



Výroční zpráva

za období od 1. 7. 2015 do 31. 12. 2016


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





OBSAH

Čestné prohlášení	1
Zpráva nezávislého auditora	2
Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti investičního fondu a o stavu jeho majetku	8
Informace pro akcionáře	10
Profil Fondu	18
Účetní závěrka k 31. 12. 2016	24
Zpráva o vztazích	37



Čestné prohlášení

Tato výroční zpráva, při vynaložení veškeré přiměřené péče, podle našeho nejlepšího vědomí podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti SAFICHEM, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „Emitent“ nebo „Fond“) za období od 1. 7. 2015 do 31. 12. 2016 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta.

V Praze dne 28. března 2017



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



Zpráva nezávislého auditora

Zpráva nezávislého auditora

o ověření řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016
společnosti SAFICHEM, investiční fond
s proměnným základním kapitálem, a.s.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti SAFICHEM, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také jen Společnost), sestavené na základě českých účetních předpisů za období od 1. 7. 2015 do 31. 12. 2016, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2016, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 7. 2015 do 31. 12. 2016 a přílohy, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti SAFICHEM, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. 12. 2016, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 1. 7. 2015 do 31. 12. 2016 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito 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.

Společnost k 31. 12. 2016 vykázala v neprovozním dlouhodobém hmotném majetku nemovitosti, které získala fúzí s rozhodným dnem 1. 7. 2015 a využívá je k realizování výnosů z pronájmu. Vzhledem k tomu, že nemovitosti představují téměř 90 % netto hodnoty celkových aktiv a výnosy

z pronájmu těchto nemovitostí tvoří téměř veškeré výnosy společnosti, stalo se ověření nemovitostí a výnosů z jejich pronájmu hlavní záležitostí auditu.

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

Informace o dlouhodobém hmotném majetku a výnosů z pronájmu nemovitého majetku jsou uvedeny v rozvaze, výkazu zisku a ztráty a v článku 5 přílohy.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární ředitel Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v 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 českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární ředitel Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární ředitel plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout 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 (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol statutárním ředitelem.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární ředitel Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti pokračovat v trvání podniku. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se

schopnosti Společnosti pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naši povinnosti 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.

V Brně dne 28. 3. 2017

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

Ptašinského 4, 602 00 Brno

oprávnění KAČR č. 007

Ing. Leoš Kozohorský, jednatel společnosti

Odpovědný statutární auditor:

Ing. Libor Cabicar

oprávnění KAČR č. 1277

Přílohy:

Výroční zpráva obsahující účetní závěrku skládající se z:

- Rozvahy
- Výkazu zisku a ztráty
- Přehledu o změnách vlastního kapitálu
- Přílohy



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

ČINNOST FONDU VE SLEDOVANÉM OBDOBÍ

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

Emitent dále informuje, že ke dni 1. 5. 2016 byla do obchodního rejstříku zapsána přeměna rozdělením ve formě odštěpení sloučením s rozhodným dnem 1. 7. 2015, když podle projektu rozdělení ze dne 16. 3. 2015 přešly specifikované části jmění obchodní společnosti SAFICHEM ASSETS, a.s., IČO: 24241261, sídlem Vídeňská 104, 252 50 Vestec, a obchodní společnosti Chemoprojekt, a.s., IČO: 45273383, sídlem Praha 10, Třebostická 14, PSČ 10031, jako rozdělovaných společností, na Emitenta, jako nástupnickou společnost. Ke dni 30. 6. 2015 byly sestaveny mimořádné účetní závěrky Emitenta, na základě kterých přešel na fond majetek a dluhy ve výši 74 455 tis. Kč rozdělované společnosti Chemoprojekt a 71 456 tis. Kč rozdělované společnosti SAFICHEM ASSETS, a.s. V souvislosti z výše uvedeným došlo dne 19. 9. 2016 k navýšení počtu investičních akcií pod ISIN CZ0008041738 obchodovaných na regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s. na současných 269 947 kusů.

Dnem 29. 3. 2016 byly investiční akcie fondu přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu - Burze cenných papírů Praha, a.s.

HOSPODAŘENÍ FONDU

Řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. 7. 2015 do 31. 12. 2016 (dále jen „účetní období“) včetně Přílohy účetní závěrky, která je nedílnou součástí této Výroční zprávy, byla sestavena na základě účetnictví s cílem srozumitelně podávat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace účetní jednotky. Výroční zpráva uceleně, vyváženě a komplexně informuje o vývoji výkonnosti, činnosti a stávajícím hospodářském postavení fondu tak, aby na jejím základě byli její uživatelé schopni činit ekonomická rozhodnutí.

Hospodaření společnosti skončilo ve sledovaném období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 18 549 tis. Kč před zdaněním. Zisk je tvořen zejména výnosy z pronájmu dlouhodobého majetku a náklady vyplývajícími z této činnosti.

STAV MAJETKU

Ve srovnání s předchozím obdobím majetek Fondu významně vzrostl v souvislosti s výše uvedenou fúzí, během které se s rozhodným dnem 1. 7. 2015 realizovala přeměna odštěpení sloučením částí majetků společností SAFICHEM ASSETS, a.s. a Chemoprojekt, a.s. do společnosti SAFICHEM, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Díky této přeměně Fond získal dlouhodobý hmotný majetek, který Fond využil k realizování výnosů z pronájmu.

Majetek fondu je tak ke konci účetního období financován z 97 % vlastním kapitálem (z toho 89 % kapitálem investorů na základě investičních akcií).

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze k 31. prosinci 2016 aktiva v celkové výši 309 073 tis. Kč. Ta jsou tvořena především dlouhodobým hmotným majetkem v hodnotě 282 134 tis. Kč a vklady na bankovních účtech ve výši 24 486 tis. Kč.

PASIVA

Celková pasiva Fondu ve výši 309 073 tis. Kč jsou tvořena zejména vlastním kapitálem Fondu ve výši 299 682 tis. Kč a dále ostatními pasivy v hodnotě 9 390 tis. Kč.

VÝHLED PRO ROK 2017

V roce 2017 hodlá Fond nadále rozvíjet své aktivity v souladu se schváleným plánem a statutem Fondu, a to primárně v oblasti správy nemovitého majetku, technického zhodnocení nemovitých věcí a pronájem komerčních, administrativních a bytových jednotek.

V Praze dne 28. března 2017



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

Informace pro akcionáře

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

1. ORGÁNY FONDU, JEJICH SLOŽENÍ A POSTUPY JEJICH ROZHODOVÁNÍ

VALNÁ HROMADA

Obecné informace

Valná hromada je nejvyšším orgánem Fondu. Každý akcionář, který vlastní zakladatelské akcie, i každý investor, který vlastní investiční akcie, má právo účastnit se valné hromady. Akcionáři se zúčastňují valné hromady osobně anebo v zastoupení na základě písemné plné moci. Písemná plná moc musí být úředně ověřena.

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

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

Rozhodování valné hromady

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

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

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

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

Působnost valné hromady

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

- a) rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu správní radou podle § 511 zákona o obchodních korporacích nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- b) rozhodování o změně výše zapisovaného základního kapitálu a o pověření správní rady podle § 511 zákona o obchodních korporacích či o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kursu zakladatelských akcií,
- c) volba a odvolání statutárního ředitele,
- d) volba a odvolání členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
- e) schválení řádné nebo mimořádné účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a v případech, kdy její vyhotovení stanoví jiný právní předpis, i mezitímní účetní závěrky, rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů či o úhradě ztráty,
- f) rozhodnutí o volbě způsobu určení úplaty za obhospodařování a administraci dle čl. 17.1 a 17.2 stanov,
- g) schválení smlouvy o výkonu funkce statutárního ředitele,
- h) schválení smluv o výkonu funkce členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,

- i) schválení poskytnutí jiného plnění ve prospěch osoby, která je členem orgánu společnosti, než na které plyne právo z právního předpisu, ze schválené smlouvy o výkonu funkce nebo z vnitřního předpisu společnosti schváleného valnou hromadou,
- j) rozhodnutí o zrušení 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) rozhodování o přeměně Fondu
- o) rozhodování o převzetí účinků jednání učiněných za Fond před jeho vznikem,
- p) rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál společnosti jejími akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie a o jeho vrácení,
- q) rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku,
- r) rozhodování o vytvoření podfondu vyčleněním investičního majetku 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 záležitost, které jí nesvěřuje zákon nebo její stanovy.

STATUTÁRNÍ ŘEDITEL

Statutární ředitel	AMISTA investiční společnost, a. s. IČO: 27437558 Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00	(od 17. června 2015)
Zastoupení právnické osoby	Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněncem	(od 17. června 2015)

AMISTA investiční společnost, a. s., (dále také jen „AMISTA“) je oprávněna vykonávat svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí České národní banky Č. j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. 9. 2006, jež 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
Narozen: 1973
vzdělání: vysokoškolské

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

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

Statutární ředitel je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu v plném rozsahu. Pouze statutární ředitel určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu. Statutární ředitel se řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami a statutem Fondu. Vzhledem k tomu, že statutárnímu řediteli nesmí být v souladu s obecně závaznými právními předpisy týkajícími se obhospodařování investičních fondů udělovány ze strany akcionářů Fondu jakékoliv pokyny týkající se obhospodařování Fondu, není statutární ředitel oprávněn požádat nejvyšší orgán Fondu v souladu s ust. § 51 odst. 2 zákona o obchodních korporacích o udělení pokynu týkajícího se 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.

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

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

Statutární ředitel nezřídil žádný poradní orgán, výbor či komisi.

Fond zastupuje vždy statutární ředitel prostřednictvím svého pověřeného zmocněnce.

SPRÁVNÍ RADA

Předseda správní rady: Ing. Tomáš Plachý, MBA (od 17. června 2015)
narozen: 27. 11. 1975
vzdělání: vysokoškolské

Člen správní rady: Ing. Tomáš Plachý, CSc. (od 17. června 2015)
narozen: 10. 3. 1952
vzdělání: vysokoškolské

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

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

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

VÝBOR PRO AUDIT

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

Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze a Frostburg State 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 (od 29. března 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 29. března 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 (od 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 29. března 2016 výbor pro audit. Výbor pro audit zejména sleduje účinnost vnitřní kontroly, systému řízení rizik, účinnost vnitřního auditu a jeho funkční nezávislost, sleduje postup sestavování účetní závěrky Fondu a předkládá řídicímu nebo kontrolnímu orgánu Fondu doporučení k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví. Dále doporučuje auditora kontrolnímu orgánu s tím, že toto doporučení řádně odůvodní.

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

STATUTÁRNÍ ORGÁN

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

DOZORČÍ ORGÁN

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

OSTATNÍ OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ

Fond neevidoval ve sledovaném 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. ledna 2017. Ve sledovaném období 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 tatáž osoba provedla uzavření obchodního vztahu, zaúčtovala z něho vyplývající účetní operace a současně provedla platbu ve prospěch obchodního partnera.

Kontrola správnosti a úplnosti účetnictví a výkaznictví Fondu je prováděna ve dvou úrovních - interně, prostřednictvím 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 2016 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

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

Emitent vydává dva druhy akcií:

a) **zakladatelské akcie** – tyto cenné papíry představují zapisovaný základní kapitál do obchodního rejstříku. Zapisovaný základní kapitál Emitenta činí 4 000 000 Kč a je rozdělen na 40 ks kusových zakladatelských akcií, tj. bez jmenovité hodnoty, znějících na jméno. Všechny zakladatelské akcie společnosti jsou vydány jako cenné papíry na řad, tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře a nejsou přijaty k obchodování na evropském trhu obdobném regulovanému trhu. Podíl na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií.

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.

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.

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.

Investičním akciím byl přidělen ISIN CZ0008041738. Akcie Emitenta byly přijaty od 29. 3. 2016 k obchodování na evropském regulovaném trhu, tzn. jsou kótovány na Burze cenných papírů Praha, a.s.

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 (oddílu 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.

Akcie Fondu:

- a) Druh: **Zakladatelské akcie**
Forma: Kusové akcie na jméno
Podoba: Listinná
Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty
Podíl na základním kapitálu: 100 %
Počet emitovaných akcií: 40 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: CZ0008041738
Počet emitovaných akcií: 269 947 ks
Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0
Obchodovatelnost: Všechny investiční akcie byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu

11. OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ

Zakladatelské akcie jsou převoditelné se souhlasem statutárního ředitele.

Investiční akcie jsou převoditelné bez omezení.

12. AKCIONÁŘSKÁ STRUKTURA

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

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

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

13. VLASTNÍCI CENNÝCH PAPÍRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY

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

14. OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV

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

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

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

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

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

17. ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOST ORGÁNŮ

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

18. VÝZNAMNÉ SMLOUVY PŘI ZMĚNĚ OVLÁDÁNÍ EMITENTA

Fond nemá uzavřeny žádné významné smlouvy, které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnutí 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.

Profil Fondu

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

Účetním obdobím se pro účely této Výroční zprávy rozumí období od 1. července 2015 do 31. prosince 2016.

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

Název:

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

Sídlo:

Ulice: Vídeňská 104

Obec: Vestec

PSČ: 252 50

Telefonní číslo: +420 226 251 010

Vznik:

Fond byl založen zakladatelskou listinou ze dne 17. 6. 2015 a zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 20728., v souladu se zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Fond byl zapsán do seznamu vedeného Českou národní bankou podle § 597 Zákona dne 4. 6. 2015 (před zápisem Fondu do obchodního rejstříku, do kterého byl Fond zapsán dne 17. 6. 2015).

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

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

Fondu ke dni 1. 5. 2016 byla do obchodního rejstříku zapsána přeměna rozdělením ve formě odštěpení sloučením, když podle projektu rozdělení ze dne 16. 3. 2016 přešly specifikované části jmění obchodní společnosti SAFICHEM ASSETS, a.s., IČO: 24241261, sídlem Vídeňská 104, 252 50 Vestec, a obchodní společnosti Chemoprojekt, a.s., IČO: 45273383, sídlem Praha 10, Třebostická 14, PSČ 10031, jako rozdělovaných společností, na Emitenta, jako nástupnickou společnost. Ke dni 30. 6. 2015 byly sestaveny mimořádné účetní závěrky Emitenta, na základě kterých přešel na fond majetek a dluhy ve výši 74 455 tis. Kč rozdělované společnosti Chemoprojekt a 71 456 tis. Kč rozdělované společnosti SAFICHEM ASSETS, a.s. V souvislosti s výše uvedeným došlo dne 19. 9. 2016 k navýšení počtu investičních akcií pod ISIN CZ0008041738 obchodovaných na regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s. na současných 269 947 ks.

Identifikační údaje:

IČO: 04172043

DIČ: CZ04172043

Základní zapisovaný kapitál:

Základní zapisovaný kapitál: 4 000 000 Kč; splaceno 100 %

Akcie:

Akcie: 40 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě - zakladatelské akcie.
269 947 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě - investiční akcie.

Čistý obchodní majetek: 299 682 tis. Kč

STATUTÁRNÍ ŘEDITEL

Statutární ředitel **AMISTA investiční společnost, a.s.** (od 17. června 2015)
IČO 27437558
Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

Zastoupení právnické osoby **Ing. Petr Janoušek**, pověřený zmocněnec (od 17. června 2015)

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

SPRÁVNÍ RADA

Předseda správní rady: **Ing. Tomáš Plachý, MBA** (od 17. června 2015)
narozen: 27. 11. 1975
vzdělání: vysokoškolské

Člen správní rady: **Ing. Tomáš Plachý, CSc** (od 17. června 2015)
narozen: 10. 3. 1952
vzdělání: vysokoškolské

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

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

Sídlo:

Vídeňská 104, 252 42 Vestec

zapsáno 17. června 2015
vymazáno 8. dubna 2016

Vídeňská 104, 252 50 Vestec

zapsáno 8. dubna 2016

Předseda správní rady:

Ing. TOMÁŠ PLACHÝ, MBA, dat. nar. 27. listopadu 1975
Na Křtině 271, Újezd, 149 00 Praha 4

zapsáno 17. června 2015
vymazáno 5. března 2016

Ing. TOMÁŠ PLACHÝ, MBA, dat. nar. 27. listopadu 1975
Vojtěšská 196/18, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsáno 5. března 2016

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

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

V účetním období obhospodařovala a administrovala Fond tato investiční společnost:

AMISTA investiční společnost, a.s.

IČO 27437558

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

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

Investiční společnost vykonávala pro Fond činnosti dle statutu Fondu. Jednalo se např. o vedení účetnictví, oceňování majetku a dluhů, výpočet aktuální čisté hodnoty majetku na jednu 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 obchodních podílů apod.).

Portfolio manažer

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

4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

Obchodní název:	Česká spořitelna, a.s.
Sídlo:	Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4
IČO:	45 24 47 82

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

5. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

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

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

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

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

AMISTA investiční společnost, a.s., 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 VEDOUCÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUCÍM OSOBÁM S PODSTATNÝM VLIVEM NA RIZIKOVÝ PROFIL FONDU

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v účetním období vyplaceny.

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

Majetek Fondu ke dni ocenění je tvořen zejména dlouhodobým hmotným majetkem v reálné hodnotě ve výši 282 134 tis. Kč. Jedná se především o nemovitosti v následujících katastrálních územích:

Katastrální území	Reálná hodnota
Brno – Veveří	22 301 tis. Kč
Černá v Pošumaví	600 tis. Kč
Horní Litvínov	16 000 tis. Kč
Lobzy	5 000 tis. Kč
Praha – Hostivař	24 tis. Kč
Praha – Nové Město	15 200 tis. Kč
Praha – Strašnice	191 500 tis. Kč
Telč	27 499 tis. Kč

Další velkou část majetku Fondu představují peněžní prostředky na běžných účtech ve výši 24 486 tis. Kč.

10. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Fond nevyvíjel v účetním období žádné aktivity v této oblasti.

11. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚ PRÁVNÍCH 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 Pobožce NEBO Jiné Části OBCHODNÍHO ZÁVODU V Zahraničí

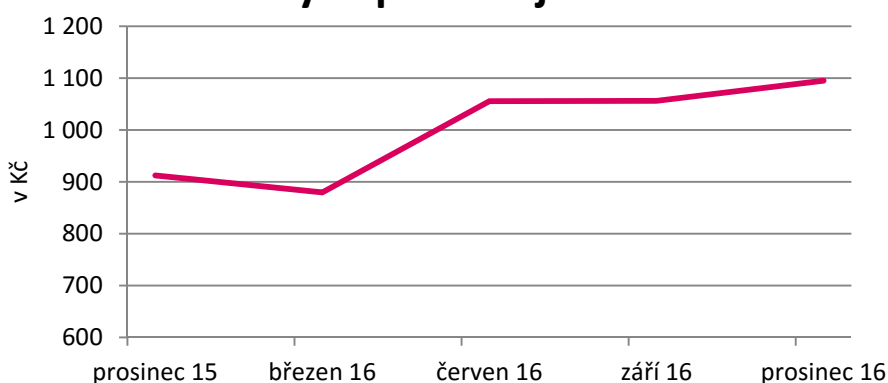
Fond nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

13. FONDovÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

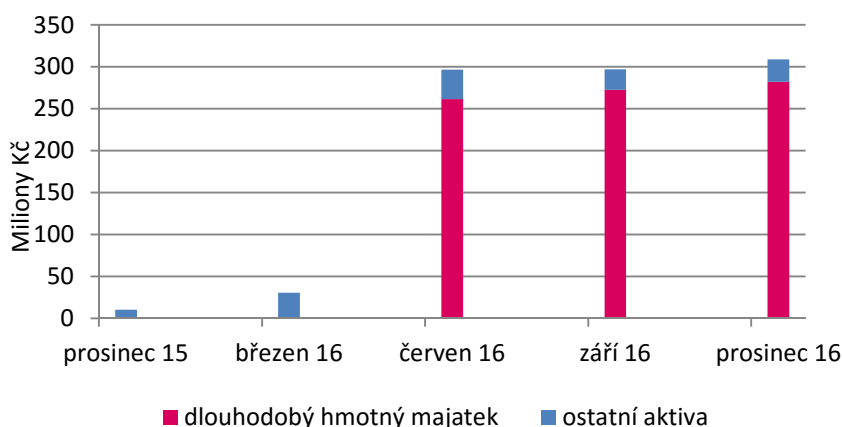
Fondový kapitál	k 31. 12. 2016	k 1. 7. 2015
Fondový kapitál (Kč)	299 681 441	4 000 000
Zapisovaný kapitál (Kč)	4 000 000	4 000 000
Investiční fondový kapitál (Kč)	295 681 441	0
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks)	40	40
Počet vydaných investičních akcií (ks)	269 947	0
Fondový kapitál na 1 investiční akcii (Kč)	1 095,3315	0

Fond dne 2. 11. 2015 vydal 7 000 ks investičních akcií, 18. 3. 2016 22 938 ks a 19.9.2016 240 009 ks akcií.

Fondový kapitál na jednu akcii



Struktura aktiv



14. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

V průběhu účetního období došlo ke změně statutu Fondu ke dni 8. 4. 2016, když Fond změnil svou investiční strategii a stal se nemovitostním investičním fondem.

15. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této výroční zprávy byla přijata k 1. 1. 2017 změna statutu Fondu, spočívající v přizpůsobení statutu Fondu zákonu č. 148/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, a to zejména s ohledem na novelizované znění § 164 odst. 1 ZISIF týkající se účetního a majetkového oddělení majetku a dluhů z investiční činnosti Fondu od jeho ostatního jmění, a ve změně frekvence stanovování aktuální hodnoty investiční akcie ze čtvrtletní na pololetní s odloženou účinností navázanou na příslušnou změnu stanov.

16. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ

Fond ve sledovaném období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.



17. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM

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

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Rozvaha, výkaz zisku a ztráty a přehled o změnách vlastního kapitálu obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Každá z položek rozvahy obsahuje informace o výši této položky v zahajovací rozvaze k 1. 7. 2015, ve výkazu zisku a ztráty nejsou údaje za minulé období uvedeny (přeměna s rozhodným dnem 1. 7. 2015). Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Další informace jsou uvedeny v příloze Účetní závěrky.

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

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

Účetní závěrka k 31. 12. 2016

Účetní jednotka:
SAFICHEM, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo: Vídeňská 104, 252 50 Vestec
IČO: 04172043
Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů
Okamžik sestavení účetní závěrky 28. 3. 2017

ROZVAHA k 31. 12. 2016

tis. Kč	Poznámka	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2016	1. 7. 2015
AKTIVA			Bruto	Korekce	Netto
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	24 486	0	24 486
	v tom: a) splatné na požádání		24 486	0	24 486
10	Dlouhodobý hmotný majetek	5	282 134	0	282 134
	b) ostatní		282 134	0	282 134
11	Ostatní aktiva	6	2 404	0	2 404
13	Náklady a příjmy příštích období	7	49	0	49
Aktiva celkem			309 073	0	309 073

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2016	1. 7. 2015
PASIVA			
4	Ostatní pasiva	8	9 390
5	Výnosy a výdaje příštích období	9	1
6	Rezervy	10	0
8	Základní kapitál	11	4 000
	z toho: a) splacený základní kapitál		4 000
12	Kapitálové fondy	12	275 084
13	Oceňovací rozdíly	13	2 203
	a) Oceňovací rozdíly z majetku a závazků		2 203
14	Nerozdělený zisk z předchozích období		0
15	Zisk nebo ztráta za účetní období		18 395
16	Vlastní kapitál		299 682
Pasiva celkem			309 073

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

v tis. Kč	Poznámka	31.12.2016	1. 7. 2016
Podrozvahová aktiva		309 073	258 516
8	Hodnoty předané k obhospodařování	18	309 073

Účetní jednotka:
 SAFICHEM, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
 Sídlo: Vídeňská 104, 252 50 Vestec
 IČO: 04172043
 Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 28. 3. 2017

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY od 1. 7. 2015 do 31. 12. 2016

tis. Kč		Poznámka	1.7 2015 - 31. 12. 2016
5	Náklady na poplatky a provize	14	-19
7	Ostatní provozní výnosy	15	40 657
8	Ostatní provozní náklady	15	0
9	Správní náklady	16	-22 089
	b) ostatní správní náklady		-22 089
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		18 549
23	Daň z příjmů	17	-154
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		18 395

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU od 1. 7. 2015 do 31. 12. 2016

v tis. Kč	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 17. 6. 2015	0	0	0	0	0
Složení základního kapitálu	4 000	0	0	0	4 000
Zůstatek k 1. 7. 2015	4 000	174 545	0	74 049	252 594
Oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	2 203	0	2 203
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	18 395	18 395
Emise akcií	0	100 539	0	-74 049	26 490
Zůstatek k 31. 12. 2016	4 000	275 084	2 203	18 395	299 682

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2016

1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Charakteristika a hlavní aktivity Fondu

SAFICHEM, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „Fond“) byl založen v souladu se zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Investiční fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 17. června 2015.

Předmět podnikání Fondu

Činnost fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Činnost je vykonávána na základě rozhodnutí České národní banky č.j. 2015/060184/CNB/570 k datu účinnosti 4.6.2015.

Sídlo Fondu

Vídeňská 104
PSČ 252 50 Vestec
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 17. června 2015)
Zastoupení právnické osoby	Ing. Petr Janoušek	(od 17. června 2015)

SPRÁVNÍ RADA

Předseda správní rady:	Ing. Tomáš Plachý, MBA	(od 17. června 2015)
Člen správní rady:	Ing. Tomáš Plachý, CSc.	(od 17. června 2015)

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

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

Akcie Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úroveň 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 je nekonsolidovaná za období od 1. 7. 2015 do 31. 12. 2016. Prodloužené účetní období je důsledkem sloučení Fondu s odštěpenými částmi jmění společností SAFICHEM ASSETS, a.s. a Chemoprojekt, a.s. s rozhodným dnem 1. 7. 2015. Přeměna byla zapsána do obchodního rejstříku 1. 5. 2016. V rozvaze jsou jako srovnatelné údaje uvedeny údaje ze zahajovací rozvahy k 1. 7. 2015, ve výkazu zisku a ztráty nejsou údaje za minulé účetní období uvedeny.

2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

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

A. Den uskutečnění účetního případu

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

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

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

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

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

- a) cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů,
- b) realizovatelných cenných papírů,
- c) cenných papírů držených do splatnosti,
- d) dluhových cenných papírů pořízených v primárních emisích neurčených k obchodování.

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

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

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

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

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

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

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

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

Finanční deriváty a zajišťování

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

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

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

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

C. Majetek jako Investiční příležitost

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

Prvotní ocenění investice je na základě pořizovacích nákladů včetně transakčních nákladů. Pro ocenění k datu účetní závěrky je zvolena metoda stanovení reálné hodnoty, tj. investice je v rozvaze vykázána v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni a veškeré změny reálné hodnoty v době mezi jednotlivými rozvahami jsou vykazovány jako oceňovací rozdíl ve vlastním kapitálu.

Fond investuje do nemovitostí následujícího typu:

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

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

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

Počáteční ocenění

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

Následné oceňování

Následné oceňování je provedeno:

- K rozvahovému dni
- Z důvodu trvalého snížení hodnoty

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

D. Ostatní aktiva

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

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

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

E. Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty

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

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního aktiva, resp. pasiva a alokace úrokového výnosu, resp. nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy/výdaje (včetně všech přijatých nebo uhrazených poplatků, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové sazby, transakční náklady a další prémie nebo diskonty) po očekávanou dobu trvání finančního aktiva/pasiva nebo případně po kratší dobu.

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

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

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

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

F. Přepočet cizí měny

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

G. Zdanění

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

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

H. Tvorba rezerv

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

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

I. Spřízněné strany

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

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

a) strana

i) ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným ovládním s účetní jednotkou (jde o mateřské podniky, dceřiné podniky a sesterské podniky);

ii) má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv; nebo

iii) spoluovládá takovouto účetní jednotku;

b) strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;

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

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

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

f) strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spoluovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo jakýkoliv jednotlivce patřící pod písmeno d) nebo e) nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo nepřímo takovýto jednatel.

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

J. Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

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

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

3. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody používané Fondem se ve sledovaném období nezměnily.

4. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A ZA DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

tis. Kč	31. 12. 2016	1. 7. 2015
Zůstatky na běžných účtech	24 486	4 000
Celkem	24 486	4 000

5. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Tis. Kč	Budovy, haly a stavby	Samostatné movité věci	Pozemky	Nedokončené investice	Celkem
Pořizovací cena					
K 1. červenci 2015	143 341	4 010	106 381	421	254 153
Dokončení investic	421	0	0	-421	0
Rozdíl z přecenění k 31. 12. 2016	-1 209	0	3 307	0	2 098
Technické zhodnocení	25 883	0	0	0	25 883
K 31. prosinci 2016	168 436	4 010	109 688	0	282 134

Zůstatková cena

k 31. prosinci 2016	168 436	4 010	109 688	0	282 134
---------------------	---------	-------	---------	---	---------

Ve sledovaném období došlo k zaúčtování dlouhodobého majetku získaného fúzí Chemoprojekt a SASICHEM ASSETS ve výši 253 732 tis. Kč, oprávký a opravné položky byly 0,- Kč. Rozdíl z přecenění dlouhodobého hmotného majetku ve výši 2 098 tis. Kč vychází ze znaleckého posudku k 31. 12. 2016. Dále proběhlo technické zhodnocení ve výši 26 304 tis. Kč.

Lokace a charakter nemovitostí

Nemovitost	Celkem	Pozemek	Budova	Popis
Brno - Veveří	22 301	12 282	10 019	Rezidenční objekt
Telč	27 499	11 409	16 090	Komerční areál
Praha - Vojtěšská	15 200	5 586	9 614	Rezidenční objekt
Horní Litvínov	16 000	883	15 117	Administrativní budova
Lobzy	5 000	1 035	3 965	Administrativní budova
Praha - Strašnice	191 500	78 209	113 291	Administrativní budova
Černá v Pošumaví	600	260	340	Rekreační objekt
Hostivař	24	24	0	
CELKEM	278 124	109 688	168 436	

Dlouhodobý majetek je držen za účelem realizace výnosů z pronájmu.

6. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. 12. 2016	1. 7. 2015
Pohledávky z obchodních vztahů	887	0
Poskytnuté zálohy	806	168
Ostatní pohledávky	136	129
Ostatní	575	0
Celkem	2 404	297

Položka Ostatní obsahuje zaplacené zálohy na splatnou daň z příjmů ve výši 567 tis. Kč, odhad splatné daně z příjmů ve výši -420 tis. Kč a dohadné účty aktivní ve výši 428 tis. Kč.

7. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31. 12. 2016	1. 7. 2015
Náklady příštích období	49	66
Celkem	49	66

Náklady příštích období zahrnují položky spojené s nájmem dlouhodobého majetku.

8. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31.12.2016	1. 7. 2015
Závazky z obchodních vztahů	1 215	0
Přijaté zálohy	809	405
Daně, DPH	431	0
Odložený daňový závazek	5 908	5 517
Dohadné účty	1 027	0
Celkem	9 390	5 922

Ostatní pasiva jsou tvořeny především odloženým daňovým závazkem ve výši 5 908 tis. Kč.

9. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31.12.2016	1. 7. 2015
Výnosy příštích období	1	0
Celkem	1	0

10. REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY

Zaučtovaná rezerva na splatnou daň z příjmů ve výši 420 tis. Kč byla vykázána v ostatních aktivech jako položka snižující zaplacené zálohy na daň z příjmů. Fond neevduje a ani nerozpustil opravné položky k pohledávkám. V minulém účetním období neevdval odpisy pohledávek.

11. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Jméno	IČO	Počet akcií	Podíl na fondu (%)	Základní kapitál
SAFICHEM GROUP AG	CHE-105.269.567	40	100%	4 000 000
Celkem		40	100%	4 000 000

Investiční Fond vydal akcie související se založením Fondu. Jednalo se o 40 ks kusových zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě. Výše zapisovaného základního kapitálu činí 4 000 tis. Kč.

12. KAPITÁLOVÉ FONDY

	Počet investičních akcií	Hodnota kapitálových fondů v tis. Kč)
Zůstatek k 1. 7. 2015	0	174 545
Investiční akcie vydané po 1. 7. 2015	269 947	100 539
Zůstatek k 31. prosinci 2016	269 947	275 084

Fond dne 2. 11. 2015 vydal 7 000 ks investičních akcií, 18. 3. 2016 22 938 ks a 19.9.2016 240 009 ks akcií.

13. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek
Zůstatek k 1. 7. 2015	0
Snížení	-15 337
Zvýšení	17 435
Vliv odložené daně	105
Zůstatek k 31. 12. 2016	2 203

Hodnota dlouhodobého hmotného majetku je tvořena portfoliem nemovitostí, které jsou drženy za účelem investiční příležitosti. Tento neprovozní majetek je oceněn reálnou hodnotou k 31. 12. 2016, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku. Rozdíl mezi oceněním majetku v portfoliu Fondu kupní cenou pořízeného majetku a obvyklou cenou stanovenou dle znaleckého posudku k 31. 12. 2016 je vykázán jako oceňovací rozdíl.

14. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	31. 12. 2016
Náklady na poplatky a provize	
bankovní poplatky	-19
Celkem	-19

15. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

tis. Kč	31. 12. 2016
Ostatní provozní výnosy	40 657
Tržby z prodeje služeb	40 614
Ostatní výnosy	43
Ostatní provozní náklady	0
Ostatní náklady	0
Celkem	40 657

Ostatní provozní výnosy tvoří tržby především z pronájmu dlouhodobého hmotného majetku ve výši 40 614 tis. Kč.

16. SPRÁVNÍ NÁKLADY

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

tis. Kč	31. 12. 2016
Náklady na obhospodařování	-1 391
Náklady na depozitáře	-340
Náklady na audit	-31
Právní poradenství	-332
Spotřeba energií	-7 351
Správa budov	-5 498
Opravy a udržování	-3 352
Ostatní správní náklady	-3 794
Celkem	-22 089

Fond neměl ve sledovaném účetním období žádné zaměstnance. Portfolio manažer byl zaměstnancem společnosti AMISTA investiční společnost, a.s.

17. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ DLUH/POHLEDÁVKA

A. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	31. 12. 2016
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	18 549
Daňové odpisy	-10 152
Základ daně	8 397
Daň vypočtená při použití platné sazby	420
Odložená daň	266
Daň z příjmu	154

Splatná daň z příjmů k 31. 12. 2016 představuje 420 tis. Kč.

B. Odložený daňový dluh/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 dluh nebo pohledávka uplatněny. Společnost vykazuje k 31. 12. 2016 odložený daňový dluh ve výši 5 908 tis. Kč.

18. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	31. 12. 2016
Hodnoty předané k obhospodařování	309 073
Celkem	309 073

Fond vykazoval k 31. prosinci 2016 výše uvedené hodnoty předané společnosti AMISTA investiční společnost, a.s. k obhospodařování.

19. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

V období od 1. 7. 2015 do 31. 12. 2016 Fond evidoval následující vztahy se spřízněnými osobami:

K 31. 12. 2016 v. Kč	IČ	Výnosy	Náklady	Pohledávky	Závazky
ANDROPP s.r.o.	28906527	66 000	0	0	0
AQUATIS a.s.	46347526	587 769	0	0	0
BioVis, s.r.o.	27416313	8 000	0	0	0
CASALE PROJEKT a.s.	24693227	1 803 346	0	68 918	0
Eco-chem Resarch Agency s.r.o.	03438295	8 000	0	0	0
Eco-chem Water Systems a.s.	03448282	8 000	0	0	0
Energochem a.s.	04012046	301 036	0	0	0
Global Lease s.r.o.	62029100	334 824	0	49 090	0
HL Consulting s.r.o.	27936678	8 000	0	0	0
CH Projekt Plzeň s.r.o.	25219235	313 346	0	0	0
Chemoprojekt a.s.	45273383	4 980 086	4 172 737	324 648	524 285
SAFICHEM ASSETS, a.s.	24241261	96 106	2 841 607	0	309 397
SPL a.s.	28002890	8 000	0	0	0
Technoexport Storage a.s.	04012712	191 032	0	24 450	0
TECHNOEXPORT a.s.	00000841	971 892	0	0	0
Celkem		9 685 437	7 014 344	467 106	833 682

20. 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 roztržiděna 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.

21. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné významné události.

Sestaveno dne: 28. 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 17. 6. 2015 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

SAFICHEM, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
se sídlem Vídeňská 104, 252 50 Vestec
IČ: 04172043
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 20728.

Ovládající osoba

SAFICHEM GROUP AG
se sídlem Tödistrasse 16, 8002 Curych, Švýcarská konfederace
IČ: CHE-105.269.567
zapsaná v obchodním rejstříku Kantonu Curych, Švýcarská konfederace

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název společnosti	IČO	Sídlo
SAFICHEM ASSETS, a.s.	24241261	Vídeňská 104, 252 50 Vestec
FUTURAMA ASSETS a.s.	04523067	Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8
Koruna Palace Assets a.s.	24720640	Václavské náměstí 846/1, 113 34 Praha 1
CUBUS ASSETS s.r.o.	35707631	Fazuľova 7, Bratislava 811 07 Slovenská republika
SPL a.s.	28002890	Třebohostická 3069/14, 100 00 Praha 10
VUAB Pharma a.s.	63078180	Vltavská 53, 252 63 Roztoky
VUB Pharma, a.s.	28367928	Vltavská 53, 252 63 Roztoky
Safichem Projekty Group AG	CHE-295.048.087	Tödistrasse 16, 8002 Curych, Švýcarská konfederace

3. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY

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

4. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky 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

- Nebyly uzavřeny žádné smlouvy.

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

- Nebyly uzavřeny žádné smlouvy.

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami

Smlouvy uzavřené v účetním období

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

- Smlouva o poskytování služeb uzavřená mezi Fondem a společností Chemoprojekt a.s., IČ: 452 73 383, se sídlem Třebohostická 14, 100 31 Praha 10, a dále tatáž smlouva se společností SAFICHEM ASSETS, a.s., IČ: 242 41 261, se sídlem Vídeňská 104, 252 50 Vestec, jejímž předmětem je provozně-technická správa a údržba nemovitostních aktiv ve vlastnictví Fondu.
- Smlouva o poskytování služeb uzavřená mezi Fondem a společností SAFICHEM ASSETS, a.s., IČ: 242 41 261, se sídlem Vídeňská 104, 252 50 Vestec, jejímž předmětem je umožnění umístění zapsaného sídla a přebírání běžné poštovní korespondence.
- Smlouva o poskytnutí úplaty za zajištění dluhu uzavřená mezi Fondem a společností Chemoprojekt a.s., IČ: 452 73 383, se sídlem Třebohostická 14, 100 31 Praha 10 a to na základě poskytnutých ručitelských prohlášení a na základě zřízení zástavního práva k nemovitým věcem – k pozemku parc. č. 736/6 k.ú. Lobzy, jehož součástí je stavba č.p. 1092, vše na LV č. 469 pro k.ú. Lobzy u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, pozemku parc. č. 480/14 v k.ú. Horní Litvínov, jehož součástí je stavba č.p. 945, pozemku parc. č. 480/35 v k.ú. Horní Litvínov, jehož součástí je stavba bez čp/če, pozemku parc. č. 480/36 v k.ú. Horní Litvínov, jehož součástí je stavba bez čp/če, a pozemku parc. č. 48037 v k.ú. Horní Litvínov, vše na LV č. 3104 k.ú. pro k.ú. Horní Litvínov u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, dále pozemku parc. č. 2654/6 v k.ú. Strašnice, pozemku parc. č. 2715/2 v k.ú. Strašnice, pozemku parc. č. 2715/4 v č. 3104 k.ú. Horní Litvínov u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, dále pozemku parc. č. 2654/6 v k.ú. Strašnice, pozemku parc. č. 2715/2 v k.ú. Strašnice, pozemku parc. č. 2715/4 v k.ú. Strašnice, pozemku parc. č. 2716/1 v k.ú. Strašnice, pozemku parc. č. 2716/8 v k.ú. Strašnice, pozemku parc. č. 2723/1 v k.ú. Strašnice, pozemku parc. č. 2723/2 v k.ú. Strašnice, jehož součástí je stavba č.e. 176, pozemku parc. č. 2725 v k.ú. Strašnice a pozemku parc. č. 2734/3 v k.ú. Strašnice, vše na LV č. 2008 pro k.ú. Strašnice u Katastrálního úřadu Hlavní město Praha.

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

- Nebyly uzavřeny žádné smlouvy.

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

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

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

9. PROHLÁŠENÍ

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

V Praze dne 28. března 2017


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