



Zpráva nezávislého auditora

určená akcionářům a statutárnímu orgánu
účetní jednotky

1. Regionální investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

o ověření řádné účetní závěrky a výroční zprávy
k rozvahovému dni 31.12.2016
za ověřované období od 1.1.2016 do 31.12.2016

DŮVĚRA ZAVAZUJE

OBSAH ZPRÁVY

1. Vykonavatel auditu
2. Předmět a účel ověření
3. Příjemce zprávy
4. Právní rámec činnosti auditora
5. Auditorická zpráva

PŘÍLOHY

- Výroční zpráva
- Výkaz o finanční pozici
- Výkaz o úplném výsledku hospodaření
- Výkaz o peněžních tocích
- Výkaz o změnách vlastního kapitálu
- Výkaz o změnách čistých aktiv připadajících na investiční akcie
- Příloha účetní závěrky

1. Vykonavatel auditu

Ověření účetní závěrky provedla auditorická společnost **FSG Finaudit, s.r.o.**, se sídlem v Olomouci, zapsaná v seznamu vedeném Komorou auditorů České republiky s evidenčním číslem KAČR 154 a zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 12983, IČ: 61947407.

Ověření provedl tým pracovníků ve složení:
odpovědný auditor: Ing. Jakub Šteinfeld
členové skupiny: Ing. Tomáš Dvořáček
Ing. Vojtěch Marada
Ing. Roman Lhotský

2. Předmět a účel ověření

2.1 Účetní jednotka

Předmět ověření: Řádná účetní závěrka a výroční zpráva
za účetní období: 2016
provedena ke dni: 31.12.2016
společnosti: 1. Regionální investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
právní forma: akciová společnost
sídlo společnosti: Holušická 2221/3, 148 00 Praha 4
IČ: 24785920
zapsaná: Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16792

2.2 Předmět podnikání

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



2.3 Den vzniku společnosti

21.12.2010

2.4 Statutární ředitel

AMISTA investiční společnost, a.s., IČ: 27437558
Praha, Pobřežní 620/3, okres Hlavní město Praha, PSČ 18600

Při výkonu funkce zastupuje: Ing. PETR JANOUŠEK

2.5 Zapisovaný základní kapitál

2.016.000 Kč

3. Příjemce zprávy

Statutární ředitel společnosti 1. Regionální investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Příjemce zprávy je povinen o obsahu této zprávy informovat akcionáře společnosti.

4. Právní rámec činnosti auditora

- zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, mezinárodní standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií,
- zákon o auditorech a Komoře auditorů ČR, Mezinárodní auditorské standardy a související aplikační doložky Komory auditorů ČR.



Zpráva nezávislého auditora určená akcionářům

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **1. Regionální investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**, IČ: 24785920, sídlem Holušická 2221/3, 148 00 Praha 4 (dále jen "Společnost"), sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční pozici k 31.12.2016, výkazu o úplném výsledku hospodaření, výkazu o změnách vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2016, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Hlavním předmětem podnikání Společnosti je činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Společnosti k 31.12.2016 a finanční výkonnosti a peněžních toků za účetní období od 1.1.2016 do 31.12.2016 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky (KA ČR) pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Hlavní záležitosti auditu

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

Investice do nemovitostí

Společnost vykazuje k 31.12.2016 investice do nemovitostí v celkové hodnotě 932,389 tis. Kč, což představuje 88 % celkové částky aktiv. Pro následné ocenění dle mezinárodního standardu účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií IAS 40 se účetní jednotka rozhodla použít model reálné hodnoty. Z výše uvedených důvodů je ocenění těchto aktiv společnosti pro náš audit důležité.

Ocenění investic do nemovitostí k 31.12.2016 bylo stanoveno na základě odborného posudku nezávislého znalce. Námi provedené auditorské postupy zahrnovaly analýzu reálního trhu ve vybraných lokalitách České republiky podle umístění nemovitostí společnosti, meziroční srovnání cen nemovitostí na trhu a další úkony k získání důkazních informací pro vyjádření našeho výroku.

Informace o investicích do nemovitostí jsou uvedeny v bodech 2.3 a 3.1 přílohy účetní závěrky.

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, již 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 obdržенých 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 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 nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární ředitel plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá správní rada a výbor pro audit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, 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 navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost 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 nepřetržitého trvání 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 trvat nepřetržitě. 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 trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.

- 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.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat je o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali statutárního ředitele, správní radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

V Praze dne 1. března 2017



FSG Finaudit, s.r.o.
 třída Svobody 645/2, Olomouc,
 evidenční číslo společnosti KACR č. 154
Ing. Jakub Šteinfeld
 auditor odpovědný za vypracování
 zprávy jménem společnosti,
 evidenční číslo KACR č. 2014





Výroční zpráva 2016

1. Regionální investiční fond
s proměnným základním kapitálem, a. s.





OBSAH

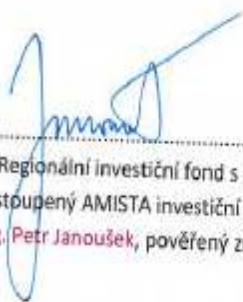
Čestné prohlášení	1
Informace pro akcionáře.....	2
Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti investičního fondu a o stavu jeho majetku	122
Profil Fondu.....	155
Účetní závěrka.....	20
Zpráva o vztazích.....	21



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 1. Regionální investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. (dále také „Emitent“ nebo „Fond“) za rok 2016 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta.

V Praze dne 1. března 2017



1. Regionální 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

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

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.

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

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

Rozhodování valné hromady upravuje článek 26 stanov Fondu:

Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci více jak 30 % (třicet procent) akcií, s nimiž je spojeno hlasovací právo. Při posuzování schopnosti valné hromady se usnášet se nepřihlíží k akciím, s nimiž není spojeno hlasovací právo, nebo pokud nelze hlasovací právo podle zákona nebo stanov Fondu vykonávat; to neplatí, nabydou-li tyto dočasně hlasovacího práva. Není-li valná hromada schopná usnášet se, svolá statutární ředitel náhradní valnou hromadu, a to tak, aby se konala od 15 dnů do 6 týdnů ode dne, na který byla svolána původní valná hromada. Náhradní valná hromada je schopná usnášet se bez ohledu na počet přítomných akcionářů.

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

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

Působnost valné hromady upravuje článek 23 stanov Fondu:

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

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

- b) rozhodování o změně výše zapisovaného základního kapitálu a o pověření správní rady podle § 511 zákona o obchodních korporacích či o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči Fondu proti pohledávce na splacení emisního kursu zakladatelských akcií,
- c) volba a odvolání statutárního ředitele,
- d) volba a odvolání členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
- e) schválení řádné nebo mimořádné účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a v případech, kdy její vyhotovení stanoví jiný právní předpis, i mezitímní účetní závěrky, rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů či o úhradě ztráty,
- f) rozhodnutí o volbě způsobu určení úplaty za obhospodařování a administraci 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, 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 jejím 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. IČO: 27437558 Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00	(od 29. dubna 2015)
Zastoupení právnické osoby	Ing. Petr Janoušek , pověřený zmocněnec	(od 29. dubna 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 nabylo 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).

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 (od 29. 4. 2015)

Narozen: 1973

vzdělání: vysokoškolské

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 obchodního 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 či vnitřními předpisy Fondu.

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

Statutární ředitel je volen valnou hromadou Fondu.

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

Statutární ředitel svým rozhodnutím ze dne 8. 12. 2015 zřídil výbor pro audit. Statutární ředitel nezřídil žádný další poradní orgán, výbor či komisi.

Fond zastupuje vždy statutární ředitel prostřednictvím svého pověřeného zmocněnce.

SPRÁVNÍ RADA

Předseda správní rady:

Ing. Michael Sanitrník

(od 29. dubna 2015)

narozen: 9. 10. 1977

vzdělání: vysokoškolské

Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze, obor Finance. Věnuje se investicím v oboru nemovitostí a řízení investičních projektů včetně jejich financování.

Člen správní rady:

Ing. Lenka Winkelmanová

(od 29. dubna 2015)

narozena: 20. 6. 1973

vzdělání: vysokoškolské

Vystudovala České vysoké učení technické v Praze, obor Ekonomika a řízení. Ve své více než patnáctileté praxi získala zkušenosti v oblasti developmentu, stavebnictví a řízení nemovitostních investic jak komerčních, tak i rezidenčních.

Člen správní rady: **Ing. Libor Adamec** (od 29. dubna 2015)
narozen: 15. 2. 1975
vzdělání: vysokoškolské

Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze se specializací Ekonomika, management a národní hospodářství. Získal rozsáhlou praxi v oblasti finančního řízení nemovitostních projektů, reportingu a corporate governance.

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

Správní rada se skládá ze tří 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** (1. ledna 2016)
narozen: 14. 1. 1963

Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze a Frostburg State University 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** (1. ledna 2016)
narozen: 17. 1. 1980

Vystudoval Technickou fakultu na ČZÚ 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 Raiffesbank, a. s.

Člen výboru pro audit: **Ing. Petr Janoušek** (od 1. ledna 2016 do 30. dubna 2016)
narozen: 22. 2. 1973

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.

Člen výboru pro audit: Ing. Vendula Nováčková (1. května 2016)
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 pracuje ve společnosti AMISTA investiční společnost, a. s., kde zastává 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 1. ledna 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. Víta 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.

2. OSTATNÍ VEDOUcí OSOBY A PORTFOLIO MANAŽER

OSTATNÍ VEDOUcí OSOBY

Fond nemá jiné vedoucí osoby než výše uvedené.


PORTFOLIO MANAŽER

Portfolio manažer **Radim Vitner**
narozen: 1976
vzdělání: Masarykova obchodní akademie Rakovník

Radim Vitner je zaměstnán ve společnosti AMISTA investiční společnost, a. s., na pozici portfolio manažera od 1. 7. 2011. Před příchodem do AMISTA investiční společnosti, a. s., pracoval deset let na pozici účetního a finančního analytika ve společnosti Zepter International s.r.o. Předtím sbíral zkušenosti mimo jiné ve společnostech SPT Telecom, a. s., a Královský pivovar Krušovice.

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 PRÁVOMOCÍ A PRINCIPY JEJICH ODMĚŇOVÁNÍ

Rozhodování o odměňování 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 odměňování musí být schváleny valnou hromadou Fondu.

Výkon funkce člena kontrolního orgánu je bezúplatný, statutárnímu řediteli za výkon činnosti 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 PENĚŽITÝCH I NEPENĚŽITÝCH PLNĚNÍCH, KTERÁ OD FONDU PŘIJALI V ÚČETNÍM OBDOBÍ ČLENOVÉ STATUTÁRNÍHO ČI DOZORČÍHO ORGÁNU A OSTATNÍ OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ

4.1. Statutární orgán

Výkon funkce člena statutárního orgánu je bezúplatný a nejsou s ním spojena žádná nepeněžitá plnění. Statutárnímu řediteli za výkon činnosti náleží úplata, která je stanovena na základě smlouvy o výkonu funkce a uvedena ve statutu Fondu.

4.2. Dozorčí orgán

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

4.3. Ostatní osoby s řídicí pravomocí

Fond neevidoval v účetním období ostatní osoby s řídicí pravomocí.

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


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 využil možnosti dané zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví (§ 19a odst. 2) a rozhodl se používat mezinárodní účetní standardy upravené právem Evropské unie pro účtování a sestavení účetní závěrky od 1. 1. 2016. V roce 2015 vedl účetnictví v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví a českými účetními předpisy pro finanční instituce, které účtují podle vyhlášky č. 501/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě zákonných požadavků upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně platné účetní předpisy 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 táž osoba provedla uzavření obchodního vztahu, zaúčtovala z něho vyplývající účetní operace a současně provedla platbu ve prospěch obchodního partnera.

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

7. PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÁ S AKCIEMI FONDU

Emitent vydává dva druhy cenných papírů:

a) zakladatelské akcie – tyto cenné papíry představují zapisovaný základní kapitál do obchodního rejstříku. Zapisovaná základní kapitál Emitenta činí 2 016 000 Kč a je rozdělen na 2 016 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.

Práva spojená se zakladatelskými akciemi

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

Evidence zakladatelských akcií

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

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

Práva spojená s investičními akciemi

S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo. S investičními akciemi, které byly vydány ke konkrétnímu podfondu společnosti, je spojeno právo týkající se podílu na zisku z hospodaření pouze příslušného podfondu a na likvidačním zůstatku při zániku pouze tohoto podfondu s likvidací. S investičními akciemi, které byly vydány ke společnosti jako takové, tj. nebyly vydány k žádnému podfondu společnosti, je spojeno právo týkající se podílu na zisku z hospodaření, které nepřísluší žádnému podfondu společnosti, a na likvidačním zůstatku při zániku společnosti, který nepřísluší k žádnému podfondu společnosti. S investičními akciemi, které byly vydány k podfondu společnosti, je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet tohoto konkrétního podfondu. S investičními akciemi, které byly vydány ke společnosti jako takové, tj. nebyly vydány k žádnému podfondu společnosti, je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet společnosti. Investiční akcie odkoupením zanikají.

Evidence investičních akcií

Evidence investičních akcií vydávaných Emitentem je vedena v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu. Centrální evidenci emise vede Centrální depozitář cenných papírů, a. s. Investiční akcie Emitenta v držení jednotlivých investorů jsou tak evidovány na jejich majetkových účtech vlastníků cenných papírů. Investoři jsou povinni sdělovat účastníku Centrálního depozitáře cenných papírů, a. s., u něhož mají veden svůj majetkový účet, veškeré změny ve svých identifikačních údajích.

8. ODMĚNY ÚČTOVANÉ EXTERNÍMI AUDITORY

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

9. KODEX ŘÍZENÍ A SPRÁVY FONDU

Obhospodařovatel Fondu přijal soubor vnitřních předpisů schválených statutárním orgánem obhospodařovatele Fondu. Mezi tyto vnitřní předpisy patří mj. vnitřní předpisy upravující výkon obhospodařování fondu a výkon řízení a správy fondu. Tyto vnitřní předpisy vycházejí z požadavků stanovených závaznými právními předpisy, včetně právních předpisů Evropské unie, a jsou předkládány České národní bance. 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.

Cenné papíry vydávané Emitentem:

a) Druh: **Zakladatelské akcie**

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Listinná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

Podíl na základním kapitálu: 100 %

Počet emitovaných akcií: 2 016 ks

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

Obchodovatelnost: Zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

b) Druh: **Investiční akcie**

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Zaknihovaná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

ISIN: CZ0008041662

Počet emitovaných akcií: 164 ks

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

Obchodovatelnost: Všechny investiční akcie byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu od 27. 7. 2015.

Ostatní skutečnosti

Ke dni 15. 2. 2016 došlo k navýšení emise investičních akcií pod ISIN CZ0008041662 o 80 ks investičních akcií s tím, že celkový počet investičních akcií obchodovaných na regulovaném trhu po navýšení činí 164 ks.

11. OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ

Zakladatelské akcie Emitenta jsou převoditelné podmíněně se souhlasem statutárního ředitele.

Investiční akcie Emitenta jsou převoditelné bez omezení.

12. AKCIONÁŘSKÁ STRUKTURA

Struktura akcionářů k 31. 12. 2016 (zakladatelské akcie)

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právnícké osoby celkem	100,00	100,00
z toho Property Services CEE, a. s., IČO: 29010209	100,00	100,00
Fyzické osoby celkem	0,00	0,00

13. VLASTNÍCI CENNÝCH PAPÍRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY

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

14. OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV

Zakladatelské akcie Emitenta nemají žádná omezení hlasovacího práva.

Investiční akcie Emitenta nemají hlasovací právo.

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

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

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

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

Podle stanov Fondu je rozhodování o doplňování a změně stanov v působnosti valné hromady, a to na návrh statutárního ředitele nebo na základě protinávrhů akcionářů, resp. investorů účastnících se valné hromady nebo na návrh správní rady, pokud valnou hromadu svolává správní rada a navrhuje potřebná opatření.

17. ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOST ORGÁNŮ

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

18. VÝZNAMNÉ SMLOUVY PŘI ZMĚNĚ OVLÁDÁNÍ EMITENTA

Emitent neuzavřel žádné smlouvy, ve kterých by byl smluvní stranou, a 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 nebo zaměstnanci žádné smlouvy, kterými by byl zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí.

20. PROGRAMY NABÝVÁNÍ CENNÝCH PAPÍRŮ ZA ZVÝHODNĚNÝCH PODMÍNEK

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



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

ČINNOST FONDU V ROCE 2016

Hlavním faktorem vývoje v uplynulém roce bylo postupné zlepšování hospodářského výkonu tuzemské ekonomiky, které se ve fondu promítlo na několika úrovních. Z pohledu ceny akcií bylo dominantní snižování výnosové míry komerčních nemovitostí, plynoucí z dlouhodobě nízkých úrokových sazeb a optimismu investorů ohledně budoucího vývoje cen a nájmu. V důsledku poklesu kapitalizační míry stoupla hodnota nemovitostí vlastněných fondem o 7,4%, v absolutním vyjádření o více než 64 miliónů Kč.

Nízké úrokové sazby na peněžním trhu rovněž umožnily dosáhnout lepších podmínek při jednání o nových parametrech financování s Raiffeisenbank. Nově sjednaný úvěr od května 2016 snížil úrokové náklady o více než 1 procentní bod, a kromě jiných zlepšení parametrů financování tím zároveň fond zafixoval existující nízkou sazbu na období 7 let.

V neposlední řadě se hospodářský růst promítl i do nárůstu obsazenosti a tržeb z nájmu o 2,1% meziročně, což spolu s pokračující efektivitou nákladovosti fondu zapříčinilo výrazné vylepšení ukazatele přidané hodnoty.

Mimo oblast provozu a financování zaznamenal fond významný úspěch i v kapitálové oblasti. Po několika prodejkách v letech předcházejících nebyl z portfolia fondu prodán žádný z objektů a naopak se podařilo uskutečnit nákup souboru nemovitostí, které by měly výrazně zlepšit parametry a výkonnost fondu. Jedná se o 9 nemovitostí v krajských centrech s dominantním nájemcem Česká pojišťovna a dlouhodobým, sedmiletým nájemním kontraktem. Díky tomuto nákupu, realizovanému formou akvizice nemovitostní společnosti, posiluje fond důraz na větší města, bonitní nájemce a smlouvy s pevnou délkou nájmu.

V souhrnu se tak loni jednalo o úspěšné pokračování trendu budování robustního a diverzifikovaného portfolia. Fond přitom zároveň vytváří z provozní činnosti dostatečné zdroje pro financování dividendové politiky, aby udržel nastavený dividendový výnos ve výši 10%.

HOSPODAŘENÍ FONDU

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření společnosti poskytuje Účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 („dále jen účetní období“) včetně Přílohy účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této Výroční zprávy.

Hospodaření společnosti skončilo v roce 2016 vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 102 699 tis. Kč po zdanění. Kombinací růstu tržeb a poklesu nákladů došlo ke zvýšení přidané hodnoty z 68.261tis Kč na 76.903tis Kč. V roce 2016 nerealizoval fond žádný prodej nemovitého majetku. Nákladové úroky poklesly ve srovnání s předchozím rokem o 3.161tis Kč v důsledku přefinancování bankovního úvěru, se kterým byl spojen mimořádný jednorázový náklad ve výši 4.364tis Kč.

KOMENTÁŘ CASH FLOW

Peněžní prostředky ke konci období zůstaly téměř na stejné úrovni jako na počátku roku. Významné výdaje spojené s investiční činností fondu vykryly příjmy z provozní a finanční činnosti.

Cash flow z investiční činnosti fondu ve výši - 77 565 tis Kč zahrnuje výdaje spojené s poskytnutými půjčkami ve výši - 59 401 tis. Kč a pořízení hmotného a finančního majetku ve výši - 18 676 tis. Kč.

Příjmy z provozní činnosti ve výši 39 136 tis. Kč představují zj. příjem z pronájmů. Příjem peněžních toků z financování zahrnují přijaté půjčky ve výši 119 027 tis. Kč a emise investičních akcií ve výši 15 922 tis. Kč.

Významným výdajem daného období bylo vyplacení dividend ve výši 82 340 tis. Kč.

STAV MAJETKU

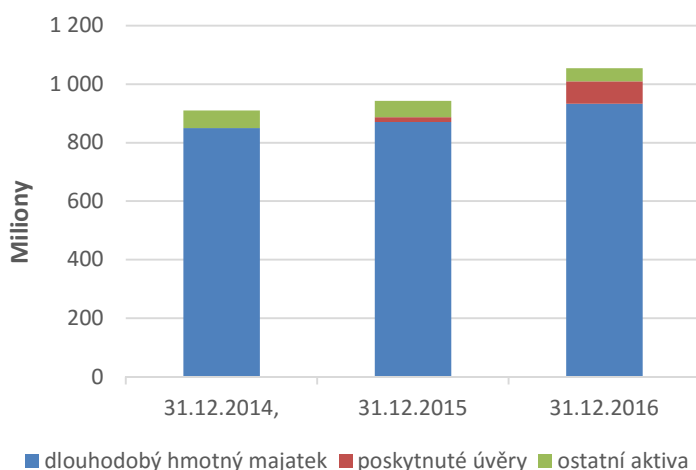
Majetek Fondu meziročně vzrostl o 15%, tj. o 137 864 tis. Kč, a to díky růstu dlouhodobého majetku. Investice do nemovitostí se zvýšily o 62 199 tis. Kč, došlo k poskytnutí půjčky v hodnotě 76 657 tis. Kč a v závěru roku 2016 se realizovala koupě majetkové účasti v hodnotě 8 735 tis. Kč.

Majetek Fondu je ke konci sledovaného období z 61% financován cizími zdroji (úvěry a půjčkami), z 39% vlastním kapitálem. Nárůst investic v roce 2016 je financován především cizími zdroji, zj. bankovními úvěry.

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze k 31. 12. 2016 aktiva v celkové výši 1 063 444 tis. Kč. Ta jsou tvořena především dlouhodobým hmotným majetkem v hodnotě 932 389 tis. Kč, vklady na bankovních účtech ve výši 26 521 tis. Kč a pohledávkami za nebankovními subjekty z titulu poskytnuté půjčky ve výši 76 657 tis. Kč.

Struktura aktiv



PASIVA


Celková pasiva Fondu ve výši 1 063 444 tis. Kč tvoří především přijatý úvěr od Raiffeisenbank ve výši 484 441 tis. Kč a vlastní kapitál v hodnotě 420 060 tis. Kč.

VÝHLED PRO ROK 2017

Cílem fondu pro rok 2017 je integrace nově nabytého portfolia budov jak právně formou fúze, tak i z hlediska provozu a optimalizace nákladové struktury. Významný nárůst aktiv fondu v důsledku nákupu, resp. fúze, by se měl promítnout do snížení relativní nákladovosti. V původní části portfolia očekává fond mírný nárůst zisku díky růstu nájemného při současném udržení nákladů.

Fond bude nadále na trhu sledovat obchodní příležitosti z pohledu odprodeje menších, nestrategických aktiv stejně jako případné zajímavé nabídky k rozšíření portfolia v cílových lokalitách. Kapitálové aktivity budou nicméně podřízeny prioritě udržení dividendového výnosu na úrovni 10%.

V Praze dne 1. března 2017



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

Profil Fondu

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

Účetním obdobím se pro účely této Výroční zprávy rozumí období od 1. 1. do 31. 12. 2016.

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

Název:

Obchodní firma: 1. Regionální investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.

Sídlo:

Ulice: Holušická 2221/3

Obec: Praha 4

PSČ: 148 00

Vznik:

Fond byl založen zakladatelskou listinou ze dne 22. 10. 2010 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 16792, dne 21. 12. 2010, v souladu se zákonem o obchodních korporacích a se Zákonem. Povolení k činnosti investičního fondu obdržel Fond od České národní banky dne 9. 12. 2010 s právní mocí ke dni 13. 12. 2010.

Rozhodnutím valné hromady Fondu ze dne 28. 4. 2015 došlo k přeměně právní struktury Fondu na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem a změně druhu akcií z kmenových na zakladatelské a investiční. Změna těchto skutečností byla zapsána do obchodního rejstříku dne 21. 5. 2015.

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 29. 4. 2015, do té doby byla pověřena obhospodařováním majetku Fondu dle zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování.

Identifikační údaje:

IČO: 24785920

DIČ: CZ24785920

Základní zapisovaný kapitál:

Základní zapisovaný kapitál: 2 016 000 Kč; splaceno 100 %

Akcie:

Akcie: 2 016 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě bez jmenovité hodnoty (zakladatelské akcie)

164 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě (investiční akcie)

Čistý obchodní majetek: 420 060 tis. Kč

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

V účetním období Fondu nedošlo ke změnám skutečností zapisovaných do Obchodního rejstříku.

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

V účetním období Fond obhospodařovala a administrovala 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 nabylo právní moci dne 20. 9. 2006.

Investiční společnost se na základě ust. § 642 odst. 3 Zákona 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 na základě smlouvy o výkonu funkce a smlouvy o administraci. Tyto činnosti jsou uvedeny ve statutu Fondu. Jednalo se např. o vedení účetnictví, oceňování majetku a dluhů, výpočet aktuální čisté hodnoty majetku na jednu akcii 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 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: **UniCredit Bank Czech Republic, a. s.**
Sídlo: Na Příkopě 858/20, Praha 1, PSČ 111 21
IČO: 64948242

UniCredit Bank Czech Republic, a. s., vykonává pro Fond činnost depozitáře od 14. 12. 2011.

5. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

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

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

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

7. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUČÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUČÍM 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 2016. 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 VEDOUČÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUČÍM 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 z 88% dlouhodobým hmotným majetkem v reálné hodnotě ve výši 932 389 tis. Kč (pořizovací cena vč. techn. zhodnocení: 781 212 tis. Kč). Jedná se především o nemovitosti v následujících katastrálních územích:

Katastrální území	Reálná hodnota	Pořizovací hodnota
Brno	123 850 tis. Kč	105 425 tis. Kč
České Budějovice	133 400 tis. Kč	110 974 tis. Kč
Jihlava	23 418 tis. Kč	13 347 tis. Kč
Místek	69 700 tis. Kč	45 970 tis. Kč
Hodonín	36 990 tis. Kč	41 503 tis. Kč
Hradec Králové	43 800 tis. Kč	49 752 tis. Kč
Karlovy Vary	34 490 tis. Kč	19 624 tis. Kč
Chomutov	24 330 tis. Kč	28 142 tis. Kč
Liberec	41 420 tis. Kč	29 736 tis. Kč
Tábor	18 760 tis. Kč	11 308 tis. Kč
Olomouc	63 450 tis. Kč	53 721 tis. Kč
Moravská Ostrava	26 250 tis. Kč	17 749 tis. Kč
Uherské Hradiště	37 770 tis. Kč	37 845 tis. Kč
Hradiště u Plzně	37 240 tis. Kč	30 455 tis. Kč
Chodov	59 020 tis. Kč	67 127 tis. Kč
Ústí nad Labem	29 060 tis. Kč	14 639 tis. Kč
Hodolany	79 640 tis. Kč	48 292 tis. Kč
Pardubice	17 790 tis. Kč	23 649 tis. Kč
Nymburk	11 020 tis. Kč	14 025 tis. Kč

Další částí majetku Fondu představují pohledávky za nebankovními subjekty (Regionální Portfolio, a.s.) ve výši 76 657 tis. Kč (7% aktiv Fondu), peněžní prostředky na běžných účtech ve výši 26 521 tis. Kč (2% aktiv Fondu), Investice do majetkové účasti Regionální Portfolio, a.s. (1% aktiv) a ostatní aktiva ve výši 16 302 tis. Kč (2% aktiv fondu), které tvoří zejména dohadné účty aktivní spojené s nájmy a s úpravou kupní ceny podílu ve společnosti Regionální Portfolio, a.s.

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 VZTAŽÍCH

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

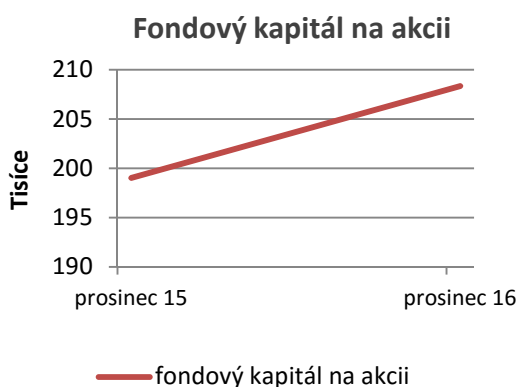
V účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

12. INFORMACE O POBOČCE NEBO JINÉ ČÁSTI OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

Fond nemá žádnou pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

13. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

Fondový kapitál	k 31. 12. 2016	k 31. 12. 2015	k 31. 12. 2014
Fondový kapitál (Kč)	454 231 391	417 950 895	364 169 274
Počet vydaných akcií (ks)	2180	2100	21
Počet vydaných investičních akcií (ks)	164	84	0
Fondový kapitál na 1akcii (Kč)	208 363,0235	199 024,2357	17 341 393,9829



V grafu není zohledněn stav k 31.12.2014 z důvodu změny právní formy fondu v průběhu 2015 a s tím spojeným výrazně odlišným počtem akcií.

Hodnota Fondového kapitálu obsahuje i tu část čistých aktiv, která připadá na investiční akcie.

14. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

V průběhu účetního období došlo k níže uvedeným aktualizacím statutu Fondu.

Ke dni 1. 5. 2016 byla provedena změna statutu Fondu v souvislosti se změnou výpočtu a způsobu fakturace úplaty za obhospodařování a administraci Fondu náležící obhospodařovateli a administrátorovi Fondu, obchodní společnosti AMISTA investiční společnost, a.s. .



15. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

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

16. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ

V průběhu účetního období Fond nenabyl vlastní akcie.

17. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM

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

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

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Účetní závěrka byla sestavena na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií. Všechny výkazy účetní závěrky obsahují i informace o výši jednotlivých položek za bezprostředně předcházející účetní období. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Další informace jsou uvedeny v Příloze účetní závěrky.




Účetní závěrka 2016

1. Regionální investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.



OBSAH:

Výkaz o finanční pozici	3
Výkaz úplného výsledku	4
Výkaz o peněžních tocích	5
Výkaz změn vlastního kapitálu	6
Výkaz změn čistých aktiv připadajících na investiční akcie	6
Příloha účetní závěrky	7
1. Obecné informace.....	7
2. Podstatná účetní pravidla	8
2.1 Prohlášení o shodě a východiska sestavení (IAS 1).....	8
2.2 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty (IAS 21)	9
2.3 Investice do nemovitostí (IAS 40)	9
2.4 Finanční investice (IFRS 10, IAS 39)	9
2.5 Smlouvy o operativním pronájmu (IAS 17).....	10
2.6 Rezervy a podmíněné závazky (IAS 37).....	10
2.7 Výpůjční náklady (IAS 23)	10
2.8 Finanční aktiva (IAS 39).....	10
2.9 Finanční závazky (IAS 39)	11
2.10 Daně z příjmů (IAS 12)	11
2.11 Rozpoznání výnosů (IAS 18).....	11
2.12 Peníze a peněžní ekvivalenty / výkaz peněžních toků (IAS 7).....	11
2.13 Spřízněné strany (IAS 24).....	11
2.14 Použití odhadů.....	12
2.15 Výjimka z konsolidace (IFRS 10).....	12
3. Poznámky k účetním výkazům	12
3.1 Investice do nemovitostí	12
3.2 Finanční investice	13
3.3 Poskytnuté úvěry a zápůjčky	14
3.4 Obchodní a jiné pohledávky	14
3.5 Peníze a peněžní ekvivalenty.....	14
3.6 Přijaté úvěry a zápůjčky	14
3.7 Obchodní a jiné závazky	15
3.8 Vlastní kapitál a Kapitál splatný na požádání	15
3.9 Tržby z pronájmu a tržeb z ostatních služeb.....	16



3.10	Zisk (ztráta z prodeje investic do nemovitostí).....	17
3.11	Nakoupené dodávky.....	17
3.12	Daně z příjmů.....	17
4.	Spřízněné strany a jejich dopad do účetní závěrky	18
4.1	Osoba ovládající.....	18
4.2	Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou	18
4.3	Transakce se spřízněnými stranami	18
4.4	Odměny klíčového vedení	19
5.	FINANČNÍ NÁSTROJE, VYHODNOCENÍ RIZIK.....	19
6.	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	20
7.	VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	20

1. Regionální investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

Výkaz o finanční pozici

k 31. prosinci 2016

(v tisících Kč)

	Poznámka	31.12.2016	31.12.2015
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	3.1	932 389	870 190
Finanční investice	3.2	8 735	-
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	3.3	76 657	-
Dlouhodobá aktiva celkem		1 017 781	870 190
Krátkodobá aktiva			
Obchodní a jiné pohledávky	3.4	16 302	10 139
Pohledávka z titulu daně z příjmu		2 723	-
Ostatní finanční aktiva	3.3	-	17 113
Náklady příštích období		117	6
Peníze a peněžní ekvivalenty	3.5	26 521	28 132
Krátkodobá aktiva celkem		45 663	55 390
Aktiva celkem		1 063 444	925 580
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	3.8	2 016	2 016
Kapitálové a ostatní fondy	3.8	900	900
Nerozdělené výsledky	3.8	417 144	398 317
Vlastní kapitál celkem		420 060	401 233
Dlouhodobé závazky			
Úvěry a zápůjčky	3.6	539 514	-
Odložený daňový závazek		22 519	18 947
Dlouhodobé závazky celkem		562 033	18 947
Krátkodobé závazky			
Kapitál splatný na požádání	3.8	34 172	16 718
Obchodní a jiné závazky	3.7	18 972	35 329
Úvěry a zápůjčky	3.6	28 033	448 520
Splatná daň z příjmů		-	4 652
Odložené výnosy		174	181
Krátkodobé závazky celkem		81 351	505 400
Závazky celkem		643 384	524 347
Vlastní kapitál a závazky celkem		1 063 444	925 580

1. Regionální investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

Výkaz úplného výsledku

za období 1.1.2016 - 31.12.2016

(v tisících Kč)

	Poznámka	Období končící 31.12.2016	Období končící 31.12.2015
Tržby z nájmu	3.9	91 693	90 333
Tržby z prodeje ostatních služeb	3.9	51 755	50 099
Zisk (ztráta) z prodeje investic do nemovitostí a dlouhodobého majetku	3.10	42	15 767
Úrokové výnosy		613	218
Ostatní výnosy		2 639	1 482
Zisk (ztráta) z přecenění majetku	3.1	52 258	37 811
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	3.11	-66 544	-72 171
Osobní náklady na zaměstnance		-	-161
Ztráty ze snížení hodnoty aktiv		-41	332
Úrokové náklady	3.6	-15 791	-18 952
Ostatní náklady		-8 523	-5 605
Zisk (ztráta) před zdaněním		108 101	99 153
Daň ze zisku		-5 402	-8 971
Zisk (ztráta) za období		102 699	90 182
Ostatní úplný výsledek		-	-
Ostatní úplný výsledek za období po zdanění		-	-
Celkový úplný výsledek za rok		102 699	90 182
Z toho:			
Celkový úplný výsledek připadající na zakladatelské akcie		94 973	86 575
Celkový úplný výsledek připadající na investiční akcie		7 726	3 607

Výkaz o peněžních tocích

za období 1.1.2016 - 31.12.2016

(v tisících Kč)

Poznámka	Období končící 31.12.2016	Období končící 31.12.2015
Přehled o peněžních tocích z provozní činnosti		
Výsledek hospodaření před zdaněním	108 101	99 153
Úpravy o nepeněžní operace:		
tvorba (rozpuštění) opravných položek	41	-332
ztráta (zisk) z přecenění investičního majetku	-52 258	-37 811
ztráta (zisk) z prodeje investičního majetku	-42	-15 767
úrokové výnosy	-613	-218
úrokové náklady	15 791	18 952
	71 020	63 977
Úpravy o změny pracovního kapitálu:		
snížení (zvýšení) stavu pohledávek z obchodních vztahů, jiných pohledávek a časového rozlišení	-6 316	8 042
zvýšení (snížení) stavu závazků z obchodních vztahů, jiných závazků pasiv a časového rozlišení	-16 364	14 035
	48 340	86 054
Placené daně z příjmu	-9 204	-3 511
Peněžní toky z provozní činnosti celkem	39 136	82 543
Peněžní toky z investiční činnosti		
Výdaje spojené s pořízením finančních investic	-8 735	-
Výdaje spojené s pořízením nehmotného a hmotného majetku	-9 941	-11 166
Příjmy z prodeje nehmotného a hmotného majetku	42	44 449
Poskytnuté zápůjčky a úvěry	-59 401	-17 113
Přijaté úroky	470	218
Peněžní toky z investiční činnosti celkem	-77 565	16 388
Peněžní toky z financování		
Příjem z emise akcií	15 922	-
Vyplacené podíly na zisku, dividendy	-82 340	-36 400
Přijaté zápůjčky a úvěry	119 027	-58 077
Placené úroky	-15 791	-18 952
Peněžní toky z financování celkem	36 818	-113 429
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů	-1 611	-14 498
Stav peněz a peněžních ekvivalentů k začátku období	28 132	42 630
Přírůstek (úbytek) během období	-1 611	-14 498
Stav peněz a peněžních ekvivalentů ke konci období	26 521	28 132

1. Regionální investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

Výkaz změn vlastního kapitálu

za období 1.1.2016 - 31.12.2016

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Fondy ze zisku	Nerozdělené výsledky	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1.1.2015	2 100	900	210	360 959	364 169
Změny v roce 2015					
reklasifikace kapitálových nástrojů	-84			-14 483	-14 567
Příděl do fondů			-210	210	-
Přiznané dividendy zakladatelským akciím				-34 944	-34 944
Celkový úplný výsledek na zakladatelské akcie				86 575	86 575
Zůstatek k 31. prosinci 2015	2 016	900	-	398 317	401 233
Zůstatek k 1.1.2016	2 016	900	-	398 317	401 233
Změny v roce 2016					
Přiznané dividendy zakladatelským akciím				-76 146	-76 146
Celkový úplný výsledek na zakladatelské akcie				94 973	94 973
Zůstatek k 31. prosinci 2016	2 016	900	-	417 144	420 060

Výkaz změn čistých aktiv připadajících na investiční akcie

za období 1.1.2016 - 31.12.2016

(v tisících Kč)

Zůstatek k 1.1.2015	-
Změny v roce 2015	
reklasifikace kapitálových nástrojů	14 567
Přiznané dividendy investičním akciím	-1 456
Celkový úplný výsledek na investiční akcie	3 607
Zůstatek k 31. prosinci 2015	16 718
Zůstatek k 1.1.2016	16 718
Změny v roce 2016	
Emise investičních akcií	15 922
Přiznané dividendy investičním akciím	-6 194
Celkový úplný výsledek na investiční akcie	7 726
Zůstatek k 31. prosinci 2016	34 172

Příloha účetní závěrky

k 31. prosinci 2016

1. OBECNÉ INFORMACE

Charakteristika a hlavní aktivity Fondu

1. Regionální investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., (dále také „Fond“) byl založen zakladatelskou listinou ze dne 22. 10. 2010. Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 21. 12. 2010, a to pod původním názvem 1. Regionální uzavřený investiční fond, a. s.

Povolení k činnosti investičního fondu bylo udělené Fondu dne 13. 12. 2010 Českou národní bankou.

Předmět podnikání Fondu

Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Fondu bylo uděleno povolení k činnosti ČNB dne 13. 12. 2010 rozhodnutím ČNB Č. j. 2010/10935/570, Sp. zn. 2010/997/571.

Sídlo Fondu

Holušická 2221/3
Praha 4 - Chodov
PSČ 180 00
Česká republika

Statutární orgány Fondu

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněna obhospodařovat a administrovat tento investiční fond. Touto osobou je společnost AMISTA investiční společnost, a. s.

STATUTÁRNÍ ŘEDITEL

Statutární ředitel	AMISTA investiční společnost, a. s. IČO: 27437558 Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00	(od 29. dubna 2015)
---------------------------	--	---------------------


Zastoupení právnické osoby	Ing. Petr Janoušek	(od 29. dubna 2015)
----------------------------	--------------------	---------------------

SPRÁVNÍ RADA

Předseda správní rady:	Ing. Michael Sanitrník	(od 29. dubna 2015)
-------------------------------	------------------------	---------------------

Člen správní rady:	Ing. Lenka Winkelmanová	(od 29. dubna 2015)
	Ing. Libor Adamec	(od 29. dubna 2015)

Akcje Fondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory.



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

Tato účetní závěrka byla sestavena za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016.

2. PODSTATNÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

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.

2.1 Prohlášení o shodě a východiska sestavení (IAS 1)

Účetní závěrka byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU).

Účetní závěrka Fondu byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání účetní jednotky.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem

Novelizace IFRS účinné od 1. ledna 2016 nemají žádný (např. novelizace IFRS 11, IAS 41 aj.) dopad na finanční situaci a výkonnost Fondu, případně mohou mít dopad nevýznamný, který se ale nijak prozatím neprojevil na sestavení této účetní závěrky (např. novelizace IAS 1, IAS 38).

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

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

- V lednu 2014 byl vydán IFRS 14 Regulatory Deferral Accounts (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018 nebo později), který rozšiřuje úpravu IFRS a nemění či neruší žádný jiný standard/interpretaci. Fond neoperuje v cenově regulovaném odvětví a je mimo rozsah použití tohoto standardu. Navíc, standard dosud nebyl schválen pro použití evropskými společnostmi a pravděpodobně ani nebude. Proto nebude mít žádný dopad na budoucí účetní závěrku Fondu.
- 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. Fond analyzuje dopad na účetní závěrku po přijetí IFRS 15. Standard byl již 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 odhady neočekávají zásadní dopad s ohledem na základní podoby finančních nástrojů (obchodní pohledávky a závazky, úvěry), které jsou prezentovány v účetní závěrce Fondu. Standard byl již 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.

2.2 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty (IAS 21)

Fond působí především na českém trhu a většinu transakcí provádí v českých korunách. Funkční měnou, tj. měnou primárního ekonomického prostředí, je česká koruna (CZK). Účetní výkazy společnosti jsou sestaveny a prezentovány rovněž v českých korunách. Transakce realizované v cizí měně jsou účtovány ve funkční měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce.

Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeným ČNB platným k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve výsledku hospodaření příslušného období.

2.3 Investice do nemovitostí (IAS 40)

Investice do nemovitosti je nemovitost držaná 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 vykazují jako aktivum tehdy, pokud:

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

Počáteční ocenění

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

Následné oceňování

Pro následné oceňování investic do nemovitostí Fond aplikuje model reálné hodnoty podle IAS 40. Investice do nemovitostí se přeceňují vždy k rozvahovému dni. Rozdíl z přecenění je účtován do výsledku hospodaření toho období, ve kterém je rozpoznán. Ve výkaze o úplném výsledku je 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. 2016 bylo provedeno na základě znaleckého posudku společnosti CBRE s.r.o., který ocenění stanovil na základě The RICS Valuation – Professional Standards. Vstupem pro ocenění jsou nájemní smlouvy a výnosy z nájemného. Kapitalizační a diskontní míry byly upraveny v souladu s aktuální situací na realitním trhu.

Finanční investice (IFRS 10, IAS 39)

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 přeceňují vždy k rozvahovému dni. Rozdíl z přecenění je účtován do výsledku hospodaření toho období, ve kterém je rozpoznán. Ve výkaze o úplném výsledku je 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).

2.4 Smlouvy o operativním pronájmu (IAS 17)

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.

2.5 Rezervy a podmíněné závazky (IAS 37)

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.

2.6 Výpůjční náklady (IAS 23)

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.

2.7 Finanční aktiva (IAS 39)

Z rozsahu finančních aktiv, jak je upravují pravidla IFRS, Fond prezentuje hlavně kategorii „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 odepisovány až po ukončení konkurzního 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.

2.8 Finanční závazky (IAS 39)

Z rozsahu finančních závazků, jak je upravují pravidla IFRS, Fond prezentuje hlavně kategorii „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.

2.9 Daně z příjmů (IAS 12)

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.

2.10 Rozpoznání výnosů (IAS 18)

Výnosy z pronájmu jsou vykázány lineárně po dobu nájmu, ledaže by existovala jiná vhodnější metoda vzhledem 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.

2.11 Peníze a peněžní ekvivalenty / výkaz peněžních toků (IAS 7)

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.

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.

2.12 Spřízněné strany (IAS 24)

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

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

a) strana

- i) ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným ovládním s účetní jednotkou (jde o mateřské podniky, dceřiné podniky a sesterské podniky);
- ii) má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv; nebo
- iii) spoluovládá takovouto účetní jednotku;

b) strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;

c) strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem;

d) strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku;

e) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno a) nebo d);

f) strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spoluovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo jakýkoliv 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.

2.13 Použití odhadů

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, finančních investic, popřípadě pohledávek.

2.14 Výjimka z konsolidace (IFRS 10)

Fond po důkladné analýze všech kritérií IFRS 10 dospěl k závěru, že neovládá jednotku, do níž na konci prosince 2016 investoval. V souladu s IFRS 10 tak svou dceřinou společností nekonsoliduje. Místo toho oceňuje svou investici do dceřiné společnosti reálnou hodnotou vykázanou do zisku a ztráty.

3. POZNÁMKY K ÚČETNÍM VÝKAZŮM

3.1 Investice do nemovitostí

Fond eviduje ve svém majetku investice do nemovitostí v celkové hodnotě 932 389 tis. Kč (870 190 tis. Kč v minulém účetním období).

Pro oceňování investic do nemovitostí Fond aplikuje model oceňování reálnou hodnotou.

Ocenění na reálnou hodnotu k 31.12. 2016 bylo provedeno na základě znaleckého posudku společnosti CBRE s.r.o., který ocenění stanovil na základě The RICS Valuation – Professional Standards. Vstupem pro ocenění jsou nájemní smlouvy a výnosy z nájemného. Kapitalizační a diskontní míry byly upraveny v souladu s aktuální situací na reálném trhu.

Lokace a charakter nemovitostí

Nemovitost	Celkem	Pozemek	Budova	Popis
Brno	123 850	8 729	115 121	Administrativní budovy
České Budějovice	133 400	6 774	126 626	Administrativní budovy
Olomouc	63 450	1 821	61 629	Administrativní budovy
Jihlava	23 418	4 490	18 928	Administrativní budovy
Místek	69 700	2 060	67 640	Administrativní budovy
Hodonín	36 990	5 345	31 645	Administrativní budovy
Hradec Králové	43 800	9 726	34 074	Administrativní budovy
Karlovy Vary	34 490	5 184	29 306	Administrativní budovy
Chomutov	24 330	1 181	23 149	Administrativní budovy
Liberec	41 420	2 518	38 902	Administrativní budovy
Tábor	18 760	2 262	16 498	Administrativní budovy
Moravská Ostrava	26 250	3 980	22 270	Administrativní budovy
Uherské Hradiště	37 770	6 258	31 512	Administrativní budovy
Hradiště u Plzně	37 240	4 355	32 885	Administrativní budovy
Chodov	59 020	9 907	49 113	Administrativní budovy
Ústí nad Labem	29 060	4 344	24 716	Administrativní budovy
Hodolany	79 640	13 857	65 783	Administrativní budovy
Pardubice	17 790	2 983	14 807	Administrativní budovy
Nymburk	11 020	806	10 214	Administrativní budovy
Ostatní katastrální území	19 792	1 678	18 114	
Nedokončené investice	1 199	0	1 199	
CELKEM	932 389	98 258	832 932	

Dlouhodobý majetek je držen za účelem realizace výnosů z pronájmu.

Vývoj hodnoty investic do nemovitostí je uveden v následující tabulce.

tis. Kč	Pozemky	stavby	nedokončené investice	Celkem
Účetní hodnota k 1.1.2015	96 470	752 220	1 206	849 896
Přírůstky	1 253	8 029	1 884	11 166
Úbytky	-3 612	-25 071		-28 683
Přecenění	-1 612	39 423		37 811
Účetní hodnota k 31.12.2015	92 499	774 601	3 090	870 190
Přírůstky		11 832	0	11 832
Úbytky			-1 891	-1 891
Přecenění	5 759	46 499	0	52 258
Účetní hodnota k 31.12.2016	98 258	832 932	1 199	932 389

Tržní hodnota nemovitostí, které jsou zastaveny ve prospěch věřitelů, činí celkově 932 389 tis. Kč (v minulém účetním období 870 190 tis. Kč). V minulém účetním období byly prodány nemovitosti v celkové účetní hodnotě 28 683 tis. Kč.

Fond vykazuje výnosy z pronájmu investic do nemovitostí ve výši 91 693 tis. Kč (90 333 tis. Kč v minulém účetním období). Přímé provozní náklady na investice do nemovitostí pak činí 61 670 tis. Kč (67 457 tis. Kč v minulém účetním období).

3.2 Finanční investice

Obchodní firma	IČO	Předmět podnikání	Základní kapitál	Podíl na VK	Požizovací cena	Účetní hodnota
Regionální Portfolio, a.s.	05299462	Pronájem nemovitostí	2 000	100%	8 735	8 735
Celkem			2 000	-	8 735	8 735

3.3 Poskytnuté úvěry a zápůjčky

	31.12.2016			31.12.2015		
	Jistina	Naběhlý úrok	celkem	Jistina	Naběhlý úrok	celkem
Regionální portfolio, a.s.	76 400	257	76 657	0	0	0
Property services CEE			0	16 900	213	17 113
			0			0
Celkem	76 400	257	76 657	16 900	213	17 113

Zápůjčka společnosti Property Services CEE byla v průběhu roku 2016 zcela vyrovnána. Ve výkazu o finanční pozici byla k 31.12.2015 vykázána v rámci Ostatních krátkodobých finančních aktiv.

V roce 2016 realizoval Fond z poskytnutých úvěrů a zápůjček úroky v celkové výši 609 tis. Kč (213 tis. Kč v minulém účetním období).

3.4 Obchodní a jiné pohledávky

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Obchodní pohledávky	3 358	3 452
Poskytnuté zálohy	1 850	1 912
Daňové pohledávky	34	34
Dohadné účty	9 248	3 229
Ostatní	1 812	1 512
Celkem	16 302	10 139

Fond k 31. 12. 2016 eviduje k pohledávkám opravné položky v celkové výši 1 931 tis. Kč (1 890 tis. Kč v minulém účetním období)

Dohadné účty aktivní jsou tvořeny zejména pohledávkou vzniklou z úpravy konečné kupní ceny podílu ve společnosti Regionální Portfolio, a.s.

3.5 Peníze a peněžní ekvivalenty

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Peníze	0	0
Bankovní účty	26 521	28 132
Celkem	26 521	28 132

3.6 Přijaté úvěry a zápůjčky

tis. Kč	31.12.2016			31.12.2015		
	Jistina	Naběhlý úrok	celkem	Jistina	Naběhlý úrok	celkem
Bankovní úvěry	484 441		484 441	447 145		447 145
Ostatní úvěry a zápůjčky	83 000	106	83 106	1 000	375	1 375
Celkem	567 441	106	567 547	448 145	375	448 520
Z toho: krátkodobé	28 033		28 033	448 145	375	448 520
Z toho: dlouhodobé	539 408	106	539 514	0	0	0

V minulém účetním období fond evidoval přijaté úvěry od Raiffeisen Bank, a.s. v celkové výši 447 145 tis. Kč. Tyto úvěry byly v roce 2016 vyrovnány a následně byly čerpány nové úvěry v celkové výši 484 441 tis. Kč.

K 31.12.2016 Fond eviduje následující bankovní úvěry:

Věřitel	Datum poskytnutí	Max. hodnota půjčky/úvěru (limit)	Atkuální zůstatek	Datum splatnosti	Úrok. sazba
Raiffeisen Bank, a.s., tranše A1	31.5.2016	364 000	349 695	30.6.2023	2,98%
Raiffeisen Bank, a.s., tranše A2+B	31.5.2016	156 000	134 746	30.6.2023	3MPRIBOR + 2,3%

Jako zajištění úvěrů Fond poskytuje následující zástavy:

- Zástava nemovitostí
- Zástava pohledávek (z nájemních smluv, pojišťovací smlouvy, apod.)
- Zástava bankovních účtů

Následující tabulka uvádí účetní hodnoty zastavených aktiv

Aktiva poskytnutá do zástavy	31.12.2016	31.12.2015
Investice do nemovitostí	932 389	870 190
Pohledávky - příjmy z pronájmů	3 358	3 452
Peněžní prostředky a ekvivalenty	26 521	28 132

V rámci ostatních úvěrů a zápůjček Fond eviduje úvěry od společnosti Property Services CEE.

Věřitel	Datum poskytnutí	Jistina	Atkuální zůstatek	Datum splatnosti	Úrok. sazba
Property Services CEE	21.12.2016	83 000	83 000	31.12.2026	4,00%

V roce 2016 Fond eviduje úroky z přijatých úvěrů a zápůjček v celkové výši 15 791 tis. Kč (18 952 tis. Kč v minulém účetním období), z toho úroky z bankovních úvěrů činí 15 663 tis. Kč (18 902 tis. Kč v minulém účetním období).

3.7 Obchodní a jiné závazky

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Obchodní závazky	7 074	8 208
Přijaté zálohy	10 352	10 284
Daňové závazky	616	635
Dohadné účty	861	0
Ostatní	69	16 202
Celkem	18 972	35 329

Ostatní závazky k 31.12.2015 se vztahují k úpisu 80 ks investičních akcií.

Přijaté zálohy tvoří obdržené peněžní prostředky od nájemníků na spotřebu energií a služeb.

3.8 Vlastní kapitál a Kapitál splatný na požádání

Akcie emitované fondem

Fond při založení vydal 21 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 tis. Kč za 1 akcii.

Dne 21.5.2015 byly akcie Fondu změněny na:

- 2 016 ks zakladatelských kusových akcií na jméno v listinné podobě, kterými je tvořen zapisovaný základní kapitál ve výši 2 016 tis. Kč
- 84 ks zaknihovaných investičních akcií bez jmenovité hodnoty, které fond klasifikoval jako finanční závazek a vykazuje jako Kapitál splatný na požádání, tyto akcie byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

Dne 15.2.2016 bylo emitováno dalších 80 ks investičních akcií. Celkový počet investičních akcií obchodovaných na regulovaném trhu tak k 31.12.2016 činí 164 ks.

Přehled počtu kusů emitovaných akcií ukazuje následující tabulka:

Počet ks	31.12.2016	31.12.2015
Zakladatelské akcie	2 016	2 016
Investiční akcie	164	84
Celkem	2 180	2100

Čistá obchodní aktiva na akcii činí k 31.12.2016 208,36 tis. Kč, k 31.12.2015 199,02 tis. Kč

Základní kapitál a kapitálové fondy

Základní kapitál ve výši 2 016 tis. Kč je k 31.12.2016 tvořen 2 016 ks zakladatelských kusových akcií na jméno v listinné podobě.

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.

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Nerozdělené výsledky hospodaření min. let připadající na zakladatelské akcie	322 171	311 742
Výsledek hospodaření běžného období připadající na zakladatelské akcie	94 973	86 575
Celkem	417 144	398 317

Kapitál splatný na požádání

Tato položka představuje čistá aktiva fondu připadající na investiční akcie fondu. S těmito akciemi je 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.

Přiznané dividendy

V roce 2016 Fond přiznal a vyplatil akcionářům dividendy v celkové výši 82 340 tis. Kč (36 400 tis. Kč v minulém účetním období), z toho 76 146tis. Kč (34 944 tis. Kč v minulém účetním období) připadá na zakladatelské akcie a 6 194 tis. Kč (1 456 tis. Kč v minulém účetním období) na investiční akcie.

3.9 Tržby z pronájmu a tržby z ostatních služeb

Fond generuje výnosy z pronájmu a výnosy z přefakturovaných provozních nákladů fakturovaným nájemníkům.

Přehled výnosů z pronájmu:

tis. Kč	Období končící 31.12.2016	Období končící 31.12.2015
Pronájem nebytových prostor	89 580	88 481
Pronájem bytů	1 120	1 170
pronájem pozemků	450	397
Ostatní	543	285
Celkem	91 693	90 333

Fond uzavřel smlouvy o operativním pronájmu s nájemníky na pronájem svých investic do nemovitostí. Budoucí minimální výše výnosu z pronájmu jsou následující:

budoucí minimální výnosy z pronájmu	Období končící 31.12.2016	Období končící 31.12.2015
kratší než 1 rok	60 341	50 952
mezi 1. a 5. rokem	109 195	80 844
delší než 5 let	41 784	43 619

Výnosy z ostatních služeb ve výši 51 755 tis. Kč (50 099 tis. Kč v minulém účetním období) představují hlavně přefakturace služeb a energií nájemníkům.

3.10 Zisk (ztráta z prodeje investic do nemovitostí)

V minulém účetním Fond realizoval výnosy z prodeje investic do nemovitostí v celkové výši 44 450 tis. Kč. Účetní hodnota prodaných nemovitostí pak činila 28 683 tis. Kč.

3.11 Nakoupené dodávky

tis. Kč	Období končící 31.12.2016	Období končící 31.12.2015
Náklady na obhospodařování	-1 296	-890
Náklady na depozitáře	-468	-300
Náklady na audit	-90	-100
Právní poradenství	-1 230	-866
Náklady na opravy majetku	-9 391	-12 004
Účetní a daňové poradenství	0	0
Ostatní náklady (hlavně správa nemovitostí)	-54 069	-58 011
Celkem	-66 544	-72 171

Ostatní náklady zahrnují zejména náklady spojené se správou nemovitostí (nákup energií, technická správa nemovitostí, ostraha, úklid, apod.)

3.12 Daně z příjmů

Následující tabulka zobrazuje detail daně z příjmů:

tis. Kč	Období končící 31.12.2016	Období končící 31.12.2015
Splatný daňový náklad (-)	-1 830	-6 485
Odložený daňový náklad (-)	-3 572	-2 486
Celkem	-5 402	-8 971

Odložený daňový závazek / pohledávka

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

tis. Kč	Účetní hodnota	Daňová hodnota	Přechodný rozdíl	Odložený daňový závazek (pohledávka)
Rok 2015				
Investice do nemovitostí	870 190	491 241	378 949	18 947
			378 949	18 947
Rok 2016				
Investice do nemovitostí	932 389	482 155	450 234	22 512
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	76 657	76 514	143	7
			450 377	22 519

Srovnání odložené daně na počátku a na konci účetního období:

tis. Kč	31.12.2016
Přechodné rozdíly, ze kterých vzniká odložená daň k 1.1.2016	378 949
násobeno daňovou sazbou 5%	18 947
změna stavu přechodných rozdílů, ze kterých se počítá odložená daň	71 428
Přechodné rozdíly, ze kterých vzniká odložená daň k 31.12.2016	450 377
násobeno sazbou 5%	22 519
efekt změny očekávané sazby daně	0
násobeno sazbou 5%	22 519

V následující tabulce je provedeno porovnání výše daňového nákladu vypočteného z účetního zisku se skutečným a odloženým daňovým nákladem:

tis. Kč	Období končící 31.12.2016
Zisk před zdaněním	108 101
sazba daně	5%
Daň kalkulovaná z výsledku hospodaření	5 405
Efekt daňově neuznatelných nákladů	1
Efekt výnosů osvobozených od daně	-4
Celková daň z příjmů (+náklad, -výnos)	5 402

4. SPŘÍZNĚNÉ STRANY A JEJICH DOPAD DO ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

4.1 Osoba ovládající

Společnost 1. Regionální investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. je ovládána společností Property Services CEE, a.s., Holušická 2221/3, 148 00 Praha 4 - Chodov

4.2 Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

- MEI Property Services s.r.o., se sídlem Holušická 2221/3, 148 00 Praha 4 – Chodov
- Regionální nemovitosti, s.r.o., se sídlem Holušická 2221/3, 148 00 Praha 4 – Chodov
- FC Properties a.s., se sídlem Mariánské náměstí 617/1, 617 00 Brno - Komárov

4.3 Transakce se spřízněnými stranami

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

Obchodní vztahy se spřízněnými stranami – poskytování a přijímání služeb

Mezi propojenými osobami, konkrétně mezi Fondem a MEI Property Services, s.r.o. (dále „MEI PS“) byly v dotčeném období v platnosti tyto smlouvy:

- a) smlouva o výkonu správy nemovitého majetku uzavřená mezi Fondem, jako klientem, a MEI PS, jako správcem
- b) smlouvy o pronájmu nemovitostí a zařízení uzavřené mezi Fondem, jako pronajímatelem, a MEI PS, jako nájemcem
- c) smlouvy o dodávce tepla a teplé vody mezi Fondem, jako odběratelem, a MEI PS jako dodavatelem

Veškerá plnění dle těchto smluv byla poskytována za ceny obvyklé, uzavřením těchto smluv nevznikla žádná z propojených osob škoda. Vzhledem k tomu, že MEI PS jako dodavatel z předmětných smluv působí na relevantním trhu správy nemovitostí a tepelného hospodářství rovněž pro další subjekty, jsou finanční podmínky smluv předmětem obchodního tajemství.

Finanční vztahy se spřízněnými stranami – poskytování a přijímání úvěrů a zápůjček

- Smlouva o úvěru ze dne 15.12.2016 mezi osobou ovládající jako věřitelem a osobou ovládanou jako dlužníkem o návratném a úročeném poskytnutí finančních prostředků
- Smlouva o úvěru ze dne 16. 8. 2013 mezi osobou ovládající jako věřitelem a osobou ovládanou jako dlužníkem o návratném a úročeném poskytnutí finančních prostředků
- Smlouva o úvěru ze dne 20. 6. 2013 mezi osobou ovládanou jako věřitelem a osobou ovládající jako dlužníkem o návratném a úročeném poskytnutí finančních prostředků
- Dohoda o započtení ze dne 30. 6. 2014 mezi osobou ovládanou a osobou ovládající, v jejímž důsledku zcela nebo zčásti zanikly vzájemné pohledávky stran
- Smlouva o úvěru ze dne 3.8.2015 mezi osobou ovládající jako dlužníkem a osobou ovládanou jako věřitelem o návratném a úročeném poskytnutí finančních prostředků
- Dohoda o započtení ze dne 31.5.2016 mezi osobou ovládanou a osobou ovládající, v jejímž důsledku zcela nebo zčásti zanikly vzájemné pohledávky stran.

4.4 Odměny klíčového vedení

Fond 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 Fondu.

5. FINANČNÍ NÁSTROJE, VYHODNOCENÍ RIZIK

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

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

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




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

6. PODMÍNĚNÁ AKTIVA A PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

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

7. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu Účetní závěrky nenastaly žádné významné události.

Sestaveno dne: 1. 3. 2017	Podpis statutárního orgánu: 	Osoba zodpovědná za účetnictví (jméno a podpis): 	Osoba zodpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis): 
------------------------------	--	---	--

Zpráva o vztazích

1. ÚVOD

Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za účetní období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 (dále jen „účetní období“) dle ust. § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Ovládaná osoba

1. Regionální investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.

se sídlem Praha 4, Chodov, Holušická 2221/3, PSČ 148 00

IČO: 24785920

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16792.

Ovládající osoba

Property Services CEE, a. s.

se sídlem Holušická 2221/3, 148 00 Praha 4 - Chodov

IČO: 29010209

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 15809.

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název společnosti	IČO	Sídlo
MEI Property Services, s.r.o.	27164829	Holušická 2221/3, 148 00 Praha 4 - Chodov
Regionální nemovitosti, s.r.o.	24126420	Holušická 2221/3, 148 00 Praha 4 - Chodov
FC Properties a.s.	03507441	Mariánské náměstí 617/1, 617 00 Brno - Komárov

3. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY

Ovládaná osoba je jednou z dceřiných obchodních společností ovládající osoby, která se zaměřuje především na pronájem nemovitého majetku.

4. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládnání, tj. ovládnání 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

- Smlouva o úvěru ze dne 15. 12. 2016 mezi osobou ovládající jako věřitelem a osobou ovládanou jako dlužníkem o návratném a úročeném poskytnutí finančních prostředků
- Dohoda o započtení ze dne 31. 5. 2016 mezi osobou ovládanou a osobou ovládající, v jejímž důsledku zcela nebo zčásti zanikly vzájemné pohledávky stran.

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

- Smlouva o úvěru ze dne 16. 8. 2013 mezi osobou ovládající jako věřitelem a osobou ovládanou jako dlužníkem o návratném a úročeném poskytnutí finančních prostředků
- Smlouva o úvěru ze dne 20. 6. 2013 mezi osobou ovládanou jako věřitelem a osobou ovládající jako dlužníkem o návratném a úročeném poskytnutí finančních prostředků
- Dohoda o započtení ze dne 30. 6. 2014 mezi osobou ovládanou a osobou ovládající, v jejímž důsledku zcela nebo zčásti zanikly vzájemné pohledávky stran
- Smlouva o úvěru ze dne 3. 8. 2015 mezi osobou ovládající jako dlužníkem a osobou ovládanou jako věřitelem o návratném a úročeném poskytnutí finančních prostředků

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami

Smlouvy uzavřené v účetním období

V účetním období nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami.

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

Mezi propojenými osobami, konkrétně mezi Fondem a MEI Property Services, s.r.o. (dále „MEI PS“) byly v dotčeném období v platnosti tyto smlouvy:

- d) smlouva o výkonu správy nemovitého majetku uzavřená mezi Fondem, jako klientem, a MEI PS, jako správcem
- e) smlouvy o pronájmu nemovitostí a zařízení uzavřené mezi Fondem, jako pronajímatelem, a MEI PS, jako nájemcem
- f) smlouvy o dodávce tepla a teplé vody mezi Fondem, jako odběratelem, a MEI PS jako dodavatelem

Veškerá plnění dle těchto smluv byla poskytována za ceny obvyklé, uzavřením těchto smluv nevznikla žádná z propojených osob škoda. Vzhledem k tomu, že MEI PS jako dodavatel z předmětných smluv působí na relevantním trhu správy nemovitostí a tepelného hospodářství rovněž pro další subjekty, jsou finanční podmínky smluv předmětem obchodního tajemství.

7. POSOUZENÍ ÚJMY VZNIKLÉ OVLÁDANÉ OSOBE

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

8. ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

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

9. PROHLÁŠENÍ

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

V Praze dne 1. března 2017



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