

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření účetní závěrky a ostatních informací ve výroční zprávě

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

za období 1.1.2015 – 31.12.2015

Auditovaná společnost:

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

(do 5.3.2015 EXAFIN, uzavřený investiční fond, a.s.)

Myslíkova 23/174, Nové Město, 110 00 Praha 1

IČ: 29019087

Auditor:

Ing. Jiří Pípal

evidenční číslo 2064 (oprávnění KAČR)

Výtisk č.: 1

Zpráva nezávislého auditora akcionářům společnosti

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

Účetní závěrka

Provedl jsem audit přiložené účetní závěrky společnosti EXAFIN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2015, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2015, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2015 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti EXAFIN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

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

Odpovědnost auditora

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

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

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

Výrok auditora

Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti EXAFIN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. 12. 2015 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2015 v souladu s českými účetními předpisy.

Ing. Jiří Pípal, auditor, evidenční číslo 2064 (oprávnění KAČR), IČ: 47108258

Kralupská 66/23, 161 00 Praha 6

*Tel. +420 777 577 714 * e-mail: audit.pipal@email.cz * www.audit-pipal.cz*

Zdůraznění skutečnosti

Aniž bych vydával výrok s výhradou, upozorňuji na skutečnosti popsané v bodě 2, písm. (B) a (C) a bodě 29 přílohy účetní závěrky. Společnost oceňuje své investice do obchodních podílů v jiných společnostech a investice do nemovitostí reálnou hodnotou s dopadem přecenění do vlastního kapitálu. Ocenění je spojeno s existencí nejistoty při odhadech budoucího vývoje vstupních parametrů pro kalkulaci ocenění.

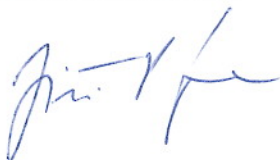
Ostatní informace

Za ostatní informace se považují informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a moji zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán společnosti.

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

V rámci uvedených postupů jsem v obdržených ostatních informacích nic takového nezjistil.

V Praze dne 2. května 2016



Ing. Jiří Pípal
auditor, evidenční číslo 2064 (oprávnění KAČR)





Výroční zpráva 2015


EXAFIN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.
(do 31. 3. 2015 EXAFIN, uzavřený investiční fond, a. s.)





OBSAH

Čestné prohlášení	1
Informace pro akcionáře.....	2
Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti investičního fondu a o stavu jeho majetku	9
Profil Fondu.....	11
Účetní závěrka.....	17
Zpráva o vztazích.....	40

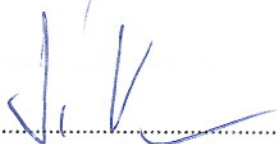




Čestné prohlášení

Tato výroční zpráva, při vynaložení veškeré přiměřené péče, podle našeho nejlepšího vědomí podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti EXAFIN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. (dále také „Emitent“ nebo „Fond“) za rok 2015 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta.

V Praze dne 29. března 2016



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

Kadlec, realitní kancelář, s.r.o., statutární ředitel

Ing. Jiří Kadlec, pověřený zmocněnec

Informace pro akcionáře

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

1. ORGÁNY FONDU, JEJICH SLOŽENÍ A POSTUPY JEJICH ROZHODOVÁNÍ

VALNÁ HROMADA

Valná hromada je nejvyšším orgánem Fondu. 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 Fondu, jím ovládaných osob nebo jednotlivého podfondu, jehož investiční akcie vlastní, je-li takové vysvětlení potřebné pro posouzení obsahu záležitostí zařazených na valnou hromadu nebo na 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 zákon jinak. Je-li s akcií Fondu spojeno hlasovací právo, náleží každé jedné akcií jeden hlas.

Valnou hromadu svolává alespoň jednou za účetní období statutární ředitel Fondu, a to nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období. Valnou hromadu svolává statutární ředitel písemnou pozvánkou, kterou uveřejní na internetových stránkách Fondu a současně ji zašle nejméně třicet dnů před datem jejího konání akcionářům vedeným v seznamu akcionářů na adresu jejich sídla nebo bydliště, případně na jejich e-mailové adresy, pokud je akcionáři společnosti sdělí. Pozvánka musí obsahovat alespoň náležitosti uvedené v ustanovení § 407 zákona o obchodních korporacích a v ustanoveních § 120a odst. 1 zákona o podnikání na kapitálovém trhu.

Statutární ředitel zabezpečuje vyhotovení zápisu o valné hromadě do 15 dnů ode dne jejího ukončení. Kterýkoliv akcionář společnosti může požádat statutárního ředitele o vydání kopie zápisu nebo jeho části.

Rozhodování valné hromady

Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomní vlastníci nejméně 30 % akcií, s nimiž je spojeno hlasovací právo. 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 stanov vykonávat; to neplatí, nabudou-li tyto dočasně hlasovacího práva. Není-li valná hromada schopná usnášet se, svolá statutární ředitel náhradní valnou hromadu, a to tak, aby se konala od 15 do 6 týdnů ode dne, na který byla svolána původní valná hromada. Náhradní valná hromada je schopná usnášet se bez ohledu na počet přítomných akcionářů.

Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného pořadu jednání, lze rozhodnout jen se souhlasem všech vlastníků akcií vydaných společností, s nimiž je v případě projednání takové záležitosti spojeno hlasovací právo.

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

Působnost valné hromady

Do působnosti valné hromady, nevylučuje-li to zákon o investičních společnostech a investičních fondech, náleží:

- a) rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu správní radou podle § 511 zákona o obchodních korporacích 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 zákona o obchodních korporacích či o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kursu zakladatelských akcií,
- c) volba a odvolání statutárního ředitele,
- d) volba a odvolání členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
- e) schválení řádné nebo mimořádné účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a v případech, kdy její vyhotovení stanoví jiný právní předpis, i mezitímní účetní závěrky, rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů či o úhradě ztráty,
- f) rozhodnutí o volbě způsobu určení úplaty za obhospodařování a administraci,
- g) schválení smlouvy o výkonu funkce statutárního ředitele,
- h) schválení smluv o výkonu funkce členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
- i) schválení poskytnutí jiného plnění ve prospěch osoby, která je členem orgánu společnosti, vyjma statutárního ředitele, 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 zrušení společnosti s likvidací,
- k) rozhodnutí o zrušení podfondu společnosti s likvidací,
- l) rozhodnutí o jmenování likvidátora, resp. o podání žádosti o jmenování likvidátora Českou národní bankou, jmenuje-li dle zákona likvidátora Česká národní banka,
- m) schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku,
- 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 jejími akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie a o jeho vrácení,
- q) rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku,
- r) rozhodování o vytvoření podfondu vyčleněním investičního majetku společnosti, včetně souvisejících dluhů,
- s) rozhodnutí o dalších otázkách, které zákon o obchodních korporacích, zákon o investičních společnostech a investičních fondech nebo stanovy svěřují do působnosti valné hromady.

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

STATUTÁRNÍ ŘEDITEL

Statutární ředitel **Kadlec, realitní kancelář, s.r.o.** (od 24. dubna 2015)
IČO: 25710486
Sídlo: Praha, Myslíkova 23/174, okres Hlavní město Praha, PSČ 11000

Zastoupení právnické osoby **Ing. Jiří Kadlec, zmocněnec**

Jiří Kadlec je absolventem Vysoké školy ekonomické v Praze. Svou profesní praxi začal v roce 1992 jako samostatný podnikatel v oblasti realit. Od roku 1998 je ředitelem a prokuristou společnosti Kadlec, realitní kancelář, s.r.o. Od roku 2003 působí současně ve společnosti Kadlec-Development, s.r.o., jako jednatel společnosti.

Zastoupení právnické osoby **Ing. Milan Benda**, zmocněnec

Milan Benda je absolventem Vysoké školy ekonomické v Praze. Svou profesní praxi započal v roce 1995, kdy působil v několika společnostech ve Švýcarsku. V roce 2002 se stal jednatelem a personálním ředitelem společnosti Kadlec, realitní kancelář, s.r.o. Od roku 2005 je současně prokuristou a manažerem ve společnosti Invenio, s.r.o.

Zastoupení právnické osoby **Miroslav Rolc**, zmocněnec

Miroslav Rolc svou odbornou praxi započal v roce 1998 ve společnosti Kadlec realitní kancelář, s.r.o., jako prokurista a vedoucí projektů. Od roku 2004 je současně prokuristou ve společnosti K-Development, s.r.o.

Statutární ředitel vykonává svou činnost ve smyslu ust. § 9 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, jako individuální statutární orgán Fondu, který je současně obhospodařovatelem Fondu.

Statutární ředitel je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu, a který Fond zastupuje. Statutární ředitel se řídí zásadami a pokyny schválenými valnou hromadou, pokud jsou v souladu s právními předpisy, stanovami a statutem Fondu. Statutární ředitel disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí České národní banky o povolení k výkonu činnosti investiční společnosti. Zmocněnec statutárního ředitele disponuje předchozím souhlasem České národní banky k výkonu své funkce.

Statutární ředitel mj. také svolává valnou hromadu Fondu a na základě návrhu správní rady schvaluje změny statutu Fondu a jednotlivých podfondů. Statutární ředitel je volen valnou hromadou Fondu.

SPRÁVNÍ RADA

Člen správní rady

Hana Rolcová

(od 24. dubna 2015)

narozena: 29. června 1960

vzdělání: středoškolské

Hana Rolcová absolvovala Vysokou školu ekonomickou v Praze. Pracovala v ekonomických funkcích na FEL ČVUT Praha. Od roku 1992 pracovala jako účetní ve firmě HSW PRO, s.r.o., od roku 1996 pracuje jako hlavní účetní ve firmě BG Technik cs, a.s. až do současné doby. V rámci své vedlejší činnosti od roku 1992 vykonává vedení účetnictví jako fyzická osoba podnikající s živnostenským oprávněním.

Správní rada dohlíží na řádný výkon činnosti Fondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy. Do působnosti správní rady náleží jakákoliv věc týkající se Fondu, ledaže ji zákon svěřuje do působnosti valné hromady, nebo ledaže ji zákon nebo stanovy v souladu se zákonem svěřují do působnosti statutárního ředitele či jiného orgánu Fondu.

Správní rada se skládá minimálně z jednoho a maximálně ze tří členů, volených valnou hromadou.

Zasedání správní rady se s ohledem na skutečnost, že správní rada má pouze jednoho člena, nekonají. Za rozhodnutí správní rady je považování rozhodnutí člena správní rady.

Správní rada nezřídila žádný poradní orgán, výbor či komisi. V roce 2015 správní rada v souladu s právními předpisy plnila funkci výboru pro audit.

2. OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY A PORTFOLIO MANAŽER

OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY

Fond nemá jiné vedoucí osoby než výše uvedené.

PORTFOLIO MANAŽER

Portfolio manažer **Ing. Jiří Kadlec**
narozen: 23. září 1973
vzdělání: vysokoškolské

Jiří Kadlec je absolventem Vysoké školy ekonomické v Praze. Svou profesní praxi začal v roce 1992 jako samostatný podnikatel v oblasti realit. Od roku 1998 je ředitelem a prokuristou společnosti Kadlec, realitní kancelář, s.r.o. Od roku 2003 působí současně ve společnosti Kadlec-Development, s.r.o., jako jednatel společnosti.

3. OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ A PRINCIPY JEJICH ODMĚŇOVÁNÍ

Rozhodování o odměňování pracovníků Fondu náleží do působnosti statutárního orgánu Fondu. Členové statutárního a dozorčího orgánu jsou odměňováni za svou činnost na základě smluv o výkonu funkce, v nichž je vždy upravena i jejich odměna včetně všech jejích složek. Tyto smlouvy včetně odměňování musí být schváleny valnou hromadou Fondu.

Výkon funkce člena statutárního a dozorčího orgánu je bezúplatný.

Výkon činnosti osob s řídicí pravomocí je bezúplatný.

4. ÚDAJE O VŠECH PENĚŽITÝCH I NEPENĚŽITÝCH PLNĚNÍCH, KTERÁ OD FONDU PŘIJALI V ÚČETNÍM OBDOBÍ ČLENOVÉ STATUTÁRNÍHO ČI DOZORČÍHO ORGÁNU A OSTATNÍ OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ

4.1. Statutární orgán

Výkon funkce člena statutárního orgánu je bezúplatný a nejsou s ním spojena žádná nepeněžitá plnění.

4.2. Dozorčí orgán

Výkon funkce člena dozorčího orgánu je bezúplatný a nejsou s ním spojena žádná nepeněžitá plnění.

4.3. Ostatní osoby s řídicí pravomocí

Fond neevadoval v účetním období ostatní osoby s řídicí pravomocí.

5. ÚDAJE O POČTU CENNÝCH PAPIRŮ FONDU, KTERÉ JSOU V MAJETKU STATUTÁRNÍHO ČI DOZORČÍHO ORGÁNU A OSTATNÍCH OSOB S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ

Pověření zmocněnci statutárního ředitele (a jeden z nich současně portfolio manažer) drží ve svém vlastnictví celkem 9 100 kusů zakladatelských akcií a 3 900 kusů investičních akcií Fondu. Člen dozorčího orgánu nevlastní cenné papíry Fondu.

6. 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 emitenta a jeho konsolidačního celku k rizikům, kterým emitent a jeho konsolidační celek je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví.

Emitent 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. 2016. V roce 2015 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 předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně platné účetní přepisy a standardy.

Přístup do účetního systému Fondu je přísně řízen a povolen pouze oprávněným osobám. Účetní doklady jsou účtovány po předchozím řádném schválení oprávněných osob, přičemž způsob schvalování je upraven vnitřním předpisem. Platební styk je oddělen od zpracování účetnictví a provádění obchodních vztahů, veškeré platby jsou prováděny oddělením vypořádání. Tento způsob úhrad zamezuje potencionální možnosti, kdy by jedna a táž osoba provedla uzavření obchodního vztahu, zaúčtovala z něho vyplývající účetní operace a současně provedla platbu ve prospěch obchodního partnera.

Kontrola správnosti a úplnosti účetnictví a výkaznictví Fondu je prováděna ve dvou úrovních - interně, prostřednictvím řídicího a kontrolního systému, a dále prostřednictvím externího auditu, který ověřuje roční účetní závěrku Fondu. Interní kontrola v rámci kontrolního a řídicího systému zahrnuje jednak činnosti vnitřního auditu (v souladu s plánem činnosti vnitřního auditu na rok 2015 byl proveden audit v oblasti výkaznictví pro ČNB a v oblasti úplnosti, průkaznosti a správnosti vedení účetnictví) a dále řadu kontrolních prvků, prováděných kontinuálně (např. kontrola zaúčtovaného stavu majetku na operativní evidenci majetku, inventarizace, kontrola čtyř očí apod.).

7. PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÁ S AKCIEMI FONDU

Emitent vydává dva druhy akcií:

a) zakladatelské akcie – tyto cenné papíry představují zapisovaný základní kapitál do obchodního rejstříku. Zapisovaná základní kapitál Emitenta činí 91 000 000 Kč a je rozdělen na 9 100 ks kusových zakladatelských akcií, tj. bez jmenovité hodnoty, znějících na jméno. Všechny zakladatelské akcie společnosti jsou vydány jako cenné papíry na řad, tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu. Podíl na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií.

Práva spojená se zakladatelskými akciemi

Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet společnosti, ani žádné jiné zvláštní právo. Se zakladatelskými akciemi je spojeno právo akcionáře podílet se na řízení společnosti, na jejím zisku a na likvidačním zůstatku při jejím zrušení s likvidací. Právo na podíl na zisku a na likvidačním zůstatku vzniká pouze z hospodaření společnosti s majetkem, který není zařazen do žádného podfondu. Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního ředitele.

Evidence zakladatelských akcií

Zakladatelské akcie jsou v držení akcionářů Emitenta, kteří zodpovídají za jejich úschovu. Emitent prostřednictvím administrátora Emitenta tj. AMISTA investiční společnost, a. s., vede evidenci majitelů zakladatelských akcií v knize akcionářů.

b) investiční akcie – Emitent vydává investiční akcie ke společnosti jako takové. Investiční akci představují stejné podíly na fondovém kapitálu. Investiční akcie jsou vydávány jako akcie kusové, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny investiční akcie jsou vydány jako zaknihované cenné papíry znějící na jméno investora a jsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a. s.

Práva spojená s investičními akciemi

S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo. 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 z hospodaření, které nepřísluší 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.

Evidence investičních akcií

Evidence investičních akcií vydávaných Emitentem je vedena v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu. 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.

8. ODMĚNY ÚČTOVANÉ EXTERNÍMI AUDITORY

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

9. KODEX ŘÍZENÍ A SPRÁVY FONDU

Fond přijal soubor vnitřních předpisů schválených statutárním orgánem Fondu. Mezi tyto vnitřní předpisy patří mj. organizační řád, který je základní normou řízení a správy Fondu. Tyto vnitřní předpisy vycházejí z požadavků stanovených závaznými právními předpisy včetně právních předpisů Evropské unie a jsou předkládány České národní bance.

10. STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU

Struktura vlastního kapitálu Emitenta je uvedena v Účetní závěrce, která je nedílnou součástí této výroční Zprávy.

Akcie Emitenta:

a) Druh: **Zakladatelské akcie**

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Listinná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

Podíl na základním kapitálu: 100 %

Počet emitovaných akcií: 9 100 ks

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

Obchodovatelnost: Zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu

b) Druh: **Investiční akcie**

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Zaknihovaná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

ISIN: CZ0008041605

Počet emitovaných akcií: 3 900 ks

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

Obchodovatelnost: Všechny investiční akcie byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu od 11. 5. 2015.

11. OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ

Zakladatelské akcie Emitenta jsou převoditelné podmíněně se souhlasem statutárního ředitele.

Investiční akcie Emitenta jsou převoditelné bez omezení.

12. AKCIONÁŘSKÁ STRUKTURA

Struktura akcionářů k 31. 12. 2015 (zakladatelské akcie)

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právnícké osoby celkem	0,00	0,00
Fyzické osoby celkem	100,00	100,00
z toho Ing. Jiří Kadlec, dat. nar. 23. 9. 1973	40,00	40,40
Miroslav Rolc, dat. nar. 10. 12. 1956	40,00	40,00
Ing. Milan Benda, dat. nar. 1. 3. 1974	20,00	20,00

13. VLASTNÍCI CENNÝCH PAPÍRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY

Emitent nevydává vyjma výše uvedených druhů cenných papírů žádné jiné cenné papíry, se kterými by bylo spojeno zvláštní právo. Investiční akcie nemají hlasovací právo, ale je s nimi spojeno právo na zpětný odkup Emitentem.

14. OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV

Zakladatelské akcie Emitenta nemají žádná omezení hlasovacího práva. Investiční akcie Emitenta nemají hlasovací právo.

15. SMLOUVY MEZI AKCIONÁŘI S NÁSLEDKEM SNÍŽENÍ PŘEVODITELNOSTI NEBO HLASOVACÍCH PRÁV

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

16. ZVLÁŠTNÍ PRAVIDLA PRO VOLBU A ODVOLÁNÍ ČLENŮ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU A ZMĚNU STANOV

Stanovy Fondu neobsahují žádná zvláštní pravidla určující volbu a odvolání členů statutárního orgánu.

Dle stanov Fondu rozhoduje o doplňování a změnách stanov valná hromada na návrh statutárního ředitele nebo na základě protinávrhů akcionářů, resp. investorů účastnících se valné hromady nebo na návrh správní rady, pokud valnou hromadu svolává správní rada a navrhuje potřebná opatření.

17. ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOST ORGÁNŮ

Stanovy Fondu neobsahují žádnou zvláštní působnost statutárního orgánu nebo správní rady podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev, vyjma pravomoci statutárního orgánu ke schválení statutu Fondu i jednotlivých podfondů a jejich změn.

18. VÝZNAMNÉ SMLOUVY PŘI ZMĚNĚ OVLÁDÁNÍ EMITENTA

Fond nemá uzavřeny žádné významné smlouvy, které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání Emitenta v důsledku nabídky převzetí.

19. SMLOUVY SE ČLENY STATUTÁRNÍHO ORGÁNU SE ZÁVAZKEM PLNĚNÍ PŘI SKONČENÍ JEJICH FUNKCE

Emitent neuzavřel se členy statutárního orgánu nebo zaměstnanci žádné smlouvy, kterými by byl zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí.

20. PROGRAMY NABÝVÁNÍ CENNÝCH PAPÍRŮ ZA ZVÝHODNĚNÝCH PODMÍNEK

Emitent nemá žádný program, na jehož základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu společnosti umožněno nabývat účastnické cenné papíry Emitenta, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.

Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti investičního fondu a o stavu jeho majetku

ČINNOST FONDU V ROCE 2015

EXAFIN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s., (dále také „Fond“) prošel v roce 2015 transformací, kdy byla dovršena a zapsána jeho přeměna na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem a též Fond vstoupil na burzu cenných papírů. Tyto úkony byly součástí dlouhodobé snahy Fondu rozšířit základnu o další nové kvalitní a stabilní investory zaměřené na zhodnocování svých finančních prostředků formou dlouhodobých vkladů.

Fondu se podařilo úspěšně završit v předchozích letech započaté projekty „Pozemky Újezd nad Lesy“ a „byty Trigon Hostivař“ úplným rozprodejem příslušného nemovitého majetku koncovým zákazníkům.

Dále Fond zahájil výstavbu a rozprodej projektu bytového domu „Melodie Letňany“ (Letovská-východ) a následně bytového domu „Harmonie Letňany“ (Letovská-západ). Značný zájem klientů zcela odpovídá současné situaci na trhu s tímto druhem nemovitostí, která je silně podpořena nízkými úrokovými sazbami hypotečních bank. Přesto však rychlost prodeje předčila očekávání Fondu.

Projekt výstavby rodinných domů v Třeboradicích připravuje Fond prostřednictvím své dceřiné společnosti Třeboradice Development, s.r.o. Zahájení výstavby je předpokládáno v roce 2016. I zde je předběžně evidován značný zájem na trhu.

V rámci akvizic nových projektů přistoupil Fond k pořízení dvou území v Praze a zároveň zahájil aktivity s cílem získat stavební povolení na výstavbu bytových domů v těchto lokalitách se základní vizí realizace těchto projektů v horizontu 2-4 let.

HOSPODAŘENÍ FONDU

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření společnosti poskytuje Účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015 („dále jen účetní období“) včetně Přílohy účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této Výroční zprávy.

Hospodaření společnosti skončilo v roce 2015 vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 10 390 tis. Kč před zdaněním. Zisk Fondu byl realizován v souvislosti s prodejem dlouhodobého majetku.

Fond setrvale těží z výhodně nakoupených nemovitostí, své schopnosti navrhnout a připravit jejich efektivní využití a též z růstu tržních cen těchto projektů jako celku. Zároveň je neustále kladen důraz na nízkou úroveň nákladů, a to jak na vlastní rozvoj území a výstavbu, tak i nákladů provozních. Atributy vedoucí ke konečnému rozhodnutí o realizaci či nerealizaci jsou sledovány a vyhodnocovány průběžně po celou dobu přípravy projektu až do okamžiku zahájení výstavby. Vedení Fondu považuje aktuální podmínky na trhu s nemovitostmi za nadprůměrně příznivé, a proto si uvědomuje, že v následujících obdobích je potřeba předjímat pokles trhu, a proto při přípravě nových projektů postupovat s náležitou obezřetností a ekonomickou rezervou, která bude schopna případné výkyvy trhu bezpečně absorbovat.

STAV MAJETKU

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze k 31. 12. 2015 aktiva v celkové výši 331 867 tis. Kč. Ta jsou tvořena především dlouhodobým hmotným majetkem v hodnotě 146 805 tis. Kč a majetkovými účastmi ve výši 122 174 tis. Kč.

PASIVA

Celková pasiva Fondu ve výši 331 867 tis. Kč jsou tvořena zejména vlastním kapitálem Fondu ve výši 248 264 tis. Kč (přičemž základní kapitál dosáhl výše 91 000 tis. Kč, kapitálové fondy výše -132 453 tis. Kč) a dále ostatními pasivy ve výši 71 078 tis. Kč.

VÝHLED PRO ROK 2016

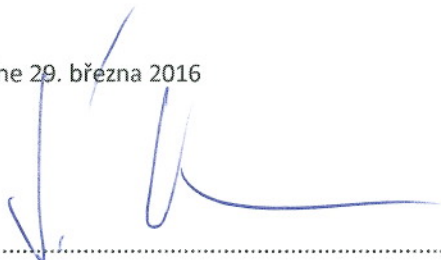
Fond předpokládá v následujícím období dokončit výstavbu a prodej projektu bytového domu „Melodie Letňany“ (Letovská-východ) a bytového domu „Harmonie Letňany“ (Letovská-západ).

Dále předpokládá zahájení intenzivní výstavby a prodeje rodinných domů v Třeboradicích prostřednictvím své dceřiné společnosti Třeboradice Development, s.r.o.

Fond očekává, že u připravovaných projektů vývoj jednání v územně správním řízení bude indikovat další vývoj a možnosti těchto území, a to jak z hlediska ekonomického, tak i časového horizontu.

Pochopitelně Fond provádí průběžný průzkum a přijímá a zkoumá nabídky na nové investiční příležitosti.

V Praze dne 29. března 2016



.....
EXAFIN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.
Kadlec, realitní kancelář, s.r.o., statutární ředitel
Ing. Jiří Kadlec, pověřený zmocněnec

Profil Fondu

EXAFIN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. (dále také „Fond“).

Účetním obdobím se pro účely této Výroční zprávy rozumí období od 1. 1. do 31. 12. 2015.

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

Název:

Obchodní firma: EXAFIN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.

Sídlo:

Ulice: Myslíkova 23/174
Obec: Praha - Nové Město
PSČ: 110 00

Vznik:

Společnosti EXAFIN, uzavřený investiční fond, a. s., bylo uděleno povolení k činnosti ČNB dne 14. 12. 2009 Sp. zn.: Sp.2009/1096/571 pod Č. j.: 2009/9825/570, které nabylo právní moci dne 15. 12. 2009.

Dne 5. 3. 2015 přijala valná hromada Fondu nové stanovy, na základě nichž se Fond stal investičním fondem s proměnným základním kapitálem. Současně byla přijata změna statutu a názvu Fondu.

Dnem 24. 4. 2015 nabylo právní moci rozhodnutí České národní banky Č. j.: 2015/044277/CNB/570, S-Sp-2014/000931/CNB/570, na základě kterého Fond získal povolení k činnosti samosprávného investičního fondu, který (a) není oprávněn přesáhnout rozhodný limit, (b) je fondem kvalifikovaných investorů a (c) není oprávněn provádět svou vlastní administraci. Ke dni 24. 4. 2015 se statutárním ředitelem stala společnost Kadlec, realitní kancelář, s.r.o.

Ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o povolení k činnosti samosprávného investičního fondu, se obhospodařovatelem Fondu stal v souladu s ustanovením § 8 odst. 2 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech tento Fond.

Identifikační údaje:

IČO: 29019087
DIČ: CZ29019087

Základní zapisovaný kapitál:

Základní zapisovaný kapitál: 91 000 000 Kč; splaceno 100 %

Akcie:

Akcie: 9 100 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě bez jmenovité hodnoty (zakladatelské akcie)
3 900 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě bez jmenovité hodnoty (investiční akcie)

Čistý obchodní majetek: 248 264 tis. Kč

2. ÚDAJE O ZMĚNÁCH SKUTEČNOSTÍ ZAPISOVANÝCH DO OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU, KE KTERÝM DOŠLO BĚHEM ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Změna obchodní firmy:

EXAFIN, uzavřený investiční fond, a. s. (vymazáno 31. března 2015)

EXAFIN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. (zapsáno 31. března 2015)

Změna v předmětu podnikání:

Kolektivní investování ve smyslu ust. § 4 odst. 1 zák. č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování (vymazáno 31. března 2015)

Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (zapsáno 31. března 2015)

Změna ve složení statutárního orgánu:

Statutární ředitel:

AMISTA investiční společnost, a. s., (zapsáno 31. března 2015)

IČO: 27437558 (vymazáno 13. května 2015)

Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

Při výkonu funkce zastupuje:

Ing. Ondřej Horák

Ing. Petr Janoušek

Kadlec, realitní kancelář, s.r.o., (zapsáno 13. května 2015)

IČO: 25710486

Praha, Myslíkova 23/174, okres Hlavní město Praha, PSČ 11000

Při výkonu funkce zastupuje:

Ing. Jiří Kadlec

Ing. Milan Benda

Miroslav Rolc

Společnost zastupuje vždy statutární ředitel prostřednictvím svého pověřeného zmocněnce či více pověřených zmocněnců. (zapsáno 31. března 2015)
(vymazáno 13. května 2015)

Společnost zastupuje vždy statutární ředitel. (zapsáno 13. května 2015)

Správní rada:

Člen správní rady Ing. Jiří Kadlec (zapsáno 31. března 2015)

(vymazáno 13. května 2015)

Člen správní rady Hana Rolcová (zapsáno 13. Května 2015)

Představenstvo:

Předseda představenstva Ing. Jiří Kadlec (vymazáno 31. března 2015)

Člen představenstva Ing. Milan Benda (vymazáno 31. března 2015)

Člen představenstva Miroslav Rolc (vymazáno 31. března 2015)

Způsob jednání:

Jménem společnosti jedná a podepisuje každý člen představenstva samostatně. (vymazáno 31. března 2015)

Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady	Ing. Hana Rolcová	(vymazáno 31. března 2015)
Člen dozorčí rady	Veronika Pechová	(vymazáno 31. března 2015)
Člen dozorčí rady	Stanislava Kadlecová	(vymazáno 31. března 2015)

Změna v počtu akcií:

13 000 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000 Kč. (vymazáno 31. března 2015)

9 100 ks kusová akcie na jméno v listinné podobě. Zakladatelské akcie. (zapsáno 31. března 2015)

3 900 ks kusová akcie na jméno v zaknihované podobě. Investiční akcie. (zapsáno 31. března 2015)

Změna výše základního kapitálu:

130 000 000 Kč. Splaceno 100 %. (vymazáno 31. března 2015)

91 000 000 Kč. Zapisovaný základní kapitál. (zapsáno 31. března 2015)

Ostatní skutečnosti:

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech. (zapsáno 31. března 2015)

Společnost může vytvářet podfondy ve smyslu § 165 a násl. zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. (zapsáno 31. března 2015)

3. ÚDAJE O SPOLEČNOSTI, KTERÁ V ÚČETNÍM OBDOBÍ OBHOSPODAŘOVALA FOND

AMISTA investiční společnost, a.s. byla obhospodařovatelem Fondu do 23. 4. 2015 a vykonávala ve vztahu k Fondu běžné činnosti obhospodařovatele dle statutu Fondu a v souladu s ním.

Od 24. 4. 2015 je obhospodařovatelem Fondu sám Fond (viz. bod č. 1 této části Výroční zprávy).

Fond je samosprávným investičním fondem, který je na základě povolení k činnosti samosprávného investičního fondu uděleného Českou národní bankou oprávněn se obhospodařovat. Fond je tak ve smyslu § 8 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, obhospodařovatelem Fondu.

Portfolio manažer

Informace o osobě portfolio manažera Fondu jsou uvedeny výše v části Informace pro akcionáře, bod č. 2. Ostatní vedoucí osoby a portfolio manažer.

4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

Obchodní název: **Československá obchodní banka, a. s.**
Sídlo: Radlická 333/150, Praha 5, PSČ 150 57
IČO: 00001350

Československá obchodní banka, a. s., vykonává činnost depozitáře od 31. 12. 2009. Dne 19. 6. 2015 byla uzavřena nová smlouva.

5. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

V účetním období pro Fond nevykonávaly činnost hlavního podpůrce žádné osoby oprávněné poskytovat investiční služby.

6. ÚDAJE O OSOBÁCH, KTERÉ BYLY DEPOZITÁŘEM POVĚŘENY ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU FONDU, POKUD JE U TĚCHTO OSOB ULOŽENO NEBO TĚMITO OSOBAMI JINAK OPATROVÁNO VÍCE NEŽ 1 % MAJETKU FONDU

Depozitář nepověřil v účetním období žádnou osobu úschovou nebo opatrováním majetku Fondu.

7. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUCÍM OSOBÁM

AMISTA investiční společnost, a.s., byla obhospodařovatelem Fondu do 23. 4. 2015. Investiční společnost uvádí v předepsaném členění přehled o mzdách, úplatách a obdobných příjmech svých pracovníků a vedoucích osob ve své výroční zprávě za rok 2015. Participace Fondu na těchto úplatách je zahrnuta v úplatě investiční společnosti za poskytování služeb obhospodařování Fondu. Fond nevyplatil investiční společnosti v účetním období žádné odměny za zhodnocení kapitálu.

Od 24. 4. 2015 je obhospodařovatelem Fondu sám Fond (viz. bod č. 1 této části Výroční zprávy). Fond nevyplatil vedoucím osobám ani pracovníkům žádné úplaty.

8. 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.

9. IDENTIFIKACE MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU

Majetek Fondu ke dni ocenění je tvořen dlouhodobým hmotným majetkem v reálné hodnotě ve výši 146 805 tis. Kč (viz Příloha č. 1 bod 18), nakoupenými majetkovými účastmi v reálné hodnotě ve výši 122 174 tis. Kč (viz Příloha účetní závěrky bod 16), peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 25 344 tis. Kč.

10. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Fond nevyvíjel v účetním období žádné aktivity v této oblasti.

11. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚ PRÁVNÍCH VZTAZÍCH

Fond vzhledem k předmětu svého podnikání neřeší problémy ochrany životního prostředí a v účetním období nevyvíjel žádné aktivity v této oblasti.

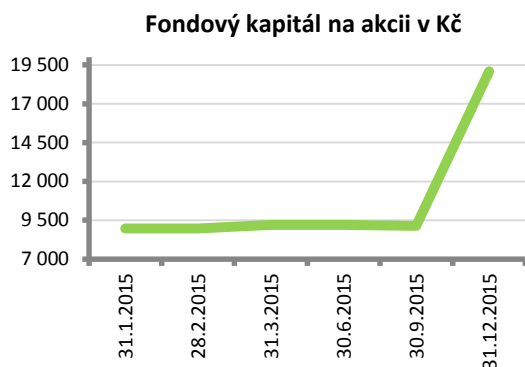
V účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

12. INFORMACE O ORGANIZAČNÍCH SLOŽKÁCH V ZAHRANIČÍ

Fond nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

13. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

K datu:	31. 12. 2015	31. 12. 2014
Fondový kapitál (Kč):	248 263 981	116 408 166
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks):	9 100	13 000
Počet vydaných investičních akcií (ks):	3 900	0
Fondový kapitál na 1 akcii (Kč):	19 097,2293	8 954,4743



Poznámka: K výraznému nárůstu hodnoty došlo zejména v důsledku vzniklých oceňovacích rozdílů k dlouhodobému majetku.

14. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

V průběhu účetního období došlo k níže uvedeným změnám statutu Fondu:

Ke dni 3. 5. 2015 byla provedena změna statutu Fondu v souvislosti s překlopením na obhospodařovaný fond ve smyslu požadavků zákona o investičních společnostech a investičních fondech, zápisu přeměny Fondu z akciové společnosti na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem do obchodního rejstříku, revize ustanovení o pravidlech a lhůtách pro oceňování majetku a závazků Fondu, kdy se nově aktuální hodnota akcie Fondu stanovuje nejméně čtyřikrát ročně, nejpozději pak vždy k 25. kalendářnímu dni měsíce následujícího po skončení příslušného kalendářního čtvrtletí a s přípravou přijetí investičních akcií Fondu k obchodování na regulovaném trhu.

Ke dni 24. 4. 2015 byla provedena změna statutu Fondu v souvislosti s nabytím právní moci rozhodnutí České národní banky o udělení povolení k činnosti samosprávného investičního fondu. Na základě tohoto rozhodnutí Fond (a) není oprávněn přesáhnout rozhodný limit, (b) je fondem kvalifikovaných investorů a (c) není oprávněn provádět svou vlastní administraci.


15. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této výroční zprávy nenastaly žádné skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

16. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM

Součástí této Výroční zprávy jsou přílohy, které podávají informace o hospodaření Fondu.

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Rozvaha, Výkaz zisku a ztráty a Přehled o změnách vlastního kapitálu obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Každá z položek obsahuje



informace o výši této položky za bezprostředně předcházející účetní období. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Další informace jsou uvedeny v Příloze účetní závěrky.

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

Účetní závěrka

Účetní jednotka:
EXAFIN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.
Sídlo: Myslíkova 23/147, 110 00 Praha – Nové Město
IČO: 29019087
Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů
Okamžik sestavení účetní závěrky: 29. 3. 2016

ROZVAHA k 31. 12. 2015 (tis. Kč)

Označ.	AKTIVA	Poznámka	2015	2014
1	Pokladní hotovost, vklady u centrálních bank	10	0	0
2	Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování	13	0	0
2a	vydané vládními institucemi		0	0
2b	ostatní		0	0
3	Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	11	25 344	14 463
3a	splatné na požádání		4 730	14 463
3b	ostatní pohledávky		20 614	0
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	12	29 507	71 859
4a	splatné na požádání		0	0
4b	ostatní pohledávky		29 507	71 859
5	Dluhové cenné papíry	14	0	0
5a	vydané vládními institucemi		0	0
5b	ostatních subjektů		0	0
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	15	0	0
7	Účasti s podstatným vlivem	16	0	0
7a	v bankách		0	0
7b	v ostatních subjektech		0	0
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	16	122 174	57 414
8a	v bankách		0	0
8b	v ostatních subjektech		122 174	57 414
9	Dlouhodobý nehmotný majetek	17	0	0
9a	zřizovací výdaje		0	0
9b	goodwill		0	0
9c	ostatní		0	0
10	Dlouhodobý hmotný majetek	18	146 805	53 803
10a	pozemky a budovy pro provozní činnost		0	0
10b	ostatní		146 805	53 803
11	Ostatní aktiva	19	8 037	3 028
12	Pohledávky z upsaného základ. kapitálu		0	0
13	Náklady a příjmy příštích období	20	0	0
	AKTIVA CELKEM		331 867	200 567

Označ.	PASIVA	Poznámka	2015	2014
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	21	0	0
1a	splatné na požádání		0	0
1b	ostatní závazky		0	0
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	22	11 750	13 000
2a	splatné na požádání		0	0
	v tom: úsporné		0	0
2b	ostatní závazky		11 750	13 000
2ba	v tom: úsporné se splatností		0	0
2bb	úsporné s výpovědní lhůtou		0	0
2bc	termínové se splatností		0	0
2bd	termínové s výpovědní lhůtou		0	0
3	Závazky z dluhových cenných papírů	23	0	0
3a	emitované dluhové cenné papíry		0	0
3b	ostatní závazky z dluhových cenných papírů		0	0
4	Ostatní pasiva	24	71 078	68 613
5	Výnosy a výdaje příštích období	25	0	0
6	Rezervy	26	775	2 546
6a	rezervy na důchody a podobné závazky		0	0
6b	na daně		775	2 546
6c	Ostatní		0	0
7	Podřízené závazky		0	0
8	Základní kapitál	27	91 000	130 000
8a	v tom: splacený základní kapitál		91 000	130 000
9	Emisní ážio		0	0
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	28	0	3 628
10a	povinné rezervní fondy		0	3 628
10b	rezervní fondy k vlastním akciím		0	0
10c	ostatní rezervní fondy		0	0
10d	ostatní fondy ze zisku		0	0
10e	v tom: Rizikový fond		0	0
11	Rezervní fond na nové ocenění		0	0
12	Kapitálové fondy	28	-132 453	-171 453
13	Oceňovací rozdíly	29	130 783	8 542
13a	z majetku a závazku		130 783	8 542
13b	ze zajišťovacích derivátů		0	0
13c	z přepočtu účastí		0	0
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	28	149 319	95 773
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	28	9 615	49 918
16	Vlastní kapitál		248 264	116 408
	PASIVA CELKEM		331 867	200 567

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY		Poznámka	2015	2014
Podrozvahová aktiva				
1	Poskytnuté přísliby a záruky		0	0
2	Poskytnuté zástavy	31	0	0
3	Pohledávky ze spotových operací		0	0
4	Pohledávky z pevných termínových operací		0	0
5	Pohledávky z opcí		0	0
6	Odepsané pohledávky		0	0
7	Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení		0	0
8	Hodnoty předané k obhospodařování	32	0	200 567
Podrozvahová pasiva				
9	Přijaté přísliby a záruky		0	0
10	Přijaté zástavy a zajištění		0	4 594
11	Závazky ze spotových operací		0	0
12	Závazky z pevných termínových operací		0	0
13	Závazky z opcí		0	0
14	Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení		0	0
15	Hodnoty převzaté k obhospodařování		0	0

Účetní jednotka:
EXAFIN investiční fond s proměnným základním
kapitálem, a. s.
Sídlo: Myslíkova 23/147, 110 00 Praha – Nové Město
IČO: 29019087
Předmět podnikání: činnost investičního fondu
kvalifikovaných investorů
Okamžik sestavení účetní závěrky: 29. 3. 2016

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
za období 1. 1. 2015 – 31. 12. 2015
(tis. Kč)

Označ.	TEXT	Poznámka	2015	2014
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	4	1 643	4 131
	v tom: úroky z dluhových cenných papírů		0	0
2	Náklady na úroky a podobné náklady	4	-658	-500
	v tom: náklady na úroky z dluhových cenných papírů		0	0
3	Výnosy z akcií a podílů		2 520	2 055
3a	výnosy z účasti s podstatným vlivem		0	0
3b	výnosy z účasti s rozhodujícím vlivem		2 520	2 055
3c	výnosy z ostatních akcií a podílů		0	0
4	Výnosy z poplatků a provizí	5	0	0
5	Náklady na poplatky a provize	5	-7	-3
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	6	8 600	50 065
7	Ostatní provozní výnosy	7	38	197
8	Ostatní provozní náklady	7	-225	0
9	Správní náklady	8	-1 521	-3 481
9a	náklady na zaměstnance		0	0
9aa	mzdy a platy		0	0
9ab	sociální a zdravotní pojištění		0	0
9b	ostatní správní náklady		-1 521	-3 481
10	Rozpuštění rezerv a opravných položek k dl. hmotnému a nehmot. majetku		0	0
10a	rozpuštění rezerv k hmotnému majetku		0	0
10b	rozpuštění opravných položek k hmotnému majetku		0	0
10c	rozpuštění opravných položek k nehmot. majetku		0	0
11	Odpisy, tvorba a použití rezerv a oprav. položek k hmot. a nehmot. majetku		0	0
11a	odpisy hmotného majetku		0	0
11b	tvorba rezerv k hmotnému majetku		0	0
11c	tvorba opravných položek k hmotnému majetku		0	0
11d	odpisy nehmotného majetku		0	0
11e	tvorba opravných položek k nehmotnému majetku		0	0
12	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek		0	0
12a	použití rezerv k pohledávkám a zárukám		0	0
12b	použití opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk		0	0
12c	zisky z postoupení pohledávek a výnosy z odepsaných pohledávek		0	0
13	Odpisy, tvorba a použití oprav. položek a rezerv k pohledávkám a zárukám		0	0
13a	tvorba opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk		0	0
13b	tvorba rezerv na záruky		0	0
13c	odpisy pohledávek a pohledávek z plateb ze záruk, ztráty z post.pohledávek		0	0
14	Rozpuštění oprav. položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem		0	0
15	Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem		0	0
16	Tvorba a rozpuštění ostatních rezerv	26	0	0
17	Tvorba a použití ostatních opravných		0	0

	položek			
18	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem		0	0
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		10 390	52 464
20	Mimořádné výnosy	9	0	0
21	Mimořádné náklady	9	0	0
22	Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním		0	0
23	Daň z příjmů		-775	-2 546
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		9 615	49 918
****	Výsledek hospodaření před zdaněním		10 390	52 464

Účetní jednotka:
 EXAFIN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.
 Sídlo: Myslíkova 23/147, 110 00 Praha – Nové Město
 IČO: 29019087
 Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 29. 3. 2016

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
k 31. 12. 2015
 (tis. Kč)

Tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2014	130 000	0	0	3 628	-171 453	43 730	95 773	101 678
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	-35 188	0	-35 188
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	49 918	49 918
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek 31. 12. 2014	130 000	0	0	3 628	-171 453	8 542	145 691	116 408
Zůstatek k 1. 1. 2015	130 000	0	0	3 628	-171 453	8 542	145 691	116 408
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	122 241	0	122 241
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	9 615	9 615
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	39 000	0	0	39 000
Snížení základního kapitálu	-39 000	0	0	0	0	0	0	-39 000
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	-3 628	0	0	3 628	0
Zůstatek 31. 12. 2015	91 000	0	0	0	-132 453	130 783	158 934	248 264

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2015

1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Charakteristika a hlavní aktivity Fondu

EXAFIN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. (dále jen „Fond“) byl založen zakladatelskou listinou ze dne 21. 10. 2009, v souladu se zákonem č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníkem a se zákonem č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování. Investiční Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 31. 12. 2009.

Povolení k činnosti investičního fondu bylo udělené Fondu dne 15. 12. 2009 Českou národní bankou.

Fond v roce 2015 vykonával svoji činnost v souladu se zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

Fond se k 5. 3. 2015 transformoval v investiční fond s proměnným základním kapitálem s právní osobností, který má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněna obhospodařovat a administrovat tento investiční fond.

Předmět podnikání Fondu

Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Činnost je vykonávána na základě rozhodnutí České národní banky Č. j. 2015/044277/CNB/570 ze dne 22. 4. 2015, jež nabylo právní moci 24. 4. 2015

Sídlo Fondu

Myslíkova 23/174, Praha 1 – Nové Město
PSČ 110 00
Česká republika

Statutární orgány Fondu

Obhospodařovatelem Fondu je samotný Fond, tj. jedná se o samosprávný investiční fond. Fond svěřil obhospodařování svého majetku společnosti Kadlec, realitní kancelář, s.r.o.

STATUTÁRNÍ ŘEDITEL

Statutární ředitel	Kadlec, realitní kancelář, s.r.o. IČO: 257 10 486 Sídlo: Myslíkova 23/174, 110 00 Praha	(od 24. dubna 2015)
Zastoupení právnické osoby	Ing. Jiří Kadlec Ing. Milan Benda Miroslav Rolc	(od 24. dubna 2015) (od 24. dubna 2015) (od 24. dubna 2015)

SPRÁVNÍ RADA

Člen správní rady	Hana Rolcová	(od 24. dubna 2015)
--------------------------	--------------	---------------------

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem o účetnictví a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech nepřetržitého trvání účetní jednotky, časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Tato Účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou MF ČR č. 501 ze dne 6. 11. 2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce.

Akcie Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

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

Československá obchodní banka, a. s., vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby podle Smlouvy o výkonu funkce depozitáře, jejíž poslední znění bylo podepsáno dne 19. 6. 2015 („depozitář“).

V průběhu roku 2015 Fond podnikal v oblasti kolektivního investování v České republice, a to podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů.

Tato Účetní závěrka je nekonsolidovaná, za období od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015.

2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Účetní závěrka společnosti byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání účetní jednotky a byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

A. Den uskutečnění účetního případu

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

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

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

B. Dluhové cenné papíry, akcie, podílové listy a ostatní podíly

Státní pokladniční poukázky, dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry a akcie včetně podílových listů a ostatních podílů jsou klasifikovány podle záměru Fondu do portfolia:

- a) cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů,
- b) realizovatelných cenných papírů,
- c) cenných papírů držených do splatnosti,

d) dluhových cenných papírů pořízených v primárních emisích neurčených k obchodování.

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

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

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

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

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

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

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

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

Finanční deriváty a zajišťování

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

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

V rozvaze jsou všechny deriváty vykazovány spolu s ostatními spotovými operacemi v položce ostatní aktiva, mají-li pozitivní reálnou hodnotu, nebo v položce ostatní pasiva, je-li jejich reálná hodnota pro Fond negativní. V podrozvaze jsou spotové a pevné termínové operace vykázány zvlášť.

Oceňovací rozdíly finančních derivátů k obchodování jsou součástí rozvahy, spekulativní účetnictví není využíváno.

C. Majetek jako investiční příležitost

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

Prvotní ocenění investice je na základě pořizovacích nákladů včetně transakčních nákladů. Pro ocenění k datu účetní závěrky je zvolena metoda stanovení reálné hodnoty, tj. investice je v rozvaze vykázána v reálné hodnotě platné

k rozvahovému dni a veškeré změny reálné hodnoty v době mezi jednotlivými rozvahami jsou vykazovány jako oceňovací rozdíl ve vlastním kapitálu.

Fond investuje do nemovitostí následujícího typu:

- Pozemek za účelem dlouhodobého kapitálového zhodnocení
- Pozemek držený za účelem zatím neurčeného použití v budoucnosti
- Budova vlastněná účetní jednotkou a pronajatá dále na základě jednoho nebo více operativních leasingů
- Budova, která je neobsazená, ale držená za účelem pronajmutí na jeden nebo více operativních leasingů

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

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

Počáteční ocenění

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

Následné oceňování

Následné oceňování je provedeno:

- K rozvahovému dni
- Z důvodu trvalého snížení hodnoty

Oceňování je řešeno § 68a), vyhlášky 501/2002 Sb., který stanoví **oceňovací rozdíly při uplatnění reálné hodnoty u neprovozního dlouhodobého hmotného majetku.**

(1) Investiční společnosti za jimi obhospodařované podílové fondy, investiční fondy a penzijní fondy oceňují neprovozní dlouhodobý hmotný majetek reálnou hodnotou podle zvláštního právního předpisu. Změny ocenění tohoto majetku se evidují v příslušné položce pasiv. Při úbytku tohoto majetku se výsledná změna vykáže v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

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

Reálná hodnota investic do nemovitostí je primárně stanovena porovnávací metodou, kdy se vychází z cen nemovitostí, které byly v období od posledního stanovení reálné hodnoty v dané lokalitě prodány a jejichž významné charakteristiky jsou srovnatelné s nemovitostí, jejíž hodnota se stanoví. Charakteristiky významné pro ocenění dané nemovitosti a vymezení lokality se stanoví v souladu se standardy pro oceňování a se souhlasem depozitáře.

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

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

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

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

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

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

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

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

D. Ostatní aktiva

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

- a) ne déle než 90 dní, se sníží o 10 %,
- b) ne déle než 180 dní, se sníží o 30 %,
- c) ne déle než 360 dní, se sníží o 66 %,
- d) déle než 360 dní, se sníží o 100 %.

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

E. Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty

Pohledávky určené k investování jsou při vzniku oceňovány reálnou hodnotou navýšenou o transakční náklady. Následně se oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. Jestliže existuje objektivní důkaz o tom, že došlo ke ztrátě ze snížení hodnoty pohledávky, zohlední se tato ztráta formou tvorby opravné položky k pochybným a nedobytným částkám. Nedobytné pohledávky jsou odepisovány až po ukončení konkurzního řízení dlužníka. U krátkodobých pohledávek se jejich reálná hodnota blíží hodnotě účetní.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního aktiva, resp. pasiva, a alokace úrokového výnosu, resp. nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje

odhadované budoucí peněžní příjmy/výdaje (včetně všech přijatých nebo uhrazených poplatků, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové sazby, transakční náklady a další prémie nebo diskonty) po očekávanou dobu trvání finančního aktiva/pasiva nebo případně po kratší dobu.

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

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

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

Poskytnuté úvěry a zápůjčky jsou vykazovány v účetní zůstatkové hodnotě snížené o opravné položky tak, aby zobrazily současnou hodnotu odhadované zpětně získatelné hodnoty.

F. Přepočítání cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platným k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

G. Zdanění

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

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

H. Tvorba rezerv

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

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

I. Spřízněné strany

Fond definoval své spřízněné strany v souladu s IAS 24 Zveřejnění spřízněných stran následovně:

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

- a) strana
 - i) ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným ovládním s účetní

- jednotkou (jde o mateřské podniky, dceřiné podniky a sesterské podniky);
- ii) má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv; nebo
 - iii) spoluovládá takovouto účetní jednotku;
- b) strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;
 - c) strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem;
 - d) strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku;
 - e) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno a) nebo d);
 - f) strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spoluovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo jakýkoliv jednatel patří pod písmeno d) nebo e) nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo nepřímo takovýto jednatel.

Transakce mezi spřízněnými stranami je převod zdrojů, služeb nebo závazků mezi spřízněnými stranami bez ohledu na to, zda je účtována cena.

J. Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

Opravy zásadních chyb nákladů a výnosů minulých účetních období a změny účetních metod se vykazují v rozvaze v položce Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období. Nevýznamné opravy výnosů a nákladů minulých účetních období jsou účtovány jako výnosy nebo náklady ve výkazu zisku a ztráty v běžném účetním období.

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

3. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody používané Fondem se v roce 2015 nezměnily.

4. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

Tis. Kč	2015	2014
Výnosy z úroků		
z vkladů	52	20
z půjčky	1 591	4 111
ostatní	0	0
Náklady na úroky		
z vkladů	0	0
z úvěrů	- 658	- 500
ostatní	0	0
Čistý úrokový výnos	985	3 631

Fond neuplatnil ani neprominul úroky z prodlení.

5. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

Tis. Kč	2015	2014
Výnosy z poplatků a provizí		
z operací s cennými papíry	0	0
z operací s deriváty	0	0
ostatní	0	0
Náklady na poplatky a provize		
z operací s cennými papíry	0	0
z operací s deriváty	0	0
ostatní	7	3
Celkem	7	3

6. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

Tis. Kč	2015	2014
Zisk (ztráta) z operací s dlouhodobým majetkem	8 600	50 065
Zisk (ztráta) z operací s cennými papíry	0	0
Zisk (ztráta) z operací s deriváty	0	0
Zisk (ztráta) z devizových operací	0	0
Kurzové rozdíly	0	0
Celkem	8 600	50 065

Zisk z operací s dlouhodobým hmotným majetkem je způsoben rozdílem nižší tržní ceny z prodeje majetku oproti vyšší zůstatkové ceně prodávaného majetku.

7. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

Tis. Kč	2015	2014
Ostatní provozní výnosy (z titulu pronájmu)	38	197
Ostatní provozní náklady (z titulu pronájmu)	-225	0
Celkem	-187	197

Fond v roce 2015 inkasoval dividendy od své dceřiné společnosti ve výši 2 520 tis. Kč, k 31. 12. 2014 dividendy činily 1 950 tis. Kč.

8. SPRÁVNÍ NÁKLADY

Fond evidoval ve svém účetnictví za sledované účetní období 2015 tyto správní náklady:

Tis. Kč	2015	2014
Náklady na zaměstnance		
Mzdy a odměny zaměstnanců	0	0
z toho: mzdy členům statutárních orgánů a vedení	0	0
Sociální a zdravotní pojištění	0	0
	0	0
Ostatní správní náklady		
z toho náklady na obhospodařování	510	600
náklady na odborného poradce	0	0
náklady na administraci	0	0
náklady na depozitáře	180	180
náklady na audit	106	55
právní poradenství	290	235
ostatní náklady (správa nemovitostí, nemovitostní daně)	435	2 411
Celkem	1 521	3 481

Rozdělení nákladů na auditorské služby

Tis. Kč	2015	2014
Finanční audit	55	55
Účetní poradenství	10	10
Daňové poradenství	9	5
Ostatní služby	32	30
Celkem	106	100

Fond neměl v roce 2015 žádné zaměstnance. Portfolio manažer byl zaměstnancem společnosti AMISTA investiční společnost, a. s.

9. MIMOŘÁDNÉ VÝNOSY A NÁKLADY

Mimořádné náklady a výnosy účetní jednotka neeviduje.

10. POKLADNA

Tis. Kč	2015	2014
Pokladna	0	0
Celkem	0	0

11. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

Tis. Kč	2015	2014
Zůstatky na běžných účtech	4 730	14 463
Zůstatky na technických účtech	0	0
Termínované vklady	20 614	0
Směnky	0	0
Celkem	25 344	14 463

12. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

Tis. Kč	2015	2014
Půjčky	29 507	71 859
Úvěry	0	0
Ostatní pohledávky	0	0
Celkem	29 507	71 859

V celkové částce 29 507 tis. Kč jsou zahrnuty úroky za předchozí období ve výši 535 tis. Kč

Tis. Kč	Datum poskytnutí	Max. hodnota (limit)	Úrok %	Datum vrácení	Aktuální zůstatek	
	Třeboradice Development, s.r.o.	23. 5. 2012	20 127	0,00	na výzvu	19 372
	Třeboradice Development, s.r.o.	10. 7. 2012	16 000	0,00	na výzvu	9 600

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

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

Tis. Kč	2015	2014
Státní pokladniční poukázky	0	0
Jiné pokladniční poukázky	0	0
Státní dluhopisy	0	0
Celkem	0	0

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

Tis. Kč	2015	2014
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní CP oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů	0	0
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní CP realizovatelné	0	0
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní CP držené do splatnosti	0	0
Celkem	0	0

Fond nezískal v rámci reverzních repo transakcí státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry.

14. DLUHOVÉ CENNÉ PAPIŘY

Klasifikace dluhových cenných papírů do jednotlivých portfolií podle záměru Fondu.

Tis. Kč	2015	2014
Dluhové cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů	0	0
Dluhové cenné papíry realizovatelné	0	0
Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	0	0
Celkem	0	0

Fond nezískal v rámci reverzních repo transakcí dluhové cenné papíry.

15. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

Klasifikace akcií, podílových listů a ostatních podílů do jednotlivých portfolií podle záměru Fondu.

Tis. Kč	2015	2014
Akcie, podílové listy a ostatní podíly oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů	0	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly realizovatelné	0	0
Celkem	0	0

16. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM

Tis. Kč	2015	2014
Akcie s rozhodujícím vlivem v ostatních subjektech	122 174	57 414
Akcie s podstatným vlivem v ostatních subjektech	0	0
Ostatní podíly	0	0
Celkem	122 174	57 414

Přehled rozhodujících účastí k 31. 12. 2015:

Datum pořízení	IČO	Název společnosti	Velikost podílu (%)	Cena pořízení	Oceňovací rozdíl	Cena celkem v tis. Kč
18. 1. 2012	27148505	PRELICA CZ s.r.o.	85	170	818	988
23. 5. 2012	27610861	Třeboradice Development, s.r.o.	100	752	70 948	71 700
26. 7. 2012	24247503	Trigon Hostivař, s.r.o.	100	200	-155	45
17. 8. 2012	27174581	K-Developlment, s.r.o.	100	53 273	-13 684	39 589
15. 11. 2012	27623041	Censeo, s.r.o.	90	18 686	-8 834	9 852

17. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Fond neneviduje dlouhodobý nehmotný majetek.

18. DLOUHODOBÝ HDMOTNÝ MAJETEK

Změny ostatního dlouhodobého hmotného majetku

Tis. Kč	Dlouhodobý majetek z provozní činnosti	Budovy, haly a stavby	Samostatné movité věci	Pozemky	Zálohy	Nedokončené investice	Celkem
Pořizovací cena							
K 1. 1. 2014	0	2 559	0	82 418	0	14 726	99 703
Přírůstky	0	0	0	0	13 932	7 648	21 579
Ostatní změny	0	551	0	-41 141	0	0	-40 590
Úbytky	0	-847	0	-5 301	-13 632	-7 109	-26 889
K 31. 12. 2014	0	2 263	0	35 976	300	15 264	53 803
K 1. 1. 2015	0	2 263	0	35 976	300	15 264	53 803
Přírůstky	0	0	0	1 143	546	47 912	49 601
Ostatní změny	0	112	0	-15 231	0	75 627	60 508
Úbytky	0	0	0	-6 253	-546	-10 308	-17 107
K 31. 12. 2015	0	2 375	0	15 635	300	128 495	146 805
Oprávký a opravné položky							
K 1. 1. 2014	0	0	0	0	0	0	0
Roční odpis	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0
K 31. 12. 2014	0	0	0	0	0	0	0
K 1. 1. 2015	0	0	0	0	0	0	0
Roční odpis	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0
K 31. 12. 2015	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatková cena							
K 31. 12. 2014	0	2 263	0	35 976	0	300	53 803
K 31. 12. 2015	0	2 375	0	15 635	0	300	146 805

19. OSTATNÍ AKTIVA

Tis. Kč	2015	2014
Pohledávky za odběrateli	6 650	928
Poskytnuté zálohy	590	618
Ostatní pohledávky	0	0
Daně	792	1 482
Odložená daňová pohledávka	0	0
Ostatní	5	0
Celkem	8 037	3 028

20. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Tis. Kč	2015	2014
Náklady příštích období	0	0
Celkem	0	0

21. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

Tis. Kč	2015	2014
Splatné na požádání (do 1 roku)	0	0
Splatné od 1 roku do 5 let	0	0
Splatné nad 5 let	0	0
Celkem	0	0

22. ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM

Tis. Kč	2015	2014
Ostatní závazky	11 750	13 000
Celkem	11 750	13 000

Závazky v roce 2015 i 2014 za nebankovními subjekty byly za nefinančními organizacemi. Fond eviduje půjčku za společností Absis, a. s., výše úrokové sazby je 9,5 %, splatnost 31. 12. 2017.

Fond eviduje půjčku od fyzické osoby ve výši 8 000 tis. Kč s úrokovou sazbou 3 % p.a. se splatností 30. 11. 2016.

23. ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ

Tis. Kč	2015	2014
Depozitní směnky	0	0
Hypotéční zástavní listy	0	0
Jiné emitované dluhové cenné papíry	0	0
Ostatní	0	0
Celkem	0	0

24. OSTATNÍ PASIVA

Tis. Kč	2015	2014
Závazky	9 312	77
Přijaté zálohy	29 335	11 651
Ostatní závazky za společníky	26 100	54 562
Závazky skupina	0	0
Daně, DPPO	6 108	1 274
Dohadné účty	223	552
Ostatní	0	497
Celkem	71 078	68 613

Fond evidoval k 31. 12. 2015 v položce ostatní závazky za společníky závazky z titulu pořízení obchodních podílů (viz bod č. 16.) a krátkodobých finančních výpomocí. Datum splatnosti nebylo sjednáno.

25. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Tis. Kč	2015	2014
Výnosy a výdaje příštích období	0	0
Celkem	0	0

26. REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY

Tis. Kč	Počáteční stav	Tvorba	Rozpuštění	Konečný stav 2015
Rezerva na DPPO	2 546	0	1 771	775
Rezerva na opravu majetku	0	0	0	0
Rezerva na rizika	0	0	0	0
Rezerva na záruční opravy	0	0	0	0
Rezerva na ztrátu z obchodu	0	0	0	0
Rezervy ostatní	0	0	0	0
Celkem	2 546	0	1 771	775

Fond neviduje a ani nerozpustil opravné položky k pohledávkám. V minulém účetním období nevidoval odpis pohledávek.

27. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Investiční Fond vydal akcie související se založením Fondu. Jednalo se o 13 000 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 tis. Kč. V březnu 2015 došlo k rozdělení těchto akcií na 9 100 ks akcií zakladatelských na jméno v listinné podobě a na 3 900 ks akcií investičních na jméno v zaknihované podobě.

Zároveň byl snížen základní kapitál Fondu na hodnotu 91 000 tis. Kč.

K datu:	31. 12. 2015	31. 12. 2014
Fondový kapitál (Kč):	248 263 981	116 408 166
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks):	9 100	13 000
Počet vydaných investičních akcií (ks):	3 900	0
Fondový kapitál na 1 akcii (Kč):	19 097,2293	8 954,4743

K výraznému zvýšení hodnoty fondového kapitálu (a tedy i hodnoty čistých aktiv na jednu akcii) došlo zejména v důsledku vzniklých oceňovacích rozdílů (viz. bod 29).

28. NEROZDĚLENÝ ZISK, REZERVNÍ FONDY A OSTATNÍ FONDY ZE ZISKU

Zisk běžného období ve výši 9 615 tis. Kč je tvořen zejména z titulu pronájmu dlouhodobého hmotného majetku.

Tis. Kč	Zisk/Ztráta	Nerozdělený zisk / Neuhrazená ztráta z předchozích období	Zákonný rezervní fond	Kapitálové fondy a ostatní fondy ze zisku
Zůstatek k 1. 1. 2015 před rozdělením zisku	0	95 773	3 628	-171 453
Zisk/Ztráta 2014	49 918	0	0	0
Návrh rozdělení zisku roku 2014:				
Převod do fondů	0	3 628	-3628	0
Podíly na zisku	0	0	0	0
Převod do nerozděleného zisku	-49 918	49 918	0	0
Emise investičních akcií	0	0	0	39 000
Zůstatek k 31. 12. 2015 před rozdělením VH za rok 2014	0	149 319	0	-132 453

29. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

Tis. Kč	DI. hmotný majetek	Realizovatelné cenné papíry	Zajišťovací deriváty	Čisté investice do účastí	Ostatní
Zůstatek k 1. 1. 2014	56 275	0	0	0	-12 546
Snížení	-50 118	0	0	0	0
Zvýšení	0	0	0	0	12 546
Vliv odložené daně	2 385	0	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2014	8 542	0	0	0	0
Zůstatek k 1. 1. 2015	8 542	0	0	0	0
Snížení	0	0	0	0	0
Zvýšení	125 266	0	0	0	0
Vliv odložené daně	-3 025	0	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2015	130 783	0	0	0	0

Hodnota ostatního dlouhodobého hmotného majetku je tvořena portfoliem nemovitostí, které jsou drženy za účelem investiční příležitosti. Tento neprovozní majetek je oceněn reálnou hodnotou k 31. 12. 2015, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku. Rozdíl mezi oceněním majetku v portfoliu Fondu kupní cenou pořízeného majetku a obvyklou cenou stanovenou dle znaleckého posudku k 31. 12. 2015 je vykázán jako oceňovací rozdíl.

30. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK / POHLEDÁVKA

A. Splatná daň z příjmů

Tis. Kč	2015	2014
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	10 390	52 464
Daň z příjmů dopočet rok 2014	0	0
Výnosy nepodléhající zdanění	0	0
Daňově neodčitatelné náklady	0	0
Použité slevy na dani a zápočty	0	0
Ostatní položky	0	0
Základ daně	10 390	52 464
Odečet daňové ztráty	0	0
Další položky	0	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	10 390	52 464
Daň vypočtená při použití platné sazby (19% respektive 5%) *)	775	2 546

*) Odhad daňové povinnosti za rok 2015 je kalkulován na základě skutečnosti, že Fond po dobu 129 dnů účetního období podléhal sazbě daně 19%, po zbytek účetního období pak sazbě 5%.

B. Odložený daňový závazek/pohledávka

Odložená daň z příjmů vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou odložený daňový závazek nebo pohledávka uplatněny. Fond vykázal k 31. 12. 2015 odložený daňový závazek ve výši 4 299 tis. Kč z titulu oceňovacího rozdílu z přecenění, viz bod č. 29.

31. POSKYTNUTÉ ZÁSTAVY

Tis. Kč	2015	2014
Poskytnuté zástavy	0	0
Celkem	0	0

32. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Fond vykazoal k 31. 12. 2014 hodnoty předané k obhospodařování ve výši 200 567 tis. Kč. Dnem 24. 4. 2015 se Fond stal samosprávným.

33. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

V období od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015 Fond evidoval následující významné vztahy s níže uvedenými spřízněnými osobami:

K 31. 12. 2015 v tis. Kč	Výnosy	Náklady	Pohledávky	Závazky
Třeboradice Development, s.r.o., IČO: 27610861	0		29 507	0
Kadlec, realitní kancelář, s.r.o.	0	5 095	0	122
Trigon Hostivař, s.r.o., IČO: 2424 502	1 500	0	0	0
PRELICA CZ s.r.o., IČO: 27148505	1 020	0	0	0
Celkem	2 520	5 095	29 507	122

34. FINANČNÍ NÁSTROJE, VYHODNOCENÍ RIZIK

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


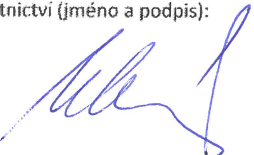
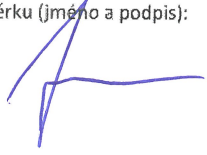
Pro posouzení současné a budoucí finanční situace podniku mají z uvedených kategorií největší význam tržní rizika. Tržní riziko vyplývá z vlivu změny vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Fondu. Tento vývoj závisí na změnách makroekonomické situace a je do značné míry nepředvídatelný.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

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

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

35. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu Účetní závěrky nenastaly žádné významné události.

Sestaveno dne: 29. 3. 2016	Podpis statutárního orgánu: 	Osoba zodpovědná za účetnictví (jméno a podpis): 	Osoba zodpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis): 
-------------------------------	--	--	---

Zpráva o vztazích

1. ÚVOD

Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za účetní období od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015 (dále jen „účetní období“) dle ust. § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Ovládaná osoba

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

se sídlem Myslíkova 23/174, Praha 1, PSČ 110 00

IČO: 29019087

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B., vložka 15856

Ovládající osoby

Jiří Kadlec

Trvale bytem: Libovická 10, Praha 6

nar. 23. 9. 1973

Miroslav Rolc

Trvale bytem: V Kněžívce 268, Tuchoměřice

nar. 10. 12. 1956

Milan Benda

Trvale bytem: Na Groši 12, Praha 10

nar. 1. 3. 1974

Další osoby ovládané Jiřím Kadlecem

Název společnosti	IČO	Sídlo
Ostrava Development, s.r.o.	27623971	Praha 1, Myslíkova 174/23
Kadlec-Development, s.r.o.	27095207	Praha 1, Myslíkova 174/23
Kadlec, realitní kancelář, s.r.o.	25710486	Praha 1, Myslíkova 174/23
Absis a. s.	28194098	Praha 1, Myslíkova 174/23

Další osoby ovládané Miroslavem Rolcem

Název společnosti	IČO	Sídlo
Ostrava Development, s.r.o.	27623971	Praha 1, Myslíkova 174/23
Kadlec-Development, s.r.o.	27095207	Praha 1, Myslíkova 174/23
Kadlec, realitní kancelář, s.r.o.	25710486	Praha 1, Myslíkova 174/23
Absis a. s.	28194098	Praha 1, Myslíkova 174/23

Další osoby ovládané Milanem Bendou

Název společnosti	IČO	Sídlo
Kadlec-Development, s.r.o.	27095207	Praha 1, Myslíkova 174/23
Kadlec, realitní kancelář, s.r.o.	25710486	Praha 1, Myslíkova 174/23
Absis a.s.	28194098	Praha 1, Myslíkova 174/23

3. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY

Ovládaná osoba je jednou z obchodních společností ovládající osoby, která se zaměřuje především na držbu a zhodnocení nemovitého majetku.

4. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládání, tj. ovládání skrze majetkový podíl na ovládané osobě.

5. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ

V účetním období nebylo učiněno žádné jednání na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, které by se týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední Účetní závěrky.

6. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI A POSKYTNUTÉ PLNĚNÍ

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou:

A) Kadlec Jiří

Smlouvy uzavřené v účetním období

V účetním období nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi ovládanou osobou a uvedenou ovládající osobou.

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

Smlouva o poskytnutí finančních prostředků s limitem mezi akcionářem a společností ze dne 11. 1. 2010.

B) Rolc Miroslav

Smlouvy uzavřené v účetním období

V účetním období nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi ovládanou osobou a uvedenou ovládající osobou.

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

V předešlém účetním období nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi ovládanou osobou a uvedenou ovládající osobou.

C) Benda Milan

Smlouvy uzavřené v účetním období

V účetním období nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi ovládanou osobou a uvedenou ovládající osobou.

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

V předešlém účetním období nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi ovládanou osobou a uvedenou ovládající osobou.

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami

Smlouvy uzavřené v účetním období

- Kadlec-Development, s.r.o., Smlouva o refundaci daru MČ Praha 18, ze dne 4. 3. 2015
- Kadlec, realitní kancelář, s.r.o., Zprostředkovatelská smlouva byty LETV, ze dne 4. 5. 2015
- Kadlec, realitní kancelář, s.r.o., Zprostředkovatelská smlouva pozemky Újezd n.L., ze dne 1. 5. 2015
- Kadlec, realitní kancelář, s.r.o., Zprostředkovatelská smlouva byty LETZ, ze dne 23. 10. 2015

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

- Kadlec, realitní kancelář, s.r.o., Smlouva o převodu práv k PD – projekt LETV, ze dne 15. 12. 2014
- Kadlec, realitní kancelář, s.r.o., Smlouva o převodu práv k PD – projekt LETZ, ze dne 15. 12. 2014

7. POSOUZENÍ ÚJMY VZNIKLÉ OVLÁDANÉ OSOBE

Ovládané osobě v účetním období nevznikla žádná újma vyplývající z vztahů uvedených výše.

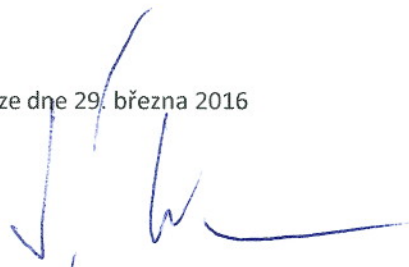
8. ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Ovládaná osoba nemá žádné výhody ani nevýhody, které by vyplývaly z výše uvedených vztahů mezi propojenými osobami. Vztahy jsou uzavřeny za stejných podmínek jako s jinými osobami, pro žádnou stranu neznamenaají neoprávněnou výhodu či nevýhodu a pro ovládanou osobu z těchto vztahů neplynou žádná rizika.

9. PROHLÁŠENÍ

Statutární orgán Fondu prohlašuje, že údaje uvedené v této zprávě jsou úplné, průkazné a správné.

V Praze dne 29. března 2016



.....
EXAFIN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.
Kadlec, realitní kancelář, s.r.o., statutární ředitel
Ing. Jiří Kadlec, pověřený zmocněnec