



## **Zpráva nezávislého auditora**

o ověření řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017  
společnosti SAFICHEM, investiční fond  
s proměnným základním kapitálem, a.s.

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

akcionářům společnosti SAFICHEM, investiční fond  
s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem ve Vestci, Vídeňská 104,  
IČ 041 72 043

### **Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti SAFICHEM, investiční fond s proměnným základním kapitálem, 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 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2017, výkazu o úplném výsledku hospodaření, přehledu o změnách vlastního kapitálu a čistých aktiv připadajících na investiční akcie a výkazu o peněžních tocích za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 a přílohy, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti SAFICHEM, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. 12. 2017, finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.**

### **Základ pro výrok**

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisů 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 Společnost nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkladní 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.

Společnost k 31. 12. 2017 vykázala v neprovozním dlouhodobém hmotném majetku nemovitosti, z nichž část získala fúzí s rozhodným dnem 1. 1. 2017, a využívá je k realizování výnosů z pronájmu. Vzhledem k tomu, že nemovitosti představují téměř 91 % netto hodnoty celkových aktiv a výnosy z pronájmu těchto nemovitostí tvoří téměř veškeré výnosy společnosti, stalo se ověření nemovitostí a výnosů z jejich pronájmu hlavní záležitostí auditu.

Při ověření jsme se zaměřili na analýzu dokumentů souvisejících s předmětnou fúzí s následným ověřením vykázání dlouhodobého hmotného nemovitého majetku v účetních knihách a v účetní závěrce a jeho ocenění k rozvahovému dni. Rovněž jsme ověřovali návaznost zaúčtovaných výnosů z pronájmu dlouhodobého hmotného nemovitého majetku na uzavřené nájemní smlouvy.

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 6.8. 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.

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 podvodu 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, navrhnut a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol statutárním ředitelem.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnut 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 26. 6. 2017 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě tři 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 13. 4. 2018 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

### **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 18. 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

#### **Přílohy:**

Výroční zpráva obsahující účetní závěrku skládající se z:

- Výkazu o finanční situaci
- Výkazu o úplném výsledku hospodaření
- Přehledu o změnách vlastního kapitálu a čistých aktiv připadajících na investiční akcie
- Výkazu o peněžních tocích
- Přílohy



# **Výroční zpráva 2017**

## **za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017**

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



# OBSAH

Čestné prohlášení .....	1
Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti investičního fondu a o stavu jeho majetku .....	2
Informace pro akcionáře.....	5
Profil Fondu.....	21
Účetní závěrka sestavená k a za pololetí končící 31. prosince 2017 .....	28
Zpráva o vztazích.....	53



## 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 SAFICHEM, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „Emittent“ nebo „Fond“) za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Emittenta.

V Praze dne 18. dubna 2018

SAFICHEM, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
zastoupený AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel  
Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec



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

## ČINNOST FONDU V ROCE 2017

Ve sledovaném období se Fond zaměřil ve své činnosti na správu a pronájem komerčních a administrativních nemovitostí č.p. 196 na adrese Vojtěšská 196/18, Praha 1, jež je součástí pozemku parc. č. 1010 na LV č. 197 v k.ú. Nové Město, obec Praha, dále nemovitosti č.p. 465 na adrese Veveří 465/18, Brno, jež je součástí pozemku parc. č. 317 na LV č. 687 v k.ú. Veveří, obec Brno, nemovité věci na LV č. 3609 v obci Telč, k.ú. Telč, okres Jihlava, dále nemovité věci na LV č. 3104 Horní Litvínov, LV č. 469 Lobzy, LV č. 2008 k.ú. Strašnice, na LV č. 4925 k.ú. Hostivař, na LV č. 760 k.ú. Černá v Pošumaví.

Emitent dále informuje, že ke dni 1. 11. 2017 byla do obchodního rejstříku zapsána přeměna rozdělením ve formě odštěpení sloučením s rozhodným dnem 1. 1. 2017, když podle projektu ze dne 27. 9. 2017 přešly specifikované části jméní (především nemovitosti v k.ú. Hlubočepy na LV č. 7981, v k.ú. Čestlice na LV č. 702, v k.ú. Hostivař na LV č. 7164, 7165, 7144, v k.ú. Sluštice na LV č. 433 a v k.ú. Štířín na LV č. 3594, 1102) obchodní společnosti SAFICHEM ASSETS, a.s., IČO: 24241261, sídlem Vídeňská 104, 252 50 Vestec, jako rozdělované společnosti, na Emitenta, jako nástupnickou společnost. Zjištěná výsledná reálná hodnota čistého obchodního majetku odštěpované části rozdělované společnosti k 31. 12. 2016 činila 93 887 000,- Kč.

V souvislosti z výše uvedeným došlo dne 29. 12. 2017 k navýšení počtu investičních akcií pod ISIN CZ0008041738 obchodovaných na regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s. na současných 353 281 kusů.

## HOSPODAŘENÍ FONDU

Řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 (dále jen „účetní období“) včetně Přílohy účetní závěrky, která je nedílnou součástí této Výroční zprávy, byla sestavena na základě účetnictví s cílem srozumitelně podávat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace účetní jednotky. Výroční zpráva uceleně, vyváženě a komplexně informuje o vývoji výkonnosti, činnosti a stávajícím hospodářském postavení fondu tak, aby na jejím základě byli její uživatelé schopni činit ekonomická rozhodnutí.

Hospodaření fondu skončilo ve sledovaném období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 9 583 tis. Kč před zdaněním. Z investiční činnosti fond dosáhl výsledku hospodaření před zdaněním 9 652 tis. Kč, hospodářský výsledek neinvestiční části činil ztrátu 69 tis. Kč. Zisk investiční části je tvořen zejména výnosy z pronájmu dlouhodobého majetku a náklady vyplývajícími z této činnosti.

## KOMENTÁŘ CASH FLOW

Čisté zvýšení peněžních prostředků k 31. 12. 2017 bylo ve výši 9 258 tis. Kč.

Cash flow z provozní a investiční činnosti v celkové výši 9 258 tis. Kč je tvořeno především příjmy z pronájmu (zvýšení peněžních prostředků) a výdaji na správu pronajímaných nemovitostí.

Peníze a peněžní ekvivalenty byly na konci období ve výši 33 744 tis. Kč. Vzhledem k hodnotě peněz a peněžních ekvivalentů na začátku období ve výši 24 486 tis. Kč, došlo k rozdílu ve výši 9 258 tis. Kč, kdy tato hodnota představovala právě čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů na konci období.



## STAV MAJETKU

Ve srovnání s předchozím obdobím majetek Fondu významně vzrostl v souvislosti s fúzí - přeměnou rozdělením ve formě odštěpení sloučením přešly v projektu rozdělení ze dne 27. 9. 2017 specifikované části jmění obchodní společnosti SAFICHEM ASSETS, a.s., IČO 24241261, sídlem Vídeňská 104, 252 50 Vestec, jako rozdělované společnosti, na obchodní společnost SAFICHEM, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO 04172043, sídlem Vídeňská 104, 252 50 Vestec, jako nástupnickou společnost Díky této přeměně Fond získal dlouhodobý hmotný majetek, který Fond využil k realizování výnosů z pronájmu.

Hodnota majetku vzrostla z 309 073 tis. Kč k 31. 12. 2016 na 414 934 tis. Kč k 31. 12. 2017, tj. o 34%.

Přeceněním majetku na reálnou hodnotu k 31. 12. 2017 dosáhl dlouhodobý majetek fondu hodnoty 378 169 tis. Kč a jeho hodnota se oproti minulému období zvýšila o 96 035 tis. Kč (o 34%).

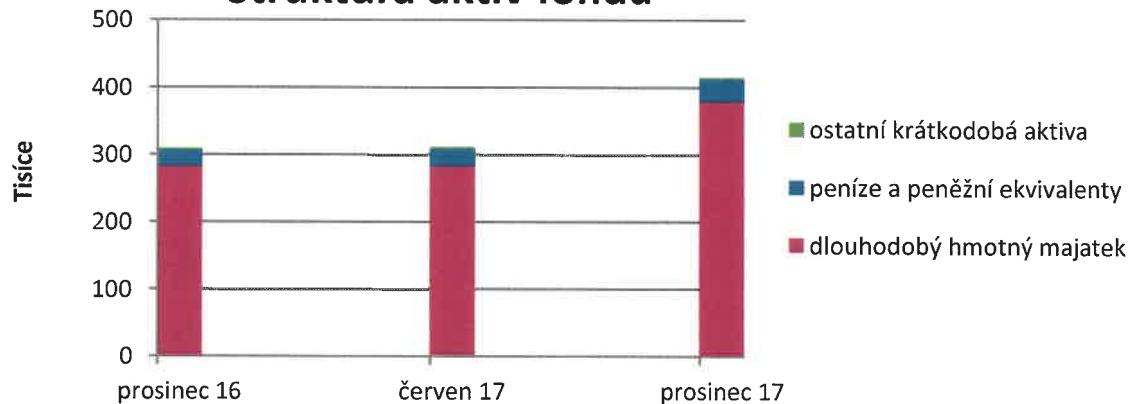
Majetek fondu byl k 31. 12. 2017 z 97% financován vlastním kapitálem (včetně kapitálu připadajícího na investiční akcie) a z 1% krátkodobými závazky.

V průběhu účetního období se nevyskytly žádné faktory, rizika či nejistoty, které by měly vliv na výsledky hospodaření.

## AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze k 31. prosinci 2017 aktiva v celkové výši 414 934 tis. Kč. Ta jsou tvořena především z 91% dlouhodobým hmotným majetkem v hodnotě 378 169 tis. Kč a vklady na bankovních účtech ve výši 33 744 tis. Kč (8%).

### Struktura aktiv fondu



## PASIVA

Celková pasiva Fondu ve výši 414 934 tis. Kč jsou tvořena zejména z 97% fondovým kapitálem Fondu ve výši 402 142 tis. Kč, přičemž část fondového kapitálu vztahujícího se k zakladatelským akciím činí 3 931 tis. Kč (ve výkaze finanční situace vykázáno jako vlastní kapitál) a část fondového kapitálu vztahujícího se k investičním akciím činí 398 211 tis. Kč (ve výkaze finanční situace vykázáno jako kapitál splatný na požádání). Pasiva jsou dále tvořena dlouhodobými závazky v hodnotě 8 690 tis. Kč (2%) a krátkodobými závazky ve výši 4 101 tis. Kč (1%).



## VÝHLED PRO ROK 2018

V roce 2018 hodlá Fond nadále rozvíjet své aktivity v souladu s investiční strategií Fondu dle statutu, a to primárně v oblasti správy nemovitého majetku, technického zhodnocení nemovitých věcí a pronájem komerčních, administrativních a bytových jednotek. A dále v souvislosti s plánovanou výstavbou novostavby multifunkčního objektu na pozemcích parc. č. 2715/2, 2715/4, 2716/6 a 2716/8, k.ú. Strašnice, Třebohostická a Novostrašnická ulice, Praha 10.

V Praze dne 18. dubna 2018

SAFICHEM, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
zastoupený AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel  
**Ing. Petr Janoušek**, 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

#### Obecné informace

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. Akcionáři se zúčastňují valné hromady osobně anebo v zastoupení na základě písemné plné moci. Písemná plná moc musí být úředně ověřena.

Valnou hromadu svolává alespoň jednou za účetní období statutární ředitel Fondu 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 ustanovení § 120a odst. 1 zákona o podnikání na kapitálovém trhu.

Právo účastnit se valné hromady mají akcionáři zapsaní v seznamu akcionářů. Dnem rozhodným k účasti na valné hromadě je vždy sedmý den předcházející dni konání valné hromady.

#### Rozhodování valné hromady

Valná hromada je schopna se usnášet, jsou-li přítomni akcionáři vlastníci nejméně 30 % akcií, s nimiž je spojeno hlasovací právo.

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

Hlasování se děje aklamací. Akcionář může na valné hromadě hlasovat osobně nebo prostřednictvím zástupce, který se prokáže písemnou plnou mocí. Připouští se i hlasování na valné hromadě s využitím technických prostředků, a to korespondenční formou v souladu s § 398 odst. 4 zákona o obchodních korporacích.

Připouští se rozhodování per rollam podle § 418 až § 420 zákona o obchodních korporacích.

#### Působnost valné hromady

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

- 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,
- 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,
- 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 dle čl. 17.1 a 17.2 stanov Fondu,
- 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 Fondu, vyjma statutárního ředitele, než na které plyne právo z právního předpisu, ze schválené smlouvy o výkonu funkce nebo z vnitřního předpisu Fondu schváleného valnou hromadou,
- j) rozhodnutí o zrušení Fondu s likvidací,
- k) rozhodnutí o zrušení podfondu Fondu 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 Fondu,
- o) rozhodnutí o převzetí účinků jednání učiněných za Fond před jeho vznikem,
- p) rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál Fondu jeho 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 Fondu, 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**

**AMISTA investiční společnost, a. s.**

(od 17. června 2015)

IČO: 27437558

Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

Zastoupení právnické osoby

**Ing. Petr Janoušek**, pověřený zmocněnec

(od 17. června 2015)

AMISTA investiční společnost, a. s., (dále také jen „AMISTA“) je oprávněna vykonávat svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí České národní banky Č. j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. 9. 2006, jež nabyla právní moci dne 20. 9. 2006.

Investiční společnost se na základě ust. § 642 odst. 3 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále také jen „Zákon“) považuje za investiční společnost, která je oprávněna přesáhnout rozhodný limit, a je oprávněna k obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů, a to fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných

Oprávnění KAČR č. 007

fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání), a dále je oprávněna k provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů dle § 11 odst. 1 písm. b) Zákona ve spojení s § 38 odst. 1 Zákona, a to administrace fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

Společnost AMISTA vykonává svou činnost ve smyslu ust. § 9 Zákona jako individuální statutární orgán fondu, který je současně obhospodařovatelem fondu.

**Zmocněncem společnosti AMISTA, který ji zastupuje ve funkci statutárního ředitele Fondu, je:**

Ing. Petr Janoušek

Narozen: 22.2.1973

vzdělání: vysokoškolské

Ing. Petr Janoušek vystudoval Vysoké učení technické v Brně. V rámci AMISTA IS se věnuje komplexnímu finančnímu řízení společnosti. Předtím působil na vedoucích pozicích ve společnostech zabývajících se investiční činností a vývojem informačních systémů.

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

Statutární ředitel je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu v plném rozsahu. Pouze statutární ředitel určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu. Statutární ředitel se řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami a statutem Fondu. Vzhledem k tomu, že statutárnímu řediteli nesmí být v souladu s obecně závaznými právními předpisy týkajícími se obhospodařování investičních fondů udělovány ze strany akcionářů Fondu jakékoliv pokyny týkající se obhospodařování Fondu, není statutární ředitel oprávněn požádat nejvyšší orgán Fondu v souladu s ust. § 51 odst. 2 zákona o obchodních korporacích o udělení pokynu týkajícího se obchodní vedení. Statutární ředitel však může požádat o sdělení nezávazného stanoviska či doporučení týkajícího se obchodního vedení další (poradní) orgány Společnosti či jiné subjekty, a to za podmínek určených statutem Fondu.

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

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

Statutární ředitel nezřídil žádný poradní orgán, výbor či komisi.

Fond zastupuje vždy statutární ředitel prostřednictvím svého pověřeného zmocněnce.

## SPRÁVNÍ RADA

**Předseda správní rady:**

Ing. Tomáš Plachý, MBA

(od 17. června 2015)

narozen: 27. 11. 1975

vzdělání: vysokoškolské

**Člen správní rady:**

Ing. Tomáš Plachý, CSc.

narozen: 10. 3. 1952

vzdělání: vysokoškolské



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

Správní rada se skládá ze dvou členů volených valnou hromadou.

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.

Řádná zasedání správní rady svolává předseda správní rady s uvedením programu jednání, a to nejméně šestkrát za rok. V případě, že správní rada není svolána po dobu delší než 2 měsíce, může o její svolání požádat předsedu kterýkoli její člen, a to s pořadem jednání, který určí. Předseda správní rady svolá správní radu také tehdy, požádá-li o to statutární ředitel, a to s pořadem jednání, který statutární ředitel určil; neučiní-li tak bez zbytečného odkladu po doručení žádosti, může ji svolat sám statutární ředitel. O rozhodnutích správní rady pořizuje správní rada zápis, který se archivuje po celou dobu trvání Fondu.

## VÝBOR PRO AUDIT

**Předseda výboru pro audit:** Ing. Vít Vařeka (od 29. března 2016)  
narozen: 14. 1. 1963

Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze a Frostburg State Universit v USA. Od roku 1994 působil na pozici vedoucí finanční analytik a zástupce ředitele u licencovaného obchodníka s cennými papíry AKRO Capital, a.s. Od roku 2006 do současnosti působí ve společnosti AMISTA investiční společnost, a.s. a to na pozicích výkonný ředitel, předseda představenstva a člen dozorčí rady.

**Člen výboru pro audit:** Ing. Michal Bečvář (od 29. března 2016)  
narozen: 17. 1. 1980

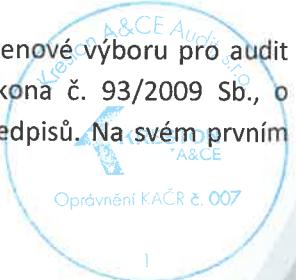
Vystudoval Technickou fakultu na ČZU v Praze. Od roku 2007 pracuje ve společnosti AMISTA investiční společnost, a. s., kde postupně zastává pozice sales manažer, manažer oddělení pro licenční záležitosti a pracovník oddělení cenných papírů. Dříve také působil ve společnosti Raiffesenbank, a. s.

**Člen výboru pro audit:** Ing. Vendula Nováčková (od 1. května 2016 do 31. prosince 2017)  
narozena: 10. 2. 1979

Vystudovala Masarykovu univerzitu v Brně. Od roku 2010 do roku 2016 pracovala ve společnosti ANECT a.s. na pozicích controller, finanční a správní ředitel. Od roku 2016 pracovala ve společnosti AMISTA investiční společnost, a. s., kde zastávala pozici manažer administrace investičních fondů.

Fond, jako subjekt veřejného zájmu ve smyslu ust. § 1a písm. a) ve spojení s § 19a odst. 1 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, zřídil ke dni 29. března 2016 výbor pro audit. Výbor pro audit zejména sleduje účinnost vnitřní kontroly, systému řízení rizik, účinnost vnitřního auditu a jeho funkční nezávislost, sleduje postup sestavování účetní závěrky Fondu a předkládá řídicímu nebo kontrolnímu orgánu Fondu doporučení k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví. Dále doporučuje auditora kontrolnímu orgánu s tím, že toto doporučení řádně odůvodní.

Výbor pro audit se skládá ze 3 členů, volených valnou hromadou. Všichni navržení členové výboru pro audit splnili zákonné podmínky pro jmenování do výboru pro audit stanovené § 44 zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů. Na svém prvním



zasedání výboru pro audit si jeho členové zvolili za předsedu Ing. Vítá Vařeku. Předseda svolává a řídí zasedání výboru pro audit.

Výbor pro audit je schopný usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jejích členů. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční přítomných členů výboru pro audit.

Výbor pro audit nezřídil žádný poradní orgán, výbor či komisi.

## **SPOLEČNOSTI, V NICHŽ BYLI ČLENOVÉ FONDU ČLENY SPRÁVNÍCH, ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ**

**Ing. Tomáš Plachý, MBA**

<b>Společnost</b>	<b>Funkce</b>	<b>Od (-Do)</b>
ANDROPP s.r.o. Třebohostická 3069/14, Strašnice (Praha 10), 100 00 Praha Zaniklý subjekt: 1.7.2017	Člen statutárního orgánu, jednatel	12.11.2014 1.7.2017
AQUATIS a.s. Botanická 834/56, Veveří, 602 00 Brno	Správní rada,	29.7.2015
AQUATIS a.s. Botanická 834/56, Veveří, 602 00 Brno	Člen představenstva, místopředseda	18.6.2015 29.7.2015
DIO Hradec Králové s.r.o. Kampelíkova 758/4, Kukleny, 500 04 Hradec Králové	Člen statutárního orgánu, jednatel	15.4.2015
DSK invest a.s. Revoluční 1003/3, Staré Město, 110 00 Praha	Člen představenstva, předseda	2.3.2015
DUKLA STROJÍRNY, s.r.o. Ovčárecká 575, Sendažice, 280 02 Kolín	Člen statutárního orgánu, jednatel	7.5.2015
EFE STAR a.s. Vídeňská 104, 252 50 Vestec	Správní rada	1.6.2016
EFE STAR a.s. Vídeňská 104, 252 50 Vestec	Člen statutárního orgánu	1.6.2016
EFE STAR a.s. Vídeňská 104, 252 50 Vestec	Člen představenstva	16.1.2012 1.6.2016
FUTURAMA ASSETS I a.s. Sokolovská 685/136f, Karlín, 186 00 Praha	Člen statutárního orgánu	8.2.2017
FUTURAMA ASSETS II a.s. Sokolovská 685/136f, Karlín, 186 00 Praha	Správní rada	30.10.2015
FUTURAMA ASSETS II a.s. Sokolovská 685/136f, Karlín, 186 00 Praha	Člen statutárního orgánu	30.10.2015
FUTURAMA ASSETS III a.s. Sokolovská 685/136f, Karlín, 186 00 Praha	Správní rada	8.2.2017
FUTURAMA ASSETS III a.s. Sokolovská 685/136f, Karlín, 186 00 Praha	Člen statutárního orgánu	8.2.2017
Futurama Beta s.r.o. Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha Zaniklý subjekt: 20.5.2016	Člen statutárního orgánu, jednatel	13.11.2015 20.5.2016



Futurama Gama s.r.o. Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha Zaniklý subjekt: 29.12.2017	Člen statutárního orgánu, jednatel	16.6.2017 29.12.2017
HL Consulting s.r.o. Třebohostická 3069/14, Strašnice (Praha 10), 100 00 Praha Zaniklý subjekt: 1.7.2017	Člen statutárního orgánu, jednatel	27.9.2016 1.7.2017
Chemoprojekt, a.s. Třebohostická 3069/14, Strašnice (Praha 10), 100 00 Praha	Správní rada	11.8.2014
Chemoprojekt, a.s. Třebohostická 3069/14, Strašnice (Praha 10), 100 00 Praha	Člen představenstva, místopředseda	3.5.2011 11.8.2014
Chemoprojekt, a.s. Třebohostická 3069/14, Strašnice (Praha 10), 100 00 Praha	Prokurista	4.1.2011 16.5.2011
INFO NOVA, s.r.o. Vošahlíkova 239/7, Modřany, 143 00 Praha	Člen statutárního orgánu, jednatel	30.1.2007 17.7.2012
KIRAT, spol. s r.o. Třebohostická 3069/14, Strašnice (Praha 10), 100 00 Praha	Společník s vkladem	5.3.2016
KIRAT, spol. s r.o. Třebohostická 3069/14, Strašnice (Praha 10), 100 00 Praha	Člen statutárního orgánu, jednatel	24.7.2002
KIRAT, spol. s r.o. Třebohostická 3069/14, Strašnice (Praha 10), 100 00 Praha	Společník s vkladem	12.10.2013 5.3.2016
Koruna Palace Assets a.s. Václavské náměstí 846/1, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha	Správní rada	10.6.2014
Koruna Palace Assets a.s. Václavské náměstí 846/1, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha	Člen statutárního orgánu	10.6.2014
Koruna Palace Assets a.s. Václavské náměstí 846/1, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha	Člen představenstva	11.8.2010 10.6.2014
KORUNA PALACE MANAGEMENT AKCIOVÁ SPOLEČNOST Václavské náměstí 846/1, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha	Člen představenstva	23.7.2009
Nadace Agosto Foundation Vojtěšská 196/18, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha	Správní rada	9.10.2013
PACOVSKÉ STROJÍRNY, a.s. Nádražní 697, 395 01 Pacov	Člen představenstva, předseda	30.4.2013
PAS invest a.s. Revoluční 1003/3, Staré Město, 110 00 Praha	Člen představenstva, předseda	18.2.2013
SAFICHEM ASSETS, a.s. Vídeňská 104, 252 50 Vestec	Člen statutárního orgánu	2.12.2014
SAFICHEM ASSETS, a.s. Vídeňská 104, 252 50 Vestec	Správní rada	2.12.2014
SAFICHEM ASSETS, a.s. Vídeňská 104, 252 50 Vestec	Člen představenstva, předseda	1.7.2012 2.12.2014
SAFICHEM, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Vídeňská 104, 252 50 Vestec	Správní rada	17.6.2015
SAFINA ENERGY, s.r.o. Třebíčská 319, Telč-Štěpnice, 588 56 Telč	Člen statutárního orgánu, jednatel	4.1.2010



SAFINA Service a.s. Vídeňská 104, 252 50 Vestec Zaniklý subjekt: 4.9.2015	Člen představenstva, předseda	15.6.2010 4.9.2015
SAFINA, a.s. Vídeňská 104, 252 50 Vestec Zaniklý subjekt: 30.9.2015	Člen představenstva, předseda	4.9.2013 18.11.2014
SAFINA, a.s. Vídeňská 104, 252 50 Vestec Zaniklý subjekt: 30.9.2015	Člen představenstva	13.7.2010 12.8.2011
SPL a.s. Třebohostická 3069/14, Strašnice (Praha 10), 100 00 Praha	Člen statutárního orgánu	12.8.2014
SPL a.s. Třebohostická 3069/14, Strašnice (Praha 10), 100 00 Praha	Správní rada	11.8.2014
SPL a.s. Třebohostická 3069/14, Strašnice (Praha 10), 100 00 Praha	Prokurista	12.10.2013 4.9.2014
Steel Manufacturing Bohemia a.s. Ovocný trh 573/12, Staré Město, 110 00 Praha Zaniklý subjekt: 31.12.2015	Člen představenstva, předseda	25.6.2015 31.12.2015
TECHNOEXPORT, a.s. Třebohostická 3069/14, Strašnice (Praha 10), 100 00 Praha	Správní rada	10.6.2014
TECHNOEXPORT, a.s. Třebohostická 3069/14, Strašnice (Praha 10), 100 00 Praha	Člen představenstva, místopředseda	30.6.2011 10.6.2014
VIVIDEL ENTERPRISES S.R.O. Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha Zaniklý subjekt: 1.11.2017	Člen statutárního orgánu, jednatel	30.3.2017 1.11.2017
VUAB Pharma a.s. Vltavská 53, 252 63 Roztoky	Člen představenstva, místopředseda	9.12.2011
VUB Pharma, a.s. Vltavská 53, 252 63 Roztoky	Správní rada	10.6.2014
VUB Pharma, a.s. Vltavská 53, 252 63 Roztoky	Člen představenstva, předseda	22.5.2013 10.6.2014
ZVU STROJÍRNY, a.s. Kampelíkova 758/4, Kukleny, 500 04 Hradec Králové	Člen představenstva, předseda	4.8.2014
ZWU invest a.s. Revoluční 1003/3, Staré Město, 110 00 Praha	Člen představenstva, předseda	20.5.2014

Ing. Tomáš Plachý, CSc.

Společnost	Funkce	Od (-Do)
Acheta a.s. Štěpánská 633/49, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha	Člen dozorčí rady	26.1.2018
ANDROPP s.r.o. Třebohostická 3069/14, Strašnice (Praha 10), 100 00 Praha Zaniklý subjekt: 1.7.2017	Člen statutárního orgánu, jednatel	12.11.2014 1.7.2017



AQUATIS a.s. Botanická 834/56, Veveří, 602 00 Brno	Správní rada	29.7.2015
AQUATIS a.s. Botanická 834/56, Veveří, 602 00 Brno	Člen statutárního orgánu	29.7.2015
AQUATIS a.s. Botanická 834/56, Veveří, 602 00 Brno	Člen statutárního orgánu	29.7.2015 10.2.2017
AQUATIS a.s. Botanická 834/56, Veveří, 602 00 Brno	Správní rada	29.7.2015 12.10.2017
AQUATIS a.s. Botanická 834/56, Veveří, 602 00 Brno	Člen představenstva	18.6.2015 29.7.2015
CASALE PROJECT a.s. Sokolovská 685/136f, Karlín, 186 00 Praha	Správní rada	25.6.2014 5.7.2016
CASALE PROJECT a.s. Sokolovská 685/136f, Karlín, 186 00 Praha	Člen statutárního orgánu	25.6.2014 25.8.2014
CASALE PROJECT a.s. Sokolovská 685/136f, Karlín, 186 00 Praha	Člen představenstva, předseda	14.6.2010 2.7.2014
Color Brno s.r.o. Brno, Libušina třída 816/1, PSČ 623 00	Prokurista	12.2.2010
CS TRADING s.r.o. Větrná 429, 267 53 Žebrák	Člen představenstva	15.5.1989 23.11.1990
Eco-Chem Water Systems a.s. Třebohostická 3069/14, Strašnice (Praha 10), 100 00 Praha	Člen představenstva	15.10.2014 1.1.2018
EDR, s.r.o. Smaragdová 416/13, Slivenec, 154 00 Praha	Společník s vkladem	20.10.1993 20.6.1995
EDR, s.r.o. Smaragdová 416/13, Slivenec, 154 00 Praha	Člen statutárního orgánu, jednatel	20.10.1993 20.6.1995
EEF STAR a.s. Vídeňská 104, 252 50 Vestec	Správní rada	16.1.2012
ENERGOCHEM a.s. Karásek 2262/1i, Řečkovice, 621 00 Brno	Člen představenstva, předseda	21.4.2015
FAME Ústí nad Labem, a.s. Žukovova 100/27, Střekov, 400 03 Ústí nad Labem	Člen představenstva, předseda	19.8.2010 30.8.2012
FORUM INVEST a.s. Vojtěšská 196/18, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha	Člen dozorčí rady, předseda	27.6.2007
FORUM INVEST a.s. Vojtěšská 196/18, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha	Člen dozorčí rady, předseda	27.6.2007 12.10.2017
FUTURAMA ASSETS I a.s. Sokolovská 685/136f, Karlín, 186 00 Praha	Správní rada	8.2.2017
FUTURAMA ASSETS II a.s. Sokolovská 685/136f, Karlín, 186 00 Praha	Správní rada	30.10.2015
FUTURAMA ASSETS III a.s. Sokolovská 685/136f, Karlín, 186 00 Praha	Správní rada	8.2.2017
Futurama Beta s.r.o. Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha	Člen statutárního orgánu, jednatel	17.12.2015 20.5.2016



Zaniklý subjekt: 20.5.2016

H Project, s.r.o. Fryčajova 81/10, Obřany, 614 00 Brno	Člen statutárního orgánu, jednatel	15.2.2016
CHEMOPROJEKT CHEMICALS, s.r.o. Třebohostická 3069/14, Strašnice (Praha 10), 100 00 Praha	Společník s vkladem	14.5.2014
CHEMOPROJEKT CHEMICALS, s.r.o. Třebohostická 3069/14, Strašnice (Praha 10), 100 00 Praha	Prokurista	26.5.2008
Chemoprojekt, a.s. Třebohostická 3069/14, Strašnice (Praha 10), 100 00 Praha	Správní rada	11.8.2014
Chemoprojekt, a.s. Třebohostická 3069/14, Strašnice (Praha 10), 100 00 Praha	Člen statutárního orgánu	12.8.2014
Chemoprojekt, a.s. Třebohostická 3069/14, Strašnice (Praha 10), 100 00 Praha	Člen představenstva, předseda	24.3.1994
KIRAT, spol. s r.o. Třebohostická 3069/14, Strašnice (Praha 10), 100 00 Praha	Společník s vkladem	29.10.1999
KIRAT, spol. s r.o. Třebohostická 3069/14, Strašnice (Praha 10), 100 00 Praha	Člen statutárního orgánu, jednatel	29.10.1999
Koruna Palace Assets a.s. Václavské náměstí 846/1, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha	Správní rada	10.6.2014
Koruna Palace Assets a.s. Václavské náměstí 846/1, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha	Člen dozorčí rady	11.8.2010 10.6.2014
KORUNA PALACE MANAGEMENT AKCIOVÁ SPOLEČNOST Václavské náměstí 846/1, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha	Člen představenstva	12.1.2010
MNTA s.r.o. Vídeňská 104, 252 50 Vestec	Člen statutárního orgánu, jednatel	4.2.2008
MNTA s.r.o. Vídeňská 104, 252 50 Vestec	Společník s vkladem	5.8.2008
Nadační fond dětského a juniorského tenisu Třebohostická 3069/14, Strašnice (Praha 10), 100 00 Praha	Správní rada	5.12.2001
SAFICHEM ASSETS, a.s. Vídeňská 104, 252 50 Vestec	Správní rada	2.12.2014
SAFICHEM ASSETS, a.s. Vídeňská 104, 252 50 Vestec	Člen představenstva, místopředseda	1.7.2012 2.12.2014
SAFICHEM ASSETS, a.s. Vídeňská 104, 252 50 Vestec	Člen představenstva, předseda	1.7.2012 11.7.2012
SAFICHEM, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Vídeňská 104, 252 50 Vestec	Správní rada	17.6.2015
SAFINA Service a.s. Vídeňská 104, 252 50 Vestec Zaniklý subjekt: 4.9.2015	Člen představenstva, místopředseda	11.8.2011 14.5.2014
SAFINA Service a.s. Vídeňská 104, 252 50 Vestec Zaniklý subjekt: 4.9.2015	Člen dozorčí rady, předseda	15.6.2010 11.8.2011



SAFINA, a.s. Vídeňská 104, 252 50 Vestec Zaniklý subjekt: 30.9.2015	Člen představenstva, místopředseda	12.7.2000 18.11.2014
SAFINA, a.s. Vídeňská 104, 252 50 Vestec Zaniklý subjekt: 30.9.2015	Prokurista	23.8.2010 1.8.2011
SAFINA, a.s. Vídeňská 104, 252 50 Vestec Zaniklý subjekt: 30.9.2015	Člen představenstva, předseda	29.7.2002
Seyffer Trading OPZ obch. spol. s r.o. Zlatnická 1128/6, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha	Člen statutárního orgánu	17.9.1991 19.6.1997
SPL a.s. Třebohostická 3069/14, Strašnice (Praha 10), 100 00 Praha	Správní rada	11.8.2014
SPL a.s. Třebohostická 3069/14, Strašnice (Praha 10), 100 00 Praha	Člen představenstva	3.2.2011 11.8.2014
SPL a.s. Třebohostická 3069/14, Strašnice (Praha 10), 100 00 Praha	Člen dozorčí rady, předseda	25.8.2009 3.2.2011
Technoexport Storage a.s. Třebohostická 3069/14, Strašnice (Praha 10), 100 00 Praha	Člen představenstva	22.4.2015
TECHNOEXPORT, a.s. Třebohostická 3069/14, Strašnice (Praha 10), 100 00 Praha	Člen statutárního orgánu	10.6.2014
TECHNOEXPORT, a.s. Třebohostická 3069/14, Strašnice (Praha 10), 100 00 Praha	Správní rada	10.6.2014
TECHNOEXPORT, a.s. Třebohostická 3069/14, Strašnice (Praha 10), 100 00 Praha	Člen představenstva	16.12.2010 1.8.2011
TECHNOEXPORT, a.s. Třebohostická 3069/14, Strašnice (Praha 10), 100 00 Praha	Člen představenstva, předseda	1.7.2009 10.6.2014
VIVIDEL ENTERPRISES S.R.O. Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha Zaniklý subjekt: 1.11.2017	Člen statutárního orgánu, jednatel	30.3.2017 12.10.2017
VUAB Pharma a.s. Vltavská 53, 252 63 Roztoky	Člen představenstva	9.12.2011
VUAB Pharma a.s. Vltavská 53, 252 63 Roztoky	Prokurista	19.1.2011 26.1.2012
VUB Pharma, a.s. Vltavská 53, 252 63 Roztoky	Člen představenstva, místopředseda	22.5.2014 10.6.2014
ZVU STROJÍRNY, a.s. Kampelíkova 758/4, Kukleny, 500 04 Hradec Králové	Člen představenstva	19.5.2009 30.11.2011

## 2. OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY A PORTFOLIO MANAŽER

### OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY

Fond nemá jiné vedoucí osoby než výše uvedené.



## **PORTRÓFOLIO MANAŽER**

**Portfolio manažer**

**Mgr. Richard Opolecký**

narozen: 1983

vzdělání: Západočeská Univerzita v Plzni, Právo a právní věda

Mgr. Richard Opolecký je zaměstnán ve společnosti AMISTA investiční společnost, a.s., na pozici portfolio manažera od 10. 4. 2017. Před příchodem do AMISTA investiční společnosti, a.s., pracoval v developerské společnosti Aperta Group a.s., na pozici právník, kde získal zkušenosti při řízení developerských projektů a právním zastoupení společnosti. Předtím pracoval sedm let v bance Citibank plc, na pozici právník, kde získal zkušenosti v oblasti regulatoriky a přípravy vnitřních předpisů.

**Portfolio manažer**

**Ing. Radek Hub**

narozen: 1984

vzdělání: Univerzita Hradec Králové, Informační management

Ing. Radek Hub je zaměstnán ve společnosti AMISTA investiční společnost, a.s., na pozici portfolio manažera od 15. 3. 2016. Před příchodem do AMISTA investiční společnosti, a.s., pracoval pět let na pozici privátního bankéře ve společnosti Sberbank CZ, a.s. mající ve správě top affluent klientelu se zaměřením primárně na investiční poradenství, oblast kapitálového trhu a financování. Předtím sbíral praktické zkušenosti mimo jiné v České spořitelně, a.s. na pozici investiční specialista pro affluent klientelu a u obchodníka s cennými papíry společnosti BH Securities, a.s.

## **3. OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ A PRINCIPY JEJICH ODMĚNOVÁNÍ**

Rozhodování o odměnování pracovníků Fondu náleží do působnosti statutárního orgánu Fondu. Členové statutárního a kontrolního orgánu vykonávají svoji činnost na základě smluv o výkonu funkce, v nichž je vždy upravena i jejich odměna včetně všech jejích složek, nejedná-li se o bezúplatný výkon funkce. Tyto smlouvy včetně odměnování musí být schváleny valnou hromadou Fondu.

Výkon funkce člena kontrolního orgánu je bezúplatný, statutárnímu řediteli za výkon činnost náleží úplata, která je stanovena na základě smlouvy o výkonu funkce a uvedena ve statutu Fondu. V souladu s ust. § 61 odst. 2 zákona o obchodních korporacích nemusí být plnění dle smlouvy o výkonu funkce poskytnuto, pokud výkon funkce zřejmě přispěl k nepříznivému hospodářskému výsledku Fondu, ledaže by valná hromada fondu rozhodla jinak.

Řídící osoby nevlastní žádné cenné papíry, představující podíl na Emitentovi.

## **4. ÚDAJE O VŠECH PENĚZITÝCH I NEPENĚZITÝCH PLNĚNÍCH, KTERÁ OD FONDU PŘIJALI V ÚČETNÍM OBDOBÍ ČLENOVÉ STATUTÁRNÍHO ČI DOZORČÍHO ORGÁNU A OSTATNÍ OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ**

### **STATUTÁRNÍ ORGÁN**

Výkon funkce člena statutárního orgánu je bezplatný a nejsou s ním spojena žádná nepenězitá plnění.

### **DOZORČÍ ORGÁN**

Výkon funkce člena dozorčího orgánu je bezplatný a nejsou s ním spojena žádná nepenězitá plnění.

### **OSTATNÍ OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ**

Fond neevidoval ve sledovaném účetním období ostatní osoby s řídící pravomocí.



## **5. ÚDAJE O POČTU CENNÝCH PAPÍRŮ FONDU, KTERÉ JSOU V MAJETKU STATUTÁRNÍHO ČI DOZORČÍHO ORGÁNU A OSTATNÍCH OSOB S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ**

Žádný člen statutárního orgánu, dozorčího orgánu, portfolio manažer a ostatní vedoucí osoby nevlastní žádné 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 na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví (§ 19a odst. 1) použil mezinárodní účetní standardy upravené právem Evropské unie pro sestavení účetní závěrky k 31. 12. 2017. 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 omezen 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 tatáž 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 řídícího a kontrolního systému, a dále prostřednictvím externího auditu, který ověřuje roční účetní závěrku Fondu. Interní kontrola v rámci kontrolního a řídícího systému zahrnuje jednak činnosti vnitřního auditu (v souladu s plánem činnosti vnitřního auditu na rok 2017 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 AKCIAMI FONDU**

Základní kapitál Emitenta činí 4 000 000 Kč (čtyři miliony korun českých) a je plně splacen.

Emitent vydává dva druhy akcií:

**a) zakladatelské akcie** - tyto cenné papíry představují zapisovaný základní kapitál do obchodního rejstříku. Zapisovaný základní kapitál Emitenta činí 4 000 000 Kč a je rozdělen na 40 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 trhu obdobném regulovanému trhu. Podíl na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií. Zakladatelské akcie se řídí právní úpravou dle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, a dalšími právními předpisy, a úpravou v oddíle II. stanov Emitenta.

### **Práva spojená se zakladatelskými akciami**

Se zakladatelskými akcemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet společnosti, ani žádné jiné zvláštní právo. Se zakladatelskými akcemi 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 akcemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

#### 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. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, a dalšími právními předpisy, a úpravou v oddíle III. stanov Emitenta.

#### Práva spojená s investičními akcemi

S investičními akcemi není spojeno hlasovací právo. S investičními akcemi, 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 akcemi, 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 akcemi, které byly vydány k podfondu společnosti, je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet tohoto konkrétního podfondu. S investičními akcemi, 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.

Investičním akcím byl přidělen ISIN CZ0008041738. Akcie Emitenta byly přijaty od 28. 3. 2016 k obchodování na evropském regulovaném trhu, tzn. jsou kótovány na Burze cenných papírů Praha, a.s.

#### 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: ve výši 130 tis. bez DPH za průběžný audit účetnictví a ověření účetní závěrky k 31. 12. 2017 na základě standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií a za ověření výroční zprávy klienta sestavené v souladu s ustanoveními zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění.

Auditorem fondu je společnost Kreston A&CE Audit, s.r.o. IČO: 416 01 416 se sídlem Moravské náměstí 1007/14, Veveří, 602 00 Brno.



## **9. KODEX ŘÍZENÍ A SPRÁVY FONDU**

Obhospodařovatel Fondu přijal soubor vnitřních předpisů schválených statutárním orgánem obhospodařovatele Fondu. Tyto vnitřní předpisy vycházejí z požadavků stanovených závaznými právními předpisy, včetně právních předpisů Evropské unie, jsou pravidelně aktualizovány a jsou předkládány České národní bance. Rovněž podléhají kontrole compliance a vnitřního auditu. Mezi tyto vnitřní předpisy patří mj. vnitřní předpisy upravující výkon obhospodařování fondu a výkon řízení a správy fondu. Oblastmi, které jsou vnitřními předpisy upraveny, jsou například:

- Interní pravidla outsourcingu
- Pravidla řízení rizik, dodržování limitů a řízení likvidity
- Účetní postupy a pravidla účtování
- Pravidla vnitřní kontroly
- Systém vnitřní komunikace
- Opatření proti praní špinavých peněz a financování terorismu

Nahlédnutí do vnitřních předpisů obhospodařovatele, vztahujících se k fondu, je možné na základě předchozí žádosti v sídle Fondu. Obhospodařovatel Fondu je současně členem AKAT a řídí se také jeho etickým kodexem.

## **10. STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU**

Struktura vlastního kapitálu Emitenta je uvedena v účetní závěrce, která je nedílnou součástí této výroční zprávy.

### **Akcie Fondu:**

#### **Druh: Zakladatelské akcie**

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Listinná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

Podíl na základním kapitálu: 100 %

Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci účetního období: 40 ks

Počet akcií vydaných v účetním období: 0

Počet akcií odkoupených v účetním období: 0

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

Obchodovatelnost: Zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu

#### **Druh: Investiční akcie**

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Zaknihovaná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

ISIN: CZ0008041738

LEI: 315700C1FXN4YGSYIG41

Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci účetního období: 353 281 ks

Počet akcií vydaných v účetním období: 83 334 ks

Počet akcií odkoupených v účetním období: 0

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0



Obchodovatelnost: Všechny investiční akcie byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu

#### Ostatní skutečnosti

Ke dni 29. 12. 2017 došlo k navýšení emise investičních akcií pod ISIN CZ0008041738 o 83 334 ks, s tím že celkový počet investičních akcií obchodovaných na regulovaném trhu po navýšení činil 353 281 ks.

### 11. OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ

Zakladatelské akcie jsou převoditelné se souhlasem statutárního ředitele.

Investiční akcie jsou převoditelné bez omezení.

### 12. AKCIONÁŘSKÁ STRUKTURA

Struktura akcionářů k 31. 12. 2017 (zakladatelské akcie)

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právnické osoby celkem	100,00	100,00
z toho SAFICHEM GROUP AG, CHE-105 269 567	100,00	100,00
Fyzické osoby celkem	0,00	0,00

S investičními akcemi Fondu nejsou spojena hlasovací práva ani podíl na základním kapitálu.

### 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 právo na zpětný odkup Emittentem.

### 14. OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV

Zakladatelské akcie nemají žádná omezení hlasovacího práva. Investiční akcie 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 Emittentovi nebo hlasovacích práv.

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

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

### 17. ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOST ORGÁNŮ

Stanovy Fondu neobsahují žádnou zvláštní působnost statutárního orgánu nebo kontrolního orgánu podle zákona upravujícího právní poměry obchodních korporací a družstev, vyjma pravomoci statutárního orgánu ke schválení statutu Fondu a jeho změn za podmínek a způsobem uvedeným ve smlouvě o výkonu funkce.



## **18. VÝZNAMNÉ SMLOUVY PŘI ZMĚNĚ OVLÁDÁNÍ EMITENTA**

Fond nemá uzavřeny žádné významné smlouvy, které nabydou 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 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 členům statutárního orgánu společnosti umožněno nabývat účastnické cenné papíry Emitenta, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.



# Profil Fondu

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

Účetním obdobím se pro účely této Výroční zprávy rozumí období od 1. 1. 2017 do 31.12.2017.

## 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

### Název:

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

### Sídlo:

**Ulice:** Vídeňská 104

**Obec:** Vestec

**PSČ:** 252 50

**Telefonní číslo:** +420 226 251 010

### Vznik:

Fond byl založen zakladatelskou listinou ze dne 17. 6. 2015 a zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 20728, 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 byl zapsán do seznamu vedeného Českou národní bankou podle § 597 Zákona dne 4. 6. 2015 (před zápisem Fondu do obchodního rejstříku, do kterého byl Fond zapsán dne 17. 6. 2015).

Fond je fondem kvalifikovaných investorů shromažďujícím peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů (tj. osob uvedených v § 272 Zákona), které jsou následně investovány především do aktiv nemovitostní povahy, tj. je investičním fondem splňujícím výjimku uvedenou v ust. § 93 odst. 4 písm. b) nařízení vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování, ve znění pozdějších předpisů.

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán. Tímto orgánem je právnická osoba, společnost AMISTA investiční společnosti, a.s., která je oprávněna obhospodařovat a administrovat Fond od 13. 4. 2016, do té doby byla pověřena obhospodařováním majetku Fondu dle zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování.

Při přeměně rozdelením ve formě odštěpení sloučením přešly v projektu rozdelení ze dne 27.9.2017 specifikované části jmění obchodní společnosti SAFICHEM ASSETS, a.s., IČO 24241261, sídlem Vídeňská 104, 252 50 Vestec, jako rozdělované společnosti, na obchodní společnost SAFICHEM, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO 04172043, sídlem Vídeňská 104, 252 50 Vestec, jako nástupnickou společnost.

### Identifikační údaje:

**IČO:** 04172043

**DIČ:** CZ04172043

**LEI:** 315700C1FXN4YGSYIG41

### Základní zapisovaný kapitál:

**Základní zapisovaný kapitál:** 4 000 000 Kč; placeno 100 %



**Akcie:**

**Akcie:** 40 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě - zakladatelské akcie.

353 281 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě - investiční akcie.

**Čistá aktiva připadají na investiční akcie:** 398 211 tis. Kč

**STATUTÁRNÍ ŘEDITEL****Statutární ředitel**

**AMISTA investiční společnost, a.s.**

(od 17. června 2015)

IČO 27437558

Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

**Zastoupení právnické osoby**

**Ing. Petr Janoušek**, pověřený zmocněnec

(od 17. června 2015)

Statutární ředitel je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu, a který zastupuje Fond. 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.

**SPRÁVNÍ RADA****Předseda správní rady:**

**Ing. Tomáš Plachý, MBA**

(od 17. června 2015)

narozen: 27. 11. 1975

vzdělání: vysokoškolské

**Člen správní rady:**

**Ing. Tomáš Plachý, CSc**

(od 17. června 2015)

narozen: 10. 3. 1952

vzdělání: vysokoškolské

Správní rada dohliží na řádný výkon činnosti Fondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy. Do působnosti správní rady náleží jakákoli 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 ze tří členů, volených valnou hromadou.

**2. ÚDAJE O ZMĚNÁCH SKUTEČNOSTÍ ZAPISOVANÝCH DO OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU, KE KTERÝM DOŠLO BĚHEM ÚČETNÍHO OBDOBÍ****Člen správní rady:**

**Ing. Tomáš Plachý, CSc., dat. nar. 10. března 1952**

Štítová 243, Újezd, 149 00 Praha 4

vymazáno 12. října 2017

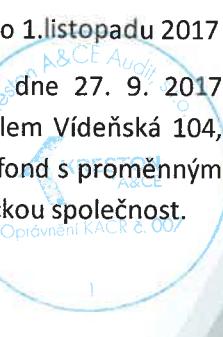
Na cípu 457, Újezd u Průhonic, 149 00 Praha 4

zapsáno 12. října 2017

**Ostatní skutečnosti:**

zapsáno 1. listopadu 2017

Při přeměně rozdelením ve formě odštěpení sloučením přešly v projektu rozdelení ze dne 27. 9. 2017 specifikované části jmění obchodní společnosti SAFICHEM ASSETS, a.s., IČO 24241261, sídlem Vídeňská 104, 252 50 Vestec, jako rozdělované společnosti, na obchodní společnost SAFICHEM, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO 04172043, sídlem Vídeňská 104, 252 50 Vestec, jako nástupnickou společnost.



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

V účetním období obhospodařovala a administrovala Fond tato investiční společnost:

**AMISTA investiční společnost, a.s.**

IČO 27437558

Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

Investiční společnost vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí České národní banky č.j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. 9. 2006, jež nabyla právní moci dne 20. 9. 2006.

Investiční společnost se na základě ust. § 642 odst. 3 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále také jen „Zákon“) považuje za investiční společnost, která je oprávněna přesáhnout rozhodný limit, a je oprávněna k obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů, a to fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání), a dále je oprávněna k provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů dle § 11 odst. 1 písm. b) Zákona ve spojení s § 38 odst. 1 Zákona, a to administrace fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

Investiční společnost vykonávala pro Fond činnosti dle statutu Fondu. Jednalo se např. o vedení účetnictví, oceňování majetku a dluhů, výpočet aktuální čisté hodnoty majetku na jednu akciю vydávanou Fondem, zajištění vydávání a odkupování akcií a výkon dalších činností související s hospodařením s hodnotami v majetku Fondu (poradenská činnost týkající se struktury kapitálu, poradenství v oblasti přeměn obchodních společností nebo převodu obchodních podílů apod.).

#### **Portfolio manažer**

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

### **4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU**

Obchodní název: Česká spořitelna, a.s.

Sídlo: Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4

IČO: 45 24 47 82

Česká spořitelna, a.s. vykonává pro Fond depozitáře od 17. 9. 2015.

### **5. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI**

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

### **6. ÚDAJE O OSOBÁCH, KTERÁ BYLY DEPOZITÁŘEM POVĚŘENY ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU FONDU, POKUD JE U TÉTO OSOBY ULOŽENO NEBO TOUTO OSOBOU JINAK OPATROVÁNO VÍCE NEŽ 1 % MAJETKU FONDU**

Depozitář nepověřil v účetním období žádnou osobu úslovou 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., která je obhospodařovatelem 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 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 zejména dlouhodobým hmotným majetkem v reálné hodnotě ve výši 378 169 tis. Kč. Jedná se především o nemovitosti (bez ostatního vybavení) v následujících katastrálních územích:

Katastrální území	Reálná hodnota
Brno – Veveří	22 600 tis. Kč
Černá v Pošumaví	600 tis. Kč
Horní Litvínov	15 600 tis. Kč
Lobzy	5 000 tis. Kč
Praha – Hostivař	24 tis. Kč
Praha - Hlubočepy	37 460 tis. Kč
Praha - Čestlice	34 690 tis. Kč
Praha – Nové Město	15 200 tis. Kč
Praha – Strašnice	191 500 tis. Kč
Telč	27 800 tis. Kč
Štířín	22 580 tis. Kč

Další velkou část majetku Fondu představují peněžní prostředky na běžných účtech ve výši 33 744 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 ke svému předmětu 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 POBOČCE NEBO JINÉ ČÁSTI OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ**

Fond nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

## **13. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE**

<b>Fondový kapitál</b>	<b>K 31. 12. 2017</b>	<b>k 31. 12. 2016</b>	<b>k 1. 7. 2015</b>
Fondový kapitál (Kč)	402 142 099	299 681 440	4 000 000
Zapisovaný kapitál (Kč)	4 000 000	4 000 000	4 000 000
<b>Investiční fondový kapitál (Kč)</b>	<b>398 211 935</b>	<b>295 681 440</b>	<b>0</b>
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks)	40	40	40
Počet vydaných investičních akcií (ks)	353 281	269 947	0
<b>Fondový kapitál na 1 investiční akci (Kč)</b>	<b>1 127,1819</b>	<b>1 095,3315</b>	<b>0</b>

Fond ke dni 29. 12. 2017 navýšil emisí investičních akcie o 83 334 ks akcií.



## **14. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU**

V průběhu účetního období došlo ke změně statutu Fondu ke dni 1. 1. 2017, kdy změna spočívala především v přizpůsobení statutu Fondu zákonné č. 148/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, a to zejména s ohledem na novelizované znění § 164 odst. 1 ZISIF týkající se účetního a majetkového oddělení majetku a dluhů z investiční činnosti Fondu od jeho ostatního jmění, a ve změně frekvence stanovování aktuální hodnoty investiční akcie ze čtvrtletní na pololetní s odloženou účinností navázanou na příslušnou změnu stanov.

Dále ke dni 9. 8. 2017 došlo ke změně statutu Fondu, kdy změna spočívala především v pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti administrace Fondu a úpravě investičních limitů s ohledem na nařízení vlády č. 133/2017 Sb., kterým byly zrušeny zákonné investiční limity pro fondy kvalifikovaných investorů.

## **15. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI**

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této výroční zprávy byla přijata k 1. 1. 2018 změna statutu Fondu, spočívající v přesunu veškerých nákladů z neinvestiční části na investiční část.

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení výroční zprávy došlo ode dne 1. 1. 2018 ke změně členů výboru pro audit. Místo Ing. Venduly Nováčkové se novým členem výboru pro audit stal Ing. Petr Janoušek, narozen: 22. 2. 1973. Ing. Petr Janoušek vystudoval Vysoké učení technické v Brně. V rámci AMISTA IS se věnuje komplexnímu finančnímu řízení společnosti. Předtím působil na vedoucích pozicích ve společnostech zabývajících se investiční činností a vývojem informačních systémů.



## **16. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ**

Fond ve sledovaném období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

## **17. ZPŮSOB POUŽITÍ ZISKU**

Hospodářský výsledek z investiční činnosti Fondu vzniká jako rozdíl mezi výnosy z majetku z investiční činnosti Fondu a náklady na zajištění investiční činnosti Fondu.

Výnosy z investičního majetku Fondu se použijí ke krytí nákladů na investiční činnost Fondu, nestanoví-li obecně závazné právní předpisy nebo Statut jinak. Pokud hospodaření Fondu s investičním majetkem za účetní období skončí ziskem (přebytek výnosů z investiční činnosti Fondu nad náklady na investiční činnost Fondu), nemusí být zisk použit k výplatě podílu na zisku, ale může se použít k reinvesticím směřujícím ke zvýšení majetku Fondu a ke zvýšení hodnoty investičních akcií.

Pokud hospodaření s investičním majetkem Fondu za účetní období skončí ztrátou (převýšení nákladů na investiční činnost Fondu nad výnosy z investiční činnosti Fondu), bude vzniklá ztráta hrazena ze zdrojů z investiční činnosti Fondu. Ke krytí ztráty se přednostně použije nerozdelený zisk z investiční činnosti Fondu z minulých let. Nestačí-li tyto prostředky Fondu ke krytí ztráty, musí být ztráta v roce následujícím po účetním období, ve kterém ztráta vznikla, kryta snížením kapitálového fondu v případě, že byl vytvořen.

V souladu s ustanovením odstavce 9.3 Statutu může valná hromada Fondu rozhodnout o tom, že investorům Fondu bude vyplacen podíl na zisku, a to v souladu se stanovami, Zákonem a dalšími obecně závaznými právními předpisy. Souhrn dividend vyplacených k investičním akciím za příslušné účetní období nesmí být vyšší, než je hospodářský výsledek z investiční činnosti Fondu za příslušné účetní období po odečtení prostředků převáděných do rezervního fondu investiční části, je-li zřízen, a neuhradených ztrát minulých let investiční části a po přičtení nerozdeleného zisku minulých let investiční části a fondů vytvořených ze zisku investiční části, které Fond může použít dle svého volného uvážení.

Rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných výnosů z investičního majetku Fondu, náleží do působnosti valné hromady Fondu, a to dle pravidel uvedených v odst. 9.3 Statutu.

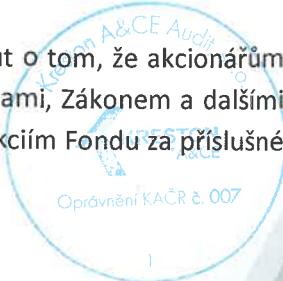
Valná hromada Fondu schvaluje účetní závěrku a hospodářský výsledek investiční části Fondu.

S investiční akcií vydanou k Fondu je spojeno právo na podíl na zisku jen z hospodaření související s investiční činností Fondu, který valná hromada Fondu schválila k rozdělení. Tento podíl ze zisku se určuje jako podíl k fondovému kapitálu investiční části Fondu.

Hospodářský výsledek neinvestiční části Fondu vzniká jako rozdíl mezi výnosy a náklady na zajištění činnosti Fondu, a to bez zahrnutí výsledku hospodaření investiční části Fondu.

Výnosy neinvestiční části Fondu se použijí ke krytí nákladů neinvestiční části Fondu, nestanoví-li obecně závazné právní předpisy nebo Statut jinak. Pokud hospodaření neinvestiční části Fondu za účetní období skončí ztrátou (převýšení nákladů nad výnosy), bude vzniklá ztráta neinvestiční části hrazena ze zdrojů neinvestiční části Fondu. Ke krytí ztráty neinvestiční části Fondu se přednostně použije nerozdelený zisk neinvestiční části Fondu z minulých let. Nestačí-li tyto prostředky Fondu ke krytí ztráty, musí být ztráta v roce následujícím po účetním období, ve kterém ztráta vznikla, kryta snížením kapitálového fondu, byl-li zřízen. Ke krytí ztráty neinvestiční části Fondu nelze použít zisk investiční části Fondu.

V souladu s ustanovením odstavce 9.3 Statutu může valná hromada Fondu rozhodnout o tom, že akcionářům Fondu bude vyplacen podíl na zisku neinvestiční části Fondu, a to v souladu se stanovami, Zákonem a dalšími obecně závaznými právními předpisy. Souhrn dividend vyplacených k zakladatelským akciím Fondu za příslušné



účetní období nesmí být vyšší, než je hospodářský výsledek neinvestiční části Fondu za příslušné účetní období po odečtení prostředků převáděných do rezervního fondu neinvestiční části Fondu, je-li zřízen, a neuhraných ztrát minulých let neinvestiční části Fondu a po přičtení nerozdeleného zisku minulých let neinvestiční části Fondu a fondů neinvestiční části vytvořených ze zisku neinvestiční části Fondu, které Fond může použít dle svého volného uvážení. Fond není oprávněn rozdělit zisk nebo jiné vlastní zdroje neinvestiční části Fondu mezi akcionáře, je-li fondový kapitál neinvestiční části Fondu zjištěný z řádné nebo mimořádné účetní závěrky nebo by v důsledku rozdelení zisku byl nižší než zapisovaný základní kapitál Fondu, zvýšený o upsanou hodnotu nových zakladatelských akcií Fondu, pokud byly upsány zakladatelské akcie na zvýšení zapisovaného základního kapitálu Fondu a nový zapisovaný základní kapitál nebyl ke dni sestavení řádné nebo mimořádné účetní závěrky zapsán v obchodním rejstříku, a dále tu část rezervního fondu neinvestiční části Fondu, kterou podle zákona nebo stanov nesmí Fond použít k plnění akcionářům. Podíl na zisku neinvestiční části Fondu nelze vyplatit z prostředků tvořících zapisovaný základní kapitál Fondu.

Rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných výnosů z neinvestičního majetku Fondu náleží do působnosti valné hromady Fondu, a to dle pravidel uvedených v odst. 9.3 Statutu.

Valná hromada Fondu schvaluje účetní závěrku a hospodářský výsledek neinvestiční části Fondu.

Se zakladatelskou akcií Fondu je spojeno právo na podíl na zisku jen z hospodaření Fondu, bez zahrnutí výsledku hospodaření investiční části Fondu, který valná hromada Fondu schválila k rozdělení. Tento podíl na zisku se určuje jako poměr akcionářova podílu k zapisovanému základnímu kapitálu Fondu.

## **18. VÝZNAMNÁ SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ**

V období, pro které je tato Výroční zpráva sestavována, neexistují žádná soudní a rozhodčí řízení, ve kterých by byl Fond účastníkem.

## **19. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM**

Informace o hospodaření Fondu jsou v účetní závěrce, která je součástí Výroční zprávy.

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 vyplňeny, údaje jsou nulové.

Další informace jsou uvedeny v příloze Účetní závěrky.

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

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





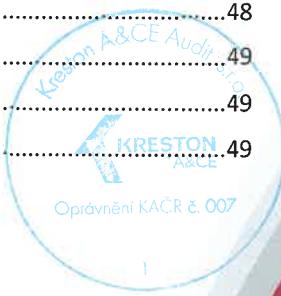
# **Účetní závěrka sestavená k a za pololetí končící 31. prosince 2017**

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



# Obsah účetní závěrky

Výkaz finanční situace .....	31
Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku .....	32
Výkaz peněžních toků .....	33
Výkaz změn vlastního kapitálu .....	34
Komentáře k účetním výkazům .....	35
1 Obecné informace .....	35
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly .....	35
3 Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech .....	36
3.1 Vliv prvního přijetí IAS/IFRS .....	37
3.2 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty .....	40
3.3 Investice do nemovitostí .....	40
3.4 Finanční investice .....	41
3.5 Smlouvy o operativním pronájmu .....	41
3.6 Rezervy a podmíněné závazky .....	41
3.7 Výpůjční náklady .....	42
3.8 Finanční aktiva .....	42
3.9 Finanční závazky .....	42
3.10 Daně z příjmů .....	42
3.11 Rozpoznání výnosů .....	43
3.12 Peníze a peněžní ekvivalenty / výkaz peněžních toků .....	43
3.13 Spřízněné strany .....	43
4 Sezónnost .....	43
5 Odhady .....	43
6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům .....	44
6.1 Investice do nemovitostí .....	44
6.2 Obchodní a jiné pohledávky .....	46
6.3 Peníze .....	46
6.4 Obchodní a jiné závazky .....	47
6.5 Výnosy předchozích období .....	47
6.6 Úvěry a zápůjčky .....	47
6.7 Vložený kapitál a Kapitál splatný na požadání .....	47
6.8 Tržby .....	48
6.9 Ztráta z prodeje investic do nemovitostí .....	48
6.10 Osobní náklady .....	48
6.11 Nakoupené dodávky .....	48
6.12 Daně ze zisku .....	49
7 Spřízněné strany a jejich dopad do účetní závěrky .....	49
7.1 Osoba ovládající .....	49



7.2	Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou .....	49
7.3	Transakce se spřízněnými stranami.....	50
7.4	Odměny klíčového vedení.....	50
8	Finanční rizika .....	51
8.1	Úvěrové riziko.....	51
8.2	Riziko likvidity.....	51
8.3	Měnové riziko.....	52
8.4	Úrokové riziko .....	52
9	Provozní segmenty .....	52
10	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky .....	52
11	Události po rozvahovém dni .....	52
12	Schválení účetní závěrky .....	52



## Výkaz finanční situace

k 31. prosinci 2017

(v tisících Kč)

	Poznámka	31/12/2017 Celkem	31/12/2017 Investiční část	31/12/2017 Neinvestiční část	31/12/2016	1/07/2015
<b>AKTIVA</b>						
<b>Dlouhodobá aktiva</b>						
Investice do nemovitostí	6.1	378 169	378 169	0	282 134	254 153
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>378 169</b>	<b>378 169</b>	<b>0</b>	<b>282 134</b>	<b>254 153</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>						
Obchodní a jiné pohledávky	6.2	2 757	2 757	0	2 257	297
Pohledávka z titulu daně z příjmu		229	229	0	147	-
Náklady příštích období		35	35	0	49	66
Peníze	6.3	33 744	29 808	3 936	24 486	4 000
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>36 765</b>	<b>32 829</b>	<b>3 936</b>	<b>26 939</b>	<b>4 363</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>414 934</b>	<b>410 998</b>	<b>3 936</b>	<b>309 073</b>	<b>258 516</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>						
<b>Vlastní kapitál</b>						
Vložený kapitál	6.7	4 000	0	4 000	4 000	4 000
Nerozdělené výsledky		-69		-69		
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>3 931</b>	<b>0</b>	<b>3 931</b>	<b>4 000</b>	<b>4 000</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>						
Odložený daňový závazek	6.12	8 690	8 690	0	5 908	5 517
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>8 690</b>	<b>8 690</b>	<b>0</b>	<b>5 908</b>	<b>5 517</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>						
Kapitál splatný na požádání	6.7	398 211	398 211	0	295 682	248 594
Obchodní a jiné závazky	6.4	4 101	4 096	5	3 482	405
Odložené výnosy		1	1	0	1	-
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>402 313</b>	<b>402 308</b>	<b>5</b>	<b>299 165</b>	<b>248 999</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>411 003</b>	<b>410 998</b>	<b>5</b>	<b>305 073</b>	<b>254 516</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>414 934</b>	<b>410 998</b>	<b>3 936</b>	<b>309 073</b>	<b>258 516</b>



## Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku

za období končící 31. prosince 2017

(v tisících Kč)

	Poznámky	Období končící 31/12/2017	Období končící 31/12/2017	Období končící 31/12/2017	Období končící 31/12/2016
		Celkem	Investiční část	Neinvestiční část	
Tržby z poskytovaných služeb	6.8	27 645	27 645	0	40 614
Zisk (ztráta) z prodeje investic do nemovitostí	6.9	-130	-130	0	0
Ostatní výnosy		464	464	0	43
Zisk (ztráta) z přecenění majetku		1 573	1 573	0	2 098
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	6.11	-19 273	-19 204	-69	-21 451
Ostatní náklady		-696	-696	0	-657
<b>Zisk před zdaněním</b>		<b>9 583</b>	<b>9 652</b>	<b>-69</b>	<b>20 647</b>
Daň ze zisku	6.12	-1 010	-1 010	0	-49
<b>Zisk po zdanění za rok</b>		<b>8 573</b>	<b>8 642</b>	<b>-69</b>	<b>20 598</b>
<b>Ostatní úplný výsledek</b>		-	-	-	-
<b>Celkový úplný výsledek za rok</b>		<b>8 573</b>	<b>8 642</b>	<b>-69</b>	<b>20 598</b>
Z toho					
Celkový úplný výsledek připadající na zakladatelské akcie		-69	0	-69	0
Celkový úplný výsledek připadající na investiční akcie		8 642	8 642	0	20 598

## Výkaz peněžních toků

za období končící 31. prosince 2017

(v tisících Kč)

	Období končící 31/12/2017	Období končící 31/12/2016
--	------------------------------	------------------------------

### Přehled o peněžních tocích z provozních činností

Výsledek hospodaření před zdaněním

Úpravy o:

Ztráta (zisk) z přecenění majetku

Ztráta (zisk) z prodeje investičního majetku

	9 583	20 647
--	-------	--------

	-1 573	-2 098
--	--------	--------

	130	0
--	-----	---

	8 140	18 549
--	-------	--------

(Zvýšení) snížení obchodních a jiných pohledávek

Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků

	-486	-1 942
--	------	--------

	619	3 079
--	-----	-------

	8 273	19 686
--	-------	--------

	-83	-567
--	-----	------

	<b>8 190</b>	<b>19 119</b>
--	--------------	---------------

Placené daně z příjmu

**Peněžní toky z provozní činnosti celkem**

### Peněžní tok z investičních činností

Výdaje spojené s pořízením hmotného majetku

Příjmy z prodeje hmotného majetku

	-682	-25 883
--	------	---------

	1 750	0
--	-------	---

	<b>1 068</b>	<b>-25 883</b>
--	--------------	----------------

### Peněžní tok z financování

Příjem z emise akcií

	0	27 250
--	---	--------

**Peněžní toky z financování celkem**

	0	27 250
--	---	--------

### Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů

	<b>9 258</b>	<b>20 486</b>
--	--------------	---------------

### Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období

	24 486	4 000
--	--------	-------

Přírůstek (úbytek) během období

	9 258	20 486
--	-------	--------

**Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období**

	<b>33 744</b>	<b>24 486</b>
--	---------------	---------------



## Výkaz změn vlastního kapitálu

za období končící 31. prosince 2017

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Nerozdelené výsledky	Vlastní kapitál celkem	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 1.7.2015</b>	<b>4 000</b>	<b>0</b>	<b>4 000</b>	<b>4 000</b>
<b>Změny v roce 2016</b>				
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2016</b>	<b>4 000</b>	<b>0</b>	<b>4 000</b>	<b>4 000</b>
<b>Zůstatek k 1.1.2017</b>	<b>4 000</b>	<b>0</b>	<b>4 000</b>	<b>4 000</b>
<b>Změny v roce 2017</b>				
Celkový úplný výsledek na zakladatelské akcie		-69	-69	-69
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2017</b>	<b>4 000</b>	<b>-69</b>	<b>3 931</b>	<b>3 931</b>

## Výkaz změn čistých aktiv připadajících na investiční akcie

<b>Zůstatek k 1.7.2015</b>	<b>248 594</b>
<b>Změny v roce 2016</b>	
Vliv přeměny	-760
Emise investičních akcií	27 250
Celkový úplný výsledek na investiční akcie	20 598
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2016</b>	<b>295 682</b>
Počet investičních akcií (ks)	269 947
<b>Čistá aktiva na jednu investiční akci v Kč</b>	<b>1 095,3315</b>
<b>Zůstatek k 1.1.2017</b>	<b>295 682</b>
<b>Změny v roce 2017</b>	
Emise investičních akcií	93 887
Celkový úplný výsledek na investiční akcie	8 642
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2017</b>	<b>398 211</b>
Počet investičních akcií (ks)	353 281
<b>Čistá aktiva na jednu investiční akci v Kč</b>	<b>1 127,1819</b>



# Komentáře k účetním výkazům

## 1 Obecné informace

Společnost SAFICHEM, investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. (dále jen „Společnost“ nebo „Fond“) se sídlem Vídeňská 104, 252 50 Vestec byla založena zakladatelskou listinou a dne 17. 6. 2015 byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 20728.

Fond byl založen 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 byl zapsán do seznamu vedeného Českou národní bankou podle § 597 Zákona dne 4. 6. 2015 (před zápisem Fondu do obchodního rejstříku, do kterého byl Fond zapsán dne 17. 6. 2015).

Předmětem podnikání je činnost 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. 2015/060184/CNB/570 k datu účinnosti 4.6.2015.

Obhospodařování majetku Fondu je svěřeno společnosti AMISTA investiční společnost, a.s., Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8.

Při přeměně rozdelením ve formě odštěpení sloučením přešly v projektu rozdelení ze dne 16. 3. 2016 specifikované části jmění obchodní společnosti SAFICHEM ASSETS, a.s., IČO: 24241261, sídlem Vídeňská 104, 252 50 Vestec, a obchodní společnosti Chemoprojekt, a.s., IČO: 45273383, sídlem Praha 10, Třebohostická 14, PSČ 10031, jako rozdělovaných společností, na obchodní společnost SAFICHEM, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 04172043, sídlem Vídeňská 104, 252 50 Vestec, jako nástupnickou společnost.

Rozhodným dnem této přeměny byl 1. červenec 2015, do obchodního rejstříku byla přeměna zapsána 1. května 2016. Proto je předchozím účetním obdobím období 1.7.2015 – 31.12.2016.

Při přeměně rozdelením ve formě odštěpení sloučením přešly v projektu rozdelení ze dne 27.9.2017 specifikované části jmění obchodní společnosti SAFICHEM ASSETS, a.s., IČO 24241261, sídlem Vídeňská 104, 252 50 Vestec, jako rozdělované společnosti, na obchodní společnost SAFICHEM, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO 04172043, sídlem Vídeňská 104, 252 50 Vestec, jako nástupnickou společnost. Rozhodným dnem této přeměny byl 1. leden 2017, do obchodního rejstříku byla přeměna zapsána 1. listopadu 2017.

Fond ve svých aktivech nevykazuje žádné podíly v ovládaných dceřiných společnostech, proto je tato účetní závěrka sestavena jako nekonsolidovaná.

## 2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly

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).

Účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen, a je sestavena na bázi historického ocenění s výjimkou ocenění finančních nástrojů, jejichž pravidla oceňování jsou přiblížena dále.



### 3 Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech

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

#### Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Společností

Novelizace IFRS účinné od 1. ledna 2017 nemají žádný (např. novelizace IAS 7, IAS 12 aj.) dopad na finanční situaci a výkonnost Fondu, případně mohou mít dopad nevýznamný, který se ale nijak prozatím neprojevil na sestavení této účetní závěrky.

- Novelizace IAS 7 vyžaduje, aby účetní jednotka zveřejnila informace, které uživatelům účetní závěrky umožní hodnotit změny závazků vyplývajících z financování, včetně změn vyplývajících z peněžních toků i změn nepeněžních.
- Novelizace IAS 12 upřesňuje výpočet a uznání odložené daňové pohledávky u nerealizovaných ztrát u dluhových nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

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

Do data schválením této účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k rozvahovému dni první účetní závěrky účinné a Fond je nepoužil při jejím sestavování:

- V květnu 2014 byl vydán IFRS 15 *Výnosy ze smluv se zákazníky* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018 nebo později), který při své účinnosti nahradí IAS 11 *Smlouvy o zhotovení* a IAS 18 *Výnosy* a rozšíří úpravu v IAS 39, resp. IFRS 9, neboť výnosy z dividend a výnosové úroky již nebudou obsahem IFRS 15 (aktuálně jsou v IAS 18), ale přímo ve standardu pro finanční nástroje. Společnost analyzuje dopad na účetní závěrku po přijetí IFRS 15. Standard není doposud schválen pro použití evropskými společnostmi.
- V červenci 2014 byla vydána finální a kompletní verze IFRS 9 *Finanční nástroje* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018 nebo později). IFRS 9 obsahuje nové požadavky na klasifikaci a oceňování finančních aktiv a závazků, související uznání i odúčtování, znehodnocení finančních aktiv a zajišťovací účetnictví. Vedení Fondu přistoupí k hlubší analýze nového standardu, přičemž předběžné odhadы neočekávají zásadní dopad s ohledem na základní podoby finančních nástrojů (obchodní pohledávky a závazky, úvěry), které jsou prezentovány v účetní závěrce Fondu. Standard není doposud schválen pro použití evropskými společnostmi.
- V lednu 2016 byl vydán nový standard pro leasingy s označením IFRS 16 *Leasingy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2019 nebo později), který přináší podstatnou změnu v účetních pravidlech zachycení leasingových smluv. Podle nového standardu se nebude 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. Vedení Fondu přistoupí k analýze nových požadavků, aby vyhodnotilo dopad na budoucí účetní závěrky. Předběžně není očekávána zásadní změna v doposud prezentovaných hodnotách. Standard není doposud schválen pro použití evropskými společnostmi.
- V červnu 2016 byla vydána novelizace IFRS 2 *Úhrady vázané na akcie* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018 nebo později), která objasňuje, jak vykazovat určité typy transakcí s úhradami vázanými na akcie. Standard byl již schválen pro použití evropskými společnostmi.
- V prosinci 2016 byla vydána novelizace IAS 40 *Investice do nemovitostí* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018 nebo později), která objasňuje podmínky, které musí být naplněny pro převod nemovitosti z/do kategorie investice do nemovitostí. Převod se provede pouze tehdy, existuje-li důkaz o změně využití, přičemž změna plánu vedení společnosti ohledně využití nemovitosti sama o sobě nepředstavuje důkaz o změně využití. Fond ve svých aktivech eviduje pouze investice do nemovitostí,

nedochází k převodům mezi kategoriemi, proto není očekáván zásadní dopad této novelizace na výkaznictví Fondu. Standard byl již schválen pro použití evropskými společnostmi.

### 3.1 Vliv prvního přijetí IAS/IFRS

Tato účetní závěrka je první závěrkou předkládanou Fondem podle IAS/IFRS přijatými Evropskou unií (EU).

Standard IFRS 1 požaduje, aby Fond vysvětlil, jak přechod z předcházejících principů (tj. české úpravy) ovlivnil jeho výkazovanou finanční pozici, finanční výkonnost a peněžní toky. Standard IFRS 1 v odstavci 21 požaduje toto zveřejnění:

- porovnání vlastního kapitálu Fondu vykázaného podle předcházejících principů s jeho vlastním kapitálem podle IFRS k oběma těmto datům:
  - \*k datu přechodu na IFRS (1. červenec 2015)
  - \*k datu konce posledního období zahrnutého do poslední roční účetní závěrky Fondu podle předcházejících principů (31. prosinec 2016)
- porovnání úplného hospodářského výsledku vykázaného podle předcházejících principů za poslední období v poslední roční účetní závěrce Fondu s úplným hospodářským výsledkem podle IFRS za stejně období

Dále je uveden seznam IAS a IFRS (s výjimkou standardu IFRS 1), které hrály nejdůležitější roli v procesu prvního přijetí IFRS, a krátce je uveden popis jejich vlivu na výsledné rozdíly oproti účetní závěrce podle předcházejících principů.

Koncepční rámec a IAS 1 - Prezentace účetní závěrky

- obecné požadavky na účetní závěrku, agregace nevýznamných položek, aplikace definic aktiv a závazků, eliminace položek vykázaných podle předcházející úpravy, které nesplňují definici aktiv a závazků.

IAS 7 - Výkaz cash flow

- podle předcházejících principů Fond výkaz cash flow nesestavoval

IAS 12 - Daně ze zisku

- výpočet a zveřejnění odložené daně použitím rozvahové metody a zveřejnění porovnání vykázaného a daňového zisku nebo ztráty

IAS 32, IFRS 7 - Finanční nástroje: Vykazování a Zveřejňování

IAS 39 - Finanční nástroje: Účtování a oceňování

- zařazení finančních aktiv do jedné ze čtyř kategorií, zveřejnění informací o finančních nástrojích

IAS 33 - Zisk na akcii

- vykázání základního a zředěného ukazatele zisku na akcii přímo ve výkazu o úplném výsledku

IAS 37 - Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva

- eliminace rezerv vykázaných podle předcházející úpravy, které nesplňují požadavky na vykázání podle IAS 37, zveřejnění podmíněných závazků a podmíněných aktiv

IAS 40 – Investice do nemovitostí

- vykázání přecenění investic do nemovitostí při aplikaci fair value modelu pro ocenění

IFRS 13 – Ocenění reálnou hodnotou



## Porovnání vlastního kapitálu k 1.7.2015

(v tis. Kč)	Poznámka	Předcházející úprava	Vliv převodu	IFRS
<b>AKTIVA</b>				
<b>Dlouhodobá aktiva</b>				
Investice do nemovitostí		254 153	0	254 153
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>254 153</b>	<b>0</b>	<b>254 153</b>
Obchodní a jiné pohledávky		297	0	297
Náklady příštích období		66	0	66
Peníze a peněžní ekvivalenty		4 000	0	4 000
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>4 363</b>	<b>0</b>	<b>4 363</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>258 516</b>	<b>0</b>	<b>258 516</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>				
Základní kapitál		4 000	0	4 000
Kapitálové a ostatní fondy	1	174 545	-174 545	0
Nerozdělené výsledky	1	74 049	-74 049	0
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>252 594</b>	<b>-248 594</b>	<b>4 000</b>
Odložený daňový závazek		5 517	0	5 517
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>5 517</b>	<b>0</b>	<b>5 517</b>
Kapitál splatný na požadání		0	248 594	248 594
Obchodní a jiné závazky		405	0	405
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>405</b>	<b>248 594</b>	<b>248 999</b>
Závazky celkem		5 922	248 594	254 516
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>258 516</b>	<b>0</b>	<b>258 6</b>

- 1.) Investiční akcie v hodnotě jsou vykazovány jako finanční závazek, nikoliv jako složka vlastního kapitálu.  
Ve vlastním kapitálu jsou vykazovány pouze zakladatelské akcie

## Porovnání vlastního kapitálu k 31.12.2016

(v tis. Kč)	Poznámka	Předcházející úprava	Vliv převodu	IFRS
<b>AKTIVA</b>				
<b>Dlouhodobá aktiva</b>				
Investice do nemovitostí		282 134	0	282 134
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>282 134</b>	<b>0</b>	<b>282 134</b>
Obchodní a jiné pohledávky		2 257	0	2 257
Náklady příštích období		49	0	49
Peníze a peněžní ekvivalenty		24 486	0	24 486
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>26 939</b>	<b>0</b>	<b>26 939</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>309 073</b>	<b>0</b>	<b>309 073</b>



## VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY

Základní kapitál		4 000	0	4 000
Kapitálové a ostatní fondy	1	275 084	-275 084	0
Nerozdělené výsledky	1, 2	18 395	-18 395	0
Kumulovaný ostatní úplný výsledek	2	2 203	-2 203	0
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>299 682</b>	<b>-295 682</b>	<b>4 000</b>
Odložený daňový závazek		5 908	0	5 908
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>5 908</b>	<b>0</b>	<b>5 908</b>
Kapitál splatný na požádání		0	295 682	295 682
Obchodní a jiné závazky		3 482	0	3 482
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>3 483</b>	<b>295 682</b>	<b>299 165</b>
 <b>Závazky celkem</b>		 <b>9 391</b>	 <b>295 682</b>	 <b>305 073</b>
 <b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		 <b>309 073</b>	 <b>0</b>	 <b>309 3</b>

- 1.) Investiční akcie v hodnotě jsou vykazovány jako finanční závazek, nikoliv jako složka vlastního kapitálu. Ve vlastním kapitálu jsou vykazovány pouze zakladatelské akcie
- 2.) Úprava složek vlastního kapitálu vyplývá z rozdílného způsobu vykazování přecenění investic do nemovitostí reálnou hodnotou. Podle předcházejících principů byly rozdíly z přecenění vykazovány v rámci kumulovaného ostatního úplného výsledku, v IFRS jsou vykazovány v rámci nerozdělených výsledků

## Porovnání úplného výsledku za období končící 31.12.2016

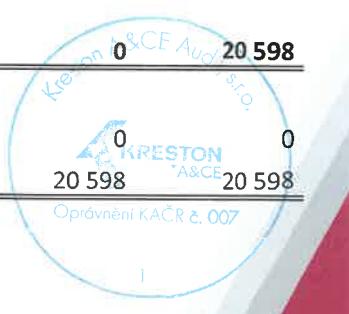
(v tis. Kč)	Poznámka	Předcházející úprava	Vliv převodu	IFRS
Tržby z nájmu		40 614	0	40 614
Ostatní výnosy		43	0	43
Zisk (ztráta) z přecenění majetku		0	2 098	2 098
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek		-21 451	0	-21 451
Ostatní náklady		-657	0	-657
<b>Zisk (ztráta) před zdaněním</b>		<b>18 549</b>	<b>2 098</b>	<b>20 647</b>
Daň ze zisku		-154	105	-49
<b>Zisk (ztráta) za období</b>		<b>18 395</b>	<b>2 203</b>	<b>20 598</b>

## Ostatní úplný výsledek

Přecenění majetku	1	2 098	-2 098	0
Daň ze zisku týkající se složek ostatního úplného výsledku	1	105	-105	0
<b>Ostatní úplný výsledek za období po zdanění</b>		<b>2 203</b>	<b>-2 203</b>	<b>0</b>

## Celkový úplný výsledek za rok

<b>Z toho:</b>				
Celkový úplný výsledek připadající na zakladatelské akcie		0	0	0
Celkový úplný výsledek připadající na investiční akcie		0	0	0



1.) Rozdíl vyplývá zejména z rozdílného způsobu vykazování přecenění investic do nemovitostí reálnou hodnotou. Podle předcházejících principů byly rozdíly z přecenění vykazovány v rámci ostatního úplného výsledku, v IFRS jsou vykazovány v rámci zisku (ztráty) za dané období.

### 3.2 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty

Funkční měnou 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 přečeňovány. Kurzové rozdíly vyplývající z vypořádání cizoměnových peněžních položek nebo z jejich přecenění k rozvahovému dni jsou uznány ve výsledku hospodaření příslušného období.

### 3.3 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitosti je nemovitost držená za účelem dosažení příjmu z nájemného a/nebo za účelem zhodnocení. (včetně nemovitostí ve fázi výstavby k budoucímu použití jako investice do nemovitostí. 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 užitky spojené s investicí do nemovitosti
- Náklady spojené s pořízením investice do nemovitosti jsou spolehlivě ocenitelné

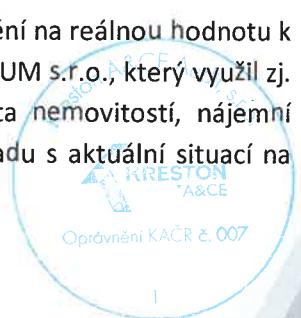
#### Počáteční ocenění

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

#### Následné oceňování

Pro následné oceňování investic do nemovitostí Fond aplikuje model reálné hodnoty podle IAS 40. Investice do nemovitostí se přečeňují vždy k datu rozvahy. Rozdíl z přecenění je účtován do výsledku hospodaření toho období, ve kterém je rozpoznán. Ve výkaze o úplném výsledku uveden v rámci položky Zisk (ztráta) z přecenění majetku.

Znalecké ocenění je prováděno jedenkrát ročně, nezávislým, profesionálním odborníkem. Vedení Fondu mu poskytuje veškeré nezbytné informace, jako jsou např. aktuální pronájmy, apod. Ocenění na reálnou hodnotu k 31.12. 2017 bylo provedeno na základě znaleckého posudku znaleckého ústavu STATIKUM s.r.o., který využil zj. výnosové metody ocenění. Vstupem do výnosového ocenění je nákladová hodnota nemovitostí, nájemní smlouvy a výnosy z nájemného. Kapitalizační a diskontní míry byly upraveny v souladu s aktuální situací na realitním trhu.



### **3.4 Finanční investice**

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 schopen vykonávat nad společností kontrolu jiným způsobem.

Majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem jsou oceněny reálnou hodnotou podle IAS 39. Majetkové účasti se přečerňují vždy k datu rozvahy. Rozdíl z přecenění je účtován do výsledku hospodaření toho období, ve kterém je rozpoznán. Ve výkaze o úplném výsledku uveden v rámci položky Zisk (ztráta) z přecenění majetku.

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).

### **3.5 Smlouvy o operativním pronájmu**

Fond uzavřel smlouvy o komerčním operativním pronájmu nemovitostí. Fond stanovil, že nese významná rizika a přínosy vyplývající z vlastnictví tohoto majetku. Proto Fond účtuje o tomto pronájmu jako o operativním pronájmu.

### **3.6 Rezervy a podmíněné závazky**

Rezerva je zachycena ve výkazu o finanční pozici, pokud Fondu důsledkem minulé události vznikne současný smluvní nebo mimosmluvní závazek, u něhož je pravděpodobné, že k jeho vypořádání bude nezbytný odtok prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž lze spolehlivě odhadnout výši závazku.

Částka zachycená jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů, které budou nezbytné k vypořádání závazku vykázaného k rozvahovému dni, přičemž jsou uvažována všechna rizika a nejistoty s ním spojené. Je-li ocenění rezervy založeno na odhadu budoucích peněžních toků nutných k vypořádání závazku, je účetní hodnota závazku stanovena jako současná hodnota těchto peněžních toků diskontovaná pomocí úrokové sazby před zdaněním, která odráží současné tržní ohodnocení časové hodnoty peněz a specifická rizika.

### **3.7 Výpůjční náklady**

Veškeré výpůjční náklady přímo přiřaditelné k akvizici, výstavbě nebo výrobě způsobilých aktiv jsou kapitalizovány a jsou součástí pořizovací ceny aktiv. Ostatní výpůjční náklady jsou považovány za náklady příslušného účetního období.

### **3.8 Finanční aktiva**

Z rozsahu finančních aktiv, jak je upravují pravidla IFRS, Fond prezentuje hlavně kategorie „Úvěry a pohledávky“ zahrnující poskytnuté úvěry a zápůjčky, obchodní pohledávky a peněžní prostředky.

#### **Úvěry a zápůjčky, obchodní pohledávky**

Pohledávky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady. Následně se oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. 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.

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 odepsovány až po ukončení konkurenčního řízení dlužníka.

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.

#### **Peníze a peněžní ekvivalenty**

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peníze v hotovosti, vklady na požádání a jiné krátkodobé vysoce likvidní investice s původní dobou splatnosti tři měsíce a méně.

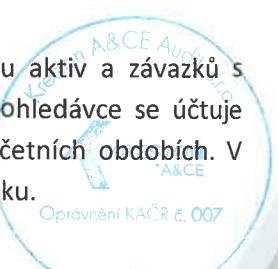
### **3.9 Finanční závazky**

Z rozsahu finančních závazků, jak je upravují pravidla IFRS, Fond prezentuje hlavně kategorie „Ostatní závazky“ zahrnující obchodní závazky, přijaté úvěry a zápůjčky. Tyto závazky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady. Následně se oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. Úrokový náklad je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků, u nichž je případný úrokový náklad nevýznamný. Tyto závazky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

### **3.10 Daně z příjmů**

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 zejména z titulu změny ocenění investičního majetku.



### **3.11 Rozpoznání výnosů**

Výnosy z pronájmu jsou vykázány lineárně po dobu nájmu, ledaže by existovala jiná vhodnější metoda zhledem k okolnostem. Smluvní pobídky, jako jsou jednorázové poplatky, nejsou aplikovány. Ostatní smluvní pobídky jako je rent-free nebo snížené nájemné po určité období jsou aplikovány pro některé nájemníky v souladu s nájemními smlouvami a jsou uznány na lineární bázi.

### **3.12 Peníze a peněžní ekvivalenty / výkaz peněžních toků**

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peníze v hotovosti, vklady na požadání a jiné krátkodobé vysoko likvidní investice s původní dobou splatnosti tři měsíce a méně.

Výkaz peněžních toků v části peněžního toku z provozní činnosti byl sestaven za použití nepřímé metody, při níž je výsledek hospodaření 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 investičních činností nebo financování.

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

### **3.13 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 ovládáním 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 takovou účetní jednotku;

b) strana je přidruženým podníkem účetní jednotky;

c) strana je společným podníkem, ve kterém je účetní jednotka spoluúvlastníkem;

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 jednotlivec patřící pod písmeno d) nebo e) nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo nepřímo takovýto jednotlivec.

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

## **4 Sezónnost**

Podnikatelské aktivity Společnosti nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

## **5 Odhad**

Při přípravě účetní závěrky používá vedení Fondu odhady a stanovuje předpoklady, které mají vliv na uplatnění účetních postupů a na výši majetku, závazků, výnosů a nákladů vykázaných v účetní závěrce. Tyto odhady a



předpoklady vycházejí z historických zkušeností a různých dalších faktorů, které jsou považovány za přiměřené k datu sestavení účetní závěrky, a používají se v situaci, kdy účetní hodnoty majetku a závazků nejsou zcela evidentní z jiných zdrojů nebo kdy existuje nejistota při uplatnění jednotlivých účetních postupů. Skutečné výsledky se mohou od odhadů lišit.

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Úpravy účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém jsou tyto odhady revidovány, pokud se revize týká pouze daného účetního období, nebo v období revize a budoucích obdobích, pokud revize ovlivňuje současné i budoucí období.

Odhady a výchozí předpoklady použité v běžném účetním období ovlivňují především hodnotu vykázaných investic do nemovitostí, popřípadě pohledávek.

## 6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

### 6.1 Investice do nemovitostí

Investiční příležitost pro Fond jsou především nemovitosti držené společností s cílem dlouhodobého kapitálového zhodnocení.

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

Pro následné oceňování investic do nemovitostí Fond aplikuje model reálné hodnoty podle IAS 40. Investice do nemovitostí se přeceňují vždy k datu rozvahy. Rozdíl z přecenění je účtován do výsledku hospodaření toho období, ve kterém je rozpoznán. Ve výkaze o úplném výsledku uveden v rámci položky Zisk (ztráta) z přecenění majetku.

tis. Kč	Budovy, haly a stavby	Samostatné movité věci + umělecká díla a sbírky	Pozemky	Nedokončené investice	Zálohy majetek	Celkem
<b>K 1. červenci 2015</b>	<b>143 341</b>	<b>4 010</b>	<b>106 381</b>	<b>421</b>	<b>0</b>	<b>254 153</b>
Přírůstky	421	0	0	-421	0	0
Ocenění	-1 209	0	3 307	0	0	2 098
Technické zhodnocení	25 883	0	0	0	0	26 883
<b>K 31. Prosinci 2016</b>	<b>168 436</b>	<b>4 010</b>	<b>109 688</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>282 134</b>
Fúze	200	0	94 837	0	623	95 660
Přírůstky	0	0	0	895	0	895
Ocenění	0	0	1 573	0	0	1 573
Technické zhodnocení	200	0	0	0	0	200
Úbytky	-200	0	-1 680	0	-413	-2 293
<b>K 31. prosinci 2017</b>	<b>168 636</b>	<b>4 010</b>	<b>204 418</b>	<b>895</b>	<b>210</b>	<b>378 169</b>

V souvislosti s investicemi do nemovitostí uznala Společnost k 31. prosinci 2017 ve výsledku hospodaření nájemné a související služby ve výši 27 645 tis. Kč, které jsou prezentovány jako součást tržeb ve výkazu o úplném výsledku. V předchozím účetním období společnost uznala nájemné ve výši 40 614 tis. Kč.

Společnost není nijak omezena ve svých právech na výnosy plynoucí z nájmů investic do nemovitostí. Neexistují žádné smluvní závazky Společnosti na další investice do těchto nemovitostí.



Výše přímých provozních nákladů na investice do nemovitostí:

<i>v tis. Kč</i>	<i>Období končící 31/12/2017</i>	<i>Období končící 31/12/2016</i>
Náklady na opravy majetku	3 156	3 352
Daň z nemovitostí	342	397
Spotřeba energií	5 376	7 351
Náklady na správu	7 861	5 498
Pojištění	292	224
<b>Celkem</b>	<b>17 027</b>	<b>16 822</b>

Vývoj hodnoty investic:

<i>tis. Kč</i>	<i>Nemovitosti k pronájmu</i>	<i>Ostatní</i>	<i>Nedokončené investice</i>	<i>Celkem</i>
K 31. prosinci 2016	278 124	4 010	0	282 134
K 31. prosinci 2017	373 054	4 010	1 105	378 169

Hodnoty investičního majetku (bez ostatního vybavení) k 31.12.2017 dle lokalit:

<i>Lokalita</i>	<i>Hierarchie reálné hodnoty</i>	<i>Reálná hodnota (v tis. Kč)</i>
Brno - Veveří	Úroveň 3	22 600
Telč	Úroveň 3	27 800
Praha – Nové Město	Úroveň 3	15 200
Horní Litvínov	Úroveň 3	15 600
Plzeň Lobzy	Úroveň 3	5 000
Praha - Strašnice	Úroveň 3	191 500
Černá v Pošumaví	Úroveň 3	600
Praha - Hostivař	Úroveň 3	24
Hlubočepy	Úroveň 3	37 460
Čestlice	Úroveň 3	34 690
Štířín	Úroveň 3	22 580
<b>Celkem</b>		<b>373 054</b>

Hodnoty investičního majetku (bez ostatního vybavení) k 31.12.2016 dle lokalit:

<i>Lokalita</i>	<i>Hierarchie reálné hodnoty</i>	<i>Reálná hodnota (v tis. Kč)</i>
Brno - Veveří	Úroveň 3	22 300
Telč	Úroveň 3	27 500
Praha – Nové Město	Úroveň 3	15 200
Horní Litvínov	Úroveň 3	16 000
Plzeň Lobzy	Úroveň 3	5 000
Praha - Strašnice	Úroveň 3	191 500
Černá v Pošumaví	Úroveň 3	600
Praha - Hostivař	Úroveň 3	24
<b>Celkem</b>		<b>278 124</b>



Pro investice do nemovitostí klasifikované do Úrovně 3 v rámci hierarchie reálné hodnoty jsou relevantní následující informace:

Významný nepozorovatelný vstup (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

- Porovnání vzorku nemovitých věcí a stanovení střední hodnoty jako základu pro hodnocení

Citlivost: šíře porovnávaného vzorku a variační koeficient

Pro jednotlivé investice do nemovitostí byly použity tyto vstupy pro stanovení reálné hodnoty (dle lokality):

Lokalita	Technika ocenění	Významný nepozorovatelný vstup
Brno - Veveří	Kapitalizace příjmů	Míra kapitalizace 4,5%, čisté roční tržní nájemné 1 076 tis. Kč
Telč	Kapitalizace příjmů	Míra kapitalizace 8%, čisté roční tržní nájemné 2 256 tis. Kč
Praha – Nové Město	Kapitalizace příjmů	Míra kapitalizace 5%, čisté roční tržní nájemné 806 tis. Kč
Horní Litvínov	Kapitalizace příjmů	Míra kapitalizace 7,5%, čisté roční tržní nájemné 1 201 tis. Kč
Plzeň Lobzy	Kapitalizace příjmů	Míra kapitalizace 6,5%, čisté roční tržní nájemné 337 tis. Kč
Praha - Strašnice	Kapitalizace příjmů	Míra kapitalizace 7 %, čisté roční tržní nájemné 13 685 tis. Kč
Černá v Pošumaví	Kapitalizace příjmů	Míra kapitalizace 7 %, čisté roční tržní nájemné 23 tis. Kč
Praha - Hostivař	Komparativní metoda	Jednotková cena za m <sup>2</sup> : 2 730
Hlubočepy	Komparativní metoda	Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> : 3 430, variační koef.: 8,01 %
Čestlice	Komparativní metoda	Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> : 3 200, variační koef.: 8,27 %
Štířín	Komparativní metoda	Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> : 980, variační koef.: 24,72 %

## 6.2 Obchodní a jiné pohledávky

v tis. Kč	31/12/2017	31/12/2016	1/7/2015
Pohledávky	845	887	0
Poskytnuté zálohy	1 082	806	168
Jiné pohledávky	129	136	129
Dohadné účty aktivní	701	428	0
<b>Obchodní a jiné pohledávky celkem</b>	<b>2 757</b>	<b>2 257</b>	<b>297</b>

## 6.3 Peníze

Společnost neviduje žádné peněžní ekvivalenty a většina peněz je držena na bankovních účtech, přičemž zůstatek je plně disponibilní pro využití Společnosti.



## 6.4 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	31/12/2017	31/12/2016	1/7/2015
Závazky	1 591	1 215	0
Přijaté zálohy	1 166	809	405
Závazky vůči státu	65	431	0
Dohadné účty pasivní	1 279	1 027	0
<b>Obchodní a jiné závazky celkem</b>	<b>4 101</b>	<b>3 482</b>	<b>405</b>

## 6.5 Výnosy příštích období

v tis. Kč	31/12/2017	31/12/2016
Odložené výnosy	1	1
<b>Odložené výnosy celkem</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

## 6.6 Úvěry a zápůjčky

Společnost neeviduje

## 6.7 Vložený kapitál a Kapitál splatný na požadání

### Akcie emitované fondem

Fond při založení vydal 40 ks zakladatelských kusových akcií na jméno v listinné podobě, kterými je tvořen zapisovaný základní kapitál ve výši 4 000 tis. Kč.

Fond eviduje 353 281 ks zaknihovaných investičních akcií bez jmenovité hodnoty, které byly vydány ve 4 emisích v letech 2016 a 2017 a které fond klasifikoval jako finanční závazek a vykazuje jako Kapitál splatný na požadání. Tyto akcie byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

Přehled počtu kusů emitovaných akcií

	31/12/2017	31/12/2016
Zakladatelské akcie	40	40
Investiční akcie	353 281	269 947
<b>Celkem</b>	<b>353 321</b>	<b>269 987</b>

### Základní kapitál

K 31.12.2017 vykazuje Společnost registrovaný a plně splacený základní kapitál ve výši 4 000 tis. Kč, který je složen ze 40 ks kusových akcií na jméno.

Se zakladatelskými akcemi jsou spojena následující práva:

- hlasovací právo
- právo akcionáře podílet se na řízení fondu
- právo na podíl na zisku a na likvidačním zůstatku při zrušení fondu likvidací (toto právo se vztahuje pouze k majetku a závazkům, které jsou účetně i majetkově odděleny od investiční činnosti)

### Nerozdělené výsledky

Nerozdělené výsledky prezentované ve výkazu o finanční pozici i výkazu změn vlastního kapitálu zahrnují nakumulované výsledky hospodaření uplynulých let připadajících na zakladatelské akcie.



## Kapitál splatný na požadání

Tato položka představuje čistá aktiva fondu připadající na investiční akcie fondu.

S investičními akcemi jsou spojena následující práva:

- právo na podíl na zisku z hospodaření z investiční činnosti Fondu a který nepřísluší žádnému podfondu
- právo na likvidačním zůstatku při zániku fondu na majetku z investiční činnosti a který nepřísluší žádnému podfondu
- právo na jejich odkoupení na účet fondu

S těmito akcemi je tedy mimo jiné spojeno právo jejich držitele na jejich zpětné odkoupení fondem a fond má povinnost tyto akcie odkoupit. Proto byly tyto akcie v souladu s IAS 32 klasifikovány jako finanční závazek.

	<b>Období končící 31/12/2017</b>	<b>Období končící 31/12/2016</b>
Počet investičních akcií na počátku období	269 947	0
Vydané akcie v průběhu období	83 334	269 947
<b>Počet investičních akcií na konci období</b>	<b>353 281</b>	<b>269 947</b>
<b>Čistá aktiva na jednu investiční akcií v Kč</b>	<b>1 127,1819</b>	<b>1 095,3315</b>

## 6.8 Tržby

<i>v tis. Kč</i>	<b>Období končící 31/12/2017</b>	<b>Období končící 31/12/2016</b>
Tržby z nájmu bytových a nebytových prostor a za spojené služby	27 645	40 614
Ostatní výnosy	464	43
<b>Tržby celkem</b>	<b>28 109</b>	<b>40 657</b>

Všechny tržby jsou realizovány na území České republiky a nejsou nijak ovlivněny vývojem měnového rizika.

## 6.9 Ztráta z prodeje investic do nemovitostí

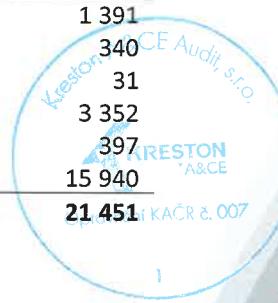
<i>tis. Kč</i>	<b>Rok končící 31/12/2017</b>	<b>Rok končící 31/12/2016</b>
Tržby z prodeje nemovitostí	1 750	0
Náklady na prodané nemovitosti	-1 880	0
<b>Celkem</b>	<b>-130</b>	<b>0</b>

## 6.10 Osobní náklady

Společnost nevykazuje

## 6.11 Nakoupené dodávky

<i>v tis. Kč</i>	<b>Období končící 31/12/2017</b>	<b>Období končící 31/12/2016</b>
Náklady na obhospodařování a administraci	1 024	1 391
Náklady na depozitáře	252	340
Náklady na audit	118	31
Náklady na opravy majetku	3 156	3 352
Daň z nemovitostí	342	397
Ostatní náklady (správa nemovitostí)	14 381	15 940
<b>CELKEM</b>	<b>19 273</b>	<b>21 451</b>



## 6.12 Daně ze zisku

Daň je kalkulována z daňového zisku sazbou 5%

V tis. Kč	Období končící 31/12/2017	Období končící 31/12/2016
Splatný daňový náklad	0	420
Odložený daňový náklad	1 010	-371
<b>Daň ze zisku</b>	<b>1 010</b>	<b>49</b>

### Odložený daňový závazek / pohledávka

Odložená daň z příjmů vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasív, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou odložený daňový závazek nebo pohledávka uplatněny.

Aktivum (v tis- Kč)	Účetní hodnota	Daňová hodnota	Přechodný rozdíl	Odložený daňový závazek
<b>K 31. prosinci 2016</b>				
Investice do nemovitostí	282 134	163 982	118 152	5 908
<b>K 31. prosinci 2017</b>				
Investice do nemovitostí	378 169	204 362	173 807	8 690
- Vliv přeměny k 1.1.2017				1 773
- Odložený daňový náklad				1 010

**Porovnání výše daňového nákladu vypočteného z účetního zisku se skutečným a odloženým daňovým nákladem**

	Období končící 31.12.2017	Období končící 31.12.2016
Zisk před zdaněním	9 583	20 647
sazba daně	5%	5%
Daň kalkulovaná z výsledku hospodaření	479	1 032
Efekt odčitatelných položek	0	-983
Efekt připočitatelných položek	531	0
<b>Celková daň z příjmů (+náklad, -výnos)</b>	<b>1 010</b>	<b>49</b>

## 7 Spřízněné strany a jejich dopad do účetní závěrky

### 7.1 Osoba ovládající

Společnost SAFICHEM, investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. je ovládána společností SAFICHEM GROUP AG, se sídlem Tödistrasse 16, 8002 Curych, Švýcarsko

### 7.2 Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

- SAFICHEM ASSETS, a.s., se sídlem Vídeňská 104, 252 50 Vestec, IČ 24241261
- FUTURAMA ASSETS I a.s., se sídlem Sokolovská 685/136f, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 05790131
- FUTURAMA ASSETS II a.s., se sídlem Sokolovská 685/136f, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 04523067



- FUTURAMA ASSETS III a.s., se sídlem Sokolovská 685/136f, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 05790778
- Koruna Palace Assets a.s., se sídlem Václavské nám. 846/1, 113 34 Praha 1, IČ 24720640
- CUBUS ASSETS s.r.o., se sídlem Fazulova 7, 811 07 Bratislava, Slovensko, IČ 35707631
- SPL a.s., se sídlem Třebohostická 3069/14, 100 00 Praha 10, IČ 28002890
- VUAB Phrama a.s., se sídlem Vltavská 53, 252 63 Roztoky, IČ 63078180
- VUB Phrama a.s., se sídlem Vltavská 53, 252 63 Roztoky, IČ 28367928
- Safichem Projekty Group AG, se sídlem Tödistrasse 16, 8002 Curych, Švýcarsko

### 7.3 Transakce se spřízněnými stranami

Za spřízněné strany společnost považuje kromě výše uvedených osob ovládaných stejnou osobou i dceřiné společnosti těchto osob. Níže uvádí transakce, které s těmito osobami v uvedeném období realizovala.

Všechny transakce se spřízněnými stranami jsou založeny na podmírkách shodných s transakcemi s nespřízněnými stranami. Zůstatky nesplacené k rozvahovému dni nejsou nijak zajištěny a jejich vypořádání se očekává formou peněžní platby. Společnost nepřistoupila ke snížení hodnoty žádné z evidovaných pohledávek.

Přehled Transakcí (v tis. Kč)

Protistrana	IČ	Pohledávky k 31.12.2017	Závazky k 31.12.2017	Výnosy k 31.12.2017	Náklady k 31.12.2017
ANDROPP s.r.o.	28906527	0	0	0	0
BioVis, s.r.o.	27416313	0	0	12	0
Eco-chem Resarch Agency s.r.o.	03438295	0	0	12	0
Eco-chem Water Systems a.s.	03448282	0	0	12	0
Energochem a.s.	04012046	0	0	834	0
Global Lease s.r.o.	62029100	49	0	494	0
HL Consulting s.r.o.	27936678	0	0	0	0
CH Projekt Plzeň s.r.o.	25219235	0	0	472	0
Chemoprojekt a.s.	45273383	399	475	8 977	4 912
CHEMOPROJEKT CHEMICALS, s.r.o.	62582640	0	0	8	0
SAFICHEM ASSETS, a.s.	24241261	0	304	0	3 038
SPL a.s.	28002890	0	0	12	0
Technoexport Storage a.s.	04012712	0	37	779	0
TECHNOEXPORT a.s.	00000841	0	0	1 566	0
AQUATIS a.s.	46347526	0	0	884	0
<b>CELKEM</b>		<b>448</b>	<b>817</b>	<b>14 061</b>	<b>7 949</b>

### 7.4 Odměny klíčového vedení

Společnost nemá žádné kmenové zaměstnance a osobní náklady prezentované ve výkazu úplného výsledku jsou důsledkem pracovních vztahů uzavřených na základě dohod o provedení práce.

V prezentovaném období nebyly vyplaceny žádné odměny či jiné výhody členům orgánů společnosti – představenstvu a dozorčí radě.



## 8 Finanční rizika

### 8.1 Úvěrové riziko

Úvěrové riziko vyplývá z rizika, že protistrana (odběratel, dlužník) nesplní své smluvní závazky a Fondu tak vznikne finanční ztráta. Úvěrové riziko je rozděleno mezi odběratele, kterým Fond pronajímá nemovitosti, a banky, v nichž jsou uloženy peněžní prostředky.

Všechny pohledávky Fondu jsou pravidelně prověrovány, v případě náznaků ohrožení jejich úhrady jsou důsledně vymáhány. Ve většině případů se navíc jedná o pohledávky za spřízněnými subjekty. Úvěrové riziko tak dosahuje minimální výše.

I v případě bankovních vkladů je úvěrové riziko minimální, což je dáno výběrem dlouhodobě bezproblémových a stabilních bank.

Maximální úvěrové riziko představují údaje uvedené u finančních aktiv ve výkazu o finanční pozici.

Následující tabulka ukazuje vystavení fondu vůči úvěrovému riziku:

v tis. Kč	Neznehodnocená finanční aktiva	
	31/12/2017	31/12/2016
Peníze a peněžní ekvivalenty	33 744	24 486
Obchodní pohledávky	845	887
Poskytnuté provozní zálohy	1 082	806
Jiné pohledávky	129	136
Dohadné účty aktivní	701	428
<b>Celkem</b>	<b>36 501</b>	<b>26 743</b>

### 8.2 Riziko likvidity

Riziko likvidity představuje riziko, že nebudou finanční závazky vyrovnaný v okamžiku jejich splatnosti. Fond je schopen dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči věřitelům a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek.

Pro tyto účely Fond udržuje peněžní prostředky a likvidní depozita na potřebné úrovni pravidelným sledováním očekávaných a skutečných příjmů a výdajů. Fond dále udržuje hotovost a likvidní depozita pro případ nečekaného požadavku.

Následující tabulky znázorňují zbytkovou dohodnutou splatnost nederivátových finančních závazků v jednotlivých letech. Všechny závazky mají splatnost do 1 roku:

v tis. Kč	31/12/2017	31/12/2016
Úročené závazky	0	0
Závazky z obchodních vztahů	1 591	1 215
Přijaté zálohy	1 166	809
Závazky vůči státu	65	431
Dohadné účty pasivní	1 279	1 027
<b>Celkem</b>	<b>4 101</b>	<b>3 482</b>



### **8.3 Měnové riziko**

Měnové riziko je podskupina tržního rizika. Představuje riziko snížení hodnoty pohledávek či peněz a peněžních ekvivalentů denominovaných v cizích měnách v důsledku znehodnocení směnných kurzů cizích měn nebo zvýšení hodnoty závazků v cizích měnách v důsledku zhodnocení směnných kurzů cizích měn.

Všechny výnosů z pronájmu, závazků i ostatních obchodních transakcí Fondu jsou denominována v jednotkách Kč, které jsou funkční měnou Fondu. Proto Fond není vystaven měnovému riziku.

### **8.4 Úrokové riziko**

Fond není vystaven riziku změn úrokových sazeb, protože si nepůjčuje finanční prostředky s variabilními úrokovými sazbami.

Fond také nepředpokládá žádné výrazné změny v oblasti provozních výnosů a tudíž ani problémy v hotovostních tocích. Případné odchylky od plánovaných hotovostních toků jsou řešeny operativním řízením na úrovni vedení Fondu.

## **9 Provozní segmenty**

Činnost Fondu spočívá v investování finančních prostředků do nemovitostí na území ČR. Z pohledu segmentace je uvázen pouze jeden provozní segment. Informace poskytnuté dále v této účetní závěrce je proto třeba vnímat také za informace zveřejněné v souladu s požadavky na informace týkající se provozních segmentů.

## **10 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky**

Společnost nevede žádné právní spory, z nichž by pro ni plynuly podmíněné závazky, případně podmíněná aktiva. Nejsou evidovány ani další skutečnosti, které by naplňovaly podmínky pro zveřejnění podmíněných závazků.

## **11 Události po rozvahovém dni**

V období po rozvahovém dni nedošlo k žádné významné události či transakci, která by nebyla zohledněna v této účetní závěrce.

## **12 Schválení účetní závěrky**

Tato účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 18. dubna 2018.

V Praze dne 18. dubna 2018

SAFICHEM, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
zastoupený AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel

Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněncem



# 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. 2017 do 31. 12. 2017 (dále jen „účetní období“) dle ust. § 82 zákona č 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

## 2 STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

### Ovládaná osoba

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

se sídlem Vídeňská 104, 252 50 Vestec

IČ: 04172043

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 20728.

### Ovládající osoba

SAFICHEM GROUP AG

se sídlem Tödistrasse 16, 8002 Curych, Švýcarská konfederace

IČ: CHE-105.269.567

zapsaná v obchodním rejstříku Kantonu Curych, Švýcarská konfederace

### Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název společnosti	IČO	Sídlo
SAFICHEM ASSETS, a.s.	24241261	Vídeňská 104, 252 50 Vestec
FUTURAMA ASSETS I a.s.	05790131	Sokolovská 685/136f, Karlín, 186 00 Praha 8
FUTURAMA ASSETS II a.s.	04523067	Sokolovská 685/136f, Karlín, 186 00 Praha 8
FUTURAMA ASSETS III a.s.	05790778	Sokolovská 685/136f, Karlín, 186 00 Praha 8
Koruna Palace Assets a.s.	24720640	Václavské náměstí 846/1, 113 34 Praha 1
CUBUS ASSETS s.r.o.	35707631	Fazušova 7, Bratislava 811 07 Slovenská republika
SPL a.s.	28002890	Třebohostická 3069/14, 100 00 Praha 10
VUAB Pharma a.s.	63078180	Vltavská 53, 252 63 Roztoky
VUB Pharma, a.s.	28367928	Vltavská 53, 252 63 Roztoky
Safichem Projekty Group AG	CHE-295.048.087	Tödistrasse 16, 8002 Curych, Švýcarská konfederace

## 3 ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY

Ovládaná osoba je jednou z dceřiných obchodních společností ovládající osoby, která se zaměřuje zejména na správu a pronájem 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:**

**Smlouvy uzavřené v účetním období**

Nebyly uzavřeny žádné smlouvy.

**Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích**

Nebyly uzavřeny žádné smlouvy.

**Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami**

**Smlouvy uzavřené v účetním období**

Nebyly uzavřeny žádné smlouvy.

**Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích**

V účetním období byly uzavřeny následující smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami:

- Smlouva o poskytování služeb uzavřená mezi Fondem a společností Chemoprojekt a.s., IČ: 452 73 383, se sídlem Třebohostická 14, 100 31 Praha 10, a dále tatáž smlouva se společností SAFICHEM ASSETS, a.s., IČ: 242 41 261, se sídlem Vídeňská 104, 252 50 Vestec, jejímž předmětem je provozně-technická správa a údržba nemovitostních aktiv ve vlastnictví Fondu.
- Smlouva o poskytování služeb uzavřená mezi Fondem a společností SAFICHEM ASSETS, a.s., IČ: 242 41 261, se sídlem Vídeňská 104, 252 50 Vestec, jejímž předmětem je umožnění umístění zapsaného sídla a přebírání běžné poštovní korespondence.
- Smlouva o poskytnutí úplaty za zajištění dluhu uzavřená mezi Fondem a společností Chemoprojekt a.s., IČ: 452 73 383, se sídlem Třebohostická 14, 100 31 Praha 10 a to na základě poskytnutých ručitelských prohlášení a na základě zřízení zástavního práva k nemovitým věcem – k pozemku parc. č. 736/6 k.ú. Lobzy, jehož součástí je stavba č.p. 1092, vše na LV č. 469 pro k.ú. Lobzy u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, pozemku parc. č. 480/14 v k.ú. Horní Litvínov, jehož součástí je stavba č.p. 945, pozemku parc. č. 480/35 v k.ú. Horní Litvínov, jehož součástí je stavba bez čp/če, a pozemku parc. č. 480/36 v k.ú. Horní Litvínov, jehož součástí je stavba bez čp/če, a pozemku parc. č. 480/37 v k.ú. Horní Litvínov, vše na LV č. 3104 k.ú. pro k.ú. Horní Litvínov u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, dále pozemku parc. č. 2654/6 v k.ú. Strašnice, pozemku parc. č. 2715/2 v k.ú. Strašnice, pozemku parc. č. 2715/4 v k.ú. Horní Litvínov u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, dále pozemku parc. č. 2654/6 v k.ú. Strašnice, pozemku parc. č. 2715/2 v k.ú. Strašnice, pozemku parc. č. 2715/4 v k.ú. Strašnice, pozemku parc. č. 2716/1 v k.ú. Strašnice, pozemku parc. č. 2716/8 v k.ú. Strašnice, pozemku parc. č. 2723/1 v k.ú. Strašnice, pozemku parc. č. 2723/2 v k.ú. Strašnice, jehož součástí je stavba č.e. 176, pozemku parc. č. 2725 v k.ú. Strašnice a pozemku parc. č. 2734/3 v k.ú. Strašnice, vše na LV č. 2008 pro k.ú. Strašnice u Katastrálního úřadu Hlavní město Praha.

## **7 POSOUZENÍ ÚJMY VZNIKLÉ OVLÁDANÉ OSOBĚ**

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



## **8 ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI**

Ovládané osobě plyne peněžní výhoda za poskytnutí ručení a zástavy majetku ve vztahu s propojenou osobou – společností Chemoprojekt a.s., IČ: 452 73 383, se sídlem Třebohostická 14, 100 31 Praha 10.

Vztyahy jsou uzavřeny za stejných podmínek jako s jinými osobami, pro žádnou stranu neznamenají neoprávněnou výhodu či nevýhodu.

## **9 PROHLÁŠENÍ**

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

V Praze dne 30. března 2018

SAFICHEM, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
zastoupený AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel  
**Ing. Petr Janoušek**, pověřený zmocněnec

