

---

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

# Účetní závěrka sestavená k 30.6.2017

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI.....	6
VÝKAZ ÚPLNÉHO VÝSLEDKU .....	7
VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH .....	8
VÝKAZ O ZMĚNÁCH V ČISTÝCH AKTIVECH PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH .....	9
PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	10
1. OBECNÉ INFORMACE .....	10
2. APLIKACE NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS) PŘIJATÝCH PRO POUŽITÍ V EU.....	11
2.1    STANDARDY A INTERPRETACE ÚČINNÉ V BĚŽNÉM OBDOBÍ.....	11
2.2    NOVÉ A NOVELIZOVANÉ IFRS PŘIJATÉ PRO POUŽITÍ V EU, KTERÉ NEJSOU ZÁVAZNĚ ÚČINNÉ PRO ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2016, ALE MOHOU BÝT POUŽITY DŘÍVE .....	12
2.3    NOVÉ A NOVELIZOVANÉ IFRS VYDANÉ RADOU PRO MEZINÁRODNÍ ÚČETNÍ STANDARDY (IASB), ALE DOSUD NEPŘIJATÉ EU ..	15
3. PODSTATNÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA .....	17
3.1    PROHLÁŠENÍ O SHODĚ .....	17
3.2    VÝCHODISKA SESTAVOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	17
3.3    VLIV PRVNÍHO PŘIJETÍ IAS/IFRS .....	18
3.4    FUNKČNÍ MĚNA, MĚNA VYKAZOVÁNÍ A CIZOMĚNOVÉ PŘEPOČTY .....	21
3.5    INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ .....	21
3.6    FINANČNÍ INVESTICE.....	22
3.7    SMLOUVY O OPERATIVNÍM PRONÁJMU.....	22
3.8    REZERVY A PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY .....	22
3.9    VÝPŮJČNÍ NÁKLADY .....	23
3.10   FINANČNÍ AKTIVA.....	23
3.11   FINANČNÍ ZÁVAZKY.....	23
3.12   DANĚ Z PŘÍJMŮ .....	23
3.13   ROZPOZNÁNÍ VÝNOSŮ .....	24
3.14   PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY / VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ .....	24
3.15   FINANČNÍ ZÁVAZKY A KAPITÁLOVÉ NÁSTROJE .....	25
3.16   SPŘÍZNĚNÉ STRANY.....	25
3.17   POUŽITÍ ODHADŮ.....	25
4. INFORMACE O SEGMENTECH.....	26
5. POZNÁMKY K ÚČETNÍM VÝKAZŮM .....	26
5.1    INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ .....	26
5.2    FINANČNÍ INVESTICE.....	28
5.3    OBCHODNÍ A JINÉ POHLEDÁVKY.....	29
5.4    PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY .....	30
5.5    PŘIJATÉ ÚVĚRY A ZÁPŮJČKY .....	30
5.6    OBCHODNÍ A JINÉ ZÁVAZKY.....	32
5.7    VLASTNÍ KAPITÁL.....	32
5.8    ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ.....	33
5.9    TRŽBY Z NÁJMU .....	34
5.10   ZISK / (ZTRÁTA) Z PRODEJE INVESTIC DO NEMOVITOSTÍ .....	34
5.11   NÁKUP SLUŽEB .....	34
5.12   DANĚ Z PŘÍJMŮ .....	34
6. SPŘÍZNĚNÉ STRANY A JEJICH DOPAD DO ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	36
6.1    TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI .....	36

6.2	ODMĚNY KLÍČOVÉHO VEDENÍ.....	37
<b>7.</b>	<b>FINANČNÍ RIZIKA .....</b>	<b>37</b>
7.1	ÚVĚROVÉ RIZIKO .....	37
7.2	RIZIKO LIKVIDITY .....	38
7.3	MĚNOVÉ RIZIKO .....	38
7.4	ÚROKOVÉ RIZIKO .....	38
<b>8.</b>	<b>PODMÍNĚNÁ AKTIVA A PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY .....</b>	<b>40</b>
<b>9.</b>	<b>VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....</b>	<b>40</b>

# Výkaz o finanční pozici

k 30. června 2017

(v tisících Kč)

	Poznámka	30.6.2017	31.12.2016	1.1.2016
<b>AKTIVA</b>				
Peníze a peněžní ekvivalenty	5.4	61 458	231 495	2 644
Pohledávky z pronájmu nemovitostí a poskytování služeb	5.3	10 749	77 925	1 691
Pohledávka z titulu daně z příjmu	5.12	1 784	1 395	524
Poskytnuté úvěry	6.1	-	40 841	-
Investice do nemovitostí	5.1	758 512	442 645	129 218
Finanční investice	5.2	-	24 587	261 830
Náklady příštích období		2 481	58	-
Ostatní aktiva		253	233	-
Aktiva určená k prodeji	5.2	844	-	-
<b>Aktiva celkem</b>		<b>836 081</b>	<b>819 179</b>	<b>395 907</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL</b>				
Základní kapitál	5.7	2 000	2 000	2 000
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>ZÁVAZKY</b>				
Obchodní a jiné závazky	5.6	12 617	5 973	4 065
Splatná daň z příjmů		55	3 217	-
Úvěry a zápůjčky	5.5	597 482	616 334	253 728
Závazky z upsaných investičních akcií		24 500	-	-
Odložený daňový závazek	5.12	19 974	16 038	4 137
Výnosy příštích období		266	573	575
<b>Závazky celkem (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií)</b>		<b>654 894</b>	<b>642 135</b>	<b>262 505</b>
<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií</b>		<b>179 187</b>	<b>175 044</b>	<b>131 402</b>

# Výkaz úplného výsledku

za období 1.1.2017 - 30.6.2017

(v tisících Kč)

	Poznámka	Období končící 30.6.2017	Období končící 30.6.2016
<b>VÝNOSY</b>			
Tržby z nájmu	0	38 541	22 030
Tržby ze služeb		3 772	3 691
Úrokové výnosy		10	4
Zisk z prodeje investic do nemovitostí	5.10	-	15 756
Ostatní výnosy		886	2 671
<b>Výnosy celkem</b>		<b>43 209</b>	<b>44 152</b>
<b>NÁKLADY</b>			
Nákup služeb	5.11	4 281	4 039
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek		571	1 252
Náklady na zaměstnance		3 285	2 767
Ztráta z přecenění investic do nemovito a finančních investic		15 836	3 100
Ostatní náklady		2 193	827
<b>Provozní náklady celkem</b>		<b>26 166</b>	<b>11 985</b>
<b>Výsledek hospodaření z provozní činnosti</b>		<b>17 043</b>	<b>32 167</b>
<b>FINANČNÍ NÁKLADY</b>			
Úrokové náklady	5.5	13 377	10 380
<b>Finanční náklady celkem</b>		<b>13 377</b>	<b>10 380</b>
<b>Přírůstek/(úbytek) čisté hodnoty aktiv připadající na držitele investičních akcií před zdaněním</b>		<b>3 666</b>	<b>21 787</b>
Daň ze zisku		-477	651
<b>Přírůstek/(úbytek) čisté hodnoty aktiv připadající na držitele investičních akcií</b>		<b>4 143</b>	<b>21 136</b>
<b>Hodnota čistých aktiv připadající na jednu akcii v Kč</b>	5.8	<b>4,83</b>	<b>4,72</b>

# Výkaz o peněžních tocích

za období 1.1.2017 - 30.6.2017

(v tisících Kč)

	Poznámka	Období končící 30.6.2017	Období končící 30.6.2016
<b>Přehled o peněžních tocích z provozní činnosti</b>			
Přírůstek/(úbytek) čisté hodnoty aktiv připadající na držitele investičních akcií z obchodů		4 142	21 136
Úpravy ke sladění zisku připadajícího na držitele investičních akcií z provozní činnosti a hotovost získanou z provozních činností			
Příjmy z úroků		-10	-4
<b>Provozní zisk/(ztráta) před změnami pracovního kapitálu</b>		<b>4 132</b>	<b>21 132</b>
<b>Změny v provozních aktivech a pasívech</b>			
Čistý nárůst investic do nemovitostí		3 719	79 760
Snížení/(nárůst) pohledávek z pronájmu nemovitostí jiných pohledávek		41 114	-12 441
Snížení/(nárůst) ostatních aktiv		-17	-1 244
Nárůst/(snížení) přijatých zápůjček a úvěrů		-232 852	2 243
Nárůst/(snížení) ostatních závazků		13 857	14 915
<b>Hotovost použitá na provozní činnosti</b>		<b>-170 047</b>	<b>104 365</b>
Přípsané úroky		10	4
<b>Čistá hotovost použitá na provozní činnosti</b>		<b>-170 037</b>	<b>104 369</b>
<b>Peněžní toky z finančních aktivit</b>			
Příjmy z vydávání investičních akcií		-	14 700
<b>Čistá hotovost získaná z finančních aktivit</b>		<b>-</b>	<b>14 700</b>
<b>Čisté zvýšení/(snížení) peněz a peněžních ekvivalentů</b>	<b>5.4</b>	<b>-170 037</b>	<b>119 070</b>
<b>Stav peněz a peněžních ekvivalentů k začátku období</b>	<b>5.4</b>	<b>231 495</b>	<b>2 644</b>
<b>Stav peněz a peněžních ekvivalentů ke konci období</b>	<b>5.4</b>	<b>61 458</b>	<b>121 714</b>

## Výkaz o změnách v čistých aktivech připadajících na držitele investičních

za období 1.1.2017 - 30.6.2017

(v tisících Kč)

	Období končící 30.6.2017	Období končící 30.6.2016
<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií na začátku uvedeného období</b>	175 044	131 402
Přírůstek/(úbytek) čisté hodnoty aktiv připadající na držitele investičních akcií z obchodů	4 143	21 136
Výnosy z vydávání investičních akcií	-	14 700
<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií na konci uvedeného období</b>	<b>179 187</b>	<b>167 238</b>

	Období končící 30.6.2017	Období končící 30.6.2016
<b>Vydané investiční akcie na začátku uvedeného období</b>	37 082 211	33 873 795
Investiční akcie vydané v průběhu uvedeného období	-	3 208 416
<b>Vydané investiční akcie na konci uvedeného období</b>	<b>37 082 211</b>	<b>37 082 211</b>

# Příloha účetní závěrky

k 30. červnu 2017

## 1. OBECNÉ INFORMACE

### Charakteristika a hlavní aktivity Fondu

TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „Fond“ či „Společnost“) byl založen dne 22. 1. 2014 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku ke dni 18. 3. 2014. Od zahájení své činnosti Fond nabízí kolektivní investování výhradně pro kvalifikované investory ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (ZISIF).

Fond je akciovou společností s proměnným základním kapitálem a vnitřní struktura jeho orgánů je monistická (statutární ředitel a správní rada). Fond vydává akcie dvojího druhu (zakladatelské a investiční). Investiční akcie Fondu jsou od 14. 1. 2016 kótované na Burze cenných papírů Praha a je s nimi spojeno právo investora na zpětný odkup fondem. S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo kromě případů upravených výslovně zákonem.

Fond je oprávněn vyvíjet svou činnost na základě rozhodnutí České národní banky o zápisu fondu do seznamu investičních fondů s právní osobností, o němž bylo rozhodnuto dne 10. 3. 2014

Akcie Fondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

Fond je od svého vzniku obhospodařován investiční společností Safety invest funds, investiční společnost, a.s., která pro Fond vykonává rovněž funkci administrátora a statutárního orgánu fondu. Činnost depozitáře fondu vyvíjí ČSOB, a.s.

### Předmět podnikání Fondu

Od svého vzniku Společnost vyvíjí činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů, spočívající ve shromažďování peněžních prostředků ve fondu oproti vydávání cenných papírů ve formě investičních akcií kvalifikovaným investorům, za účelem společného investování shromážděných prostředků.

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úroveň 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. Fond se zaměřuje na vytvoření nemovitostního portfolia a jeho optimalizaci za účelem dlouhodobého pronájmu, přičemž některé vybrané nemovitosti nabízí též k prodeji.

Ve sledovaném období od 1. 1. 2017 do 30. 6. 2017 fond vykonával běžnou činnost v souladu se svým statutem. Aktivní nemovitostní portfolio fondu bylo ve sledovaném období tvořeno 3 výnosovými komerčními nemovitostmi situovanými v Brně, v Tišnově u Brna, v Praze a ve sledovaném období nabytými komerčními areály v rámci přeměn odštěpením sloučením s dceřinou společností QSX Czech s.r.o. a fúzí se zanikající společností QLH Czech s.r.o. Společnost Business Centrum KCM a.s., která je 100% dceřinou společností Fondu vykonávala pro Fond servisní činnost.

### Sídlo Fondu

Počernická 272 / 96  
Praha 10 - Malešice  
PSČ 108 00  
Česká republika  
Zapsáno 1.června 2016



## Statutární orgány Fondu - statutární ředitel

### *Pověřený zmocněnec statutárního ředitele:*

Ing. Michal Vlach  
Podolská 1488/8, 147 00 Praha 4 - Braník  
Zapsáno 28. listopadu 2016

### *Statutární ředitel:*

Safety invest funds, investiční společnost, a.s., IČ: 28495349, se sídlem: Praha 1, Revoluční 3, PSČ 110 00

### *Způsob jednání:*

Společnost zastupuje statutární ředitel prostřednictvím svého pověřeného zmocněnce. Podepisování za společnost provádí statutární ředitel tak, že k firmě společnosti připojí pověřený zmocněnec statutárního ředitele obchodní firmu statutárního ředitele a svůj podpis.

## SPRÁVNÍ RADA

### *Předseda správní rady:*

MARTIN DAVID, dat. nar. 21. května 1968  
Sosnová 279/7, Jundrov, 637 00 Brno  
Den vzniku funkce: 18. března 2014

### *Člen správní rady:*

MARTIN BENDA, dat. nar. 8. září 1971  
č.p. 159, 251 01 Březí  
Den vzniku funkce: 18. března 2014

### *Člen správní rady:*

Ing. HYNEK ŽIROVNICKÝ, dat. nar. 8. června 1966  
Českolipská 395/10, Střížkov, 190 00 Praha 9  
Den vzniku funkce: 21. května 2014

## 2. APLIKACE NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS) PŘIJATÝCH PRO POUŽITÍ V EU

### 2.1 Standardy a interpretace účinné v běžném období

E4U aplikovala všechny nové a novelizované standardy (IFRS/IAS) a interpretace (IFRIC/SIC) přijaté Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a Výborem pro interpretace mezinárodního účetního výkaznictví (IFRIC), které se vztahují k jejím činnostem a jsou účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2017 a dříve.

Následující standardy, novelizace a interpretace k existujícím standardům jsou nově účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2016, ale nejsou relevantní pro činnosti Společnosti, resp. nemají významný dopad na účetní závěrku:

**Roční zdokonalení IFRS (cyklus 2012-2014) (s účinností v EU pro účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo po tomto datu, dřívější použití je povoleno):**

## Novelizace standardů IFRS 10, IFRS 12 a IAS 28 Investiční účetní jednotky: Uplatňování konsolidační výjimky

Úpravy IFRS 10, IFRS 12 a IAS 28 (verze vydaná radou IASB je účinná pro roční období počínající dne 1. ledna 2016 či po tomto datu) objasňují a potvrzují, že výjimka z povinnosti sestavit konsolidovanou účetní závěrku se vztahuje na mateřskou společnost, která je dceřiným podnikem investiční jednotky, i když tato investiční jednotka oceňuje všechny své dceřiné podniky reálnou hodnotou podle IFRS 10. Úpravy dále zpřesňují, že povinnost investiční jednotky konsolidovat dceřiný podnik, jenž poskytuje služby související s předchozími investičními aktivitami, se vztahuje pouze na dceřiné podniky, které samy nejsou investičními jednotkami.

## 2.2 Nové a novelizované IFRS přijaté pro použití v EU, které nejsou závazně účinné pro rok končící 31. prosince 2016, ale mohou být použity dříve

Níže uvádíme seznam nových a novelizovaných standardů přijatých EU, které dosud nejsou závazně účinné (ale umožňují dřívější použití).

- IFRS 9 Finanční nástroje (vydaný v červenci 2014)
- IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky (vydaný v květnu 2014)
- IAS 12 Daně z příjmu (novelizovaný v lednu 2016)
- IAS 7 Výkazy peněžních toků (novelizovaný v lednu 2016)

### IFRS 9 Finanční nástroje

Standard IFRS 9 vydaný v listopadu 2009 (verze vydaná radou IASB je účinná pro účetní období počínající dne 1. ledna 2018 či po tomto datu, dřívější použití je povoleno) zavádí nové požadavky pro klasifikaci a ocenění finančních aktiv. IFRS 9 byl následně upraven v říjnu 2010, kdy byly do standardu zahrnuty i požadavky na klasifikaci a ocenění finančních závazků a odúčtování. Další úpravy proběhly v listopadu 2013. Jejich účelem bylo začlenit nové požadavky na zajišťovací účetnictví. Další novelizovaná verze standardu IFRS 9 byla vydána v červenci 2014. Jejím cílem bylo zakomponovat především a) požadavky na snížení hodnoty finančních aktiv a b) částečné úpravy požadavků na klasifikaci a ocenění zavedením kategorie „ocenění reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného výsledku“ (FVTOCI) pro určité jednoduché dluhové nástroje.

Níže jsou popsány hlavní požadavky standardu IFRS 9:

- Veškerá vykázaná finanční aktiva, na něž se vztahuje standard IAS 39 Finanční nástroje: *účtování a oceňování*, by měla být následně oceněna zůstatkovou cenou nebo reálnou hodnotou. Konkrétně dluhové nástroje držené v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkasovat smluvní peněžní toky, a u nichž vznikají na základě smluvních podmínek peněžní toky, které jsou výhradně splátkami jistiny a úroků z nesplacené jistiny, jsou obecně oceňovány zůstatkovou cenou na konci následujících účetních období. Dluhové nástroje držené v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo inkasováním smluvních peněžních toků a prodejem finančních aktiv, a jejichž smluvní podmínky vedou ve stanovených datech ke vzniku peněžních toků, které představují pouze platby jistiny a úroku z neuhrazené jistiny, jsou obecně oceněny reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI). Všechny ostatní dluhové nástroje a kapitálové nástroje jsou oceňovány reálnou hodnotou na konci následujících účetních období. Podle IFRS 9 se mohou navíc účetní jednotky neodvolatelně rozhodnout, že budou prezentovat následné změny v reálné hodnotě kapitálové investice (která není určena k obchodování) v ostatním úplném výsledku a že v hospodářském výsledku budou obecně vykazovat pouze příjmy z dividend.
- Pokud jde o ocenění finančních závazků označených jako nástroje oceňované v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, IFRS 9 vyžaduje, aby byla výše změny reálné hodnoty finančního závazku vztahující se ke změnám úvěrového rizika tohoto závazku vykázána v ostatním úplném výsledku, pokud by zaúčtování důsledků změn úvěrového rizika závazku v ostatním úplném výsledku

nevedlo k nekonzistentnosti účtování v hospodářském výsledku nebo k nárůstu této nekonzistentnosti. Změny reálné hodnoty týkající se úvěrového rizika finančního závazku nejsou následně reklasifikovány do hospodářského výsledku. Dříve byla podle standardu IAS 39 celá výše změny reálné hodnoty finančního závazku označeného jako v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty vykázána v hospodářském výsledku.

- V souvislosti se snížením hodnoty finančních aktiv IFRS 9 vyžaduje model očekávané úvěrové ztráty oproti modelu vzniklé úvěrové ztráty vyžadované standardem IAS 39. Model očekávané úvěrové ztráty vyžaduje, aby účetní jednotka účtovala o očekávaných úvěrových ztrátách a o změnách těchto očekávaných úvěrových ztrát k datu každé účetní závěrky, a tím zohlednila změny úvěrového rizika od prvotního vykázání. Jinými slovy již není nutné, aby před vykázáním úvěrových ztrát vznikla úvěrová událost.
- Nové požadavky na obecné zajišťovací účetnictví zachovávají tři typy mechanismů zajišťovacího účetnictví, které jsou aktuálně k dispozici podle IAS 39. IFRS 9 zavádí větší flexibilitu, pokud jde o typy transakcí, jež jsou způsobilé pro zajišťovací účetnictví (konkrétně došlo k rozšíření typů instrumentů, které jsou způsobilé se stát zajišťovacími nástroji), a typy rizikových komponentů nefinančních položek, které jsou způsobilé pro zajišťovací účetnictví. Mimo to došlo k revizi testu účinnosti, jenž byl nahrazen principem „ekonomického vztahu“. Retrospektivní posouzení účinnosti zajištění již není vyžadováno. Dále byly zavedeny přesnější požadavky na zveřejnění aktivit účetní jednotky v oblasti řízení rizik.

#### **IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky**

(Účinné pro roční období počínající dne 1. ledna 2018 či po tomto datu)

IFRS 15 zavádí pro účetní jednotky jednotný komplexní model účtování výnosů ze smluv se zákazníky. Od data účinnosti nahradí následující standardy a interpretace pro vykazování výnosů:

- IAS 18 Výnosy,
- IAS 11 Smlouvy o zhotovení,
- IFRIC 13 Zákaznické věrnostní programy,
- IFRIC 15 Smlouvy o zhotovení nemovitostí,
- IFRIC 18 Převody aktiv od zákazníků a
- SIC 31 Výnosy - barterové transakce zahrnující reklamní služby.

Jak naznačuje název nového standardu pro vykazování výnosů, IFRS 15 se bude týkat pouze výnosů ze smluv se zákazníky. Podle IFRS 15 je zákazník účetní jednotky subjekt, jenž uzavřel s účetní jednotkou smlouvu za účelem získání zboží nebo služeb, které jsou výstupem běžné činnosti účetní jednotky výměnou za protihodnotu. Na rozdíl od rozsahu působnosti standardu IAS 18 vykazování a oceňování úrokových a dividendových výnosů z dluhových a kapitálových investic již nespadá do působnosti standardu IFRS 15, ale do působnosti standardu IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování (či IFRS 9 Finanční nástroje, je-li standard IFRS 9 přijat dříve).

Jak je uvedeno výše, nový standard pro vykazování výnosů zavádí jednotný model pro ošetření výnosů ze smluv se zákazníky. Tento model je založen na základním principu, že účetní jednotka vykazuje výnosy tak, aby zachytila převod přislíbeného zboží nebo služeb na zákazníky v částce, která odráží protihodnotu, na niž má účetní jednotka dle vlastního očekávání nárok výměnou za toto zboží nebo služby.

Nový standard pro vykazování výnosů zavádí přístup k vykazování a oceňování výnosů sestávající z pěti kroků:



Nový standard pro vykazování výnosů obsahuje mnohem více normativních pokynů:

- Zda smlouva (či kombinace smluv) obsahuje více než jedno přislíbené zboží nebo službu či nikoliv a pokud ano, kdy a jak by přislíbené zboží nebo služby měly být odděleny („unbundled“).
- Zda by cena transakce přiřazená každému závazku k plnění měla být vykazována jako výnos průběžně nebo jednorázově. Podle IFRS 15 vykazuje účetní jednotka výnosy, když splní závazek k plnění, k čemuž dojde v okamžiku, kdy je „kontrola“ nad zbožím či službami, která je základem pro příslušný závazek k plnění, převedena na zákazníka. Na rozdíl od standardu IAS 18 nový standard neobsahuje oddělené pokyny pro „prodej zboží“ a „poskytování služeb“. Nový standard spíše vyžaduje, aby účetní jednotky posoudily, zda by výnosy měly být vykazovány průběžně nebo jednorázově bez ohledu na to, zda se výnos týká „prodeje zboží“ nebo „poskytování služeb“.
- Pokud transakční cena zahrnuje variabilní protiplnění, jak takovéto protiplnění ovlivní hodnotu a načasování vykázání výnosů. Koncept variabilního protiplnění je široký. Cena transakce se považuje za variabilní vlivem slev, rabatů, refundací, úvěrů, snížení cen, pobídek, výkonnostních bonusů, pokut a podmíněných ujednání.
- Výnos z transakce s variabilním plněním se vykáže pouze do té míry, u které je vysoce pravděpodobné, že po následném vyřešení nejistoty spojené s variabilním protiplněním nedojde k výraznějším úpravám vykázaných kumulativních výnosů.
- Kdy mohou být náklady vzniklé v souvislosti se získáním smlouvy a plněním smlouvy vykázány jako aktivum.

Nový standard vyžaduje také rozsáhlá zveřejnění. Řada účetních jednotek z různých odvětví bude standardem IFRS 15 pravděpodobně ovlivněna (alespoň do určité míry).

Standard IFRS 15 je účinný pro účetní období počínající 1. ledna 2018 či po tomto datu. Dřívější použití standardu je povoleno. Účetní jednotky si mohou vybrat, zda použijí standard retrospektivně či zda využijí tzv. upravený přechod, jenž spočívá v retrospektivním uplatnění standardu pouze na smlouvy, které k datu první aplikace standardu nejsou dokončeny (např. 1. ledna 2018 pro účetní jednotku, pro niž konec roku připadá na 31. prosince).

#### **Novelizace IAS 12: Účtování o odložených daňových pohledávkách z nerealizovaných ztrát**

Novelizace IAS 12: *Účtování o odložených daňových pohledávkách z nerealizovaných ztrát* (verze vydaná radou IASB je účinná pro účetní období počínající od 1. ledna 2017) upřesňuje, jak účtovat o odložených daňových pohledávkách z nerealizovaných ztrát u dluhových nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou. Novelizace obsahuje několik upřesňujících odstavců a ilustrativní příklad.

Novelizace upravuje následující oblasti:

- V souvislosti s nerealizovanými ztrátami u dluhových nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou a oceňovaných pořizovací cenou pro daňové účely vzniká odčitelný přechodný rozdíl bez ohledu na to, zda držitel dluhového nástroje očekává, že zůstatkovou hodnotu dluhového nástroje realizuje prodejem nebo užíváním.

- Účetní hodnota aktiva nepředstavuje omezení pro odhad pravděpodobného budoucího zdanitelného zisku. Odhad budoucího zdanitelného zisku nezahrnuje daňové odpočty vyplývající z odúčtování odčitelných přechodných rozdílů.
- Účetní jednotka vyhodnotí konkrétní odloženou daňovou pohledávku ve spojitosti s ostatními odloženými daňovými pohledávkami.

#### Novelizace IAS 7: Iniciativa týkající se zveřejňování informací

Úpravy IAS7: Iniciativa týkající se zveřejňování informací (verze vydaná radou IASB je účinná pro účetní období počínající od 1. ledna 2017) vyžadují, aby účetní jednotka zveřejnila informace, které uživatelům účetní závěrky umožní hodnotit změny závazků vyplývajících z financování, včetně změn vyplývajících z peněžních toků i změn nepeněžních. Úpravy nepřinášejí definici financování, ale objasňují, že vycházejí ze stávající definice financování používané v IAS 7.

### 2.3 Nové a novelizované IFRS vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB), ale dosud nepřijaté EU

K datu schválení této účetní závěrky nebyly dosud následující standardy, novelizace a interpretace schváleny Evropskou komisí pro užití v EU:

#### IFRS 16 Leasing

Standard IFRS 16 *Leasing* (verze vydaná radou IASB je účinná pro účetní období počínající od 1. ledna 2019) a přináší významnou změnu účetních zásad pro leasingové smlouvy na straně nájemce. Podle nového standardu nájemce nerozlišuje mezi finančním a operativním leasingem a téměř všechny leasingové smlouvy (vyjma krátkodobých leasingů) se uznávají (související aktiva a pasiva) ve výkazu finanční situace podobně jako smlouvy na finanční leasing. Z důvodu, že společnost nemá významné smlouvy na operativní leasing, neočekává vedení významný dopad.

#### Novelizace IFRS 10 a IAS 28 Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem

Novelizace IFRS 10 a IAS 28 *Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem* (Verze vydaná radou IASB nemá zatím stanovené datum účinnosti). Cílem této novelizace je vyřešit rozpor mezi požadavky standardu IAS 28 (2011) Investice do přidružených podniků a společných podniků a IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka. Tyto úpravy stanoví, že u prodeje nebo vkladu aktiv do přidruženého nebo společného podniku či v případě pozbytí ovládnutí, je-li zachována společná kontrola nebo významný vliv u transakcí zahrnujících přidružený nebo společný podnik, je rozsah veškerých zisků či ztrát vykázán v závislosti na tom, zda aktiva či dceřiná společnost tvoří podnik, jak ho definuje standard IFRS 3 Podnikové kombinace. Pokud aktiva nebo dceřiná společnost podnik představují, veškeré zisky či ztráty jsou plně vykázány, v opačném případě je eliminován podíl účetní jednotky na zisku či ztrátě.

#### Vyjasnění IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky

Úpravy standardu IFRS 15 *Výnosy ze smluv se zákazníky* (datum účinnosti této úpravy je shodné s účinností samotného IFRS 15, tedy 1. ledna 2018) objasňují určité požadavky standardu a poskytují společností, které implementují nový standard, další úlevy při přechodu na IFRS 15. Úpravy uvedené ve Vyjasnění IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky nemění základní principy standardu, ale objasňují, jak mají být tyto principy používány. Úpravy se zaměřují na tři témata (identifikace povinností k plnění, rozlišení zmocněnce a zmocnitele a licencování) a poskytují určité úlevy při přechodu na nový standard pro modifikované a ukončené smlouvy.

### **Novelizace IFRS 2 Úhrady vázané na akcie**

Novelizace IFRS 2 *Úhrady vázané na akcie* objasňuje jak vykazovat určité typy transakcí s úhradami vázaných na akcie (verze vydaná radou IASB je účinná pro účetní období počínající od 1. ledna 2018).

### **Úpravy standardu IFRS 4 Použití IFRS 9 Finanční nástroje společně s IFRS 4 Pojistné smlouvy**

(Verze vydaná radou IASB je účinná pro roční období počínající dne 1. ledna 2018 či po tomto datu nebo v okamžiku první aplikace standardu IFRS 9.)

Cílem úprav je vyřešit obavy vyplývající z různých dat účinnosti standardu IFRS 9 a připravovaného nového standardu pro pojistné smlouvy IFRS 17.

Úpravy zavádějí dvě možnosti pro účetní jednotky, které vydávají pojistné smlouvy v rozsahu IFRS 4:

- Možnost, která účetním jednotkám povoluje reklasifikovat (z hospodářského výsledku do ostatního úplného výsledku) některé výnosy či náklady vyplývající z určitých finančních aktiv; jedná se o tzv. reklasifikační přístup (angl. „overlay approach“);
- Možnost využít výjimku z aplikace IFRS 9 vztahující se na účetní jednotky, jejichž převažující činností je vydávání pojistných smluv v rozsahu IFRS 4. Tato možnost se označuje jako tzv. přístup odložené aplikace (angl. „deferral approach“).

Využití obou přístupů je volitelné a účetní jednotka je může přestat používat předtím, než aplikuje nový standard pro pojistné smlouvy.

Účetní jednotka aplikuje reklasifikační přístup retrospektivně na kvalifikovaná finanční aktiva v okamžiku první aplikace standardu IFRS 9. Účetní jednotka uplatní přístup odložené aplikace na roční účetní období začínající dne 1. ledna 2018 či po tomto datu.

### **Úpravy standardu IAS 40 Převody investic do nemovitostí**

(Verze vydaná radou IASB je účinná pro roční období počínající dne 1. ledna 2018 či po tomto datu.)

Úpravy se zabývají otázkou, zda by nemovitost ve výstavbě nebo v rekonstrukci, která byla původně klasifikována jako zásoby, mohla být převedena do investic do nemovitostí, pokud existuje evidentní změna ve využití nemovitosti.

Hlavní změny:

- Odstavec 57 nově uvádí, že účetní jednotka provede převod z účtu a na účet investic do nemovitostí pouze tehdy, existuje-li důkaz o změně využití. Ke změně využití dojde tehdy, pokud nemovitý majetek splní (nebo přestane splňovat) definici investice do nemovitostí. Změna plánů vedení účetní jednotky, pokud jde o využití nemovitého majetku, sama o sobě nepředstavuje důkaz o změně využití.
- Seznam důkazů uvedených v odstavci 57 byl uveden jako seznam vybraných příkladů, nikoliv jako úplný výčet, jak tomu bylo před úpravou.

Úpravy jsou účinné pro období začínající dne 1. ledna 2018 nebo po tomto datu. Dřívější použití je povoleno. Účetní jednotka aplikuje úpravy na změny ve využití, k nimž dojde na počátku případně po počátku ročního účetního období, v němž účetní jednotka poprvé uplatní úpravy. Retrospektivní aplikace je rovněž povolena, pokud ji lze využít bez zohlednění následných událostí.

### **Úpravy standardu IFRS 1 První přijetí mezinárodních standardů účetního výkaznictví**

(Verze vydaná radou IASB je účinná pro roční období počínající dne 1. ledna 2018 či po tomto datu.)

Touto úpravou bylo zrušeno několik krátkodobých výjimek, jejichž aplikace již nebyla využitelná.

### Úpravy standardu IFRS 12 Zveřejnění podílů v jiných účetních jednotkách

(Verze vydaná radou IASB je účinná pro roční období počínající dne 1. ledna 2017 či po tomto datu.)

Rozsah působnosti IFRS 12 byl vyjasněn tak, aby objasnil, že požadavky na zveřejnění v tomto standardu jsou relevantní pro podíly v jiných účetních jednotkách bez ohledu na to, zda jsou či nejsou klasifikovány jako držené k prodeji, drženy k distribuci vlastníkům nebo jako ukončované činnosti.

Vedení společnosti nepředpokládá, že aplikace výše uvedených standardů bude mít materiální dopad na účetní závěrku.

## 3. PODSTATNÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

Zásadní účetní pravidla použitá při sestavení této účetní závěrky jsou uvedena v této části přílohy, přičemž pro všechna období prezentovaná v účetní závěrce byla pravidla použita konzistentně, není-li stanoveno jinak. Tato účetní závěrka byla sestavena za období od 1. 1. 2017 do 30. 6. 2017.

### 3.1 Prohlášení o shodě

Účetní závěrka je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví schválenými pro použití v EU.

### 3.2 Výhodiska sestavování účetní závěrky

Účetní závěrka Fondu byla sestavena jako individuální účetní závěrka investiční jednotky, kdy Společnost naplnila podmínky výjimky z konsolidace stanovené v IFRS 10 pro investiční jednotku. Společnost má více investorů, od kterých získala finanční prostředky a kteří nejsou osobami spřízněnými. Cílem Společnosti je investovat prostředky za účelem získání výnosu z investic do nemovitostí, ať již formou nákupu nemovitostí či nepřímo nabýváním a držením účastí v nemovitostních společnostech a vyhodnocuje výkonnost svých investic na základě reálné hodnoty. Společnost tak nekonsoliduje své dceřiné společnosti ani nepoužije IFRS 3 v případě, že ovládne jinou účetní jednotku. Investice do dceřiných společností jsou oceňovány reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty v souladu s IFRS.

Do obchodního rejstříku bylo 1. 6. 2016 zapsáno sloučení s odštěpovanou částí jmění rozdělované společnosti Business Centrum KCM, a.s. s rozhodným dnem 1. 1. 2016. V účetní závěrce jsou údaje k 1.1.2016 uvedeny hodnoty Fondu k 31. 12. 2015 bez vlivu sloučení. K 1.1. 2017 došlo ke sloučení s odštěpovanou částí společnosti QSX Czech s.r. o. a fúzi se společností QLH Czech s.r.o. V účetní závěrce jsou údaje k 1.1.2016 a 31.12.2016 uvedeny bez vlivu sloučení.

Účetní závěrka je sestavena za použití oceňovací báze historických cen kromě investičního majetku a finančních nástrojů, které jsou oceněny přeceněnými hodnotami nebo reálnými hodnotami, ke konci každého účetního období, jak je uvedeno níže v účetních pravidlech.

Historická cena obecně vychází z reálné hodnoty protihodnoty poskytnuté výměnou za zboží a služby.

Reálná hodnota je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění, bez ohledu na to, zda je cena pozorovatelná nebo odhadována za použití jiné oceňovací techniky. Při stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku Skupina bere v úvahu takové charakteristiky aktiva či závazku, které by účastníci trhu zohlednili při oceňování aktiva či závazku ke dni ocenění. Reálná hodnota pro účely ocenění a/nebo zveřejnění v této účetní závěrce se stanovuje takovýmto způsobem, s výjimkou transakcí spočívajících v úhradách vázaných na akcie v oblasti působnosti IFRS 2 Úhrady vázané na akcie, leasingových transakcí upravených standardem IAS 17 Leasingy a ocenění, které vykazuje určité společné rysy s reálnou hodnotou, avšak reálnou hodnotou není, jako je čistá realizovatelná hodnota dle IAS 2 Zásoby nebo hodnota z užívání dle IAS 36 Snížení hodnoty aktiv.

Pro účely účetního výkaznictví se ocenění reálnou hodnotou dále rozděluje na úroveň 1, 2 a 3 na základě míry, do které jsou vstupy pro ocenění reálnou hodnotou pozorovatelné, a na základě celkové významnosti vstupů pro ocenění reálnou hodnotou:

- Úroveň 1 - vstupy představují kótované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro stejná aktiva či závazky, na které má účetní jednotka ke dni ocenění přístup.
- Úroveň 2 - vstupy zde představují jiné vstupy než kótované ceny vymezené úrovní 1, které jsou pro dané aktivum či závazek přímo či nepřímo pozorovatelné.
- Úroveň 3 - vstupy vztahující se k danému aktivu či závazku, které nejsou přímo pozorovatelné.

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

V dalším textu jsou uvedena základní účetní pravidla.

### 3.3 Vliv prvního přijetí IAS/IFRS

Tato účetní závěrka je první závěrkou předkládanou Fondem podle IAS/IFRS přijatými Evropskou unií (EU). Standard IFRS 1 požaduje, aby Fond vysvětlil, jak přechod z předcházejících principů (tj. české úpravy) ovlivnil jeho vykazovanou finanční pozici, finanční výkonnost a peněžní toky. Standard IFRS 1 v odstavci 21 požaduje toto zveřejnění:

Porovnání vlastního kapitálu Fondu vykázaného podle předcházejících principů s jeho vlastním kapitálem podle IFRS k následujícím datům:

- k datu přechodu na IFRS (1. leden 2016),
- k datu konce posledního období zahrnutého do poslední roční účetní závěrky Fondu podle předcházejících principů (31. prosinec 2016),
- porovnání úplného hospodářského výsledku vykázaného podle předcházejících principů za poslední období v poslední roční účetní závěrce Fondu s úplným hospodářským výsledkem podle IFRS za stejné období (1. leden 2016 - 31. prosinec 2016).

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

Koncepční rámec a IAS 1 - Prezence účetní závěrky

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

IAS 12 - Daně ze zisku

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

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

IAS 39 - Finanční nástroje: Účtování a oceňování

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



IAS 33 - Zisk na akcii

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

IAS 37 - Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva

- Eliminace rezerv vykázaných podle předcházející úpravy, které nesplňují požadavky na vykázání podle IAS 37, zveřejnění podmíněných závazků a podmíněných aktiv. Úprava se vztahovala zejména na eliminaci rezerv na opravy dlouhodobého majetku, které tuto definici nesplňují.

IAS 40 - Investice do nemovitostí

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

IFRS 10 - Konsolidovaná účetní závěrka

- Fond naplnil definiční znaky investiční jednotky. Investice do dceřiných společností jsou oceňovány reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty v souladu s IFRS.
- Zahnutí servisní společnosti Business centrum KCM a.s. do konsolidačního celku (IAS 10.32).

IFRS 13 - Ocenění reálnou hodnotou

Dále uvedené tabulky uvádí vliv přechodu na IFRS z předcházejících principů. V popisu jsou uvedeny pouze významné změny.

Vliv převodu na vlastní kapitál a úplný výsledek hospodaření k 1.1.2016:

	Poznámka	Předcházející úprava	Vliv převodu	IFRS
<b>Vlastní kapitál</b>				
Základní kapitál		2 000	-	2 000
Kapitálové a ostatní fondy	A)	33 874	-33 874	-
Oceňovací rozdíly	B)	61 143	-61 143	-
-z majetku		5 000	-5 000	-
-z účastí		56 143	-56 143	-
Nerozdělené výsledky minulých let		-	-	-
Úplný výsledek hospodaření	C)	-9 209	9 209	-
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>87 808</b>	<b>-85 808</b>	<b>2 000</b>
		Předcházející úprava	Vliv převodu	IFRS
<b>Přírůstek/(úbytek) čisté hodnoty aktiv připadající na držitele investičních akcií</b>	D)	-9 209	106 737	97 528

Poznámky k porovnání vlastního kapitálu k 1. lednu 2016

- A) Investiční akcie v hodnotě 33 874 tis. Kč jsou v souladu s IAS 32 vykazovány jako finanční závazek, nikoliv jako složka vlastního kapitálu. Ve vlastním kapitálu jsou vykazovány pouze zakladatelské akcie.
- B) Podle předcházejících principů byly rozdíly z přecenění vykazovány v rámci kumulovaného ostatního úplného výsledku, v IFRS jsou vykazovány ve výkazu zisků a ztrát a vstupují do čisté hodnoty aktiv připadající na držitele investičních akcií. Čistá hodnota aktiv připadající na držitele investičních akcií je vykazována jako součást finančních závazků.

- C) Úplný výsledek hospodaření a nerozdělené výsledky minulých let je vykazován jako součást hodnoty čistých aktiv připadající na držitele investiční akcie.
- D) Kromě vlivu zmíněného výše pod bodem B) ve výši 61 143 tis. Kč byl přírůstek čisté hodnoty aktiv připadající na držitele investičních akcií ovlivněn úpravou hodnoty finanční investice Business Centrum KCM a.s. o dopad odložené daně ve výši 41 141 tis. Kč. Dále eliminací rezerv vykázaných podle předcházející úpravy, které nesplňují požadavky na vykazání podle IAS 37

Vliv převodu na vlastní kapitál a úplný výsledek hospodaření k 31.12.2016:

	Poznámka	Předcházející úprava	Vliv převodu	IFRS
<b>Vlastní kapitál</b>				
Základní kapitál		2 000	-	2 000
Kapitálové a ostatní fondy	A)	144 233	-144 233	-
Oceňovací rozdíly	B)	-9 686	9 686	-
-z majetku		1 509	-1 509	-
-z účastí		-11 195	11 195	-
Nerozdělené výsledky minulých let		-8 959	8 959	-
Úplný výsledek hospodaření za běžné období	C)	26 389	-26 389	-
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>153 977</b>	<b>-151 977</b>	<b>2 000</b>

		Předcházející úprava	Vliv převodu	IFRS
<b>Přírůstek/(úbytek) čisté hodnoty aktiv připadající na držitele investičních akcií</b>	D)	26 389	2 553	28 942

Poznámky k porovnání vlastního kapitálu k 1. lednu 2016

- A) Investiční akcie v hodnotě 48 574 tis. Kč (nárůst oproti 1.1.2016 o 14 700 tis. Kč, viz poznámka 5.8.) jsou v souladu s IAS 32 vykazovány jako finanční závazek, nikoliv jako složka vlastního kapitálu. Ve vlastním kapitálu jsou vykazovány pouze zakladatelské akcie.

Dále byla provedena eliminace dopadu fúze se společností Business Centrum KCM a.s. ve výši 95 959 tis. Kč, kdy v rámci předcházejících principů byly v zahajovací rozvaze přesunuty dříve uznaná přecenění finanční investice do položky kapitálových fondů.

- B) Podle předcházejících principů byly rozdíly z přecenění vykazovány v rámci kumulovaného ostatního úplného výsledku, v IFRS jsou vykazovány ve výkazu zisků a ztrát a vstupují do čisté hodnoty aktiv připadající na držitele investičních akcií.
- C) Úplný výsledek hospodaření a nerozdělené výsledky minulých let jsou vykazovány jako součást hodnoty čistých aktiv připadající na držitele investiční akcie (vykazováno jako finanční závazek)
- D) Kromě vlivu zmíněného výše pod bodem B) ve výši - 17 147 tis. Kč byl přírůstek čisté hodnoty aktiv připadající na držitele investičních akcií ovlivněn zejména:
- úpravou hodnoty finančních investic QSX Czech a QSL Czech o dopad odložené daně ve výši 12 633 tis. Kč,

- eliminací rezerv vykázaných podle předcházející úpravy, které nesplňují požadavky na vykázání podle IAS 37. Úprava se vztahovala na eliminaci rezerv na opravy dlouhodobého majetku ve výši 4 452 tis. Kč.

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

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

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

### 3.5 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitosti je nemovitost držená za účelem dosažení příjmu z nájemného a/nebo za účelem zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi výstavby k budoucímu použití jako investice do nemovitostí). Fond investuje do nemovitostí následujícího typu:

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

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

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

#### Počáteční ocenění

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

#### Následné oceňování

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

Znalecké ocenění každé nemovitosti je prováděno jedenkrát za dva roky, nezávislým, profesionálním odborníkem. Vedení Fondu mu poskytuje veškeré nezbytné informace, jako jsou např. aktuální pronájmy, apod. Ocenění na reálnou hodnotu k 31.12. 2016 bylo provedeno na základě znaleckého posudku sestaveného odhadcem majetku a soudní znalkyní Ing. Petrou Jechovou IČO 612 55 768, která použila výnosové metody ocenění. Vstupem do výnosového ocenění je nákladová hodnota nemovitostí, nájemní smlouvy a výnosy z nájemného. Kapitalizační a diskontní míry byly upraveny v souladu s aktuální situací na realitním trhu.

Investiční majetek v katastrálním území Tišnov byl oceněn k 31.12.2016 na základě kvalifikovaného odhadu administrátora fondu, který vycházel ze znaleckého posudku sestaveného k datu 31.12.2015. Byla posouzena východiska ke stanovení reálné hodnoty nemovitosti (zejména vstupní parametry pro výnosovou metodu) a na základě těchto předpokladů a vývoje trhu byla odvozena hodnota k 31.12.2016.

K 30.6.2017 byla reálné hodnota stanovena administrátorem na základě aktualizace hodnot platných k 31.12.2016 s přihlédnutím k vývoji na trhu nemovitostí, dané lokalitě a stavu jednotlivých nemovitostí.

### 3.6 Finanční investice

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

Majetkovou účastí s rozhodujícím vlivem je investice v dceřiné společnosti, kdy Fond přímo nebo nepřímo vlastní více než 50 % hlasovacích práv nebo je schopen vykonávat nad společností kontrolu jiným způsobem.

Fond je investiční jednotkou v souladu s IFRS 10 a majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem jsou tak oceněny reálnou hodnotou. Majetkové účasti se přeceňují vždy k datu rozvahy. Rozdíl z přecenění je účtován do výsledku hospodaření toho období, ve kterém je rozpoznán. Ve výkaze o úplném výsledku je uveden v rámci položky Zisk (ztráta) z přecenění majetku. Výjimkou je společnost Business Centrum KCM a.s., která je jakožto servisní společnost od roku 2016 konsolidována plnou metodou.

Za cenu obvyklou lze považovat cenu tržní, tak jak je definována mezinárodními oceňovacími standardy. Tržní hodnota je odhadem finanční částky a je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVA (The European Group of Valuers) a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval mezinárodní výbor pro standardy oceňování IVSC (International Valuation Standards Committee) jako „odhadovaná částka, za kterou by měly být majetky k datu ocenění směněny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku“.

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

- metody výnosové,
- metody zjištění věcné hodnoty - majetkové,
- metody účetní hodnoty,
- metody likvidační a
- aplikace metod (porovnání několika oceňovacích metod).

### 3.7 Smlouvy o operativním pronájmu

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

Při operativním leasingu se výnos vykazuje rovnoměrně po dobu trvání leasingu. Počáteční přímé náklady, které vznikly v souvislosti se sjednáváním a uzavřením smlouvy o operativním leasingu, se přičítají k účetní hodnotě pronájemného aktiva a účtují se rovnoměrně po dobu trvání leasingu.

### 3.8 Rezervy a podmíněné závazky

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

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

### 3.9 Výpůjční náklady

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

### 3.10 Finanční aktiva

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

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

Pohledávky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady. Následně se oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. Úrokový výnos je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých pohledávek, u nichž je případný úrokový výnos nevýznamný. Tyto pohledávky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

Jestliže existuje objektivní důkaz o tom, že došlo ke ztrátě ze snížení hodnoty pohledávky, zohlední se tato ztráta formou tvorby opravné položky k pochybným a nedobytným částkám. Nedobytné pohledávky jsou odepisovány až po ukončení konkurzního řízení dlužníka.

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

#### *Peníze a peněžní ekvivalenty*

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

### 3.11 Finanční závazky

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

### 3.12 Daně z příjmů

#### *Splatná daň*

Splatná daň se vypočítá na základě zdanitelného zisku za dané období. Zdanitelný zisk se odlišuje od zisku před zdaněním, který je vykázán ve výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku, protože nezahrnuje položky výnosů, resp. nákladů, které jsou zdanitelné nebo odčitatelné od základu daně v jiných letech, ani položky, které nejsou zdanitelné, resp. odčitatelné od základu daně. Splatná daň se vypočítá pomocí daňových sazeb uzákoněných, resp. vyhlášených do konce účetního období.

#### *Odložená daň*

Odložená daň se vykáže na základě přechodných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiv a závazků v konsolidované účetní závěrce a jejich daňovou základnou použitou pro výpočet zdanitelného zisku. Odložené daňové závazky se uznávají obecně u všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložené daňové pohledávky se obecně uznávají u všech odčitatelných přechodných rozdílů v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že zdanitelný zisk, proti kterému se budou moci využít odčitatelné přechodné rozdíly, bude dosažen. Tyto odložené daňové pohledávky a závazky se nevykazují, pokud přechodný rozdíl vzniká z prvotního vykázání (kromě podnikových kombinací) aktiv či závazků v rámci transakce, která neovlivňuje zdanitelný ani účetní zisk.

Účetní hodnota odložených daňových pohledávek se posuzuje vždy ke konci účetního období a snižuje se, pokud již není pravděpodobné, že budoucí zdanitelný zisk bude schopen odloženou daňovou pohledávku pokrýt v celkové nebo částečné výši.

Odložené daňové závazky a pohledávky se oceňují pomocí daňové sazby, která bude platit v období, ve kterém pohledávka bude realizována nebo závazek splatný, na základě daňových sazeb (a daňových zákonů) uzákoněných, resp. vyhlášených do konce účetního období.

Oceňování odložených daňových závazků a pohledávek zohledňuje daňové důsledky, které vyplynou ze způsobu, jakým Skupina ke konci účetního období očekává úhradu nebo vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků.

#### *Splatná a odložená daň za období*

Splatná a odložená daň se zahrnuje do hospodářského výsledku, kromě případů, kdy souvisí s položkami, které se vykazují buď v ostatním úplném výsledku, nebo přímo ve vlastním kapitálu. V tom případě se i splatná a odložená daň vykazuje v ostatním úplném výsledku, nebo přímo ve vlastním kapitálu.

### **3.13 Rozpoznání výnosů**

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

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

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

Výkaz peněžních toků v části peněžního toku z provozní činnosti byl sestaven za použití nepřímé metody, při níž je výsledek hospodaření upravován o dopady nepeněžních transakcí, o časové rozlišení minulých nebo budoucích provozních peněžních příjmů a výdajů a o položky výnosů a nákladů souvisejících s peněžními toky z investičních činností nebo financování.

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

### 3.15 Finanční závazky a kapitálové nástroje

#### *Klasifikace jako dluh nebo vlastní kapitál*

Dluhové a kapitálové nástroje vydané podnikem Skupiny se klasifikují jako finanční závazky nebo jako vlastní kapitál podle obsahu smluvní dohody a definic finančního závazku a kapitálového nástroje.

#### *Kapitálové nástroje*

Kapitálový nástroj je jakákoliv smlouva dokládající zbytkový podíl na aktivech účetní jednotky po odečtení všech jejích závazků. Kapitálové nástroje vydané jednotkou ve Skupině se vykazují v hodnotě přijatých plateb snížené o přímé náklady na emisi.

Odkup vlastních kapitálových nástrojů společnosti je vykázán a odečten přímo ve vlastním kapitálu. Při koupi, prodeji, vydání nebo zrušení vlastních kapitálových nástrojů společnosti se do hospodářského výsledku nevykazuje žádný zisk nebo ztráta.

### 3.16 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 ovládnutím 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 jednotlivec.

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

### 3.17 Použití odhadů

Při přípravě účetní závěrky používá vedení Fondu odhady a stanovuje předpoklady, které mají vliv na uplatnění účetních postupů a na výši majetku, závazků, výnosů a nákladů vykázaných v účetní závěrce. Tyto odhady a předpoklady vycházejí z historických zkušeností a různých dalších faktorů, které jsou považovány za přiměřené k datu sestavení účetní závěrky, a používají se v situaci, kdy účetní hodnoty majetku a závazků nejsou zcela evidentní z jiných zdrojů nebo kdy existuje nejistota při uplatnění jednotlivých účetních postupů. Skutečné výsledky se mohou od odhadů lišit.

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

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

#### 4. INFORMACE O SEGMENTECH

Jediným produktovým segmentem Fondu je v současné době zhodnocování vložených prostředků prostřednictvím správy a pronájmu nemovitostí na území České republiky.

Veškeré tržby Společnosti uvedené ve výkazu úplného výsledku plynou z tuzemska a neexistují tržby plynoucí z obchodů se zahraničím. Rovněž veškerá dlouhodobá aktiva Společnosti jsou umístěna v tuzemsku a neexistují žádná zahraniční aktiva.

#### 5. POZNÁMKY K ÚČETNÍM VÝKAZŮM

##### 5.1 Investice do nemovitostí

Fond eviduje ve svém majetku investice do nemovitostí v celkové hodnotě 758 512 tis. Kč (442 645 tis. Kč v minulém účetním období, 129 218 tis. Kč k 1.1.2016). Jedná se o nemovitosti umístěné na území České republiky, a to v Praze, Brně, Ostravě, Tišnově u Brna a Novém Jičíně.

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

Znalecké ocenění každé nemovitosti je prováděno jedenkrát za dva roky, nezávislým, profesionálním odborníkem. Vedení Fondu mu poskytuje veškeré nezbytné informace, jako jsou např. aktuální pronájmy, apod. Ocenění lokality Praha - Malešice na reálnou hodnotu k 31.12. 2016 bylo provedeno na základě znaleckého posudku sestaveného odhadcem majetku a soudní znalkyní Ing. Petrou Jechovou IČO 612 55 768, která použila výnosové metody ocenění. Vstupem do výnosového ocenění je nákladová hodnota nemovitostí, nájemní smlouvy a výnosy z nájemného. Kapitalizační a diskontní míry byly upraveny v souladu s aktuální situací na realitním trhu. Investiční majetek v katastrálním území Tišnov byl oceněn k 31.12.2016 na základě kvalifikovaného odhadu administrátora fondu, který vycházel ze znaleckého posudku sestaveného k datu 31.12.2015. Byla posouzena východiska ke stanovení reálné hodnoty nemovitosti (zejména vstupní parametry pro výnosovou metodu) a na základě těchto předpokladů a vývoje trhu byla odvozena hodnota k 31.12.2016.

K 30.6.2017 byla reálné hodnota stanovena administrátorem na základě aktualizace hodnot platných k 31.12.2016 s přihlédnutím k vývoji na trhu nemovitostí, dané lokalitě a stavu jednotlivých nemovitostí.

Při stanovování reálné hodnoty nemovitostí je za nejvyšší a nejlepší využití nemovitostí považováno jeho stávající využití.

Vývoj hodnoty investic do nemovitostí je uveden v následující tabulce:

tis. Kč	Nemovitosti K pronájmu	Ostatní (vybavení pronajatých budov)	CELKEM
<b>Účetní hodnota k 1.1.2016</b>	<b>128 732</b>	<b>486</b>	<b>129 218</b>
Přírůstky v důsledku fúze	390 838	2 250	393 088
Přírůstky	1 384	-	1 384
Úbytky	77 305	250	70 555
Přecenění	-3 490	-	-3 490
<b>Účetní hodnota k 31.12.2016</b>	<b>440 159</b>	<b>2 486</b>	<b>442 645</b>
Přírůstky v důsledku fúze	319 580	-	319 580
Přírůstky	183	105	287
Úbytky	4 000	-	4 000
<b>Účetní hodnota k 30.6.2017</b>	<b>755 922</b>	<b>2 591</b>	<b>758 512</b>

K rozhodnému dni 1.1. 2016 došlo k fúzi se společností Business Centrum KCM a.s. v rámci níž Fond nabytí investiční majetek v hodnotě 390 838 tis. Kč. Přecenění ve výši -390 tis. Kč vychází ze znaleckého posudku k 31. 12. 2016. Dále byl v 2016 přeceněn investiční majetek ve výši -3 100 tis. Kč, který byl následně prodán.



K rozhodnému dni 1.1.2017 Fond nabyt do svého portfolia investiční majetek v Praze, Novém Jičíně, Brně a Ostravě v celkové hodnotě 319 580 tis. Kč prostřednictvím přeměn odštěpením sloučením s dceřinou společností QSX Czech s.r.o. a fúzí se zanikající společností QLX Czech s.r.o.

Hodnota nemovitostí, které slouží jako zajištění bankovních úvěrů (viz poznámka 5.5. Přijaté úvěry a zápůjčky) činí k 30.6.2017 celkově 755 922 tis. Kč (440 159 tis. Kč k 31.12.2016, 128 732 tis. Kč k 1.1.2016).

Hodnoty investičního majetku (bez ostatního vybavení) k 30.6.2017 dle lokalit jsou uvedeny v následující tabulce:

Lokalita	Hierarchie reálné hodnoty	Reálná hodnota k 30.6.2017
Praha - Malešice	úroveň 3	390 922
Tišnov	úroveň 3	48 687
Praha - Novodvorská	úroveň 3	101 090
Praha - Štúrova	úroveň 3	51 750
Brno - Libušina	úroveň 3	15 000
Brno - Kolaříkova	úroveň 3	33 160
Nový Jičín	úroveň 3	55 350
Ostrava	úroveň 3	59 230
Ostatní	úroveň 3	733
Celkový součet	-	755 922

Hodnoty investičního majetku (bez ostatního vybavení) k 31.12.2016 dle lokalit jsou uvedeny v následující tabulce:

Lokalita	Hierarchie reálné hodnoty	Reálná hodnota k 31.12.2016
Praha - Malešice	úroveň 3	390 838
Tišnov	úroveň 3	48 588
Ostatní	úroveň 3	733
Celkový součet	-	440 159

Hodnoty investičního majetku (bez ostatního vybavení) k 1.1.2016 dle lokalit jsou uvedeny v následující tabulce:

Lokalita	Hierarchie reálné hodnoty	Reálná hodnota k 1.1.2016
Brno - Orlí	úroveň 3	80 000
Tišnov	úroveň 3	48 000
Ostatní	úroveň 3	732
Celkový součet	-	128 732

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

Významný nepozorovatelný vstup (vstupy):

- Míra kapitalizace, při zohlednění kapitalizace potencionálního příjmu z pronájmu, charakteru nemovitosti a převládajících tržních podmínek.

Citlivost: mírné zvýšení použité míry kapitalizace by vedlo k významnému poklesu reálné hodnoty a naopak

- Roční tržní nájemné, při zohlednění rozdílů v lokalitě a individuálních faktorů, jako např. fasáda a velikost, mezi srovnatelnými objekty a příslušnou nemovitostí.

Citlivost: významný nárůst použitého nájemného by vedl k významnému nárůstu reálné hodnoty a naopak

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

Lokalita	Technika (techniky) ocenění	Významný nepozorovatelný vstup (vstupy)
Praha - Malešice	Kapitalizace příjmu	Míra kapitalizace, ve výši 7,5 % (2016: 7,5 %) Roční tržní nájemné v průměru ve výši 2 537 Kč (2016: 2 537 Kč) za metr čtvereční ročně.
Tišnov	Kapitalizace příjmu	Míra kapitalizace, ve výši 7,0 % (2016: 7,0 %) Roční tržní nájemné v průměru ve výši 1 499 Kč (2016: 1 499 Kč) za metr čtvereční ročně.
Praha - Štúrova (přírůstek 2017)	Kapitalizace příjmu	Míra kapitalizace, ve výši 7,75 % Roční tržní nájemné v průměru ve výši 1 890 Kč za metr čtvereční ročně.
Praha - Novodvorská (přírůstek 2017)	Kapitalizace příjmu	Míra kapitalizace, ve výši 7,75 % Roční tržní nájemné v průměru ve výši 3 694 Kč za metr čtvereční ročně.
Brno - Libušina (přírůstek 2017)	Kapitalizace příjmu	Míra kapitalizace, ve výši 9,4 % Roční tržní nájemné v průměru ve výši 1 477 Kč za metr čtvereční ročně.
Brno - Kolaříkova (přírůstek 2017)	Kapitalizace příjmu	Míra kapitalizace, ve výši 9 % Roční tržní nájemné v průměru ve výši 1 555 Kč za metr čtvereční ročně.
Nový Jičín (přírůstek 2017)	Kapitalizace příjmu	Míra kapitalizace, ve výši 7,5 % Roční tržní nájemné v průměru ve výši 857 Kč za metr čtvereční ročně.
Ostrava (přírůstek 2017)	Kapitalizace příjmu	Míra kapitalizace, ve výši 7,5 % Roční tržní nájemné v průměru ve výši 885 Kč za metr čtvereční ročně.

## 5.2 Finanční investice

Fond je investiční jednotkou v souladu s IFRS 10 a majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem jsou tak oceněny reálnou hodnotou. Majetkové účasti se přeceňují vždy k datu rozvahy. Rozdíl z přecenění je účtován do výsledku hospodaření toho období, ve kterém je rozpoznán. Ve výkaze o úplném výsledku uveden v rámci položky Zisk (ztráta) z přecenění majetku.

Tis. Kč	Hierarchie reálné hodnoty	30.6.2017	31.12.2016	1.1.2016
Business centrum KCM, a.s.	úroveň 3	-	-	261 830
Qsx Czech s.r.o.	úroveň 3	-	14 159	-
QLH Czech s.r.o.	úroveň 3	-	10 428	-
<b>Celkem</b>		<b>-</b>	<b>24 587</b>	<b>261 830</b>

V roce 2016 byla část majetku a závazků společnosti Business Centrum KCM, a.s. odštěpena a sloučena do Fondu. Z důvodu, že tato společnost provádí servisní činnost pro Fond, byla k 31.12.2016 a 30.6.2017 konsolidována plnou metodou a není tedy vykazována jako finanční investice.

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

Fond v roce 2016 nabyl 100% podíly na nemovitostních společnostech QSX Czech, s.r.o. a QLH Czech, s.r.o., kdy současně uzavřel smlouvu na převod těchto podílů včetně majetkové účasti na společnosti Business Centrum KCM, a.s., která stanoví společný vliv do doby realizace převodu a byla podmíněna odštěpením majetku ze společností QSX Czech, s.r.o. a QLH Czech, s.r.o. do Fondu. K tomuto odštěpení došlo v první polovině roku 2017 s rozhodným dnem k 1.1.2017. V rámci zmíněných přeměn nabyl IF TISOR do svého majetku retailové nemovitosti v Brně, Praze, Ostravě a Novém Jičíně za účelem dlouhodobého držení. Účinností přeměny zanikl závazek na prodej podílu QLH Czech s.r.o.

Společnost QLH Czech zanikla fúzí s Fondem s rozhodným dnem 1.1.2017.

Ze společnosti QSX Czech byl odštěpen majetek a závazky a sloučeny do Fondu s rozhodným dnem 1.1.2017. Zbývající část investice společnost plánuje prodat v druhé polovině roku 2017 a proto je vykázána k 30.6.2017 v reálné hodnotě 844 tis. Kč v položce Aktiva určená k prodeji.

### 5.3 Obchodní a jiné pohledávky

Tis. Kč	30.6.2017	31.12.2016	1.1.2016
Obchodní pohledávky	9 345	4 740	263
<i>Opravné položky k pohledávkám</i>	<i>-1 520</i>	<i>-1 396</i>	<i>-</i>
<b>Obchodní pohledávky - netto</b>	<b>7 825</b>	<b>3 345</b>	<b>263</b>
Zaplacené zálohy	765	177	57
Pohledávky za dceřinými společnostmi z titulu vrácení příplatku mimo ZK	-	72 134	-
Dohadné položky	-	615	1 238
Ostatní pohledávky	2 159	1 654	134
<i>Opravné položky k ostatním pohledávkám</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<b>Obchodní a jiné pohledávky celkem - netto</b>	<b>10 749</b>	<b>77 925</b>	<b>1 691</b>
Z toho: krátkodobé	10 749	77 925	1 691
Z toho: dlouhodobé	-	-	-

Opravné položky k pohledávkám:

Tis. Kč	30.6.2017	31.12.2016
<b>Zůstatek k 1.1.</b>	<b>1 396</b>	<b>-</b>
Přírůstky v důsledku fúze	124	-
Tvorba	-	1 396
Použití	-	-
Zrušení opravné položky	-	-
<b>Zůstatek k 31.12.</b>	<b>1 520</b>	<b>1 396</b>

Analýza pohledávek po splatnosti:

Tis. Kč	30.6.2017	31.12.2016	1.1.2016
Po splatnosti méně než 90 dní	816	916	136
Po splatnosti více jak 90 dní, ale méně jak 180 dní	38	21	8
Po splatnosti více jak 180 dní, ale méně jak 360 dní	91	116	133
Po splatnosti více jak 360 dní	1289	1273	120
<b>CELKEM</b>	<b>2 234</b>	<b>2 325</b>	<b>397</b>

## 5.4 Peníze a peněžní ekvivalenty

Tis. Kč	30.6.2017	31.12.2016	1.1.2016
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty</b>			
Peníze	62	62	-
Bankovní účty	61 396	231 433	2 644
<b>CELKEM</b>	<b>61 458</b>	<b>231 495</b>	<b>2 644</b>

Finanční prostředky uložené na běžném účtu u Československé obchodní banky, a. s. s blokací až do výše 7 320 tis. Kč (1 000 tis. Kč k 31.12.2016) mají omezené použití, neboť slouží jako zajištění úvěrů od této banky. Celkové disponibilní peníze a peněžní ekvivalenty po zohlednění zajištění k 30. červnu 2017 tak činily 52 394 tis. Kč. (k 31. prosinci 2016 227 981 tis. Kč).

Následující tabulka zobrazuje nepeněžní operace, které měly vliv na úpravu výkazu peněžních toků. Tyto operace byly důsledkem fúzí, které proběhly k 1.1. 2017, respektive 1.1.2016.

Tis. Kč	30.6.2017	30.6.2016
Čistý (nárůst)/snížení investic do cenných papírů/podílů	-23 743	-261 830
Čistý (nárůst)/snížení investic do nemovitostí	319 587	393 088
Snížení/(nárůst)pohledávek z poskytnutých úvěrů	-40 841	-
Snížení/(nárůst) pohledávek z pronájmu nemovitostí jiných pohledávek	-23 250	-
Nárůst/(snížení) přijatých zápůjček a úvěrů	-214 000	-123 600
Nárůst/(snížení) ostatních závazků	-17 752	-7 658

## 5.5 Přijaté úvěry a zápůjčky

tis. Kč	30.6.2017			31.12.2016			1.1.2016		
	Jistina	Naběhlý úrok	celkem	Jistina	Naběhlý úrok	celkem	Jistina	Naběhlý úrok	celkem
Bankovní úvěry	381 392	-	381 392	179 890	-	179 890	68 890	-	68 890
Ostatní úvěry a zápůjčky	208 909	7 181	216 090	427 841	8 604	436 444	175 548	9 290	184 838
<b>Celkem</b>	<b>590 301</b>	<b>7 181</b>	<b>597 482</b>	<b>607 731</b>	<b>8604</b>	<b>616 334</b>	<b>244 438</b>	<b>9 290</b>	<b>253 728</b>
Z toho: krátkodobé			25 260			12 780			4 200
Z toho: dlouhodobé			572 222			603 554			249 528

Československá obchodní banka poskytla investičnímu fondu dlouhodobé úvěry na základě smluv s výše uvedeným zůstatkem k 30. 6. 2017, jež jsou zajištěny:

- 1) Smlouva o úvěru 0800/16/5662 , kde je z této zajištěná pohledávka vůči bance zástavním právem na nemovitostech ve vlastnictví fondu, zástavním právem k pohledávce formou blokace prostředků na účtu a zástavním právem k pohledávkám z obchodní činnosti Fondu
- 2) Smlouva o úvěru 2100/15/5662, kde je z této zajištěná pohledávka vůči bance zástavním právem na nemovitostech ve vlastnictví fondu, zástavním právem k pohledávce formou blokace prostředků na účtu a zástavním právem k pohledávkám z obchodní činnosti Fondu

- 3) Smlouva o úvěru 0800/16/5662, kde je z této zajištěná pohledávka vůči bance zástavním právem na nemovitostech ve vlastnictví fondu, zástavním právem k pohledávce formou blokáce prostředků na účtu a zástavním právem k pohledávkám z obchodní činnosti Fondu

Následující tabulka uvádí účetní hodnoty zastavených aktiv (tis. Kč):

Aktiva poskytnutá do zástavy	30.6.2017	31.12.2016	1.1.2016
Investice do nemovitostí	755 922	440 184	128 732
Peněžní prostředky a ekvivalenty	7 320	1 000	-

Za první pololetí 2017 Fond eviduje úroky z přijatých úvěrů a zápůjček úroky v celkové výši 13 377 tis. Kč (10 380 tis. Kč v minulém účetním období), z toho úroky z bankovních úvěrů činí 3 945 tis. Kč (1 839 tis. Kč v minulém účetním období).

#### Ostatní úvěry a zápůjčky:

Ostatní úvěry a zápůjčky obsahují závazky za nespřízněnými subjekty, které nejsou zajištěny žádným majetkem Fondu a jejich splácení je podřízeno splátkám bankovních úvěrů. Z tohoto důvodu jsou tyto úvěry a zápůjčky úročeny vyšší úrokovou sazbou než úvěry bankovní.

Přehled přijatých úvěrů a zápůjček k 1.1.2016 je uveden v následující tabulce:

Věřitel	Hodnota půjčky/úvěru	Úrok. sazba v %	Datum vrácení půjčky	Zůstatek k 1.1.2016
Ramonet (DST)	46 046	4,85	-	19 228
Kosteno (DSO)	64 448	4,85	-	27 080
Ramonet (DSO)	15 362	4,85	-	7 850
Mazisma	124 700	11,8	26.4.2017	65 340
Kosteno	62 350	11,8	26.4.2017	65 340
<b>CELKEM</b>	<b>312 906</b>			<b>184 838</b>

Součástí výše uvedeného zůstatku jsou závazky z příslušenství, které k 31.12.2015 činí 9 290 tis. Kč

K 26.7.2016 obdržel Fond od společnosti Taratana s.r.o. nový úvěr ve výši 114 400 tis. Kč na financování investičních aktivit. Následně došlo k 1.10.2016 na základě Smlouvy o sdružení k restrukturalizaci všech výše uvedených zápůjček, v rámci které byly úroky kapitalizovány a celková výše zápůjček byla sjednocena do dvou stejně velkých úvěrů. Přehled k 31.12.2016 je uveden v následující tabulce:

Věřitel	Hodnota zápůjčky/úvěru (tis. Kč)	Úrok. sazba v % p.a.	Datum splatnosti úvěru	Zůstatek k 31.12.2016
Tartana s.r.o.	213 920	8,00	30.9.2020	213 920
Kosteno Holdings	213 920	8,00	30.9.2020	213 920
<b>CELKEM</b>				<b>427 840</b>

Součástí výše uvedeného zůstatku jsou závazky z příslušenství, které k 31.12.2016 činí 8 604 tis. Kč

Přehled přijatých úvěrů a zápůjček k 30.6.2017 je uveden v následující tabulce:

Věřitel	Hodnota zápůjčky/úvěru (tis. Kč)	Úrok. sazba v % p.a.	Datum splatnosti úvěru	Zůstatek k 30.6.2017
Tartana s.r.o.	213 920	8,00	30.9.2020	107 938
Kosteno Holdings	213 920	8,00	30.9.2020	107 938
<b>CELKEM</b>				<b>215 876</b>

Součástí výše uvedeného zůstatku jsou závazky z příslušenství, které k 30.6.2017 činí 7 181 tis. Kč

## 5.6 Obchodní a jiné závazky

Tis. Kč	30.6.2017	31.12.2016	1.1.2016
<b>Obchodní a jiné závazky</b>			
Obchodní závazky	2 882	1 871	819
Přijaté kauce	6 227	2 434	1 092
Daňové závazky	1 028	1	207
Dohadné položky	1 103	440	768
Ostatní závazky	1 377	1 227	1 179
<b>Obchodní a jiné závazky celkem</b>	<b>12 617</b>	<b>5 973</b>	<b>4 065</b>
Z toho: krátkodobé	12 617	5 973	4 065
Z toho: dlouhodobé	-	-	-

K 30.6. 2017 Fond eviduje závazky po splatnosti 709 tis. Kč.

Nájemní smlouvy nejsou nevypověditelné, z tohoto důvodu jsou přijaté kauce klasifikovány jako krátkodobé.

## 5.7 Vlastní kapitál

Fond při založení vydal 20 ks zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě bez nominální hodnoty.

V roce 2015 došlo ke zvýšení počtu zakladatelských akcií na 2 000 000 ks, kterými je tvořen zapisovaný základní kapitál ve výši 2 000 tis. Kč.

Fond má zřízen bankovní účet, kde má deponovány prostředky ze zakladatelských akcií. Zakladatelské akcie nemají hodnotu závislou na činnosti fondu a jsou podloženy pouze výší zapisovaného základního kapitálu.

Přehled zakladatelských akcií je znázorněn v následující tabulce

Datum	Druh akcií	Počet akcií	Nominální hodnota (tis. Kč)	Nesplaceno	Základní kapitál (tis. Kč)
1.1.2016	zakladatelské	20	bez nominální hodnoty	-	2 000 000
31.12.2016	zakladatelské	2 000 000	bez nominální hodnoty	-	2 000 000
30. 6 .2017	zakladatelské	2 000 000	bez nominální hodnoty	-	2 000 000

Všechny zakladatelské akcie jsou plně splaceny.

Se zakladatelskými akciemi jsou spojena následující práva:

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

## 5.8 Čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií

Fond v roce 2015 vydal 33 873 795 ks zaknihovaných investičních akcií bez jmenovité hodnoty. V roce 2016 byl počet investičních akcií navýšen a k 30.6.2017 Fond eviduje 37 082 211ks těchto akcií. Investiční akcie fondu jsou od 14. 1. 2016 kótované na Burze cenných papírů Praha.

Přehled počtu vydaných investičních akcií je znázorněn v následující tabulce:

Počet ks	30.6.2017	31.12.2016	1.1.2016
Investiční akcie	37 082 211	37 082 211	33 873 795

V průběhu roku 2016 a 2017 nebyly žádné akcie odkoupeny.

S investičními akciemi jsou spojena následující práva:

- právo na podíl na zisku z hospodaření z investiční činnosti Fondu,
- právo na likvidačním zůstatku na majetku z investiční činnosti při zániku fondu a
- právo na jejich odkoupení na žádost držitele investiční akcie na účet fondu, investiční akcie odkoupením zanikají

S těmito akciemi je tedy mimo jiné spojeno právo jejich držitele na jejich zpětné odkoupení Fondem a Fond má povinnost tyto akcie odkoupit. Není s nimi spojeno hlasovací právo kromě případů upravených výslovně zákonem.

V průběhu roku 2016 a 2017 nebyly žádné akcie odkoupeny.

Fond po důkladné analýze dospěl k závěru, že vydané investiční akcie budou klasifikovány jako finanční závazek.

Čistá aktiva fondu připadající na jednu investiční akcii k 30.6.2017 činí 4,83 Kč (4,72 Kč k 31.12.2016, 3,88 Kč k 1.1.2016).

## 5.9 Tržby z nájmu

Fond generuje výnosy z pronájmu nemovitostí, které má ve svém portfoliu. Za období leden až červen 2017 činily tyto výnosy 38 541 tis. Kč (leden až červen 2016: 22 030 tis. Kč).

Fond uzavřel smlouvy o operativním pronájmu s nájemníky na pronájem svých investic do nemovitostí. Nejsou žádné smlouvy, které nejsou nevypověditelné. Z tohoto důvodu jsou minimální leasingové platby nad jeden rok velmi obtížně odhadnutelné.

Odhad budoucích minimálních leasingových plateb je uveden v následující tabulce:

Minimální leasingové platby	30.6.2017	31.12.2016	1.1.2016
Platby do jednoho roku	73 400	74 500	40 230
Platby od jednoho roku do pěti let	-	-	-
Platby nad pět let	-	-	-
<b>CELKEM</b>			

## 5.10 Zisk / (ztráta) z prodeje investic do nemovitostí

V roce 2017 Fond realizoval výnosy z prodeje investic do nemovitostí v celkové výši 4 000 tis. Kč (v roce 2016 92 756 tis. Kč). Účetní hodnota prodaných nemovitostí činila 4 000 tis. Kč (v roce 2016: 77 000 tis. Kč).

## 5.11 Nákup služeb

tis. Kč	Období končící 30.6.2017	Období končící 30.6.2016
Náklady na obhospodařování	120	120
Náklady na depozitáře	504	250
Náklady na audit, překlady	879	100
Právní poradenství, notář	586	723
Účetní, daňové a jiné poradenství	1 250	533
Náklady na opravy majetku	-	403
Provize za zprostředkování	20	1 713
Ostatní náklady	922	197
<b>Celkem</b>	<b>4 281</b>	<b>4 039</b>

## 5.12 Daně z příjmů

Následující tabulka zobrazuje detail daně z příjmů:

tis. Kč	Období končící 30.6.2017	Období končící 30.6.2016
Splatný daňový náklad (-)	-129	-4 164
Upřesnění daně vztahující se k minulým obdobím	19	-
Odložený daňový náklad (-)/výnos (+)	587	3 513
<b>Celkem</b>	<b>477</b>	<b>-651</b>



## Odložený daňový závazek / pohledávka

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

tis. Kč	Účetní hodnota	Daňová hodnota	Přechodný rozdíl	Odložený daňový závazek (pohledávka)
30.6.2017				
Investice do nemovitostí	758 512	359 037	399 474	19 974
CELKEM	758 512	359 037	399 474	19 974

tis. Kč	Účetní hodnota	Daňová hodnota	Přechodný rozdíl	Odložený daňový závazek (pohledávka)
31.12.2016				
Investice do nemovitostí	442 645	121 890	320 755	16 038
CELKEM	442 645	121 890	320 755	16 038

V následující tabulce je provedeno porovnání výše daňového nákladu vypočteného z účetního zisku (přírůstku čisté hodnoty aktiv připadající na držitele investičních akcií bez vlivu srážkové sazby z dividend) se skutečným a odloženým daňovým nákladem:

tis. Kč	Období končící 30.6.2017	Období končící 30.6.2016
Zisk před zdaněním	3 666	21 787
Sazba daně	5%	5%
Daň kalkulovaná z výsledku hospodaření	183	1 089
Efekt daňově neuznatelných nákladů	103	15
Efekt odčitatelných položek	-763	-454
Celková daň z příjmů (+náklad, -výnos)	-477	651

## 6. SPŘÍZNĚNÉ STRANY A JEJICH DOPAD DO ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

### 6.1 Transakce se spřízněnými stranami

Fond je od svého vzniku obhospodařován investiční společností Safety invest funds, investiční společnost, a.s., která pro fond vykonává rovněž funkci administrátora a statutárního orgánu fondu. Investiční společnost na základě smlouvy obdržela za první pololetí roku 2017 odměnu za obhospodařování ve výši 120 tis. Kč (120 tis. Kč za srovnatelné období roku 2016).

Členové správní rady k 30.6.2017 drželi 2 000 000 Ks zakladatelských akcií (2 000 000 Ks k 31.12.2016)

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

Přehled vztahů se spřízněnými osobami k 30.6. 2017 je uveden v následující tabulce:

Spřízněná strana	Výnosy	Náklady	Pohledávky	Závazky
European Property Group, a.s.	-	312	-	2
Safety invest funds, investiční společnost, a.s.	-	120	-	360
SI service a.s.	-	12	-	-
<b>Celkem</b>	-	<b>444</b>	-	<b>362</b>

Přehled vztahů se spřízněnými osobami k 31.12. 2016 je uveden v následující tabulce.

Spřízněná strana	Výnosy	Náklady	Pohledávky	Závazky
European Property Group, a.s.	-	527	-	4
Safety invest funds, investiční společnost, a.s.	-	240	-	-
SI service a.s.	-	307	-	-
<b>Celkem</b>	-	<b>1 074</b>	-	<b>4</b>

Kromě výše uvedeného měla společnost k 31.12.2016 následující pohledávky z poskytnutého úvěru za spřízněnými stranami:

Dlužník	Hodnota zápůjčky/úvěru (tis. Kč)	Úrok. sazba v % p.a.	Datum splatnosti úvěru	Aktuální zůstatek zápůjčky
QSX Czech s.r.o.	250 118	10,00	22.1.2019	38 558
QLH Czech s.r.o.	50 539	10,00	22.1.2019	2 083
<b>CELKEM</b>				<b>40 641</b>

Společnost dále evidovala k 31.12.2016 pohledávku z titulu vrácení příplatku do vlastního kapitálu společností:  
QXS Czech s.r.o. ve výši 56 134 tis. Kč  
QLH Czech s.r.o. ve výši 16 000 tis. Kč

Přehled vztahů se spřízněnými osobami k 30.6. 2017 je uveden v následující tabulce:

Spřízněná strana	Výnosy	Náklady	Pohledávky	Závazky
European Property Group, a.s.	-	803	-	1
SI service a.s.	-	2	-	-
Celkem	-	805	-	1

## 6.2 Odměny klíčového vedení

Fond nemá žádné kmenové zaměstnance.

V prezentovaném období nebyly vyplaceny žádné odměny či jiné výhody členům orgánů Fondu.

## 7. FINANČNÍ RIZIKA

Fond je vystaven zejména rizikům souvisejících 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.

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 stavebních 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.

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. Více viz také bod 7.2 Riziko likvidity.

### 7.1 Úvěrové riziko

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

Všechny pohledávky Fondu jsou pravidelně prověřovány, v případě náznaků ohrožení jejich úhrady jsou důsledně vymáhány.

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

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

Následující tabulka ukazuje vystavení Fondu vůči úvěrovému riziku:

tis. Kč	Neznehodnocená fin. aktiva do splatnosti			Neznehodnocená fin. aktiva po splatnosti			Celkem		
	30.6.2017	30.6.2016	1.1.2016	30.6.2017	30.6.2016	1.1.2016	30.6.2017	30.6.2016	1.1.2016
Peníze a pen. ekvivalenty	61 458	231 495	2 644	-	-	-	61 458	231 495	2 644
Obchodní pohledávky	8 514	75 600	1 294	714	929	-	9 228	76 529	1 294
Poskytnuté úvěry	-	40 841	-	-	-	-	-	40 841	-
<b>Celkem</b>	<b>69 973</b>	<b>347 936</b>	<b>3 938</b>	<b>714</b>	<b>929</b>	<b>-</b>	<b>70 686</b>	<b>348 865</b>	<b>3 938</b>

Účetní hodnota finančních aktiv po splatnosti, která nejsou znehodnocena:

tis. Kč	Do 6 měsíců po splatnosti			Do 1 roku po splatnosti			Celkem		
	30.6.2017	30.6.2016	1.1.2016	30.6.2017	30.6.2016	1.1.2016	30.6.2017	30.6.2016	1.1.2016
Obchodní pohledávky	854	937	144	91	116	133	945	1 052	277
<b>Celkem</b>	<b>854</b>	<b>937</b>	<b>144</b>	<b>91</b>	<b>116</b>	<b>133</b>	<b>945</b>	<b>1 052</b>	<b>277</b>

## 7.2 Riziko likvidity

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.

Následující tabulky znázorňují zbytkovou dohodnutou splatnost nederivátových finančních závazků v jednotlivých letech:

k 30.6.2017, tis. Kč	Do 1 roku	1 - 5 let	Nad 5 let	Celkem
Úročené závazky	25 474	317 296	254 712	597 482
Obchodní závazky	12 617	-	-	12 616
Ostatní závazky	332	-	-	332
<b>Celkem</b>	<b>38 423</b>	<b>317 296</b>	<b>254 712</b>	<b>610 431</b>

## 7.3 Měnové riziko

Měnové riziko je podskupina tržního rizika. Představuje riziko snížení hodnoty pohledávek či peněz a peněžních ekvivalentů denominovaných v cizích měnách v důsledku znehodnocení směnných kurzů cizích měn nebo zvýšení hodnoty závazků v cizích měnách v důsledku zhodnocení směnných kurzů cizích měn. Fond má všechny výnosy z pronájmu, úročené závazky, pohledávky i ostatní obchodní transakce výhradně denominované v Kč, které jsou funkční měnou Fondu. Tzn. že fond není vystaven měnovému riziku.

## 7.4 Úrokové riziko

Fond je vystaven riziku změn úrokových sazeb, protože si půjčuje část finančních prostředků s variabilními úrokovými sazbami. Nepředpokládají se však výrazné výkyvy ve vývoji úrokových sazeb. Fond také nepředpokládá žádné výrazné změny v oblasti provozních výnosů a tudíž ani problémy v hotovostních tocích. Případné odchylky od plánovaných hotovostních toků jsou řešeny operativním řízením na úrovni vedení Fondu. Následující tabulka zobrazuje výsledky analýzy citlivosti finančních nástrojů na změnu úrokových sazeb. Předmětem této analýzy jsou především finanční nástroje Fondu s pohyblivou úrokovou sazbou. Jedná se o

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

přijaté bankovní úvěry, přičemž základnou pro změnu příslušných úrokových sazeb jsou hodnoty k rozvahovému dni.

K 30.6.2017, v tis. Kč	Účetní hodnota	PRIBOR	
		+50 bp	-50 bp
		Přírůstek / (úbytek) čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií	Přírůstek / (úbytek) čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií
AKTIVA			
Peníze a peněžní ekvivalenty	-	-	-
Pohledávky	-	-	-
Dopad na finanční aktiva před zdaněním	-	-	-
Daň 5 %	-	-	-
Dopad na finanční aktiva po zdanění	-	-	-
PASIVA			
Úročené závazky variabilní úrokovou mírou	381 392	-1 907	1 907
Dopad na finanční závazky před zdaněním		-1 907	1 907
Daň 5 %		95	-95
Dopad na finanční závazky po zdanění		-1 812	1 812
CELKOVÝ NÁRŮST (POKLES)		-1 812	1 812

		PRIBOR	
		+50 bp	-50 bp
		Přírůstek / (úbytek) čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií	Přírůstek / (úbytek) čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií
K 31.12.2016 v tis. Kč	Účetní hodnota		
AKTIVA			
Peníze a peněžní ekvivalenty	-	-	-
Pohledávky	-	-	-
Dopad na finanční aktiva před zdaněním	-	-	-
Daň 5 %	-	-	-
Dopad na finanční aktiva po zdanění	-	-	-
PASIVA			
Úročené závazky variabilní úrokovou mírou	179 890	-899	899
Dopad na finanční závazky před zdaněním		-899	899
Daň 5 %		45	-45
Dopad na finanční závazky po zdanění		-854	854
CELKOVÝ NÁRŮST (POKLES)		-854	854

Předchozí tabulku je možné interpretovat následujícím způsobem:

Pokud by příslušná sazba PRIBOR byla o 50 bazických bodů (bp) vyšší/nížší a ostatní proměnné by zůstaly konstantní, pak by roční zisk po zdanění byl o 1 812 tis. Kč (854 tis. Kč k 31.12.2016) nižší/vyšší, a to především z důvodu nákladových úroků z přijatých bankovních úvěrů.

## 8. PODMÍNĚNÁ AKTIVA A PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

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

## 9. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Na základě Smlouvy o převodu obchodního podílu byl dne 24. července 2017 prodán 100% podíl ve společnosti QSX Czech, s.r.o., nabyvatelem tohoto podílu se stala společnost TARATANA s.r.o.

Sestaveno dne: 29.9. 2017	Podpis statutárního orgánu:	Osoba zodpovědná za účetnictví (jméno a podpis):	Osoba zodpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis):