucí z ostatních finančních aktiv 27
6.15 Úrokové výnosy 27
6.16 Náklady související s pronájmem nemovitostí 27
6.17 Správa Fondu a ekonomické a právní služby 27
6.18 Daně a poplatky 27

KRESTON A&CE Audit s.r.o. Oprávnění KAČR č. 007

6.19 Finanční náklady 27
6.20 Daně ze zisku 28
7 Transakce se spřízněnými stranami 29
7.1 Osoba ovládající 29
7.2 Transakce se spřízněnými stranami 29
7.3 Odměny klíčového vedení 29
8 Řízení finančního rizika 30
8.1 Úvěrové (kreditní) riziko 30
8.2 Úrokové riziko 30
8.3 Měnové riziko 30
8.4 Riziko likvidity 31
8.5 Oceňování reálnou hodnotou 31
9 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky 33
10 Vliv přijetí IFRS a sesouhlasení vlastního kapitálu a výsledku hospodaření při změně účetních pravidel 33
11 Události po rozvahovém dni 34
12 Schválení účetní závěrky 34

Kreston A&CE Audit s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
(Czech Investment Fund SICAV, a.s. od 1. 1. 2018)

Výkaz finanční situace

k 31. prosinci 2017

(v tisících Kč)

	Poznámka	31/12/2017	31/12/2016	1/1/2016
AKTIVA				
Peněžní prostředky	6.6	10		
Poskytnuté půjčky	6.3	1 990		
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií		**2 000**	**-**	**-**
Peněžní prostředky	6.6	83 271	228 981	2 644
Obchodní pohledávky	6.4	15 255	3 519	1 634
Pohledávka z titulu splatné daně z příjmu		-	-	524
Finanční investice v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	6.2	140 997	31 851	261 830
Investice do nemovitostí v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	6.1	712 734	442 670	129 218
Poskytnuté půjčky	6.3	71 155	40 841	-
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	6.5	2 204	72 584	57
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií		**1 025 616**	**820 447**	**395 907**
Aktiva celkem		**1 027 616**	**820 447**	**395 907**
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY				
Vlastní kapitál				
Základní kapitál	6.9	2 000	2 000	2 000
Vlastní kapitál celkem		**2 000**	**2 000**	**2 000**
Obchodní a jiné závazky	6.7	19 653	9 499	4 640
Závazek z titulu splatné daně z příjmu		304	3 217	-
Bankovní úvěry	6.8	386 738	179 890	68 890
Nebankovní půjčky	6.8	378 536	436 444	184 838
Odložený daňový závazek	6.20	29 998	16 038	4 137
Závazky celkem bez čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií		**815 230**	**645 089**	**262 505**
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	**6.10**	**210 385**	**173 358**	**131 402**

Pozn.: Od 1. 1. 2017 musí Fond v rámci aktiv zřetelně oddělit majetek, který se váže k zakladatelským akciím a není součástí investičního majetku. Proto je ve výkazu k 31. 12. 2017 vyčleněn relevantní zůstatek peněžních prostředků Fondu, ale není tak učiněno pro srovnatelné období. Pro srovnatelné období platí vztah, kdy hodnotě zakladatelských akcií (základního kapitálu) přísluší ekvivalentní hodnota aktiv Fondu.

Kreston A&CE Audit s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
(Czech Investment Fund SICAV, a.s. od 1. 1. 2018)

Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku

za rok končící 31. prosince 2017
(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31/12/2017	Rok končící 31/12/2016
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	6.11	102 543	57 173
Zisk z investic do nemovitostí	6.12	29 144	12 859
Ztráta z finančních investic v reálné hodnotě	6.13	-45 098	-216
Čistá kurzová ztráta		-1	-
Ztráta plynoucí z ostatních finančních aktiv	6.14	-80	-248
Úrokové výnosy	6.15	138	10 193
Náklady související s pronájmem nemovitostí	6.16	-32 927	-18 094
Správa fondu, ekonomické a právní služby	6.17	-6 394	-2 829
Daně a poplatky	6.18	-545	-3 940
Ostatní provozní výnosy (náklady)		-283	68
Zisk před finančními náklady		**46 498**	**54 966**
Finanční náklady	6.19	-29 260	-26 490
Zisk před zdaněním		**17 238**	**28 476**
Daň ze zisku	6.20	-4 710	-1 220
Zisk po zdanění za období // Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií		**12 528**	**27 256**
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		**-**	**-**
Celkový úplný výsledek za období		**12 528**	**27 256**

Kreston A&CE Audit s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
(Czech Investment Fund SICAV, a.s. od 1. 1. 2018)

Výkaz peněžních toků

za rok končící 31. prosince 2017
(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31/12/2017	Rok končící 31/12/2016
Peněžní toky z provozních činností			
Přírůstek čisté hodnoty připadající na držitele vyplatitelných investičních akcií za období – Zisk za rok po zdanění		**12 528**	**27 256**
Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	6.20	4 710	1 220
Úrokové výnosy	6.15	-138	-10 193
Úrokové náklady	6.19	28 777	26 415
Ztráta (zisk) z přecenění investic do nemovitostí	6.1	-29 144	-12 859
Ztráta (zisk) z přecenění finančních investic	6.2	45 098	26 415
Změna stavu pohledávek a závazků:			
Zvýšení obchodních a jiných pohledávek		58 443	2 174
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků		10 154	2 953
		130 428	37 182
Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:			
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	6.1	-967	-980
Výdaje spojené s pořízením finančních investic	6.2	-134 810	-11 924
Peníze nabyté převodem čistých aktiv dceřiných společností		23 399	10 150
Přijaté úroky		138	8
Zaplacená daň ze zisku		-6 015	-260
Čisté peníze z (využité při) provozní činnosti Fondu		**12 173**	**-4 389**
Peněžní toky z financování			
Emise vyplatitelných investičních akcií	6.10	24 500	14 700
Příjem z bankovních úvěrů a nebankovních výpůjček	6.8	78 400	228 800
Splátky bankovních úvěrů a nebankovních výpůjček	6.8	-255 056	-9 100
Placené úroky	6.8	-8 231	-3 609
Čisté peníze použité při (získané z) financování		**-160 387**	**230 791**
Čisté zvýšení peněz		**-148 214**	**226 402**
Peněžní prostředky na počátku období		231 495	5 093
Peněžní prostředky na konci období	**6.6**	**83 281**	**231 495**
z toho peněžní prostředky vztažené k základnímu kapitálu		10	-
z toho peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií		**83 271**	**231 495**

Pozn.: Fond nedrží žádné peněžní ekvivalenty, pouze peněžní prostředky na bankovních účtech. V roce 2016 nebyly vyčleněny peněžní prostředky přímo vztažené k základnímu kapitálu.

KRESTON A&CE Audit s.r.o. Oprávnění KAČR č. 007

TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
(Czech Investment Fund SICAV, a.s. od 1. 1. 2018)

Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií

za rok končící 31. prosince 2017

(v tisících Kč)

	2017	2016
Zůstatek k 1. lednu	**173 358**	**131 402**
Emise vyplatitelných investičních akcií	24 500	14 700
Přírůstek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	12 528	27 256
Zůstatek k 31. prosinci	**210 385**	**173 358**
Počet investičních akcií (ks)	43 335 718	37 082 211
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	**4,85**	**4,67**

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

Komentáře k účetním výkazům

1 Obecné informace

Účetní závěrka je sestavena za společnost – investiční jednotku – TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „TISOR" nebo „Fond") se sídlem Počernická 272/96, 108 00, Praha 10 - Malešice, Česká republika. Fond vznikl zápisem do obchodního rejstříku ke dni 18. 3. 2014 a od zahájení své činnosti Fond nabízí kolektivní investování výhradně pro kvalifikované investory ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (ZISIF).

Fond je akciovou společností s proměnným základním kapitálem a vnitřní struktura jeho orgánů je monistická (statutární ředitel a správní rada). Fond vydává akcie dvojího druhu (zakladatelské a investiční). Investiční akcie Fondu jsou od 14. 1. 2016 kótované na Burze cenných papírů Praha a je s nimi spojeno právo investora na zpětný odkup Fondem. S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo kromě případů upravených výslovně zákonem. Akcie Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

Fond je oprávněn vyvíjet svou činnost na základě rozhodnutí České národní banky o zápisu fondu do seznamu investičních fondů s právní osobností.

Fond je od svého vzniku obhospodařován investiční společností Safety invest funds, investiční společnost, a.s., se sídlem Revoluční 1003/3, 110 00 Praha 1, která pro Fond vykonává rovněž funkci administrátora a statutárního orgánu fondu (statutární ředitel, jehož pověřeným zmocněncem je Ing. Michal Vlach). Činnost depozitáře fondu vyvíjí Československá obchodní banka, a.s., se sídlem Radlická 333/150, 150 00 Praha 5.

Od svého vzniku Fond vyvíjí činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů, spočívající ve shromažďování peněžních prostředků ve Fondu oproti cenným papírům (konkrétně investičních akcií) kvalifikovaných investorů, za účelem společného investování shromážděných prostředků.

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím 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 střednědobého pronájmu s následným prodejem v souladu s vymezenou strategií držby a prodeje (tzv. exit strategie vázaná k jednotlivým investicím).

Ve sledovaném období roku 2017 Fond vykonával běžnou činnost v souladu se svým statutem a zásadní dopad do jeho portfolia bylo převzetí nemovitostí (komerčních areálů) v Praze, Brně a Novém Jičíně, které byly do konce roku 2016 uvnitř nekonsolidovaných dceřiných společností QSX Czech s.r.o. a QLH Czech s.r.o. Dceřiná společnost QSX Czech s.r.o. byla v červenci 2017 jako prázdná společnost odprodána a QLH Czech s.r.o. při převodu aktiv zanikla. Důsledkem těchto operací bylo snížení hodnoty finančních investic a nárůst hodnoty investic do nemovitostí v meziročním srovnání konce roku 2017 a 2016. V listopadu 2017 Fond realizoval prodej nemovitostí v Novém Jičíně a Brně.

Fond je v kontextu úpravy IFRS investiční jednotkou, která prostřednictvím investičních akcií získává peněžní prostředky, které investuje v souladu se svojí strategií zejména do nemovitostních investic za účelem střednědobého zhodnocení prostředků, investice oceňuje a vyhodnocuje na bázi jejich reálných hodnot, a proto podíly v ovládaných dceřiných společnostech nejsou konsolidovány, tato účetní závěrka není sestavena jako konsolidovaná účetní závěrka a veškeré podíly jsou prezentovány jako finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření.

2 Prohlášení o shodě s účetním pravidly a východiska sestavení účetní závěrky

Účetní závěrka byla připravena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC and IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU). Jedná se o první účetní závěrku Fondu sestavenou v souladu s IFRS, a proto jsou ve výkazu finanční situace prezentovány zůstatky i k 1. lednu 2016, tj. k počátku srovnatelného období, který je tzv. datem přechodu na IFRS. Zveřejnění objasňující rozdíly mezi doposud aplikovanými českými účetními předpisy a IFRS je poskytnuto v části 10.

Účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen, a je sestavena s ohledem na statut Fondu jako investiční jednotky zejména na bázi reálného ocenění (týká se investic do nemovitostí a účastí v nekonsolidovaných společnostech), zatímco historické ocenění je použito pro závazky a krátkodobá finanční aktiva (pohledávky a peníze).

Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Fondu uskutečnilo odhady a předpoklady, které ovlivňují hodnoty vykazované v účetních výkazech a souvisejících komentářích. Odhady a úsudky učiněné při

Kreston Audit s.r.o. KRESTON A&CE Oprávnění KAČR č. 007

sestavování této účetní závěrky se týkají různých účetních oblastí a nejvýznamnější z nich jsou přiblíženy v části 4.2.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem

Vzhledem k tomu, že se jedná o první účetní závěrku sestavenou dle IFRS, Fond při jejím sestavení vycházel z úpravy účinné k rozvahovému dni této účetní závěrky, tj. k 31. 12. 2017. Byly tak zohledněny i následující novelizace, jejichž účinnost je od 1. 1. 2017:

- Novelizace IAS 7 *Výkaz peněžních toků* nazvaná „*Disclosure Initiative*" požaduje zveřejnit souhrnné informace o dluzích a jejich přehledný a popisný vývoj mezi počátečním a konečným zůstatkem. V komentářích do části věnované bankovním úvěrů a nebankovním půjčkám je zahrnuta nová část poskytující požadované informace (viz část 6.8).
- Novelizace IAS 12 *Daně ze zisku* nazvaná „*Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealised Losses*" vyjasňuje výpočet a uznání odložené daňové pohledávky u nerealizovaných ztrát z finančních aktiv. Fond žádná taková aktiva nevykazuje, a proto novelizace nemá dopad a ani není očekáván v budoucnosti.
- Novelizace IFRS 12 *Zveřejnění účastí v jiných jednotkách* plynoucí z *Výročního projektu zlepšení IFRS cyklu 2014-2016* vyjasňuje, že účetní jednotka nemusí zveřejnit sumarizované finanční informace týkající se jejích účastí v dceřiných, přidružených a společných jednotkách, pokud ty jsou klasifikovány jako držené k prodeji (nebo zahrnuty do vyřazovaných skupin takto klasifikovaných). Toto je přitom jediný ústupek z požadavků na zveřejnění obsažených v IFRS 12 pro takovéto účasti. Fond nevykazuje žádná aktiva držená k prodeji.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla Fondem použita

Do data schválení této účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k počátku běžného účetního období účinné a Fond je nepoužil při sestavování této účetní závěrky.

Novelizace IFRS s účinností od 1. 1. 2018

- IFRS 15 *Výnosy ze smluv se zákazníky* vydaný v květnu 2014 přináší komplexní rámec pro zachycení a ocenění výnosů. Standard plně nahrazuje IAS 11 *Smlouvy o zhotovení* a IAS 18 *Výnosy*, IFRIC 13 *Zákaznické věrnostní programy, IFRIC 15 Smlouvy o zhotovení nemovitostí, IFRIC 18 Převody aktiv od zákazníků a SIC-31 Výnosy – barterové transakce zahrnující reklamní služby*. Novelizace také přesouvá úpravu výnosů z dividend a úrokových výnosů do působnosti IFRS 9 *Finanční nástroje*.

  Základní princip IFRS 15 spočívá v posouzení 5ti krokového modelu pro zachycení výnosů: (i) identifikace smlouvy se zákazníkem, (ii) identifikace povinností plnit vyplývající ze smlouvy, (iii) určení transakční ceny, (iv) alokace transakční ceny na povinnosti plnit a (v) uznání výnosu při splnění povinností plnit – buď v čase, nebo k určitému okamžiku. Dle IFRS 15 je výnos uznán v okamžiku, kdy dochází k převodu ovládání na zákazníka. Z IFRS 15 vyplývají rozšířené požadavky na zveřejnění.

  Výnosy Fondu plynou z pronájmu nemovitostí, které jsou však mimo působnost IFRS 15 a spadají do působnosti IAS 17 a od 2019 do působnosti IFRS 16, a proto na tuto hlavní výnosovou aktivitu přijetí IFRS 15 nebude mít vliv. Další výnosy plynou ze služeb poskytovaných v souvislosti s pronájmem. Za rok 2017 hodnota těchto výnosů dosahovala 27 % celkových výnosů (tj. včetně výnosů z pronájmu). Jde o krátkodobé služby poskytované nájemníkům v době uzavřeného nájemního vztahu a přijetí IFRS 15 nebude mít zásadní dopad na okamžik a výši uznání těchto výnosů ve výsledku hospodaření počínaje rokem 2019.

  Další dopad do výsledku hospodaření je spojen s přeceňováním investičních aktiv Fondu nebo s prodejem těchto aktiv, kdy výsledkem je zisk nebo ztráta, tj. transakce, které jsou mimo působnost IFRS 15. Přijetí IFRS 15 tak nebude mít žádný vliv.

- IFRS 9 *Finanční nástroje* vydaný v červnu 2014 obsahuje nové požadavky na klasifikaci a oceňování finančních aktiv a závazků, jejich prvotní uznání i odúčtování, znehodnocení finančních aktiv a požadavky na zajišťovací účetnictví. IFRS 9 nahrazuje IAS 39 *Finanční nástroje: účtování a oceňování*.

  Klasifikace – Finanční aktiva

  IFRS 9 obsahuje novou klasifikaci finančních aktiv a související přístup k jejich oceňování, který reflektuje model řízení finančních aktiv. IFRS 9 definuje tři kategorie finančních aktiv: finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou, finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním zachyceným v ostatním úplném výsledku hospodaření (tzv. portfolio FVTOCI) a finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním zachyceným ve výsledku hospodaření (tzv. portfolio FVTPL). IFRS 9 nadále neužívá kategorie definované v IAS 39.

  S ohledem na portfolio finančních aktiv vykazovaných k 31. 12. 2017 a podnikatelskou činnosti Fondu není očekáván zásadní dopad IFRS 9 na výkaznictví Fondu k 1. 1. 2018. Fond vykazuje finanční aktiva – majetkové účasti v nekonsolidovaných dceřiných společnostech – v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku

KRESTON A&CE Audit, s.r.o. KRESTON A&CE Oprávnění KAČR č. 007

hospodaření a stejný přístup aplikuje i na jiné případné účasti s vlivem jiným, než je ovládání. Všechna tato finanční aktiva budou k 1. 1. 2018 klasifikována v kategorii „Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním vykázaným ve výsledku hospodaření (FVTPL)". Fond nevykazuje žádná dluhová finanční aktiva v reálné hodnotě. Fond vykazuje pohledávky a peněžní prostředky v zůstatkové hodnotě s využitím efektivní úrokové míry. Finanční aktiva budou k 1. 1. 2018 reklasifikována z dosavadní kategorie „Půjčky a pohledávky" dle IAS 39 do nové kategorie „Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou" dle IFRS 9.

Snížení hodnoty finančních aktiv

IFRS 9 nahrazuje model realizovaných ztrát používaný dle IAS 39 model očekávaných ztrát (ECL). Nový model se týká finančních aktiv oceňovaných zůstatkovou hodnotou, případně finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou s přeceněním zachyceným v ostatním úplném výsledku hospodaření (FVTOCI) s výjimkou majetkových nástrojů. Dle IFRS 9 musí být ztráta ze znehodnocení stanovena buď jako 12ti měsíční očekávaná ztráta nebo jako ztráta očekávaná za celou dobu držby finančního nástroje. Přístup uvažující očekávanou ztrátu za celou dobu držby se použije tehdy, pokud úvěrové riziko finančního aktiva k rozvahovému dni vzroste významně od jeho prvotního zachycení. Dále se koncept celkové očekávané ztráta použije vždy na obchodní pohledávky.

Finanční aktiva s výjimkou účastí v jiných společnostech, jsou oceňována zůstatkovou hodnotou a v případě Fondu se jedná o obchodní pohledávky a peněžní prostředky. Na obchodní pohledávky bude Fond aplikovat přístup celkové očekávané ztráty, zatímco na poskytnuté půjčky a peněžní prostředky přístup 12ti měsíční očekávané ztráty. Fond očekává možný růst ztrát ze snížení hodnoty finančních aktiv v důsledku přijetí IFRS 9, avšak z analýzy úvěrových ztrát obchodních pohledávek za poslední tři roky vyplývá, že hodnota skutečně odepsaných pohledávek se blíží nule, neboli je zanedbatelná vzhledem k výsledku i bilanční sumě Fondu. Obchodní pohledávky jsou za nájemci – zejména korporátní jednotky – a dále za kupujícími při prodeji nemovitostí nebo majetkových účastí. U všech transakcí si Fond důsledně řídí riziko realizace transakce s případným neuhrazením smluvené částky. Dopad přijetí IFRS 9 k 1. 1. 2018 bude zanedbatelný a neměl by významně ovlivnit výsledky a finanční situaci Fondu prezentovanou v účetní závěrce.

Peníze jsou drženy u banky – Československá obchodní banka, a.s., která je depozitářem Fondu – s ratingem „A" od S&P s pozitivním výhledem, který byl stanoven na podzim 2017. Fond vyhodnotil možné riziko znehodnocení peněžních prostředků uložených u banky jako velmi nízké, a to zejména s ohledem na publikovaná posouzení úvěrového rizika externími agenturami. Proto použití IFRS 9 nebude mít žádný dopad na znehodnocení peněžních prostředků k 1. 1. 2018.

Klasifikace – Finanční závazky

IFRS 9 přebírá většinu dosavadních požadavků IAS 39 týkající se účetního zachycení a oceňování finančních závazků s výjimkou dopadu části přecenění reálné hodnoty závazků do ostatního úplného výsledku z titulu změny úvěrového rizika dlužníka.

Fond nevykazuje žádné závazky v ocenění reálnou hodnotou, a proto použití IFRS 9 k 1. 1. 2018 nepovede k žádné změně ve výkaznictví.

Zajišťovací účetnictví

Fond nevyužívá zajišťovací účetnictví ve své účetní závěrce, a proto není očekáván žádný dopad z přijetí nových pravidel IFRS 9 pro zajišťovací účetnictví na zobrazení finanční situace a výkonnosti.

Přechod na IFRS 9

Změny v účetních pravidlech vyplývající z použití IFRS 9 budou obecně aplikovány retrospektivně, avšak Fond využije možnost nepřepracovávat srovnatelné informace za období před rokem 2018. Případné rozdíly v účetních hodnotách finančních aktiv a finančních závazků vyplývající z prvního použití IFRS 9 budou zachyceny v nerozdělených výsledcích k 1. 1. 2018. Stejně tak model řízení finančních aktiv bude zvolen dle stavu, který existuje k datu prvního použití IFRS 9, tj. k 1. 1. 2018.

- V červnu 2016 byla vydána novelizace IFRS 2 *Úhrady vázané na akcie* nazvaná „*Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions*". Fond nevykazuje žádné transakce v rozsahu IFRS 2, proto novelizace nebude mít žádný dopad na budoucí účetní závěrku.
- V prosinci 2016 byla vydána nová interpretace s označením IFRIC 22 *Transakce v cizí měně s předem hrazenou protihodnotou*, která vyjasňuje přístup k přepočtu cizoměnových zálohových plateb spojených s pořízením dlouhodobého majetku, zásob nebo naopak i jejich prodeje. Naplňuje-li zálohová platba nepeněžní položku, nevznikají kurzové rozdíly z přepočtu jejího zůstatku. Současná již používaná pravidla Fondu jsou v souladu s interpretací, navíc doposud Fond neměl žádnou transakci, která by spadala do rozsahu nové interpretace, a proto není očekáván do budoucna žádný dopad do účetní závěrky Fondu.
- V prosinci 2016 byla vydána novelizace IAS 41 *Investice do nemovitostí* s označením „*Transfers of investment property*", která vyjasňuje podmínky, které musí být naplněny pro převod nemovitosti z/do kategorie investice do nemovitostí. Převod může nastat pouze tehdy, dojde-li skutečnost ke změně užívání nemovitosti. Fond

KRESTON A&CE Audit s.r.o. Oprávnění KAČR č. 007

nevykazuje žádné nemovitosti pro vlastní účely, ale pouze investice do nemovitostí, nedochází k převodům a není očekáván zásadní dopad novelizace na účetní výkaznictví Fondu.

- V prosinci 2016 byly v rámci *Výročního projektu zlepšení IFRS cyklu 2014-2016 vydány* novelizace IFRS 1 *První přijetí IFRS* a IAS 28 *Investice v přidružených a společných jednotkách.* Novelizace IAS 28 se týká jednotek rizikového kapitálu a vyjasňuje možnosti oceňování majetkových účastí s podstatným nebo společným vlivem – použití ekvivalenční metody nebo ocenění reálnou hodnotou. Dle novelizace se metoda oceňování váže individuálně na investice a lze použít pro různé investice různé metody. Fond nedrží žádné investice s podstatným vlivem, a proto novelizace nebude mít žádný dopad na jeho výkaznictví. Novelizace IFRS 1 pouze maže krátkodobou výjimku z rozsahu standardu, která již není nadále třeba, a proto ani tato novelizace nebude mít dopad na budoucí účetní závěrku Společnosti.

Novelizace IFRS s účinností k 1. 1. 2019 a později

- V lednu 2016 byl vydán nový standard pro leasingy s označením IFRS 16 *Leasingy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2019 nebo později), který přináší podstatnou změnu v účetních pravidlech zachycení leasingových smluv. Podle nového standardu nebude nájemce rozlišovat finanční a operativní leasing a většina leasingových smluv (s výjimkou krátkodobých smluv) povede k zachycení aktiv a závazků ve výkazu finanční situace podobně jako je v současnosti finanční leasing. Pronajímatel bude nadále klasifikovat leasingovou smlouvu jako finanční nebo operativní leasing, tj. obdobně jako činí nyní. Skupina vystupuje jako nájemce ve smlouvách klasifikovaných jako operativní leasing. Fond je primárně v postavení pronajímatele, a proto z přijetí IFRS 16 neočekává zásadní dopad na své výkaznictví.
- V květnu 2017 byl vydán nový standard s označením IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2021 nebo později), který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejní) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Fond působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard dle současného vyhodnocení nijak finanční situaci a výkonnost Fondu neovlivní.
- V červnu 2017 byla vydána nová interpretace s označením IFRIC 23 *Nejistoty související s daní ze zisku*, (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2019 nebo později), která se váže k IAS 12 *Daně ze zisku* a poskytuje pravidla, jak v účetní závěrce zohlednit nejistoty existující při aplikaci daňového řešení, tj. nejistoty, zdali bude finanční úřad akceptovat daňové řešení použité daňovým subjektem nebo ne. Vedení Fondu nová pravidla uváží při sestavování účetních závěrek v budoucnu a možný dopad je v současnosti v interním posuzování.
- V prosinci 2017 byly v rámci *Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2015-2017* vydány novelizace čtyř standardů: IFRS 3 *Podnikové kombinace* ve spojení s IFRS 11 *Společná ujednání*, dále IAS 12 *Daně ze zisku* a IAS 23 *Výpůjční náklady* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2019 nebo později). Novelizace IFRS 3 upřesňuje, že pokud účetní jednotka získá kontrolu nad podnikem, který je tzv. společnou operací, přecení dosud držené podíly v takovém podniku. Novelizace IFRS 11 uvádí, že pokud účetní jednotka získá spoluovládání v podniku, který je společnou operací, dosud držené podíly účetní jednotka nepřeceňuje. Novelizace IAS 12 upřesňuje, že všechny případné konsekvence daně ze zisku vyvolané výplatnou dividend, resp. podílů na zisku, by měly být zachyceny ve výsledku hospodaření. Novelizace IAS 23 uvádí, že v případě, kdy konkrétně přiřazené (účelové) dluhové financování (úvěr, dluhopis, apod.) zůstává nesplacen poté, co k němu přiřazené aktivum bylo dokončeno, stává se takové dluhové financování součástí obecně alokovatelného dluhového financování pomocí míry aktivace.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS vydané IASB, avšak dosud nepřijaté EU

K datu schválení této účetní závěrky nebyly dosud následující standardy, novelizace a interpretace, dříve vydané IASB, schváleny Evropskou komisí pro užití v EU:

- IFRS 14 *Časové rozlišení při cenové regulaci* (vydaný v lednu 2014)
- Novelizace IFRS 10 a IAS 28 (vydaná v září 2014)
- Novelizace IFRS 2 (vydaná v červnu 2016)
- Novelizace IAS 40 (vydaná v prosinci 2016)
- Výroční projekt zlepšení IFRS cyklus 2014 až 2016 (vydán v prosinci 2016)
- IFRIC 22 *Transakce v cizí měně s předem hrazenou protihodnotou* (vydán v prosinci 2016)
- IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (vydaný v květnu 2017)
- IFRIC 23 *Nejistoty související s daní ze zisku* (vydán v červnu 2017)
- Novelizace IFRS 9 (vydaná v říjnu 2017)
- Novelizace IAS 28 (vydaná v říjnu 2017)
- Výroční projekt zlepšení IFRS cyklus 2015 až 2017 (vydán v prosinci 2017)

Kreston A&CE Audit
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

3 Podstatná účetní pravidla

Zásadní účetní pravidla použitá při sestavení účetní závěrky Fondu jsou přiblížena dále v této části přílohy, přičemž pro všechna období prezentovaná v účetní závěrce byla účetní pravidla použita konzistentně, není-li stanoveno jinak.

3.1 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty

Funkční měnou Fondu, tj. měnou primárního ekonomického prostředí, je česká koruna (Kč), která je stejně tak měnou vykazování, v níž je sestavena a prezentována účetní závěrka. Transakce, které jsou realizované v jiných měnách (cizí měny) než je funkční měna (Kč), jsou přepočteny do měny funkční okamžitým měnovým kurzem, tj. měnovým kurzem platným k datu realizace transakce.

Ke každému rozvahovému dni jsou peněžní aktiva a peněžní závazky vedené v cizích měnách přepočteny závěrkovým měnovým kurzem. Nepeněžní položky, které se oceňují na bázi historických cen a byly původně pořízeny v cizoměnové transakci, nejsou k rozvahovému dni již přeceňovány. Kurzové rozdíly vyplývající z vypořádání cizoměnových peněžních položek nebo z jejich přecenění k rozvahovému dni jsou uznány ve výsledku hospodaření příslušného období a jsou prezentovány samostatně jako „Čistý kurzový zisk (ztráta)".

3.2 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí je nemovitost – pozemek a stavba – držená za účelem dosažení příjmu z nájemného a/nebo za účelem zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi pořízení k budoucímu použití jako investice do nemovitostí).

Investice do nemovitostí se oceňují ve výši pořizovacích nákladů k okamžiku pořízení, tj. jako souhrn kupní ceny a vedlejších nákladů přímo přiřaditelných pořízení nemovitosti jako daň z nabytí nemovitosti nebo právní služby nakoupené v souvislosti s převodem nemovitosti. Následně po dobu držby jsou vedeny v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření. Dopad přecenění – zisk/ztráta – je prezentován samostatně ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku.

Výdaje na opravy a údržbu, které u jednotlivých nemovitostí zajišťují jejich pronájem, jsou uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém byly vynaloženy. Náklady vynaložené za účelem technického zhodnocení, vylepšení a obnovení jednotlivých nemovitostí jsou aktivovány do ocenění investice v aktivech.

Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji, nebo pokud je investice do nemovitostí trvale stažena z pronájmu a z jejího prodeje nejsou očekávány budoucí ekonomické užitky. Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do výsledku hospodaření v období, ve kterém je nemovitost vyřazena.

3.3 Finanční investice v jiných společnostech

Fond je investiční jednotkou v souladu s IFRS 10 a majetkové účasti ve společnostech, které představují investice Fondu (např. jde o nemovitostní společnosti – společnosti, které drží investice do nemovitostí) a v nichž má Fond rozhodující vliv (tj. dceřiné společnosti), jsou oceněny reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku a nejsou konsolidovány. Rozhodující vliv (ovládání) je identifikován tehdy, pokud Fond má moc nad druhou společností, je vystaven variabilní návratnosti ze své angažovanosti ve druhé společnosti a je schopen využít svoji moc k ovlivnění návratnosti. Ovládání je dáno zejména vlastnictvím více než 50 % hlasovacích práv v jiné společnosti, případně deklarováno jiným způsobem (např. většinové personální zastoupení Fondu ve statutárních orgánech).

Majetkové účasti se přeceňují k rozvahovému dni a rozdíl z přecenění je zachycen jako zisk nebo ztráta do výsledku hospodaření daného období a je prezentován samostatně ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku. Ve výkazu finanční situace jsou majetkové účasti prezentovány jako finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku.

Majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem, které nepředstavují investice Fondu, ale poskytují služby související s investicemi Fondu (tzv. servisní společnosti), jsou konsolidovány. K 31. 12. 2017 Fond žádnou takovou dceřinou společnost neovládá, a proto tato účetní závěrka není sestavena jako konsolidovaná účetní závěrka.

3.4 Finanční aktiva (Pohledávky a peněžní prostředky)

S ohledem na klasifikaci finančních aktiv, jiných než jsou finanční investice do nekonsolidovaných dceřiných společností (viz 3.3), Fond prezentuje pohledávky, a to zejména obchodní pohledávky v souvislosti s pronájmem nemovitostí nebo v souvislosti s prodejem investic, a peněžní prostředky, vklady u bank a pokladní hotovost. Výjimečně poskytnutou půjčku. V souhrnu se jedná o kategorii „Úvěry a pohledávky".

KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

Obchodní pohledávky

Pohledávky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry, snížené o případné jakékoliv snížení hodnoty. Úrokový výnos je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých pohledávek, u nichž je případný úrokový výnos nevýznamný. Tyto pohledávky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě snížené o případnou ztrátu ze snížení hodnoty.

Fond ke každému rozvahovému dni zjišťuje, zdali u pohledávek nedošlo k naplnění některého z indikátorů snížení hodnoty. Podle nich došlo ke zhoršení pohledávky, pokud existuje objektivní důkaz zhoršující výhled na budoucí peněžní toky, které by měl Fond získat. Objektivními důkazy přitom může být:

- významné finanční problémy dlužníka;
- porušení smluvních podmínek, jako je prodlení s úhradami úroků nebo jistiny nebo jejich nezaplacení;
- pravděpodobnost konkurzu či jiné finanční restrukturalizace dlužníka apod.

Ztráta ze snížení hodnoty je dána rozdílem mezi účetní hodnotou pohledávky a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků, které jsou diskontovány za použití původní efektivní úrokové míry. Vzhledem k tomu, že Fond vykazuje pouze krátkodobé obchodní pohledávky, které jsou vůči celkové hodnotě aktiv relativně nevýznamné, je s nimi spojeno i minimální úvěrové riziko. Fond sleduje stáří pohledávek a zvýšené úvěrové riziko, které je dáno postupujícím stářím pohledávky vůči jejímu dřívějšímu okamžiku splatnosti, je procentuálně promítnuto do snížení hodnoty vykazovaných pohledávek. Fond přistupuje k přímému snížení hodnoty pohledávek a související ztrátu nebo případný zisk ze zrušení dříve zachycené ztráty prezentuje ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku jako součást položky „Zisky (ztráta) plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků".

Fond odúčtuje pohledávku pouze, pokud jsou vyčerpána smluvní práva k peněžním tokům plynoucím z pohledávky nebo pokud je pohledávka převedena, prodána na jiný subjekt a tím také většina všech rizik a prospěchů spojených s vlastnictvím pohledávky.

Peníze a peněžní ekvivalenty

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady u bank na požádání a jiné krátkodobé, vysoce likvidní investice s původní splatností tři měsíce nebo méně. Vymezení peněz pro účely výkazu finanční situace a výkazu peněžních toků je shodné.

3.5 Finanční závazky

S ohledem na klasifikaci finančních závazků Fond prezentuje pouze kategorii "Ostatní závazky" zahrnující obchodní závazky, závazky z nakoupených investic a přijaté bankovní a nebankovní úvěry a půjčky. Tyto závazky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry.

Úrokový náklad je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků (zejména obchodních závazků), u nichž je případný úrokový náklad nevýznamný. Tyto závazky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

3.6 Zakladatelské a investiční akcie

Fond emituje dva typy akcií – zakladatelské a investiční. S ohledem na práva a povinnosti spojená s jednotlivými akciemi, Fond klasifikuje (i) zakladatelské akcie jako kapitálový nástroj a jejich nominální výše je prezentována jako základní kapitál Fondu, a (ii) investiční akcie jako finanční závazek.

Zakladatelské akcie

Zakladatelské akcie jsou klasifikovány jako kapitálový nástroj, neboť je s nimi spojeno hlasovací právo na valné hromadě Fondu, právo na podíl na zisku Fondu a právo na likvidačním zůstatku Fondu. Zakladatelské akcie dokládají zbytkový podíl na aktivech Fondu po odečtení všech jeho závazků. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo vlastníka na jejich zpětné odkoupení Fondem.

Zakladatelské akcie emitované Fondem se vykazují v hodnotě přijatých plateb snížené o přímé náklady na emisi. Případný odkup zakladatelských akcií je vykázán a odečten přímo ve vlastním kapitálu. Koupě, prodej, emise nebo zrušení vlastních zakladatelských akcií nemá žádný dopad do výsledku hospodaření, a pokud k takové transakci dojde je prezentována ve výkazu změn vlastního kapitálu.

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 003

Investiční akcie

Investiční akcie jsou klasifikovány jako finanční závazky, neboť je s nimi spojeno právo vlastníka na zpětné odkoupení Fondem za hodnotu vyjadřující ocenění investiční akcie v době realizace práva na odkup a není s nimi spojeno hlasovací právo na valné hromadě Fondu. Fond emituje investiční akcie za účelem získání peněžních prostředků ke své investiční činnosti a předpokládá jejich vypořádání po zhodnocení a realizaci souvisejících investic. Vlastníci investičních akcií mají právo na podíl na zisku (dividendy), které, pokud jsou poskytnuty, jsou uznány ve výsledku hospodaření jako součást finančních nákladů.

Investiční akcie jsou prezentovány v účetní závěrky jako vyplatitelné investiční akcie, přičemž jejich hodnota je kalkulována ve výši čistých aktiv, tj. aktiv Fondu snížených o závazky Fondu a hodnotu základního kapitálu. Emise investičních akcií je zachycena v hodnotě přijatých plateb snížené o přímé náklady na emisi a je zobrazena ve výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií. Tento výkaz je pro Fond modifikací výkazu změn vlastního kapitálu, který za situaci, kdy nedošlo k žádné změně vlastního kapitálu, není prezentován.

3.7 Výpůjční náklady

Výpůjční náklady (zejména úrokové náklady za použití efektivní úrokové sazby, dividendy vyplácené k investičním akciím) jsou uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém vznikly, jako součást finančních nákladů, ledaže jsou přímo přiřaditelné pořízení, výstavbě nebo výrobě způsobilého aktiva. Těmito aktivy jsou nemovitosti a jiná aktiva, která nezbytně vyžadují značné časové období k tomu, aby se stala způsobilými pro jejich zamýšlené použití nebo prodej. Výpůjční náklady vzniklé v období jejich pořízení se stávají součástí pořizovacích nákladů těchto aktiv. Vzhledem k činnosti Fondu a způsobu pořízení jeho investic není případná aktivace výpůjčních nákladů pravděpodobná.

3.8 Operativní leasing

Všechny leasingové smlouvy a jejich smluvní podmínky jsou vedením Fondu posuzovány s ohledem na určení, zdali má být daný leasingový vztah zachycen jako finanční nebo operativní leasing. V případě, kdy leasingová smlouva převádí všechna podstatná rizika a odměny související s předmětem leasingu na nájemce, je leasingová smlouva vyhodnocena jako finanční leasing. V opačném případě se jedná o operativní leasing. Fond nevykazuje žádnou leasingovou smlouvu klasifikovanou jako finanční leasing.

Společnost jako pronajímatel

Činnost Fondu spočívá v pronájmu nemovitostí (prezentovaných ve výkazu finanční situace jako investice do nemovitostí) na základě leasingových smluv, které jsou vyhodnoceny a klasifikovány jako operativní leasing. Výnosy z pronájmu jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokované protihodnoty a jsou uznány ve výsledku v době poskytnutí pronájmu, tj. rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu. Smluvní pobídky jako je rent-free nebo snížené nájemné po určité období jsou uznány jako snížení výnosů z nájemného na lineární bázi po dobu smluveného nájemného. Dále jsou výnosy sníženy o daň z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně. Počáteční přímé náklady, které vznikly v souvislosti se sjednáváním a uzavřením smlouvy o operativním leasingu, jsou-li významné, se přičítají k účetní hodnotě pronajímaného aktiva (nemovitosti) a v důsledku ovlivňují výši meziročního přecenění nemovitostí, které se oceňují v reálné hodnotě.

Společnost jako nájemce

Fond může být i v postavení nájemce, výše souvisejících nákladů je však minimální. Nájemné u operativních leasingů je zachyceno jako náklad ve výsledku hospodaření rovnoměrně po celou dobu trvání leasingového vztahu. Případné pobídky obdržené při uzavírání operativního leasingu jsou zachyceny jako snížení nákladů rovnoměrně po dobu trvání leasingu. Podmíněné nájemné vznikající v souvislosti s operativním leasingem je zachyceno v období, ve kterém vznikne.

3.9 Uznání výnosů

Výnosy jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokované protihodnoty a představují částky nárokované Fondem za služby poskytnuté v běžné podnikatelské činnosti, kterou je pronájem držených nemovitostí (viz 3.8). Výnosy z poskytnutých služeb jsou uznány ve výsledku hospodaření v okamžiku poskytnutí služby a jedná se zejména o služby související s pronájmem nemovitostí.

3.10 Zisk / Ztráta z investic do nemovitostí

Zisk / ztráta plynoucí z investic do nemovitostí zahrnuje (i) čistý výsledek realizovaný z prodeje nemovitostí a (ii) dopad meziročního přecenění držených investic do nemovitostí, tj. rozdíl reálné hodnoty stanovené k rozvahovému

KRESTON A&CE Audit, s.r.o.
Oprávnění KAČR č. 007

dni s oceněním nemovitosti k rozvahovému dni předcházejícího účetního období upraveném o výši nových investic nebo jejich vyřazení. Fond stanoví reálnou hodnotu jednou ročně při zpracovávání roční účetní závěrky.

3.11 Zisk / Ztráta z finanční investic v reálné hodnoty s přeceněním do výsledku

Zisk / ztráta plynoucí z finančních investic – majetkových účastí v nekonsolidovaných dceřiných společnostech – zahrnuje (i) čistý výsledek z prodeje majetkových účastí a (ii) dopad meziročního přecenění držených účastí, tj. rozdíl reálné hodnoty stanovené k rozvahovému dni s oceněním účasti k rozvahovému dni předcházejícího účetního období.

Zisk / ztráta plynoucí z finančních investic zahrnuje také rozdíl, o který se liší poslední reálná hodnota majetkové účasti od reálné hodnoty nabývaných čistých aktiv, které jsou odštěpeny od nekonsolidované dceřiné společnosti a zfúzovány přímo do majetku Fondu. Vzniklý rozdíl je vnímán jako přecenění finanční investice mezi posledním rozvahovým dnem a dnem fúze.

3.12 Zisk / Ztráta z ostatních finanční aktiv a závazků

Zisk / ztráta plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků zahrnuje výsledkový dopad z operací s pohledávkami a závazky, např. snížení hodnoty pohledávek v důsledku úvěrového rizika, ztráty z odúčtování pohledávek, resp. zisky z odúčtování závazků, důsledky možného vzájemného zápočtu pohledávek a závazků apod.

3.13 Náklady související s pronájmem nemovitostí

Činnost Fondu spočívá v pronájmu nemovitostí a v jeho souvislosti Fondu vznikají přímé náklady zahrnující správu nemovitostí, opravy a údržbu, materiálovou spotřebu, energie a jiné služby nutné k poskytování pronájmu. Náklady jsou ve výsledku hospodaření uznány v okamžiku poskytnutí související služby / materiálu. Pokud je za služby a dodávky uhrazeno dříve, je zachycena ve výkazu finanční situace v aktivech pohledávka – poskytnuté zálohy.

3.14 Správa fondu a ekonomické a právní služby

Odměna a poplatky hrazené v souvislosti se správou a vedením Fondu investiční společnosti a depozitáři, dále s Fondem a jeho činností související ekonomické a právní služby jsou zachyceny jako náklad snižující výsledek hospodaření v době poskytnutí související služby.

3.15 Daně a poplatky

Nákladem Fondu je daň z nemovitosti, která je zachycena ve výsledku hospodaření k počátku kalendářního roku, neboť stav – nemovitosti ve vlastnictví – platný k tomuto datu je rozhodující pro výši daňové povinnosti, která je hrazena následně v průběhu kalendářního roku. Součástí položky jsou také správní poplatky zachycené v okamžiku jejich uhrazení, resp. poskytnutí související služby.

3.16 Finanční náklady

Vzhledem k činnosti Fondu není ve výsledku hospodaření Fondem prezentován provozní výsledek hospodaření, ale výsledek hospodaření před finančními náklady, které zahrnují úrokové náklady z úvěrů a půjček na bázi efektivní úrokové sazby, bankovní poplatky a dividendy k investičním akciím, jsou-li vypláceny.

Efektivní úrokovou mírou je taková úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy / výdaje po očekávanou dobu trvání finančního aktiva / závazku k jeho čisté účetní hodnotě.

3.17 Daně ze zisku

Daňový náklad představuje principiálně součet splatné daně a odložené daně.

Splatná daň

Splatná daň vychází ze zdanitelného zisku stanoveného pro příslušný rok, přičemž zdanitelný výsledek (zisk / ztráta) je odlišný od výsledku hospodaření prezentovaného ve výkazu úplného výsledku z důvodu odlišného pohledu na daňově uznatelné náklady a výnosy, které jsou od účetního výsledku hospodaření odečteny nebo naopak k němu přičteny.

Kreston A&CE Audit s.r.o. KRESTON A&CE Oprávnění KAČR č. 0015

Odložená daň

Odložená daň plyne z použití závazkové metody rozvahového přístupu, při níž jsou identifikovány účetní (prezentované ve výkazu finanční situace) a daňové (použitelné při výpočtu zdanitelného výsledku) hodnoty jednotlivých aktiv a závazků a z jejich rozdílů je pomocí odpovídající daňové sazby kalkulovaná odložená daň. Odložené daňové závazky jsou všeobecně zachyceny u všech zdanitelných přechodných rozdílů a odložené daňové pohledávky jsou naopak zachyceny u všech odčitatelných přechodných rozdílů, ale pouze v rozsahu, v němž je pravděpodobné, že budou dosaženy zdanitelné zisky, proti kterým mohou být odčitatelné přechodné rozdíly zužitkovány. Proto je účetní hodnota odložené daňové pohledávky revidována ke každému rozvahovému dni a snížena v rozsahu, u něhož uvedená podmínka uznatelnosti není naplněna. Odložená daň není zachycena z přechodných rozdílů, pokud vznikají z goodwillu nebo z prvotního zachycení aktiva nebo závazku v transakci, která není podnikovou kombinací, ani nemá k okamžiku zachycení dopad, jak na zdanitelný výsledek, tak na účetní výsledek hospodaření.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou stanoveny pomocí daňových sazeb (a daňových zákonů), které byly schváleny v období před rozvahovým dnem a které se budou aplikovat k okamžiku realizovatelnosti odložené daňové pohledávky, resp. vypořádání odloženého daňového závazku. Ocenění odložených daňových závazků a pohledávek přitom odráží daňové důsledky, které vyplynou ze způsobu, jakým Fond k rozvahovému dni očekává úhradu nebo vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků.

Splatná a odložená daň za účetní období

Splatná a odložená daň je zachycena ve výsledku hospodaření jako náklad a výnos s výjimkou daně, která se vztahuje k (i) položkám zachyceným v ostatním úplném výsledku, u nichž je daňový dopad také součástí ostatního úplného výsledku a (ii) položkám zachyceným přímo jako snížení nebo zvýšení vlastního kapitálu, kdy je daň také zachycena jako přímé zvýšení nebo snížení vlastního kapitálu.

3.18 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady u bank na požádání a jiné krátkodobé, vysoce likvidní investice s původní splatností tři měsíce nebo méně. Vymezení peněz pro účely výkazu finanční situace a výkazu peněžních toků je shodné. Fond nedrží a nevykazuje žádné peněží ekvivalenty.

Jelikož hlavní činnost Fondu spočívá v investiční činnosti – nákup a prodej nemovitostí, s nimi související pronájem, nákup a prodej majetkových účastí v nemovitostních a jiných společnostech, do nichž může Fond investovat, jsou peněžní toky související s těmito aktivitami prezentovány ve výkazu peněžních toků jako peněžní toky z provozních činností. Fond neprezentuje žádnou část celkového peněžního toku jako peněžní tok z investiční činnosti ve svém výkazu peněžních toků.

V rámci peněžních toků z financování jsou zahrnuty peněžní příjmy a platby plynoucí z operací s investičními akciemi, bankovními úvěry a jinými zdroji financování činnosti Fondu.

V části peněžního toku z provozních činností je výkaz sestaven za použití nepřímé metody, při níž je výsledek hospodaření roku (tj. přírůstek nebo úbytek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií) upravován o dopady nepeněžních transakcí, o časové rozlišení minulých nebo budoucích provozních peněžních příjmů a výdajů a o položky výnosů a nákladů souvisejících s peněžními toky z činnosti nebo financování. V rámci provozní části jsou prezentovány peněžní toky realizované v souvislosti s investicemi do nemovitostí a majetkových účastí (s jejich pořízením nebo prodejem) přímou metodou.

Výkaz peněžních toků v části financování byl sestaven za použití přímé metody, při níž jsou zveřejněny hlavní třídy hrubých peněžních příjmů a výdajů.

Kreston A&CE Audit s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel, klíčové zdroje nejistoty při odhadech a dopad opravy chyb

4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

Při uplatňování účetních pravidel uvedených v předcházející části se od vedení vyžaduje, aby provedlo úsudky, posoudilo obsah ekonomických transakcí a událostí a rozhodlo o použití účetních pravidel takovým způsobem, aby účetní závěra poskytovala jejím uživatelům užitečné informace pro jejich rozhodování.

Investiční jednotka a využití výjimky dle níž nejsou investiční dceřiné společnosti konsolidovány

Fond je v kontextu úpravy IFRS, konkrétně IFRS 10, investiční jednotkou, pro níž platí výjimka z konsolidace tzv. investičních dceřiných společností. Fond tak posuzuje své majetkové účasti v jiných společnostech, které mu zakládají ovládání, zdali je povinen či není tyto společnosti konsolidovat a zdali je tedy povinen sestavit a zveřejnit konsolidovanou účetní závěrku.

Činnost Fondu od jeho vzniku spočívá ve shromažďování peněžních prostředků ve Fondu oproti cenným papírům (konkrétně investičních akcií) kvalifikovaných investorů, za účelem jejich společného investování. Fond se přitom řídí svým statutem a uplatňuje několik investičních strategií, zejména pak přímé investice do nemovitostí a nákup majetkových účastí v nemovitostních společnostech, případně finanční investice do jinak podnikatelsky orientovaných společností. Tyto hlavní investice mohou být doplněny nákupem pohledávek.

Účetní pravidla uplatněná při zachycení a ocenění přímých investic do nemovitostí, taktéž u finančních aktiv jiných, než jsou majetkové účasti v dceřiných společnostech, vyplývají z dalších částí této účetní závěrky a nebylo nutné u nich činit žádné úvahy a úsudky, které by byly volbou z možných řešení.

Účetní pravidla uplatněná při zachycení majetkových účastí v ovládaných dceřiných společnostech však vychází z posouzení, zdali dceřiná společnost je investičního charakteru (např. drží nemovitosti, které jsou pronajímány), a nikoliv charakteru servisního ve vztahu k jiným aktivitám Fondu (např. zajišťuje správu nemovitostí držených Fondem). Kombinuje-li dceřiná společnost oba charaktery, nahlíží se na ní jako na investiční dceřinou společnost.

Investiční dceřiná společnost je vyjmuta z povinnosti konsolidovat, za předpokladu, že Fond naplňuje následující povinnosti:

- získává finanční prostředky od investorů (předpokládá se větší počet a nespřízněnost);

Fond má k 31. 12. 2017 více investorů a jejich počet postupně navyšuje a tím snižuje i objem finančních prostředků od spřízněných subjektů. Tento vývoj by měl pokračovat i v dalších letech.

- finanční prostředky Fond investuje do investičních projektů v souladu se svými investičními strategiemi (předpokládá se více investičních projektů);

Fond má k 31. 12. 2017 několik investic do nemovitostí v různých lokalitách a jednu investiční dceřinou společnost.

- Fond výkonnost svých investic vyhodnocuje na bázi vývoje reálných hodnot;

Fond všechny investice do nemovitostí oceňuje modelem reálné hodnoty s dopadem do výsledku hospodaření, stejně tak přistupuje k ocenění majetkových účastí v investičních dceřiných společnostech a obdobně k ostatním finančním aktivům za předpokladu, že jejich reálná hodnota by byla výrazně jiná než hodnota nominální, která se pro krátkodobě splatné pohledávky a peněžní prostředky bere jako aproximace reálné hodnoty.

- Fond má pro své investice stanovenu investiční strategii spočívající v záměru investice, očekávané době držby a časovém horizontu jejího prodeje.

Fond drží k 31. 12. 2017 majetkovou účast v nemovitostní společnosti Arkáda Prostějov, s.r.o. a záměrem Fondu je v roce 2018 převést z této společnosti většinu aktiv a závazků přímo do Fondu.

Struktura účetních výkazů

Při zpracování této účetní závěrky byla uvážena struktura účetních výkazů s ohledem na skutečnost, že Fond je investiční fondem kvalifikovaných investorů, a nikoliv obchodní či výrobní účetní jednotkou.

Výkaz finanční situace

Obdobně jako je tomu u finančních institucí a podobných účetních jednotek není pro Fond, jehož činnost spočívá v investování, držení investičních aktiv a jejich zhodnocení následným prodejem vhodná struktura výkazu finanční situace používající oddělenou kategorizaci dlouhodobých a krátkodobých aktiv a závazků. U vybraných aktiv a závazků lze vyjádřit očekávání ohledně jejich držby, ale původní záměr může být i obratem změněn. Proto jsou aktiva ve výkazu finanční situace řazena spíše dle likvidity od disponibilních peněžních prostředků přes obchodní pohledávky, finanční investice a investice do nemovitostí k ostatním aktivům a případné odložené daňové pohledávce. Obdobný přístup je aplikován pro závazky, které jsou řazeny dle očekávané likvidity – nejdříve

KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

obchodní a splatné daňové závazky, poté bankovní úvěry a nebankovní půjčky, nakonec případný odložený daňový závazek. V komentářích k jednotlivým položkám výkazu finanční situace je připojen detail a rozlišení krátkodobých a dlouhodobých zůstatků učiněných dle stavu a odhadu vedení Fondu platného k rozvahovému dni.

S ohledem na klasifikaci investičních akcií jako finančních závazků, nikoliv jako kapitálových nástrojů je výkaz finanční situace koncipován ve vertikální struktuře, kdy od aktiv Fondu jsou odečteny závazky Fondu a zakladatelské akcie a ve výsledku části výkazu je kalkulována hodnota čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

Protože Fond interně rozlišuje aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií (neinvestiční část Fondu) a aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (investiční část), je v tomto ohledu rozlišen i výkaz finanční situace, což v důsledku umožňuje zřetelnou kalkulaci čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

Výkaz výsledku a ostatního úplného výsledku

Podnikatelská činnost Fondu spočívá v investování získaných prostředků a v jejich zhodnocení, proto nelze jednoznačně rozlišovat mezi provozní a neprovozní (finanční) částí výsledku hospodaření. Úrokové výnosy jsou ve své podstatě provozním výsledkem, resp. výsledkem souvisejícím s hlavní výdělečnou činností, stejně tak jako tržby z pronájmu a efekty (zisky / ztráty) z přecenění finančních investic a investic do nemovitostí. Obdobně lze nahlížet na kurzové rozdíly. Proto není výkaz úplného výsledku v části výsledku hospodaření oddělován na provozní a neprovozní část, je kalkulován výsledek hospodaření před finančními náklady, které zahrnují úrokové náklady a bankovní poplatky, a případně dividendy k investičním akciím, budou-li vypláceny.

Výkaz peněžních toků

Vzhledem k tomu, že investice jsou hlavní výdělečnou činností Fondu, jsou peněžní toky spojené s investicemi do nemovitostí součástí peněžních toků z provozní činnosti a nikoliv investiční. Část investičního peněžního toku ve výkazu není prezentována samostatně, neboť ve Fondu není pro ni ze své podstaty naplnění, avšak peněžní toky realizované v souvislosti s investicemi do nemovitostí a s majetkovými účastmi (jejich pořízení a prodej) jsou prezentovány přímou metodou v rámci provozní části výkazu.

Výkaz změn v čistých aktivech přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií

Vzhledem ke skutečnosti, že vlastní kapitál tvoří pouze zakladatelské akcie a pro investory – držitele investičních akcií – je zásadní informace o tom, jak se vyvíjí hodnota, která jim náleží prostřednictvím investičních akcií, je sestaven a prezentován výkaz změn v čistých aktivech přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií. Tento výkaz zobrazí dopad nové emise investičních akcií, vykoupení investičních akcií Fondem, vyplacené dividendy k investičním akciím a zvýšení hodnoty čistých aktiv o vytvořený výsledek hospodaření.

Výkaz změn ve vlastním kapitálu

Vlastní kapitál tvoří pouze základní kapitál a ten je dán počtem a nominální hodnotou zakladatelských akcií. Veškeré výsledky Fondu jsou přiřazeny vlastníkům investičních akcií. Proto výkaz změn vlastního kapitálu sám o sobě postrádá informační hodnotu, pokud nedojde k transakci se zakladatelskými akciemi. Výkaz je proto sestaven a prezentován pouze, pokud k takové transakci došlo.

Investiční akcie Fondu

Fond vydává investiční akcie, které jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu – kótovány na Burze cenných papírů Praha, a.s. a prostřednictvím jejich emise Fond získává peněžní prostředky k investování. S investičními akciemi Fondu je spojeno zejména právo na jejich odkoupení na žádost držitele (investora) na účet Fondu a Fond má povinnost ve vymezených termínech takové investiční akcie odkoupit zpět. S investičními akciemi není spojeno právo hlasovat na valné hromadě Fondu.

Zejména s ohledem na povinnost Fondu vykoupit tyto akcie zpět na žádost jejich vlastníka jsou investiční akcie klasifikovány jako finanční závazek a ve výkazu finanční situace je prezentována položka označená jako „Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií". Důsledkem je odchýlení ekonomického a účetního zobrazení investičních akcií od právního pojetí, neboť z pohledu české legislativy se jedná o složku vlastního kapitálu, zatímco v této účetní závěrce investiční akcie představují závazek. Na tuto klasifikaci je navázáno účetní zachycení případných dividend, které jsou finančním nákladem Fondu, jsou-li deklarovány a vypláceny.

Ukazatel zisku na akci

S ohledem na výše uvedené v bodu „Investiční akcie Fondu" Fond neprezentuje ve výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku ukazatel zisku na akcii (základní a zředěný) a v komentářích není obsaženo související zveřejnění. Se zakladatelskými (ve své podstatě v kontextu IAS 33 kmenovými) akciemi není obchodováno. S investičními akciemi je obchodováno, ale jsou klasifikovány jako finanční závazek a současně výsledek za období je vnímám jako přírůstek (úbytek) čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

Fond přistoupil nově i s ohledem na požadavek zveřejňovat ukazatel EPS u obchodovaných společností k prezentaci ukazatele čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií na jednu investiční akcii a tuto hodnotu prezentuje přímo ve výkazu čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

A&CF Audit, s.r.o. KRESTON A&CF Oprávnění KAČR č. 007

Převzetí části čistých aktiv dceřiných společností QSX Czech, s.r.o. a QLH Czech, s.r.o. (rok 2017) a Business Centrum KCM, a.s (rok 2016)

Fond v roce 2016 nabyl 100% podíly na nemovitostních společnostech QSX Czech, s.r.o. a QLH Czech, s r.o., kdy současně uzavřel smlouvu na převod těchto podílů včetně majetkové účasti na společnosti Business Centrum KCM, a.s., která stanovila společný vliv do doby realizace převodu a byla podmíněna odštěpením majetku ze společností QSX Czech, s.r.o. a QLH Czech, s r.o. do Fondu. K tomuto odštěpení došlo v první polovině roku 2017 s rozhodným dnem k 1.1.2017. V rámci zmíněných přeměn nabyl Fond do svého majetku retailové nemovitosti v Brně, Praze, Ostravě a Novém Jičíně.

K datu pořízení byly majetkové účasti oceněny pořizovací cenou, zachyceny jako finanční investice v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření, tj. jako nekonsolidované nemovitostní dceřiné společnosti a k rozvahovému dni následně přeceněny na reálnou hodnotou s uznáním zisku / ztráty z přecenění ve výsledku hospodaření.

Z dceřiné společnosti QSX Czech, s.r.o. byl odštěpen majetek a závazky a sloučeny do Fondu s rozhodným dnem 1. 1. 2017, společnost nezanikla a byla v červenci prodána. Dceřiná společnost QLH Czech, s.r.o. zanikla fúzí s Fondem s rozhodným dnem 1. 1. 2017, tj. veškerá čistá aktiva k tomuto datu byla Fondem převzata.

V roce 2016 byla část majetku a závazků společnosti Business Centrum KCM, a.s. odštěpena a sloučena do Fondu. Majetková účast ve společnosti byla prodána v roce 2017.

Při zachycení transakce převodu čistých aktiv doposud nekonsolidovaných dceřiných společností na Fond byl vyčíslen rozdíl mezi posledním reálným oceněním majetkové účasti a reálným oceněním převáděných čistých aktiv a tento rozdíl je zachycen ve výsledku hospodaření jako součást zisku / ztráty plynoucí z finančních investic oceňovaných reálnou hodnotou, neboť je vnímán jako přecenění finanční investice mezi posledním rozvahovým dnem a dnem fúze.

4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Fond činí určité odhady a předpoklady týkající se budoucnosti. Odhady jsou průběžně přehodnocovány na základě historického vývoje a zkušeností. V budoucnu dosažená skutečnost se může lišit od aktuálně učiněných a uznaných odhadů a uvážených předpokladů. Odhady a předpoklady, s nimiž je spojeno významnější riziko, že Fond bude nucen přistoupit v příštím účetním období k zásadním změnám v účetních hodnotách prezentovaných aktiv a závazků, jsou zmíněny níže:

Reálná hodnota investic do nemovitostí a majetkových účastí

Fond oceňuje investice do nemovitostí a majetkové účasti – v nekonsolidovaných dceřiných společnostech – reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření, přičemž reálná hodnota odhadnutá 31. 12. 2017 činila 712 734 tis. Kč (nemovitosti), resp. 140 997 tis. Kč (majetkové účasti). Jde o nejvýznamnější rozvahové položky aktiv, které formují hodnotu čistých aktiv přiřaditelnou držitelům vyplatitelných investičních akcií (k 31. 12. 2017 činí reálná hodnota aktiv přibližně 83 % celkové hodnoty aktiv). Reálné hodnoty investic jsou k rozvahovému dni stanovovány externím znalcem, jsou ovlivněny současnou ekonomickou situací na trhu nemovitostí, vývojem cen nemovitostí a očekávaným výnosem plynoucím z pronájmu nemovitostí, který determinuje i ocenění majetkových účastí v nemovitostních společnostech. V budoucnu může dojít k novým skutečnostem a změnám, které mohou vést k růstu i ke snížení aktuálně prezentovaných reálných hodnot.

Úvěrové znehodnocení pohledávek

Obchodní pohledávky jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě, která vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti a nízkým úrokovým sazbám v ekonomice aproximuje reálnou hodnotu kalkulovanou na bázi současné hodnoty očekávaných peněžních toků. Obchodní pohledávky jsou průběžně posuzovány, zdali se u nich nezvýšilo úvěrové riziko a zdali neexistuje objektivní důkaz, který zpochybňuje bezproblémový průběh očekávaných budoucích peněžních toků a tímto snižuje i reálnou hodnotu pohledávek.

Již při realizaci transakce – pronájem nemovitostí, prodej – Fond posuzuje úvěrové riziko protistrany a snižuje případnou pochybnost týkající se nesplacení pohledávky na minimum. U existujících pohledávek Fond sleduje stáří pohledávek a u pohledávek po splatnosti přistupuje k jejich snížení a zachycení ztráty ve výsledku hospodaření. Přesto může v budoucnu dojít k uhrazení celé nominální hodnoty znehodnocených pohledávek. V takovém případě Fond v okamžiku jejich uhrazení uzná ve výsledku hospodaření zisk.

K 31. 12. 2017 je ocenění pohledávek sníženo z titulu očekávaného úvěrového znehodnocení o 432 tis. Kč (2016: 227 tis. Kč), z čehož je patrné, že úvěrové riziko v absolutním vyjádření je velmi malé.

Daně ze zisku

Fond, jakožto emitent cenných papírů, podléhá daňové legislativě, která umožňuje kalkulovat daňovou povinnost ze zdanitelného zisku pomocí daňové sazby 5 %. Za rok 2017 je kalkulována daňová povinnost ze splatné daně,

Kreston A&CE Audit, s.r.o. KRESTON A&CE Oprávnění KAČR č. 007

při níž jsou využity i nakumulované daňové ztráty minulých let. Z rozdílu účetních a daňových hodnot aktiv a závazků (zejména investic do nemovitostí) je vyčíslena odložená daň, která je vzhledem ke skutečnosti vyšších daňových zůstatkových hodnot držených nemovitostí v podobě odložené daňové pohledávky. Ač v minulosti Fond vykazoval daňové ztráty, za rok 2017 již zdanitelný zisk a daňové ztráty plně využil, přičemž daňové zisky jsou očekávány i do budoucna, proto je odložená daňová pohledávka z hlediska realizovatelnosti potvrzena a v účetní závěrce v rámci aktiv zachycena.

Odložená daň je oceňována za pomoci daňových sazeb plynoucích z platné daňové legislativy (k 31. 12. 2017 ve výši 5 %), která může být v budoucnu bez vlivu Fondu pozměněna a může tak dojít ke změně výše odložené daně. Skutečný daňový dopad může být tedy v budoucnu odlišný od současných odhadů způsobený buď změnou v daňové legislativě, nebo změnou v obchodním chování Fondu. V otevřené diskusi se objevují názory na zrušení daňového zvýhodnění investičních fondů a zvýšení daňové sazby ze současných 5 % na 19 %. Pokud by toto bylo přijato jako změna daňové legislativy, způsobilo by to přepočet odložené daně prezentované v účetní závěrce.

5 Provozní segmenty

Činnost Fondu spočívá v investování finančních prostředků do nemovitostí na území ČR – buď formou přímo držených nemovitostí nebo formou držených majetkových účastí na nemovitostních společnostech. Z pohledu segmentace je uvážen pouze jediný provozní segment. Informace poskytnuté dále v této účetní závěrce je proto třeba vnímat taktéž za informace zveřejněné v souladu s požadavky na informace týkající se provozních segmentů.

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

6.1 Investice do nemovitostí

Fond vlastní nemovitosti, které v minulosti pořídil a v rámci své investiční činnosti vytváří nemovitostní portfolio za účelem pronájmu nemovitostí s následným prodejem v rozsahu zvolené investiční strategie. V portfoliu jsou pozemky i budovy umístěné v Praze, v Brně, v Ostravě, Tišňově u Brna a Novém Jičíně. Vývoj za rok 2017 a 2016 v členění na pozemky a budovy zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	Pozemky	Stavby	Investice do nemovitostí celkem
Reálná hodnota k 1. 1. 2016	**21 200**	**108 018**	**129 218**
přírůstky v rámci převzetí čistých aktiv dceřiných společností	139 727	253 361	393 088
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění existujících nemovitostí	-	980	980
vyřazení v důsledku prodeje	-16 900	-63 350	-80 250
ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	-	-391	-391
Reálná hodnota k 31. 12. 2016	**144 027**	**298 618**	**442 645**
přírůstky v rámci převzetí čistých aktiv dceřiných společností	50 911	268 675	319 586
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění existujících nemovitostí	-	967	967
vyřazení v důsledku prodeje	-9 758	-48 445	-58 203
zisk / ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	-1 429	9 168	7 739
Reálná hodnota k 31. 12. 2017	**183 751**	**528 983**	**712 734**

V roce 2017 došlo k významnému nárůstu investic v důsledku převzetí nemovitostí z doposud nekonsolidovaných dceřiných společností QSX Czech, s.r.o. a QLH Czech, s.r.o., které byly jako nemovitostní společnosti pořízeny v roce 2016. Jedná se o nemovitosti v lokalitě Praha, Brno, Ostrava a Nový Jičín. V lednu 2017 byla prodána stavba v Brně za 4 000 tis. Kč (zisk při prodeji 1 497 tis. Kč) a v listopadu 2017 nemovitosti v lokalitě Nový Jičín za 75 600 tis. Kč (zisk při prodeji 19 900 tis. Kč).

V roce 2016 byla hodnota nemovitostí obdobně navýšena v důsledku převzetí nemovitostí, které byly před rokem 2016 součástí nemovitostní společnosti Business Centrum KCM, a.s. V roce 2016 byl realizován prodej pozemku a stavby v lokalitě Brno – Orlí za 93 500 tis. Kč (zisk při prodeji 13 250 tis. Kč).

Nemovitosti jsou zastaveny ve prospěch Československé obchodní banky, a.s. jako záruka splacení čerpaných bankovních úvěrů – viz část 6.8.

V souvislosti s investicemi do nemovitostí jsou ve výsledku hospodaření Fondu uznány následující položky:

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2017	Rok končící 31. 12. 2016
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	75 324	41 054
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-32 927	-18 094

6.2 Finanční investice v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku

Fond drží majetkové účasti na jiných společnostech, zejména nemovitostních společnostech, které pokud plně ovládá, nekonsoliduje s uvážením výjimky pro investiční jednotky. Fond pořizuje nemovitostní společnosti, z nichž později převádí čistá aktiva (nemovitosti) přímo do Fondu a společnosti následně prodává. Vývoj hodnoty za rok 2017 a 2016 v rozlišení na jednotlivé držené majetkové účasti zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	Arkáda Prostějov, s.r.o.	QSX Czech, s.r.o.	QLH Czech, s.r.o.	Business centrum KCM, a.s.	Core Property IFPZK a.s.	Celkem
Reálná hodnota k 1. 1. 2016	**-**	**-**	**-**	**261 830**	**-**	**261 830**
přecenění vlivem přeměny	-	-	-	-255 343	-	-254 343
pořízení	-	17 480	8 100	-	-	25 580
přecenění	-	-7 052	6 059	777	-	-216
Reálná hodnota k 31. 12. 2016	**-**	**10 428**	**14 159**	**7 264**	**-**	**31 851**
přecenění vlivem přeměny	-	-10 414	-14 159	-	-	-24 573
pořízení	152 714	-	-	-	13 000	165 714
vyřazení v důsledku prodeje	-	-14	-	-7 264	-	-7 278
přecenění	-21 750	-	-	-	-2 967	-24 717
Reálná hodnota k 31. 12. 2017	**130 964**	**-**	**-**	**-**	**10 033**	**140 997**

KRESTON A&CE Audit s.r.o. Oprávnění KAČR č. 007

V roce 2016 Fond nakoupil 100% majetkovou účast ve společnostech QSX Czech, s.r.o. a QLH Czech, s.r.o. a v nich nemovitostí pronajímané v lokalitě Praha, Brno, Ostrava, Nový Jičín. Tyto nemovitosti byly k 1. 1. 2017 převedeny v rámci čistých aktiv nekonsolidovaných dceřiných společností přímo do Fondu a část z nich – Nový Jičín a jedna stavba v Brně – prodány.

Před rokem 2016 byla pořízena majetková účast ve společnosti Business centrum KCM, a.s. a s ní administrativní komplex určený k pronájmu v lokalitě Praha – Malešice. Tyto nemovitosti byly v roce 2016 převedeny v rámci převodu části čistých aktiv nakoupené nekonsolidované dceřiné společnosti přímo do Fondu.

Transakce spočívají v pořízení majetkových účastí a následném převodu části čistých aktiv těchto společností přímo do Fondu mají vliv na meziroční změny prezentovaného zůstatku finančních investic. Snížení hodnoty finančních investic v důsledku těchto transakcí je zobrazeno v tabulce samostatně.

V červenci 2017 Fond pořídil 100% majetkovou účast ve společnosti Arkáda Prostějov, s.r.o. a v ní nemovitosti pronajímané v lokalitě Prostějov. Tyto nemovitosti budou převedeny přímo do Fondu v roce 2018.

V prosinci 2017 Fond nakoupil investiční akcie společnosti Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „Core Property"), který je spřízněnou stranou, neboť je řízen stejnou investiční společností jako Fond a je ovládán shodnými vlastníky jako Fond. Hodnota investičních akcií je k 31. 12. 2017 přeceněna na nižší hodnotu, neboť Core Property vlastní investiční akcie Fondu a při ocenění došlo k eliminaci dopadu vzájemně vlastněných investičních akcií.

6.3 Poskytnuté půjčky

v tis. Kč	31. 12. 2017	31. 12. 2016	1. 1. 2016
Půjčka – TESSERA	71 155	-	-
Půjčka – QSX	-	38 748	-
Půjčka – QLH	-	2 094	-
Poskytnuté půjčky celkem	**71 155**	**40 841**	**-**
Půjčka poskytnutá neinvestiční částí investiční části Fondu	1 990	-	-

K 31. 12. 2017 v souvislosti s restrukturalizací nebankovní půjček (viz 6.8) Fond jako postupník převzal dvě půjčky v celkové hodnotě 71 155 tis. Kč. Postupiteli byly společnosti Ben Praha s.r.o. a Solo Property Group s.r.o. a každá společnost postoupila na Fond půjčku v nesplacené jistině 31 429 tis. Kč a naběhlých nesplacených úrocích 4 148 tis. Kč (dohromady každá společnost 35 577 tis. Kč). Půjčka je od roku 2018 úročena úrokovou sazbou 8 % p.a. a je splatná do 31. 12. 2024. Dlužníkem půjčky je společnost TESSERA, k.s., která je spřízněnou stranou Fondu (shoda v ovládající osobě Fondu a společnosti TESSERA, k.s.; společnost je také držitelem 11,23 % investičních akcií Fondu). Za rok 2017 nejsou uznány ve výsledku žádné úrokové výnosy s ohledem na okamžik pořízení ke konci roku.

Fond vykazuje k 31. 12. 2017 také půjčku, která byla v červnu 2017 poskytnuta z prostředků zakladatelských akcií investiční části Fondu. Půjčka je splatná do 31. 12. 2018 a je bezúročná.

K 31. 12. 2016 Fond evidoval dvě půjčky poskytnuté nekonsolidovaným dceřiným společnostem QSX Czech s.r.o. a QLH Czech s.r.o. Půjčky byly úročeny úrokovou sazbou 10 % p.a. s datem splatnosti 22. 1. 2019. V roce 2017 půjčky zanikly v důsledku fúze Fondu s čistými aktivy obou společností – dlužníků. Za rok 2017 Fond uznal ve výsledku hospodaření v souvislosti s půjčkami úrokové výnosy v celkové výši 10 185 tis. Kč.

6.4 Obchodní pohledávky

Obchodní pohledávky zahrnují pohledávky za nájemci z pronájmu nemovitostí (nájemné a služby vyúčtované a neuhrazené za období před koncem roku) a dále pohledávky za kupujícími při prodeji nemovitostí nebo majetkových účastí. Riziko jejich nesplacení je velmi nízké a pohledávky se výjimečně dostávají do prodlení (pohledávky po splatnosti). Členění zůstatku pohledávek na zůstatek v nominální výši a výši snížení hodnoty pohledávek vyjadřující znehodnocení v důsledku zvýšeného úvěrového rizika zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	31. 12. 2017	31. 12. 2016	1. 1. 2016
Obchodní pohledávky – nominální hodnota	15 687	3 746	1 634
Snížení hodnoty v důsledku posouzení úvěrového rizika	-432	-227	-
Obchodní pohledávky ve výkazu finanční situace	**15 255**	**3 519**	**1 634**

Fond sleduje vývoj úvěrového rizika jako meziroční přecenění výše pohledávek, nesleduje vývoj opravných položek samostatně. Za rok 2017 byl ve výsledku hospodaření uznána ztráta ve výši 205 tis. Kč (2016: ztráta 227 tis. Kč). Dopad je součástí položky „Zisk (Ztráta) plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků".

A&CE Audit s.r.o. KRESTON A&CE Oprávnění KAČR č. 007

Obchodní pohledávky k 31. 12. 2017 zahrnují vedle běžných pohledávek z obchodních vztahů v souvislosti s pronájmem nemovitostí také pohledávku za společností Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. související s prodejem majetkové účasti v Business centrum KCM, a.s. za 10 820 tis. Kč.

6.5 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva

v tis. Kč	31. 12. 2017	31. 12. 2016	1. 1. 2016
Poskytnuté zálohy	389	126	57
Pohledávky vůči státu	-	234	-
Náklady příštích období	1 726	58	-
Ostatní pohledávky	88	72 166	-
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva celkem	**2 204**	**72 584**	**57**

V rámci ostatních pohledávek jsou k 31. 12. 2016 zahrnuty pohledávky za dceřinými společnostmi QSX Czech s.r.o. a QLH Czech s.r.o. z titulu vrácení příplatku mimo základní kapitál v celkové výši 72 134 tis. Kč.

6.6 Peníze a nepeněžní transakce

Peněžní prostředky

Fond neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a všechny peněžní prostředky jsou drženy na bankovních účtech, přičemž celkový zůstatek peněz s ohledem na volnost užití prostředků Fondem je následující:

v tis. Kč	31. 12. 2017	31. 12. 2016	1. 1. 2016
Peněžní prostředky omezené ve využití Fondem	7 320	-	-
Peněžní prostředky volně disponibilní k využití Fondem	75 951	228 981	2 644
Peněžní prostředky celkem	**83 271**	**228 981**	**2 644**

Prostředky omezené ve využití Fondem ve výši 7 320 tis. Kč jsou navázány na bankovní úvěry čerpané Fondem a omezení vyplývá z úvěrových smluv. Fond nevyužívá žádná bankovní přečerpání, která by byla zahrnuta mezi „Peněžní prostředky" pro účely sestavení výkazu peněžních toků.

K 31. 12. 2017 Fond vykazuje jeden bankovní účet, na němž jsou deponovány prostředky vázané k zakladatelským akciím (10 tis. Kč). Tento účet byl vytvořen v roce 2017 s cílem jasně definovat majetek Fondu, který patří akcionářům – držitelům zakladatelských akcií. Tyto prostředky nejsou součástí čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií a nejsou zahrnuty výše do členění celkových peněžních prostředků. K 31. 12. 2016 takto jasné vymezení prostředků nebylo.

Nepeněžní transakce

K 1. 1. 2017, resp. k 1. 1. 2016 Fond převzetím čistých aktiv nekonsolidovaných dceřiných společností převzal také bankovní účty s celkovým zůstatkem ve výši 23 399 tis. Kč (2016: 10 150 tis. Kč). V rámci těchto transakcí došlo k nepeněžnímu pořízení investic do nemovitostí, obchodních pohledávek a závazků, bankovních úvěrů a nebankovních výpůjček a detail realizovaných transakcí a jejich dopadu do účetní závěrky je zveřejněn v jednotlivých částech přílohyVe výkazu peněžních toků je zachycen dopad navýšení peněžních prostředků.

6.7 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	31. 12. 2017	31. 12. 2016	1. 1. 2016
Obchodní závazky	12 205	6 538	1 587
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	800	574	575
Přijaté kauce	6 283	2 387	1 092
Závazky vůči státu	5	-	207
Ostatní závazky	360	-	1 179
Obchodní a jiné závazky celkem	**19 653**	**9 499**	**4 640**
z toho finanční závazky	18 848	8 925	3 858
z toho nefinanční závazky	805	574	782

Kreston A&CE Audit s.r.o. KRESTON A&CE Oprávnění KÁČR č. 007

Účetní hodnota závazků, které představují finanční závazky, se významně neliší od jejich reálné hodnoty s ohledem na splatnost většiny závazků v krátkém období. Vedení Fondu posoudilo riziko likvidity spojené s vypořádáním existujících závazků za nízké.

Výše uvedené závazky jsou k jednotlivým rozvahovým dnům evidovány jako krátkodobě splatné. Přijaté kauce u poskytovaných pronájmů jsou vnímány také jako krátkodobě splatné, neboť nájemní vztahy jsou vypověditelné v období ne delším jak 12 měsíců od data rozvahy.

6.8 Bankovní úvěry a nebankovní půjčky

Bankovní úvěry

v tis. Kč	**31. 12. 2017**	**31. 12. 2016**	**1. 1. 2016**
Bankovní úvěry – dlouhodobě splatná část úvěru	361 004	167 110	64 690
Bankovní úvěry – krátkodobě splatná část úvěru	25 734	12 780	4 200
Bankovní úvěry celkem	**386 738**	**179 890**	**68 890**

K 31. 12. 2017 tvoří zůstatek bankovních úvěrů šest bankovních úvěrů čerpaných od Československé obchodní banky, a.s., která je současně depozitářem Fondu.

Bankovní úvěr	**Efektivní úroková sazba p.a.**	**Zůstatek úvěru vč. naběhlého úroku**	**Splatnost**
ČSOB bankovní úvěr	1,85 %	106 800	31. 08. 2030
ČSOB bankovní úvěr	2,98 %	37 550	31. 08. 2029
ČSOB bankovní úvěr	2,98 %	22 760	31. 05. 2029
ČSOB bankovní úvěr	2,10 %	169 680	30. 11. 2026
ČSOB bankovní úvěr	2,10 %	32 044	30. 11. 2026
ČSOB bankovní úvěr	2,42 % (1M PRIBOR + 1,5)	17 904	15. 8. 2022
Bankovní úvěry celkem	**x**	**386 738**	**x**

Za rok 2017 Fond vykazuje úrokové náklady z bankovních úvěrů 8 231 tis. Kč (2016: 3 609 tis. Kč). Bankovní úvěry jsou zaručeny nemovitostmi prezentovanými v rámci investic do nemovitostí – viz část 6.1.

Bankovní úvěry představují finanční závazky a jejich účetní hodnota prezentovaná k 31. 12. 2017 se významně neodchyluje od jejich reálné hodnoty.

Nebankovní půjčky

v tis. Kč	**31. 12. 2017**	**31. 12. 2016**	**1. 1. 2016**
Nebankovní úvěry – dlouhodobě splatná část	-	436 444	184 838
Nebankovní úvěry – krátkodobě splatná část	378 536	-	-
Nebankovní půjčky celkem	**378 536**	**436 444**	**184 838**

Fond vykazuje nebankovní půjčky, které vznikaly v minulosti v souvislosti s pořízením investic, ať již přímo Fondu nebo na Fond přešly převzetím čistých aktiv nekonsolidovaných dceřiných společností. Fond postupně přistupuje k jejich vypořádání buď refinancováním bankovními úvěry, nebo splacením z prostředků získaných prodejem nemovitostí. V roce 2017 došlo ke snížení zůstatku nebankovních půjček, současně však vzrostl zůstatek bankovních úvěrů. Vývoj – splácení, čerpání a jiné pohyby jsou uvedeny dále ve vývojové tabulce. Rozlišení krátkodobě a dlouhodobě splatné části je odhadnuto dle stavu k rozvahovému dni, ale s ohledem na vývoj investic a jejich realizaci může dojít k dřívějšímu nebo pozdějšímu spláceni půjček.

K 31. 12. 2017 Fond vykazuje tyto půjčky:

Věřitel	**Efektivní úroková sazba p.a.**	**Zůstatek úvěru vč. naběhlého úroku**	**Splatnost**
Ben Praha s.r.o. (ovládající osobou pan Martin Benda)	-	188 273	31. 12. 2018
Solo Property Group s.r.o. (ovládající osobou pan Martin David	-	188 273	31. 12. 2018
Czech Investment Fund SICAV, a.s. (neinvestiční část)	-	1 990	31. 12. 2018
Nebankovní půjčky celkem	**x**	**378 536**	**x**

KRESTON A&CE Audit, s.r.o. Oprávnění KAČR č. 007

K 31. 12. 2016 Fond vykazuje tyto půjčky:

Věřitel	Efektivní úroková sazba p.a.	Zůstatek úvěru vč. naběhlého úroku	Splatnost
Taratana, s.r.o.	8 %	218 222	30. 9. 2020
Kosteno Holdings	8 %	218 222	30. 9. 2020
Nebankovní půjčky celkem	x	**436 444**	x

Půjčky prezentované k 31. 12. 2017 jsou důsledkem restrukturalizace nebankovních půjček vzniklých v minulosti v souvislosti s financováním investic:

- K 31. 12. 2017 společnosti Ben Praha s.r.o. a Solo Property Group s.r.o. převzaly úvěry od společnosti Taratana, s.r.o. a Kosteno Holdings v celkové výši 305 390 tis. Kč (individuálně ve výši 152 695 tis. Kč). Zbývající část 151 600 tis. Kč (včetně naběhlých úroků za rok 2017 ve výši 20 546 tis. Kč) byla Fondem v roce 2017 uhrazena.
- K 31. 12. 2017 společnosti Ben Praha s.r.o. a Solo Property Group s.r.o. postoupily na Fond dvě pohledávky z poskytnuté půjčky za společností TESSERA, k.s. v celkové výši 71 156 tis. Kč (individuálně ve výši 35 578 tis. Kč) (viz 6.3).

Půjčky za společnostmi Ben Praha s.r.o. a Sole Property Group s.r.o. evidované k 31. 12. 2017 v celkové výši 376 546 tis. Kč budou uhrazeny v roce 2018 poskytnutím investičních akcií Fondu. Půjčky do doby záměny za investiční akcie jsou bezúročné – vypořádání je očekáváno během prvního pololetí roku 2018.

Nebankovní půjčky představují finanční závazky a jejich účetní hodnota prezentovaná k rozvahovému dni se významně neodchyluje od jejich reálné hodnoty.

Vývoj dluhů z financování

Fond v rámci svých závazků vykazuje několik finančních závazků, jejichž peněžní úhrada by byla prezentována ve výkazu peněžních toků v rámci peněžních toků z financování. V důsledku nových požadavků účinných od 1. 1. 2017 poskytuje následující tabulka sesouhlasení počátečního a konečného zůstatku takových závazků:

v tis. Kč	Bankovní úvěry	Nebankovní půjčky	Celkem
Počáteční zůstatek k 1. 1. 2016	**68 890**	**184 838**	**253 728**
dopad podnikové přeměny (převodu čistých aktiv)	120 100	-	120 100
peněžní tok – čerpání úvěru	-	228 800	228 800
peněžní tok – splátky úvěru	-9 100	-	-9 100
peněžní tok – placené úroky	-3 609	-	-3 609
naběhlé úrokové náklady	3 609	22 806	26 14
Počáteční zůstatek k 1. 1. 2017	**179 890**	**436 444**	**616 334**
dopad podnikové přeměny (převodu čistých aktiv)	214 000	-	214 000
peněžní tok – čerpání úvěru	-	78 400	78 400
peněžní tok – splátky úvěru	-25 056	-230 000	-255 056
peněžní tok – placené úroky	-8 231	-	-8 231
nepeněžní vznik závazku	17 904	73 146	91 050
naběhlé úrokové náklady	8 231	20 546	28 777
Konečný zůstatek k 31. 12. 2017	**386 738**	**378 536**	**765 274**
z toho krátkodobě splatný zůstatek	25 734	378 536	404 270
z toho dlouhodobě splatný zůstatek	361 004	-	361 004

6.9 Vlastní kapitál – Základní kapitál

Vlastní kapitál Fondu je tvořen výhradně základním kapitálem, který je dán hodnotou 2 000 ks zakladatelských akcií bez jmenovité hodnoty. S každou akcií je spojen jeden hlas při rozhodování a současně i právo na výplatu dividend. Celkovému počtu zakladatelských akcií odpovídá k 31. 12. 2017 hodnota základního kapitálu ve výši 2 000 tis. Kč a za prezentovaná období nedošlo k žádné změně této hodnoty.

Základní kapitál je plně splacen, přičemž zakladatelské akcie nemají hodnotu závislou na činnosti Fondu a jsou podloženy pouze výší zapisovaného základního kapitálu. Prostředky ekvivalentní základnímu kapitálu jsou deponovány ve výši 10 tis. Kč na samostatném bankovním účtu a dále Fond poskytl ze zakladatelských prostředků půjčku ve výši 1 990 tis. Kč do investiční části Fondu.

KRESTON A&CE Audit s.r.o. Oprávnění KÁČR č. 007

6.10 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií

Hodnota těchto čistých aktiv je dána rozdílem celkových aktiv, které jsou součástí investiční části Fondu a jsou přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií, a závazků Fondu. Výše čistých aktiv se průběžně mění dle vývoje výkonnosti Fondu – dopad výsledku hospodaření Fondu – a další vliv na prezentovanou hodnotu mají transakce s vlastníky investičních akcií, tj. emise a odkup investičních akcií Fondem. Vývoj čistých aktiv za prezentovaná období je zobrazen ve výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

Fond po důkladné analýze dospěl k závěru, že vydané investiční akcie s ohledem na právo držitele požádat Fond o odkup na účet Fondu, čímž investiční akcie zanikají, budou klasifikovány a vykazovány jako finanční závazek. S investičními akciemi zároveň není spojeno právo hlasovat na valné hromadě Fondu. Stav investičních akcií včetně kalkulace čistých aktiv na jednu investiční akcii přináší následující tabulka.

v tis. Kč	31. 12. 2017	31. 12. 2016	1. 1. 2016
Počet investičních akcií (v ks)	43 335 718	37 082 211	33 873 795
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	210 385	173 358	131 402
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	**4,85**	**4,67**	**3,88**

V roce 2017 došlo k emisi 6 253 507 ks nových investičních akcií (2016: 3 208 416 ks), které byly prodány za 24 500 tis. Kč (2016: 14 700 tis. Kč) a v roce 2016 byl počet investičních akcií stabilní a beze změny.

6.11 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2017	Rok končící 31. 12. 2016
Tržby z pronájmu	75 324	41 054
Tržby z poskytovaných služeb	27 219	16 119
Tržby celkem	**102 543**	**57 173**

Tržby z pronájmu jsou výnosem generovaným z přímých investic do nemovitostí, které drží Fond a pronajímá je. V souvislosti s pronájmem jsou poskytovány nájemcům služby, které navyšují celkový příjem z pronájmu. Všechny tržby jsou realizovány na území České republiky.

Pronájem nemovitostí je klasifikován jako operativní leasing, přičemž žádná z uzavřených smluv není dlouhodobě nevypověditelným leasingem. Každý nájemce má možnost smlouvu vypovědět s výpovědní dobou kratší než 12 měsíců. Proto nelze stanovit očekávané minimální leasingové platby nad 1 rok a níže jsou uvedeny pouze platby spadající do období do 1 roku od rozvahového dne:

v tis. Kč	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Platby do 1 roku	73 400	74 500

6.12 Zisk / Ztráta z investic do nemovitostí

Výsledek v souvislosti s investicemi do nemovitostí je ovlivněn jejich meziročním přeceněním a výsledkem z prodeje nemovitostí, který je dán rozdílem mezi prodejní cenou a poslední reálnou hodnotou nemovitosti.

V roce 2017 došlo k prodeji stavby v lokalitě Brno – Karolíny Světlé za 4 000 tis. Kč (reálná hodnota při převzetí nemovitostí ze společnosti QLH Czech s.r.o. byla 2 503 tis. Kč) a k prodeji nemovitostí v lokalitě Nový Jičín za 75 600 tis. Kč (reálná hodnota při převzetí nemovitostí ze společnosti QSX Czech s.r.o. byla 55 700 tis. Kč).

Zisk z meziročního přecenění držených nemovitostí uznaná ve výsledku hospodaření za rok 2017 je ve výši 7 739 tis. Kč (2016: ztráta 391 tis. Kč) – viz část 6.1.

V roce 2016 realizoval Fond prodej nemovitostí v lokalitě Brno – Orlí za 93 500 tis. Kč (reálná hodnota k 1. 1. 2016 činila 80 250 tis. Kč).

6.13 Zisk / Ztráta z finančních investic

Výsledek v souvislosti s finančními investicemi je ovlivněn jejich meziročním přeceněním a přeceněním při převodu čistých aktiv z nekonsolidovaných dceřiných společností, v jehož důsledku dochází ke snížení hodnoty finanční investice oproti získávaným čistým aktivům. Případný rozdíl je zúčtován do výsledku jako zisk nebo ztráta. Dopad meziročního přecenění držených investic je uveden v tabulce vývoje ocenění investic v části 6.2.

Kreston A&CE Audit s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

6.14 Ztráta plynoucí z ostatních finančních aktiv

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2017	Rok končící 31. 12. 2016
Snížení hodnoty pohledávek v důsledku úvěrového rizika	-80	-227
Odpis pohledávky	-	-21
Ztráta plynoucí z ostatních finančních aktiv celkem	**-80**	**-248**

6.15 Úrokové výnosy

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2017	Rok končící 31. 12. 2016
Úrokové výnosy z peněžních prostředků na bankovních účtech	3	8
Úrokové výnosy z poskytnutých půjček a jiných pohledávek (viz 6.3)	135	10 185
Úrokové výnosy celkem	**138**	**10 193**

6.16 Náklady související s pronájmem nemovitostí

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2017	Rok končící 31. 12. 2016
Spotřeba materiálu	536	349
Spotřeba energie, plynu, vody	15 184	7 258
Správa nemovitostí	8 358	4 141
Ostraha	2 229	1 671
Opravy a udržování	2 930	2 269
Poplatky a provize za zprostředkování	1 994	1 713
Ostatní služby	1 696	693
Náklady související s pronájmem nemovitostí celkem	**32 927**	**18 094**

6.17 Správa Fondu a ekonomické a právní služby

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2017	Rok končící 31. 12. 2016
Správa a vedení Fondu (pozn. 7.3)	450	240
Poplatky depozitáři	1 046	576
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	4 898	2 013
Správa fondu a související ekonomické a právní služby celkem	**6 394**	**2 829**

6.18 Daně a poplatky

Nákladová položka Daně a poplatky zahrnuje daň z nemovitostí (2017: 456 tis. Kč; 2016: 3 913 tis. Kč) a jiné daně a poplatky, případně soudní poplatky a výlohy.

6.19 Finanční náklady

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2017	Rok končící 31. 12. 2016
Úrokové náklady – bankovní úvěry	8 231	3 609
Úrokové náklady – nebankovní půjčky	20 546	22 806
Úrokové náklady celkem	28 777	26 415
Ostatní finanční náklady	483	75
Finanční náklady celkem	**29 260**	**26 490**

Ostatní finanční náklady zahrnují bankovní poplatky a jiné finanční náklady.

Kreston A&CE Audit s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

6.20 Daně ze zisku

Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

Daň ze zisku prezentovaná ve výsledku hospodaření se skládá z následujícího dopadu splatné a odložené daně:

V tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2017	Rok končící 31. 12. 2016
Splatný daňový náklad za běžné období	2 584	4 165
Úprava splatné daně za předcházející období	-19	-
Splatná daň celkem	2 565	4 165
Odložená daň z titulu změny přechodných rozdílů	2 145	-2 944
Celkový daňový náklad	**4 710**	**1 220**

Sesouhlasení výsledku hospodaření před zdaněním na celkový daňový náklad poskytuje následující zveřejnění:

V tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2017	Rok končící 31. 12. 2016
(Ztráta) Zisk před zdaněním za běžné období	17 238	28 476
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad kalkulovaný z výsledku hospodaření	862	1 424
Dopad daňově neuznatelných nákladů / výnosů	3 848	-204
Celkový daňový náklad	**4 710**	**1 220**
Efektivní daňová sazba	**27,3 %**	**4,3 %**

Odložená daň ve výkazu finanční situace

Odložená daň Fondu vychází ze zdanitelných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou investic do nemovitostí. K 1. 1. 2017 Fond převzal nemovitosti od společností QSX Czech, s.r.o. a QLH Czech, s.r.o., což vedlo k navýšení odložené daně bez dopadu do výsledku hospodaření. Obdobný dopad mělo převzetí nemovitostí od společnosti Business Centrum KCM, a.s. k 1. 1. 2016.

v tis. Kč	31. 12. 2017	31. 12. 2016	1. 1. 2016
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě investic do nemovitostí	29 998	16 038	4 137

Sesouhlasení odložené daně

Zůstatek odložené daně v meziročním srovnání je ovlivněn změnou přechodných rozdílů Fondu, ale také uznáním odložené daně v důsledku převzetí čistých aktiv z nekonsolidovaných dceřiných společností:

v tis. Kč	Odložená daň
Zůstatek k 1. 1. 2016 – odložený daňový závazek	**4 137**
dopad podnikové přeměny	14 846
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	-2 944
Zůstatek k 31. 12. 2016 – odložený daňový závazek	**16 039**
dopad podnikové přeměny	11 815
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	2 145
Zůstatek k 31. 12. 2017 – odložený daňový závazek	**29 998**

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

7 Transakce se spřízněnými stranami

7.1 Osoba ovládající

Spoluovládajícími osobami, které drží dohromady všechny zakladatelské akcie Fondu jsou pan Martin Benda a pan Martin David. Každý drží 40 % zakladatelských akcií přímo a 10 % prostřednictvím své plně ovládané společnosti.

Pan Martin Benda i pan Martin David jsou taktéž hlavními investory Fondu, kdy k 31. 12. 2017:

- stejnými díly drží dohromady v přímém vlastnictví 76,15 %;
- dalších 5,3 % investičních akcí vlastní společnost Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., která je také spoluovládána panem Martinem Bendou a panem Martinem Davidem; a
- 11,23 % investičních akcií drží společnost TESSERA, k.s., která je vůči Fondu ve spřízněném vztahu, neboť komplementářem je Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., a komanditistou společnost European Property Group, a.s. ovládaná panem Martinem Davidem.

Zbývající podíl investičních akcií ve výši 7,32 % drží investoři – dvě fyzické osoby a dvě právnické osoby, které jsou vůči Fondu ve vztahu nespřízněnosti.

Fond je od svého vzniku obhospodařován investiční společností Safety invest funds, investiční společnost, a.s., která pro Fond vykonává rovněž funkci administrátora a statutárního orgánu fondu.

7.2 Transakce se spřízněnými stranami

Všechny transakce se spřízněnými stranami jsou založeny na podmínkách shodných s transakcemi s nespřízněnými stranami. Zůstatky nesplacené k rozvahovému dni nejsou nijak zajištěny a jejich vypořádání se očekává formou peněžní platby.

Obchodní vztahy se spřízněnými stranami

	Částky dlužné spřízněnými stranami (pohledávky)		Částky dlužné spřízněným stranám (závazky)	
v tis. Kč	**31. 12. 2017**	**31. 12. 2016**	**31. 12. 2017**	**31. 12. 2016**
Dceřiné společnosti	-	-	-	3 927
Ostatní	10 820	-	8 240	4
Celkem	**-**	**-**	**8 240**	**3 931**

	Prodané služby, poskytnuté nájemné (výnosy)		Nakoupené služby, nájemné (náklady)	
v tis. Kč	**31. 12. 2017**	**31. 12. 2016**	**31. 12. 2017**	**31. 12. 2016**
Dceřiné společnosti	-	387	5 320	4 783
Ostatní	-	-	1 058	834
Celkem	**-**	**387**	**6 378**	**5 617**

Fond realizoval ve vykazovaných obdobích obchodní činnost s nekonsolidovanou dceřinou společností Business Centrum KCM, a.s. v souvislosti se správou nemovitostí. K 31. 12. 2017 je evidována pohledávka 10 820 tis. Kč za společností Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. v souvislosti s prodejem majetkové účasti v Business centrum KCM, a.s.

Finanční vztahy se spřízněnými stranami

Fond k 31. 12. 2017 i 31. 12. 2016 prezentuje půjčky poskytnuté spřízněným stranám – bližší informace v části 6.3. Fond k 31. 12. 2017 prezentuje nebankovní půjčky od spřízněných stran – bližší informace v části 6.8.

7.3 Odměny klíčového vedení

Řízení a vedení Fondu bylo od jeho vzniku zajišťováno společností Safety invest fund, investiční společnost, a.s., která byla taktéž v působnosti statutárního ředitele Fondu a jehož pověřeným zmocněncem byl Ing. Michal Vlach. Za rok 2017 byla ze strany investiční společnosti vyúčtována Fondu odměna ve výši 450 tis. Kč (2016: 240 tis. Kč).

Fond má zřízenu správní radu, která je tříčlenná. Za prezentovaná období nebyly vyplaceny žádné odměny a jiné výhody členům orgánů Fondu.

Kreston A&CE Audit s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

8 Řízení finančního rizika

Finanční rizika, která ovlivňují finanční situaci a výkonnost Fondu vyplývají z následujících finančních nástrojů:

- finanční investice v jiných společnostech;
- bankovní a nebankovní úvěry a půjčky;
- obchodní a jiné pohledávky a závazky;
- peněžní vklady v bankách.

V tis. Kč		31. 12. 2017	31. 12. 2016	1. 1. 2016
Finanční aktiva				
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku		140 997	31 851	24 587
Úvěry a pohledávky (vč. peněz)		169 691	273 342	4 278
z toho:	*Obchodní pohledávky*	*15 255*	*3 519*	*1 634*
	Poskytnuté půjčky	*71 155*	*40 841*	-
	Peněžní prostředky	*83 271*	*228 981*	*2 644*
	Peněžní prostředky vztažené k základnímu kapitálu	*10*	-	-
Finanční aktiva celkem		**310 688**	**305 193**	**28 865**
Finanční závazky				
Závazky v zůstatkové hodnotě		784 122	625 259	257 586
z toho:	*Bankovní úvěry*	386 738	179 890	68 890
	Nebankovní půjčky	378 536	436 444	184 838
	Obchodní a jiné závazky	18 848	8 925	3 858

8.1 Úvěrové (kreditní) riziko

Úvěrové riziko vyplývá z rizika, že protistrana (odběratel, dlužník) nesplní své smluvní závazky a Fondu tak vznikne finanční ztráta. Stav pohledávek včetně ostatních finančních aktiv je průběžně posuzován a vedení Fondu přistoupilo k mírnému snížení obchodních pohledávek ve výši 80 tis. Kč (v roce 2016 ve výši 227 tis. Kč) s ohledem na jejich lhůtu po splatnosti.

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u ČSOB, a.s., který je depozitářem s dlouhodobě stabilním úvěrovým ratingem – rating „A" od S&P k 31. 12. 2017. Riziko ztráty peněžních prostředků je tak zanedbatelné.

8.2 Úrokové riziko

Úrokové riziko je spojeno finančními závazky, které mají proměnlivou úrokovou sazbu. Bankovní úvěry a nebankovní půjčky, které jsou Fondem prezentovány, jsou fixně úročeny, a proto Fond není vystaven úrokovému riziku spočívající ve změně úrokové sazby a s tím související změně úrokové platby.

Žádné úročené pohledávky ani závazky nejsou oceňovány v reálných hodnotách, změna jejich reálné hodnoty tedy nemá přímý dopad do účetních výkazů.

Úrokové riziko změny reálné hodnoty je spojeno s finančními investicemi Fondu – majetkovými účastmi v nekonsolidovaných dceřiných společnostech. Jedná se o investice oceňované reálnou hodnotou v úrovni 3, kdy znalci při odhadu reálné hodnoty uvažují také diskontní faktor, který vychází z tržní úrokové sazby. Změna tržní úrokové sazby tak může mít dopad na změnu reálné hodnoty držených investic.

8.3 Měnové riziko

Měnové riziko je spojeno s cizoměnovými transakcemi a z nich plynoucími cizoměnovými zůstatky. Funkční měnou Fondu je CZK a je-li uskutečněna transakce denominována v jiné měně, je přepočítána, stejně tak jsou přepočítávány zůstatky pohledávek a závazků, které z transakce plynou. Důsledkem je vznik kurzových rozdílů s vlivem na celkový výsledek hospodaření.

K 31. 12. 2017 ani 31. 12. 2016 Fond nevykazuje žádná peněžní aktiva a závazky denominované v jiné než funkční měně (CZK), výsledek hospodaření není ovlivněn kurzovými rozdíly z jejich přepočtu a Fond není vystaven měnovému riziku. Výsledek hospodaření za rok 2017 zahrnuje kurzový zisk ve výši 1 tis. Kč (2016: nula), neboť i obchodní a investiční transakce jsou realizovány ve funkční měně a cizí měna je použita pouze v ojedinělých případech.

KRESTON AUDIT
Oprávnění KAČR č. 007

8.4 Riziko likvidity

Riziko likvidity je spojeno se schopností Fondu dostát svých finančních povinností a splatit závazky – úrokové platby a jistiny dle smluvních podmínek a v termínu jejich splatnosti. Fond je schopen dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům (obchodní závazky, splátky bankovního úvěru včetně příslušenství) a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. Pro tyto účely se Fond snaží udržovat dostatečný objem peněz a peněžních ekvivalentů, řídit splatnost závazků se splatností pohledávek. Riziko likvidity není významným způsobem ovlivněno úvěrovým rizikem, neboť společnost nemá dlouhodobé pohledávky.

Zbývající splatnost nederivátových finančních závazků Fondu (v tis. Kč):

K 31. 12. 2017	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	18 848	-	-	**18 848**
Bankovní úvěry	2,18 %	34 402	138 929	272 151	**445 482**
Celkem	**x**	**53 251**	**138 929**	**272 151**	**464 330**

Nebankovní půjčky prezentované k 31. 12. 2017 (viz část 6.8) budou uhrazeny v roce 2018 emisí investičních akcií, proto nejsou zahrnuty výše do tabulky očekávaných peněžních toků.

Zbývající splatnost nederivátových finančních závazků Fondu (v tis. Kč):

K 31. 12. 2016	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	8 925	-	-	**8 925**
Bankovní úvěry	2,26 %	16 517	65 893	127 129	**209 538**
Nebankovní půjčky	8 %	-	436 444	-	**436 444**
Celkem	**x**				

Tabulky likvidity jsou sestaveny na základě nediskontovaných peněžních toků evidovaných finančních závazků a uvažují nejbližší datum splatnosti, ke kterému může být po Fondu požadováno splacení závazků. V přehledu jsou zahrnuty jak splátky jistiny úvěrů, tak budoucí dosud nezachycené úrokové platby, které vyplývají z uzavřených úvěrových vztahů.

8.5 Oceňování reálnou hodnotou

Reálná hodnota finančních aktiv

Fond oceňuje reálnou hodnotou na pokračující bázi své majetkové účasti v nekonsolidovaných dceřiných společnostech. Jde o majetkové účasti, které nejsou obchodovány na aktivních trzích a jejich reálná hodnota je stanovena pomocí oceňovacích technik. K 31. 12. 2017 jde o 100% účast ve společnosti Arkáda Prostějov, a.s. – v majetku společnosti jsou nemovitostí – pozemky a stavby – nákupní a společenské centrum v lokalitě Prostějov.

Reálná hodnota majetkové účasti vychází z reálného ocenění čistých aktiv držených těmito dceřinými společnostmi a je stanovena metodou porovnání držených nemovitostí s nemovitostmi obdobnými v dané lokalitě (významný nepozorovatelný vstup je reálná hodnota na m^2).

Následující tabulka zobrazuje rozčlenění finančních aktiv dle typu ocenění, přičemž finanční aktiva oceňovaná v amortizované hodnotě zahrnují pohledávky krátkodobé splatnosti a peněžní prostředky, jejichž ocenění lze považovat za vhodnou aproximaci jejich reálné hodnoty.

	K 31. 12. 2017	
V tis. Kč	Ocenění v amortizované hodnotě	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Finanční aktiva		
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	-	140 997
Obchodní pohledávky a poskytnuté půjčky	86 410	-
Peněžní prostředky	83 281	-
Finanční aktiva celkem	**169 691**	**140 997**

Kreston A&CE Audit s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

V tis. Kč	K 31. 12. 2016 Ocenění v amortizované hodnotě	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Finanční aktiva		
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	-	31 851
Obchodní pohledávky a poskytnuté půjčky	44 360	-
Peněžní prostředky	228 981	-
Finanční aktiva celkem	**273 341**	**31 851**

Reálná hodnota investic do nemovitostí

Fond oceňuje reálnou hodnotou na pokračující bázi investice do nemovitostí – stavby a pozemky držené pro kapitálové zhodnocení a pronajímané. Fond ke stanovení reálné hodnoty využívá služby externího znalce, který je držitelem profesní kvalifikace a má dostatečné zkušenosti s oceňováním nemovitostí v dané lokalitě. U všech nemovitostí je ocenění založeno na úvaze nejlepšího a nejvyššího využití. Ocenění nezávislým znalcem je poskytováno na roční bázi. Fond, resp. investiční společnost v postavení administrátora Fondu a její finanční oddělení disponuje osobou, která poskytuje podklady a součinnost nezávislému znalci a reviduje zpracované ocenění pro účely finančního výkaznictví.

Reálná hodnota jednotlivých nemovitostí byla stanovena metodou výnosovou, tj. oceňovací technikou v úrovni 3. Následující tabulka zobrazuje ocenění reálnou hodnotou v úrovni 3, typy držených nemovitostí, oceňovací metodu a klíčové vstupy pro ocenění, které byly použity znalcem:

v tis. Kč	31. 12. 2017	31. 12. 2016	1. 1. 2016
Praha – Malešice	391 224	390 838	-
Praha – Novodvorská	101 402	-	-
Praha – Štúrova	51 750	-	-
Brno – Libušina	15 000	-	-
Brno – Kolaříkova	33 160	-	-
Brno – Orlí	-	-	80 000
Tišnov	57 888	49 320	48 732
Ostrava	59 634	-	-
Investice do nemovitostí celkem	**710 058**	**440 159**	**128 732**
Ostatní movitá aktiva zahrnutá do investic do nemovitostí	2 676	2 486	486
Investice do nemovitostí celkem prezentována ve výkazu finanční situace	**712 734**	**442 645**	**129 218**

Pro investice do nemovitostí oceňované reálnou hodnotou úrovně 3 jsou relevantní následující informace – významné nepozorovatelné vstupy:

- Míra kapitalizace, při zohlednění kapitalizace potencionálního příjmu z pronájmu, charakteru nemovitosti a převládajících tržních podmínek.
- Citlivost: mírné zvýšení použité míry kapitalizace by vedlo k významnému poklesu reálné hodnoty a naopak.
- Roční tržní nájemné, při zohlednění rozdílů v lokalitě a individuálních faktorů, jako např. fasáda a velikost, mezi srovnatelnými objekty a příslušnou nemovitostí.
- Citlivost: významný nárůst použitého nájemného by vedl k významnému nárůstu reálné hodnoty a naopak

Lokalita	Metoda ocenění	Významný nepozorovatelný vstup
Praha – Malešice	výnosová	Míra kapitalizace, ve výši 7,5 % (2016: 7,5 %)
		Roční tržní nájemné v průměru ve výši 2 537 Kč (2016: 2 537 Kč) za metr čtvereční ročně.
Tišnov	výnosová	Míra kapitalizace, ve výši 7,0 % (2016: 7,0 %)
		Roční tržní nájemné v průměru ve výši 1 499 Kč (2016: 1 499 Kč) za metr čtvereční ročně.
Praha – Štúrova (přírůstek 2017)	výnosová	Míra kapitalizace, ve výši 7,75 %
		Roční tržní nájemné v průměru ve výši 1 890 Kč za metr čtvereční ročně.
Praha – Novodvorská (přírůstek 2017)	výnosová	Míra kapitalizace, ve výši 7,75 %
		Roční tržní nájemné v průměru ve výši 3 694 Kč za metr čtvereční ročně.

KRESTON A&CE Audit s.r.o. Oprávnění KAČR č. 007

Brno – Libušina	výnosová	Míra kapitalizace, ve výši 9,4 %
(přírůstek 2017)		Roční tržní nájemné v průměru ve výši 1 477 Kč za metr čtvereční ročně.
Brno – Kolaříkova	výnosová	Míra kapitalizace, ve výši 9 %
(přírůstek 2017)		Roční tržní nájemné v průměru ve výši 1 555 Kč za metr čtvereční ročně.
Nový Jičín	výnosová	Míra kapitalizace, ve výši 7,5 %
(přírůstek 2017)		Roční tržní nájemné v průměru ve výši 857 Kč za metr čtvereční ročně.
Ostrava	výnosová	Míra kapitalizace, ve výši 7,5 %
(přírůstek 2017)		Roční tržní nájemné v průměru ve výši 885 Kč za metr čtvereční ročně.

9 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Fond není v žádných sporech, z nichž by mohlo plynout nějaké plnění. Vedení Fondu si není vědomo ani jiných událostí uskutečněných během účetního období, které by vedly ke vzniku a evidenci tzv. podmíněných závazků či podmíněných aktiv a případných dalších podmíněných plnění ve prospěch Fondu.

10 Vliv přijetí IFRS a sesouhlasení vlastního kapitálu a výsledku hospodaření při změně účetních pravidel

Tato účetní závěrka je první účetní závěrkou Fondu sestavenou v souladu s IFRS přijatými Evropskou unií. V této souvislosti Fond poskytuje v této části vysvětlení, jak přechod na nová účetní pravidla – z českých účetních předpisů na IFRS – ovlivnil prezentovanou finanční situaci a výkonnost, konkrétně (i) dopad na vlastní kapitál k datu přechodu na IFRS (tj. 1. 1. 2016) a k datu konce posledního období zahrnutého do poslední roční účetní závěrky Fondu podle předcházejících principů (tj. k 31. 12. 2016) a (ii) dále porovnání úplného hospodářského výsledku vykázaného podle předcházejících principů za poslední období v poslední roční účetní závěrce Fondu s úplným hospodářským výsledkem podle IFRS za stejné období (tj. rok 2016).

Vliv převodu na vlastní kapitál Fondu k 1. 1. 2016 (v tis. Kč):

	Poznámka	Předcházející úprava	Vliv převodu	IFRS
Vlastní kapitál				
Základní kapitál		2 000	-	2 000
Kapitálové a ostatní fondy	A)	33 874	-33 874	-
Oceňovací rozdíly	B)	61 143	-61 143	-
-z majetku		*5 000*	*-5 000*	-
-z účastí		*56 143*	*-56 143*	-
Nerozdělené výsledky minulých let	C)	*-9 209*	*9 209*	-
Vlastní kapitál celkem		**87 808**	**-85 808**	**2 000**

		Předcházející úprava	Vliv převodu	IFRS
Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	D)	-9 209	106 737	97 528

Poznámky k porovnání vlastního kapitálu k 1. 1. 2016:

A) Investiční akcie v hodnotě 33 874 tis. Kč jsou v souladu s IFRS vykazovány jako finanční závazek, nikoliv jako složka vlastního kapitálu. Ve vlastním kapitálu jsou vykazovány pouze zakladatelské akcie.

B) Podle předcházejících principů byly rozdíly z přecenění vykazovány jako přímá úprava samostatné složky vlastního kapitálu, zatímco v IFRS jsou vykazovány ve výsledku hospodaření a vstupují do čisté hodnoty aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií. Čistá hodnota aktiv připadající na držitele investičních akcií je vykazována jako součást finančních závazků.

C) Nerozdělené výsledky minulých let jsou vykazovány jako součást hodnoty čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií, kdy vytvořený zisk představuje navýšení těchto čistých aktiv a utrpěná ztráta naopak snížení.

D) Kromě vlivu zmíněného pod bodem B) byl přírůstek čisté hodnoty aktiv připadající na držitele investičních akcií ovlivněn úpravou hodnoty finanční investice Business Centrum KCM a.s. a eliminací rezerv vykázaných podle předcházející úpravy, které nesplňují požadavky na vykázání dle IFRS.

KRESTON AUDIT s.r.o. KRESTON AUDIT Oprávnění KÁČR č. 033

Vliv převodu na vlastní kapitál Fondu k 31. 12. 2016 a výsledek hospodaření Fondu za rok končící 31. 12. 2016 (v tis. Kč):

	Poznámka	Předcházející úprava	Vliv převodu	IFRS
Vlastní kapitál				
Základní kapitál		2 000	-	2 000
Kapitálové a ostatní fondy	A)	144 233	-144 233	-
Oceňovací rozdíly	B)	-9 686	9 686	-
-z majetku		*1 509*	*-1 509*	-
-z účastí		*-11 195*	*11 195*	-
Nerozdělené výsledky minulých let		-8 959	8 959	-
Výsledek hospodaření za běžné období	C)	*26 389*	*-26 389*	-
Vlastní kapitál celkem		**153 977**	**-151 977**	**2 000**

		Předcházející úprava	Vliv převodu	IFRS
Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	D)	26 389	867	27 256

Poznámky k porovnání vlastního kapitálu k 31. 12. 2016:

A) Investiční akcie v hodnotě 48 574 tis. Kč (nárůst oproti 1. 1. 2016 o 14 700 tis. Kč) jsou v souladu s IFRS vykazovány jako finanční závazek, nikoliv jako složka vlastního kapitálu. Ve vlastním kapitálu jsou vykazovány pouze zakladatelské akcie.

Dále byla provedena eliminace dopadu fúze se společností Business Centrum KCM a.s. ve výši 95 959 tis. Kč, kdy v rámci předcházejících principů byly v zahajovací rozvaze přesunuty dříve uznaná přecenění finanční investice do položky kapitálových fondů.

B) Podle předcházejících principů byly rozdíly z přecenění vykazovány jako přímá úprava samostatné složky vlastního kapitálu, zatímco v IFRS jsou vykazovány ve výsledku hospodaření a vstupují do čisté hodnoty aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií.

C) Výsledek hospodaření a nerozdělené výsledky minulých let jsou vykazovány jako součást hodnoty čistých aktiv připadající na držitele investiční akcie (vykazováno jako finanční závazek).

D) Kromě vlivu zmíněného pod bodem B) byl přírůstek čisté hodnoty aktiv připadající na držitele investičních akcií ovlivněn zejména:

- úpravou hodnoty finančních investic v dceřiných společnostech QSX Czech, s.r.o. a QSL Czech, s.r.o.,
- eliminací rezerv vykázaných podle předcházející úpravy, které nesplňují požadavky na vykázání dle IFRS. Úprava se vztahovala na eliminaci rezerv na opravy dlouhodobého majetku ve výši 4 452 tis. Kč.

11 Události po rozvahovém dni

K 1. 1. 2018 došlo ke změně investiční společnosti v postavení obhospodařovatele a administrátora Fondu. Nově je touto společností AMISTA investiční společnost, a.s. a jejími pověřenými zmocněnci jsou Ing. Michal Vlach (A), Ing. Ondřej Horák (B) a Ing Petr Janoušek (C), přičemž pověřený zmocněnec A jedná s B nebo C a jednání pověřeného zmocněnce B nebo C musí být vždy společně s A.
K 1. 1. 2018 byl zapsán do obchodního rejstříku nový název Fondu a tím je Czech Investment Fund SICAV, a.s.

V první čtvrtletí roku 2018 započala příprava převzetí části čistých aktiv nekonsolidované dceřiné společnosti Arkáda Prostějov, s.r.o. přímo do Fondu s rozhodným dnem fúze k 1. 1. 2018.

12 Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 27. dubna 2018.

Ing. Michal Vlach
pověřený zmocněnec A statutárního ředitele

Ing. Petr Janoušek
pověřený zmocněnec B statutárního ředitel

KRESTON A&CE Audit s.r.o. Opavnění KÁČR č. 007

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Czech Investment Fund SICAV, a.s.
(Do 31.12.2017 zněla obchodní firma: TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.)
IČ 247 99 751
Praha 10, Malešice, Počernická 272/96
IČO: 02789027
DIČ: CZ02789027
rejstříkový soud: Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 19621
(dále jen „investiční fond" nebo „společnost")

Vypracovaná v Praze dne 30. března 2018 statutárním ředitelem, kterým je společnost AMISTA, investiční společnost, a.s., zastoupená pověřeným zmocněncem.

1. Úvod

Tato zpráva byla vypracována statutárním orgánem investičního fondu na základě povinnosti dle § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen „**ZOK**"), za účetní období roku 2017 (dále jen „**sledované období**"). Popisuje vztahy s propojenými osobami, tj. podle ZOK vztahy mezi investičním fondem jako ovládanou osobou a ovládající osobou investičního fondu a dále vztahy mezi investičním fondem a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou, která ovládá investiční fond.

2. Propojené osoby

2.1 Ovládající osoby

Zakladatelské akcie společnosti, které jsou nositely hlasovacích práv, držely ve sledovaném období osoby Martin Benda 50% a Martin David 50%. Dne 31. 12. 2017 Martin Benda převedl 10% svého akciového podílu na společnost Ben Praha spol. s r.o. a Martin David 10% ze svého akciového podílu na společnost Solo Property Group, spol. s r.o. Martin Benda a společnost Ben Praha spol. s r.o. nejedná ve shodě s Martinem Davidem a společností Solo Property Group, spol. s r.o. a to ani ve sledovaném období.

Statutárnímu řediteli nejsou známy žádné jiné osoby, které mohly nepřímo ovládat společnost, nebo ke kterým mohla společnost ve sledovaném období mít vztah ovládané osoby ve smyslu ZOK.

Vzhledem k výše uvedenému společnost neměla ve sledovaném období žádnou ovládající osobu ve smyslu ZOK.

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

2.2 Osoby ovládané stejnou ovládající osobou, která ovládá investiční fond

Vzhledem k absenci ovládající osoby, jak je popsáno v čl. 2.1 výše, společnost ve sledovaném období neměla v pozici ovládané osoby s žádnými osobami vztah propojených osob ve smyslu § 82 odst. 1 ZOK.

3. Zhodnocení vztahů mezi propojenými osobami

Vzhledem k absenci vztahů propojených osob, kterých by se společnost ve sledovaném období účastnila v pozici ovládané osoby, nejsou v této zprávě dále popisovány žádné konsekvence z takových vztahů vyplývající, jak je požaduje popsat § 82 odst. 2 a 4 ZOK.

4. Osoby ovládané investičním fondem

Investiční fond byl ve sledovaném období ovládající osobou vlastnící 100% obchodní či akciový podíl společností:

- **QSX Czech, s.r.o.**
  IČ: 041 17 522, se sídlem Počernická 272/96, Praha 10, Malešice, PSČ 108 00, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 242823
  100% obchodní podíl fond prodal 24. 7. 2017

- **Business Centrum KCM, a.s.,**
  IČ 27381714, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10198
  100% akcií fond prodal ke dni 12. 12. 2017

- **Arkáda Prostějov, s.r.o.,**
  IČ 27873129, se sídlem Praha 10, Počernická 272/96, PSČ 108 00, vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 14. března 2007 vedeného u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou C123225
  100% obchodní podíl fond nabyl 2. 8. 2017

Vztahy mezi investičním fondem jako osobou výše uvedené ovládané osoby a těmito osobami, jakož i mezi těmito osobami navzájem, jsou popsány v jednotlivých zprávách o vztazích vypracovaných statutárními orgány výše uvedených ovládaných osob, a tato zpráva se jim blíže nevěnuje.

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KÁČR č. 007

5. Prohlášení statutárního ředitele

Statutární ředitel prohlašuje, že výše uvedený přehled je úplný a správný.

Czech Investment Fund SICAV, a.s.
Statutární ředitel AMISTA investiční společnost, a.s.
při výkonu funkce zastupují pověření zmocněnci
Ing. Petr Janoušek a Ing. Michal Vlach,

Kreston A&CE Audit s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

CZECH INVESTMENT FUND SICAV, a.s.

Příloha Výroční zprávy společnosti Czech Investment Fund SICAV, a.s. (01/2017-12/2017)

Investiční fond Czech Investment Fund SICAV, a.s. (dále jen"Fond") tímto doplňuje do kapitoly „Profil fondu" do bodu „10) Identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1% majetku Fondu" podbod:

iii) Informace o soudních sporech nebo rozhodčích sporech nad 5% hodnoty majetku Fondu, jejichž účastníkem v rozhodném období je Fond

- Fond neeviduje žádné soudní spory, které by se týkaly majetku přesahujícího 5 % z celkového majetku fondu.
- Fond neeviduje žádné krádeže majetku.
- Fond neeviduje žádné hrozby zabavení majetku, které by se týkalo fondu.

V Praze, dne 25. září 2018

Czech Investment Fund SICAV, a.s.
Ing. Michal Vlach
pověřený zmocněnec A statutárního ředitele

V Praze, dne 25. září 2018

Czech Investment Fund SICAV, a.s.
Ing. Petr Janoušek
pověřený zmocněnec C statutárního ředitele

CZECH INVESTMENT FUND SICAV, a.s.

KRESTON A&CE

Czech Investment Fund SICAV, a.s.
Počernická 272/96
108 00 Praha

25. září 2018

Vyjádření k Příloze Výroční zprávy společnosti Czech Investment Fund SICAV, a.s.

Na základě Vámi zaslané „Přílohy Výroční zprávy společnosti Czech Investment Fund SICAV, a.s. (01/2017 – 12/2017)" a po ověření v ní uvedených dodatečných informací, tímto potvrzujeme, že doplněné informace, týkající se soudních nebo rozhodčích sporů nad 5% hodnoty majetku fondu, krádeží majetku a hrozby zabavení majetku, nemají vliv na znění a závěry Zprávy nezávislého auditora o auditu účetní závěrky k 31.1.2017 společnosti Czech Investment Fund SICAV, a.s., ze dne 30.4.2018 a nevyžadují tak její modifikaci.

Informace k soudním sporům je uvedena v „Účetní závěrce sestavené k a za rok končící 31. prosince 2017" v bodě 9. Podmíněná aktiva a podmíněné závazky.

Ing. Libor Cabicar
jednatel
Kreston A&CE Audit, s.r.o.