

TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
se sídlem Počernická 272/96, 108 00 Praha 10 - Malešice
IČO: 02789027
Pololetní zpráva ke 30.6.2016

POLOLETNÍ ZPRÁVA SPOLEČNOSTI (emitenta)

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

(01/2016 – 06/2016)

(neauditovaná, nekonsolidovaná)

podle § 119 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu v platném znění

Tato zpráva obsahuje účetní výkazy a vybrané účetní údaje za první pololetí (leden až červen) roku 2016

TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
se sídlem Počernická 272/96, 108 00 Praha 10 - Malešice
IČO: 02789027

Pololetní zpráva ke 30.6.2016

1) Základní údaje o emitentovi a jeho akciích

Obchodní firma: **TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**
Sídlo: Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10
IČO: 02789027
DIČ: CZ02789027
rejstříkový soud: Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 19621
datum zápisu do OR: 18. 3. 2014
právní forma: akciová společnost s proměnným základním kapitálem
zapisovaný
základní kapitál: 2 000 000,- Kč

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

Statutární ředitel, obhospodařovatel a administrátor emitenta k 30.6.2016:

Safety invest funds, investiční společnost, a.s.
IČ: 284 95 349
Sídlo: Praha 1, Revoluční 1003/3, PSČ 110 00
Poznámka: obhospodařovatel není oprávněn přesáhnout rozhodný limit.

Pověřený zmocněnec: Ing. JIŘÍ BRADA, dat. nar. 1.ledna 1966
Nádražní 259, 277 51 Nelahozeves

Správní rada emitenta k 30.6.2016:

Předseda správní rady: MARTIN DAVID, dat. nar. 21. května 1968
Sosnová 297/7, Jundrov, 637 00 Brno

Členové správní rady: MARTIN BENDA, dat. nar. 8. září 1971
č.p. 159, 251 01 Břeží

Ing. HYNEK ŽIROVNICKÝ, dat. nar. 8. června 1966
Českolipská 395, 190 00 Praha 9

Hodnota NAV fondu:

Výše fondového kapitálu: **158,024.901,- Kč** (k 30.6.2015)

Hodnota NAV fondu na
jednu investiční akci: **3,2533 Kč** (k 30.6.2016)

Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie:

Počet akcií: 20 ks

Druh, forma, podoba: zakladatelské kusové akcie na jméno v listinné podobě (cenný papír)

TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
se sídlem Počernická 272/96, 108 00 Praha 10 - Malešice
IČO: 02789027

Pololetní zpráva ke 30.6.2016

Investiční akcie:

Počet akcií: 33 873 795 ks
Druh, forma, podoba: investiční kusové akcie na jméno v zaknihované podobě
(zaknihovaný cenný papír)
ISIN: CZ0008041449
Název emise: TISORFOND IFPZK

Emitentovi nejsou známy žádné změny ve struktuře majitelů akcií oproti skutečnostem uvedeným ve Výroční zprávě 2015.

Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával:

Činnost depozitáře pro fond v celém sledovaném období vykonávala Československá obchodní banka, a. s., se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, IČ 00001350, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B.XXXVI, vložka 46, která bude vykonávat tuto činnost depozitáře pro fond i nadále.

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

V průběhu sledovaného období nedošlo k žádným změnám ve znění stanov ani ve znění statutu společnosti a ani nedošlo k podstatné změně investiční strategie fondu.

2) Popis podnikatelské činnosti emitenta

Investiční fond TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „fond“ nebo „investiční fond“ nebo „společnost“), byl založen notářským zápisem NZ20/2014, sepsaným 22.1.2014 Mgr.Šárkou Tláškovou, notářkou v Praze. Fond je akciovou společností s proměnným základním kapitálem, která vydává akcie, s nimiž je spojeno právo akcionáře na jejich odkoupení na účet společnosti. Fond byl zapsán do obchodního rejstříku 18.3.2014. Fond je zapsán v seznamu investičních fondů dle § 597 písm. a) ZISIF, vedeného Českou národní bankou.

Předmětem podnikání společnosti je výkon činnosti investičního fondu podle zákona č.240/2013Sb. o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“), a to investování dle ustanovení §95 odst.1 písm. a) ZISIF.

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

Ve sledovaném období byl fond zúčastněnou osobou na přeměně dceřiné nemovitostní společnosti Business Centrum KCM, a.s. s rozhodným dnem k 1.1.2016. Zápisem do obchodního rejstříku dne 1.6.2016 nabyla tato přeměna účinnosti, čímž fond nabyl do svého nemovitostního portfolia výnosový komerční areál v Praze 10 Malešicích v hodnotě 394 mil. Kč.

Ve sledovaném období fond ze svého nemovitostního portfolia se ziskem prodal výnosovou multifunkční nemovitost v centru Brna. Nemovitost, jejíž tržní hodnota byla znalcem ke 31.12.2015 stanovena na 80 mil.Kč, byla prodána za 92,75 mil.Kč.

Aktivní nemovitostní portfolio fondu tvořily na konci sledovaného období 2 výnosové komerční nemovitosti, komerční areál v Praze-Malešicích a Obchodně sportovní Centrum v Tišnově u Brna. V majetku fondu zůstal balík 100% akcií Business Centrum KCM, která po výše popsané přeměně již

TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
se sídlem Počernická 272/96, 108 00 Praha 10 - Malešice
IČO: 02789027

Pololetní zpráva ke 30.6.2016

nevlastní žádný nemovitý majetek. Společnost Business Centrum KCM poskytuje fondu veškeré správní a servisní služby k vlastněným nemovitostem.

3) Číselné údaje a informace o hospodaření emitenta k 30.6.2016

Číselné údaje a informace dle § 119 odst. 2 písm. a) zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu vyplývají z příložených účetních výkazů, které byly připraveny na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a Českými účetními standardy a vyhláškami platnými v České republice (s vyhláškou MF ČR č. 501 /2002 Sb., 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). Účetní výkazy byly zpracovány za předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky a na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Přílohu této pololetní zprávy tvoří podrobná identifikace majetku a závazků fondu ke 30.6.2016.

4) Informace o předpokládaném vývoji emitenta

V průběhu roku 2016 bude fond pokračovat v naplňování investiční strategie vymezené ve statutu fondu.

V srpnu 2016 fond realizoval investici do 100%ních obchodních podílů na nemovitostních společnostech QSH Czech s.r.o. a QLH Czech s.r.o., vlastníci celkem 7 obchodních center v Praze, Brně, Ostravě a v Novém Jičíně. Celkový objem transakce činí 344 mil. Kč.

Fond dále plánuje výhledově zeštíhlení své majetkové struktury postupným přesunem nemovitostí z majetku dceřiných nebo vnukovských nemovitostních společností do samotného fondu.

Z dlouhodobého pohledu jsou investice do nemovitostí vnímány jako perspektivní a stále umožňují investorům dosahovat na dobře připravených a spravovaných projektech nadprůměrné zhodnocení vložených finančních prostředků. Fond předpokládá další ožívování realitního trhu.

Fond níže uvádí hlavní rizika spojená s investicemi do nemovitostních aktiv, na která je zaměřena investiční strategie fondu, a představují tak důležitá rizika a nejistoty, které mohou provázet podnikatelskou činnost fondu. Ostatní rizika související s činností fondu jsou uvedena v rizikovém profilu ve statutu fondu.

Riziko stavebních vad nebo ekologických zátěží nemovitostí

Fond při nabývání nemovitostí snižuje rizika řádným provedením prověrek v oblasti stavební a případné ekologické zátěže připravovaných projektů a aplikuje odpovídající právní zajišťovací instrumenty. Přesto nelze vyloučit ztrátu na majetku fondu v důsledku včas neodhalených stavební vad či ekologických zátěží.

Riziko výpadků plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí

Výpadek plánovaných příjmů z pronájmu může nastat nahodile, kdy postihne významnější nájemníky nemovitostí, nebo může souviset s celkovou situací na trhu, např. v případě hospodářské recese, v tom případě ovlivňuje chování většího množství nájemníků či potencionálních nájemníků. Fond snižuje tato rizika tím, že investuje především do nemovitostí kvalitních svou polohou, které si udrží nájemníky i v nepříznivém období hospodářské recese a jsou natolik atraktivní, že po výpadku významnějšího nájemníka umožní fondu jej v přiměřené době nahradit. Toto riziko je dále snižováno výběrem vhodných nájemníků. Jak již bylo výše zmíněno, fond očekává celkem příznivý vývoj na realitním trhu, a proto toto riziko bylo ve sledovaném období a je pro následující pololetí vnímáno jako nízké riziko.

TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
se sídlem Počernická 272/96, 108 00 Praha 10 - Malešice
IČO: 02789027

Pololetní zpráva ke 30.6.2016

Riziko spojené s dluhovým financováním

S ohledem na možnost fondu přijímat při financování nákupu či výstavby nemovitostí úvěry resp. zápůjčky do souhrnné výše představující dvacetinásobek majetku fondu dochází v odpovídajícím rozsahu i ke zvýšení rizika nepříznivého ekonomického dopadu na majetek fondu v případě chybného investičního rozhodnutí, resp. v důsledku jiného důvodu vedoucího ke snížení hodnoty majetku fondu. Existuje rovněž odpovídající riziko insolvence fondu. Toto riziko je minimalizováno pečlivě a vhodně nastaveným čerpáním úvěrů pro konkrétní vybrané projekty.

Riziko vypořádání

Transakce s majetkem fondu může být zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým závazkům a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu. Fond toto riziko vyhodnocuje při každé transakci.

5) Transakce se spřízněnými stranami

Fond neviduje ve sledovaném období žádné transakce se spřízněnou osobou.

6) Prohlášení oprávněné osoby emitenta

Já, Ing. Jiří Brada, jako oprávněná osoba emitenta v souladu s ust. § 119 odst. 2 písm. e) zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, tímto prohlašuji, že při vynaložení odborné péče řádného hospodáře a nejlepšího vědomí podávám vyhotovená pololetní zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření fondu za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření fondu.

Pololetní zpráva vyhotovena:
v Praze dne 27. září 2016



Ing. Jiří Brada
pověřený zmocněnec
statutárního ředitele

Přílohy:

Rozvaha emitenta k 30.6.2016

Výkaz zisku a ztráty k 30.6.2016

Identifikace majetku fondu k 30.6.2016

Identifikace závazků fondu k 30.6.2016

Obchodní firma: TISOR investiční fond s proměnným kapitálem a.s.
 IČ: 02789027
 Sídlo: Počernická 272/96, 108 00 Praha 10 - Malešice

ROZVAHA
ke 30.6. 2016

tis. Kč	06.2016	06.2016	06.2016	2015	
	Brutto	Korekce	Netto	Netto	
AKTIVA					
1	Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	0	0	0	0
2	Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování	0	0	0	0
	v tom: a) vydané vládními institucemi	0	0	0	0
	b) ostatní	0	0	0	0
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	120 738	0	120 738	2 644
	v tom: a) splatné na požádání	120 738	0	120 738	2 644
	b) ostatní pohledávky	0	0	0	0
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	0
	v tom: a) splatné na požádání	0	0	0	0
	b) ostatní pohledávky	0	0	0	0
5	Dluhové cenné papíry	0	0	0	0
	v tom: a) vydané vládními institucemi	0	0	0	0
	b) vydané ostatními osobami	0	0	0	0
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	0
	a) akcie	0	0	0	0
	b) podílové listy	0	0	0	0
	c) ostatní podíly	0	0	0	0
7	Účasti s podstatným vlivem	7 660	0	7 660	216 236
	z toho: v bankách	0	0	0	0
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0
	z toho: v bankách	0	0	0	0
9	Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
	z toho: a) zřizovací výdaje	0	0	0	0
	b) goodwill	0	0	0	0
	c) ostatní	0	0	0	0
10	Dlouhodobý hmotný majetek	442 547	0	442 547	129 218
	z toho: a) pozemky a budovy pro provozní činnost	0	0	0	0
	b) ostatní	442 547	0	442 547	129 218
11	Ostatní aktiva	10 254	-260	9 994	2 215
12	Pohledávky z upsaného základního kapitálu	0	0	0	0
13	Náklady a příjmy příštích období	1 086	0	1 086	0
Aktiva celkem		582 284	-260	582 024	350 314

Obchodní firma: TISOR investiční fond s proměnným kapitálem a.s.
IČ: 02789027
Sídlo: Počernická 272/96, 108 00 Praha 10 - Malešice

ROZVAHA
ke 30.6. 2016

tis. Kč	06.2016	2015	
PASIVA			
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	186 190	68 890
	v tom: a) splatné na požádání	186 190	68 890
	b) ostatní závazky	0	0
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	193 382	184 838
	v tom: a) splatné na požádání	0	0
	v tom: úsporné	0	0
	b) ostatní závazky	193 382	184 838
3	Závazky z dluhových cenných papírů	0	0
	v tom: a) emitované dluhové cenné papíry	0	0
	b) ostatní závazky z dluhových cenných papírů	0	0
4	Ostatní pasiva	27 978	8 201
5	Výnosy a výdaje příštích období	1 325	576
6	Rezervy	8 617	0
	v tom: a) na důchody a podobné závazky	0	0
	b) na daně	4 165	0
	c) ostatní	4 452	0
7	Podřízené závazky	0	0
8	Základní kapitál	2 000	2 000
	z toho: a) splacený základní kapitál	2 000	2 000
9	Emisní ážio	0	0
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	0	0
	v tom: a) povinné rezervní fondy	0	0
	b) ostatní rezervní fondy	0	0
	c) ostatní fondy ze zisku	0	0
	d) rizikové fondy	0	0
11	Rezervní fond na nové ocenění	0	0
12	Kapitálové fondy	144 233	33 874
13	Oceňovací rozdíly	4 757	60 893
	z toho: a) z majetku a závazků	2 000	4 750
	b) ze zajišťovacích derivátů	0	0
	c) z přepočtu účastí	2 757	56 143
	d) ostatní	0	0
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	-8 959	0
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	22 501	-8 959
16	Vlastní kapitál	164 532	87 808
Pasiva celkem		582 024	350 314

Obchodní firma: TISOR investiční fond s proměnným
základním kapitálem a.s.
IČ: 02789027
Sídlo: Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
za období 1.1.-30.06.2016

tis. Kč	06.2016	2015
1 Výnosy z úroků a podobné výnosy	4	5 928
z toho: a) úroky z dluhových cenných papírů	0	0
b) výnosy z úroků z ostatních aktiv	4	5 928
2 Náklady na úroky a podobné náklady	-10 382	-23 589
z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	0	0
3 Výnosy z akcií a podílů	0	0
v tom: a) výnosy z účastí s podstatným vlivem	0	0
b) výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem	0	0
c) ostatní výnosy z akcií a podílů	0	0
4 Výnosy z poplatků a provizí	0	0
5 Náklady na poplatky a provize	-64	-112
6 Zisk nebo ztráta z finančních operací	0	0
7 Ostatní provozní výnosy	123 550	20 380
8 Ostatní provozní náklady	-77 261	-529
9 Správní náklady	-11 904	-6 987
v tom: a) náklady na zaměstnance	0	0
z toho: aa) mzdy a platy	0	0
ab) sociální a zdravotní pojištění	0	0
ac) ostatní náklady na zaměstnance	0	0
b) ostatní správní náklady	-11 904	-6 987
10 Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	0	0
v tom: a) použití rezerv k dlouhodobému hmotnému majetku	0	0
b) použití opravných položek k dlouhodobému hmotnému majetku	0	0
c) použití opravných položek k dlouhodobému nehmotnému majetku	0	0
11 Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	0	0
v tom: a) odpisy dlouhodobého hmotného majetku	0	0
b) tvorba rezerv k dlouhodobému hmotnému majetku	0	0
c) tvorba opravných položek k dlouhodobému hmotnému majetku	0	0
d) odpisy dlouhodobého nehmotného majetku	0	0
e) tvorba opravných položek k dlouhodobému nehmotnému majetku	0	0
12 Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek	0	0
v tom: a) použití rezerv k pohledávkám a zárukám	0	0
b) použití opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk	0	0
c) zisky z postoupení pohledávek a výnosy z odepsaných pohledávek	0	0
13 Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	-260	0
v tom: a) tvorba opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk	0	0
b) tvorba rezerv za záruky	0	0
c) odpisy pohledávek a pohledávek ze záruk, ztráty z post. pohledávek	-260	0
14 Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	0	0
15 Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným, tvorba a použití opravných položek	0	0
16 Tvorba a rozpuštění ostatních rezerv	0	0
17 Tvorba a použití ostatních opravných položek	0	0
18 Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem	0	0
19 <i>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</i>	<i>23 684</i>	<i>-4 909</i>
20 Mimořádné výnosy	0	0
21 Mimořádné náklady	0	0
22 <i>Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
23 <i>Daň z příjmů</i>	<i>0</i>	<i>-4 050</i>
24 Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	23 684	-8 959

Identifikace majetku fondu

ke dni

30.6.2016

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

celkem v tis. Kč

582 024

údaje v tis. Kč

Nemovitosti přímo vlastněné fondem ke 30.06.2016 celkem		442 311
reálná hodnota nemovitostí přímo vlastněných fondem ke 30.6.2016		
multifunkční výnosová nemovitost Praha	k.ú. Malešice, obec Praha	394 311
Obchodní a sportovní centrum Tišnov	k.ú. Tišnov, obec Tišnov	48 000

Movitý majetek přímo vlastněný fondem ke 30.06.2016		236
Vybavení restaurace v Obchodně sportovním centru Tišnov	v hodnotě celkem	170
Squashový kurt	v hodnotě celkem	66

Účasti investičního fondu na jiných společnostech ke 30.06.2016 celkem		7 660
100% akcií servisní společnosti Business Centrum KCM, a.s., IČ 27381714		7 660

Peněžní prostředky investičního fondu ke 30.06.2016		120 737
součet zůstatků bankovních účtů fondu		120 737

Pohledávky investičního fondu ke 30.6.2016		9 994
pohledávky za nájemci vlastněných nemovitostí celkem		6 328
<i>z toho po lhůtě splatnosti 703tis. Kč, po přecenění dle vyhl.244/2014 Sb.</i>		<i>443</i>
pohledávky z fúze s Business Centrum KCM (vyváženy závazky ve stejné výši), jsou postupně odúčtovávány		3 666

Časové rozlišení nájemného u vybraných smluv ke 30.6.2016		1 086
--	--	--------------

27.9.2016

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

Identifikace závazků fondu ke 30.6.2016

údaje v tis. Kč

Věřitel	výše závazku	
Specializovaný FÚ	3 335	DPH 06 2016 - zaplaceno v 07 2016
FÚ Jihomoravský kraj	30	daň z nemovitosti - splatné v 11 2016
ČSOB	186 910	nesplacené zůstatky bankovních úvěrů odpovídají smlouvám o úvěrech
Nebankovní subjekty	192 662	nesplacené zůstatky úvěrů odpovídají smlouvám o nebankovních úvěrech
Různí věřitelé	8 494	závazky z obchodního styku, z toho část účetní závazky vzniklých fúzemi
<i>po splatnosti</i>	<i>670</i>	<i>pouze část závazků vzniklých fúzemi - řešeno postupně</i>
Různí nájemci	268	přijaté kauce
ostatní závazky	15 851	odložený daňový závazek
Závazky ke 30.6.2016	407 550	

27.9.2016

