



Výroční zpráva 2016

Metrostav nemovitostní,
investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.





Obsah

Čestné prohlášení	1
Informace pro akcionáře	2
Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti investičního fondu a o stavu jeho majetku	12
Profil Fondu	14
Účetní závěrka 2016	2
Zpráva o vztazích	29



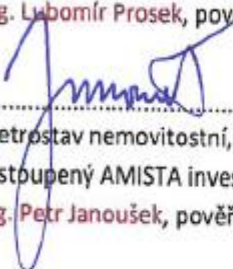
Čestné prohlášení

Tato výroční zpráva, při vynaložení veškeré přiměřené péče, podle našeho nejlepšího vědomí, podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti Metrostav nemovitostní, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „Emitent“ nebo „Fond“) za rok 2016 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta.

V Praze dne 28. března 2017



.....
Metrostav nemovitostní, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
zastoupený AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel
Ing. **Lubomír Prosek**, pověřený zmocněnec



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

Informace pro akcionáře

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

1. ORGÁNY FONDU, JEJICH SLOŽENÍ A POSTUPY JEJICH ROZHODOVÁNÍ

VALNÁ HROMADA

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

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

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

Rozhodování valné hromady upravuje článek 26 stanov Fondu:

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

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

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

Působnost valné hromady upravuje článek 23 stanov Fondu:

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

- a) rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu správní radou podle § 511 zákona o obchodních korporacích nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- b) rozhodování o změně výše zapisovaného základního kapitálu a o pověření správní rady podle § 511 zákona o obchodních korporacích či o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kursu zakladatelských akcií,
- c) volba a odvolání statutárního ředitele,
- d) volba a odvolání členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,

- e) schválení řádné nebo mimořádné účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a v případech, kdy její vyhotovení stanoví jiný právní předpis, i mezitímní účetní závěrky, rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů či o úhradě ztráty,
- f) rozhodnutí o volbě způsobu určení úplaty za obhospodařování a administraci dle čl. 17.1 a 17.2 stanov,
- g) schválení smlouvy o výkonu funkce statutárního ředitele,
- h) schválení smluv o výkonu funkce členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
- i) schválení poskytnutí jiného plnění ve prospěch osoby, která je členem orgánu společnosti, vyjma statutárního ředitele, než na které plyne právo z právního předpisu, ze schválené smlouvy o výkonu funkce nebo z vnitřního předpisu společnosti schváleného valnou hromadou,
- j) rozhodnutí o zrušení společnosti s likvidací,
- k) rozhodnutí o zrušení podfondu společnosti s likvidací,
- l) rozhodnutí o jmenování likvidátora, resp. o podání žádosti o jmenování likvidátora Českou národní bankou, jmenuje-li dle zákona likvidátora Česká národní banka,
- m) schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku,
- n) rozhodnutí o přeměně společnosti,
- o) rozhodnutí o převzetí účinků jednání učiněných za společnost před jejím vznikem,
- p) rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál společnosti jejími akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie a o jeho vrácení,
- q) rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku,
- r) rozhodnutí o dalších otázkách, které zákon o obchodních korporacích, zákon o investičních společnostech a investičních fondech nebo stanovy svěřují do působnosti valné hromady.

Valná hromada si nemůže vyhradit k rozhodování záležitosti, které jí nesvěřuje zákon nebo stanovy Fondu.

STATUTÁRNÍ ŘEDITEL

Statutární ředitel **AMISTA investiční společnost, a.s.** (od 20. března 2015)
 IČO: 27437558
 Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

Zastoupení právnické osoby **Ing. Petr Janoušek**, pověřený zmocněnec (od 20. března 2015)

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

Zastoupení právnické osoby **Ing. Lubomír Prosek**, pověřený zmocněnec (od 20. března 2015)

Vystudoval České vysoké učení technické v Praze a VST v Košicích. Řadu let působil jako finanční ředitel a člen představenstva společnosti SUBTERA a.s., od roku 2007 pracuje ve společnosti METROSTAV a.s. na pozici experta pro ekonomicko-správní

odborny v útvaru finančního ředitele a viceprezidenta společnosti. Dříve rovněž zastával technické a inženýrské pozice ve stavebnictví.

AMISTA investiční společnost, a.s. (dále také jen „AMISTA“) vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí České národní banky č.j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19.9.2006, jež nabylo právní moci dne 20.9.2006.

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

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

Statutární ředitel je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu, obhospodařování Fondu a vykonávání administrace Fondu.

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

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

Statutární ředitel je volen valnou hromadou Fondu.

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

Statutární ředitel nezřídil žádný poradní orgán, výbor či komisi.

Za Fond jedná vždy statutární ředitel prostřednictvím společného jednání svých zmocněnců.

SPRÁVNÍ RADA

Předseda správní rady:

Ing. František Kočí
narozen: 31. října 1960
vzdělání: vysokoškolské

(Den vzniku členství: 4. března 2015
Den vzniku funkce: 27. března 2015)

Vystudoval VŠE v Praze, výrobně ekonomickou fakultu. Je členem představenstva a viceprezidentem společnosti Metrostav, a.s. Dříve působil na pozici ekonomického ředitele v téže společnosti.

Člen správní rady:

Ing. Jiří Bělohav
narozen: 26. února 1950
vzdělání: vysokoškolské

(od 4. března 2015)

Vystudoval ČVÚT v Praze, stavební fakultu. Je předsedou představenstva a prezidentem společnosti Metrostav, a.s. Dříve působil jako výrobně technický ředitel a generální ředitel v téže společnosti.

Člen správní rady: **Ing. Zdeněk Šinovský** (od 4. března 2015)
narozen: 10. října 1947
vzdělání: vysokoškolské

Vystudoval VŠE v Praze, národohospodářskou fakultu. Je místopředsedou představenstva společnosti Metrostav, a.s. V téže společnosti dříve zastával pozici finančního ředitele.

Člen správní rady: **Ing. Ivan Šesták** (od 20. března 2015)
narozen: 14. září 1943
vzdělání: vysokoškolské

Vystudoval SVŠT v Bratislavě, stavební fakultu. Je členem představenstva společnosti Metrostav, a.s. V minulosti zastával pozici generálního ředitele společnosti Doprastav Bratislava.

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

Správní rada se skládá ze 4 členů, volených valnou hromadou.

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

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

Správní rada nezřídila žádný poradní orgán, výbor či komisi.

VÝBOR PRO AUDIT

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

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

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

Vystudoval Bankovní institut Vysoká škola, a.s.. Od roku 2007 pracuje ve společnosti AMISTA investiční společnost, a. s., kde postupně zastává pozice sales manažer, manažer oddělení pro licenční záležitosti a pracovník oddělení cenných papírů. Dříve také působil ve společnosti Raiffesenbank, a. s..

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

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

Člen výboru pro audit: Ing. Vendula Nováčková (od 1. května 2016)
narozena: 10. 2. 1979

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

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

Výbor pro audit má 3 členy, které volí a odvolává valná hromada z členů správní rady nebo ze třetích osob. Všichni navržení členové výboru pro audit splnili zákonné podmínky pro jmenování do výboru pro audit stanovené § 44 zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů. Na svém prvním zasedání výboru pro audit si jeho členové zvolili za předsedu Ing. Víta Vařeku. Předseda svolává a řídí zasedání výboru pro audit.

Výbor pro audit rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech svých členů. Výbor pro audit je způsobilý se usnášet, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Každý člen výboru pro audit má jeden hlas.

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

2. OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY A PORTFOLIO MANAŽER

OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY

Fond nemá jiné vedoucí osoby než výše uvedené.

PORTFOLIO MANAŽER

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

Radim Vítner je zaměstnán ve společnosti AMISTA investiční společnosti, a.s. na pozici portfolio manažera od 1.7.2011. Před příchodem do AMISTA investiční společnosti, a.s. pracoval deset let na pozici účetního a finančního analytika ve společnosti Zepter International s.r.o. Předtím sbíral zkušenosti mimo jiné ve společnostech SPT Telecom, a.s. a Královský pivovar Krušovice.

Portfolio manažer **Ing. Radek Hub**
narozen: 1984
vzdělání: Univerzita Hradec Králové, Informační management

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

3. OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ A PRINCIPY JEJICH ODMĚŇOVÁNÍ

Rozhodování o odměňování pracovníků Fondu náleží do působnosti statutárního orgánu Fondu. Členové statutárního a dozorčího orgánu vykonávají svoji činnost na základě smluv o výkonu funkce, v nichž je vždy upravena i jejich odměna včetně všech jejích složek. Tyto smlouvy včetně odměňování musí být schváleny valnou hromadou Fondu. Výkon funkce člena statutárního a dozorčího orgánu je bezúplatný, statutárnímu řediteli za výkon činnosti náleží úplata, která je stanovena na základě smlouvy o výkonu funkce a uvedena ve statutu Fondu.

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

4. ÚDAJE O VŠECH PENĚŽITÝCH I NEPENĚŽITÝCH PLNĚNÍCH, KTERÁ OD FONDU PŘIJALI V ÚČETNÍM OBDOBÍ ČLENOVÉ STATUTÁRNÍHO ČI DOZORČÍHO ORGÁNU A OSTATNÍ OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ

4.1. Statutární orgán

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

4.2. Správní rada

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

4.3. Ostatní osoby s řídicí pravomocí

Fond nenevidoval v účetním období ostatní osoby s řídicí pravomocí.

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

Žádný člen statutárního ředitele, správní rady, portfolio manažer a ostatní vedoucí osoby nevlastní žádné cenné papíry Fondu.

6. ZÁSADY A POSTUPY VNITŘNÍ KONTROLY A PRAVIDLA PŘÍSTUPU K RIZIKŮM VE VZTAHU K PROCESU VÝKAZNICTVÍ

Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu Emitenta a jeho konsolidačního celku k rizikům, kterým Emitent a jeho konsolidační celek je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví.

Emitent se rozhodl používat mezinárodní účetní standardy upravené právem Evropské unie pro účtování a sestavení účetní závěrky od 1. ledna 2016. Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě zákonných požadavků upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně platné účetní předpisy a standardy.

Přístup do účetního systému Fondu je přísně řízen a vymezen pouze oprávněným osobám. Účetní doklady jsou účtovány po předchozím řádném schválení oprávněných osob, přičemž způsob schvalování je upraven vnitřním předpisem. Platební styk je oddělen od zpracování účetnictví a provádění obchodních vztahů, veškeré platby jsou prováděny oddělením vypořádání. Tento způsob úhrad zamezuje potencionální možnosti, kdy by jedna a tatáž osoba provedla uzavření obchodního vztahu, zaúčtovala z něho vyplývající účetní operace a současně provedla platbu ve prospěch obchodního partnera.

Kontrola správnosti a úplnosti účetnictví a výkaznictví Fondu je prováděna ve dvou úrovních - interně, prostřednictvím řídicího a kontrolního systému, a dále prostřednictvím externího auditu, který ověřuje roční účetní závěrku Fondu. Interní kontrola v rámci kontrolního a řídicího systému zahrnuje jednak činnosti vnitřního auditu (v souladu s plánem činnosti vnitřního auditu na rok 2016 byl proveden audit v oblasti výkaznictví pro ČNB a v oblasti úplnosti, průkaznosti a správnosti vedení účetnictví) a dále řadu kontrolních prvků, prováděných kontinuálně (např. kontrola zaúčtovaného stavu majetku na operativní evidenci majetku, inventarizace, kontrola čtyř očí apod.).

7. PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÉ S AKCIEMI FONDU

Emitent vydává dva druhy akcií:

a) zakladatelské akcie – tyto cenné papíry představují zapisovaný základní kapitál do obchodního rejstříku. Zapisovaný základní kapitál Emitenta činí 1 052 550 000,- Kč a je rozdělen na 21 051 ks kusových zakladatelských akcií, tj. bez jmenovité hodnoty, znějících na jméno. Všechny zakladatelské akcie společnosti jsou vydány jako cenné papíry na řad, tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře a nejsou přijaty k obchodování na evropském trhu obdobném regulovanému trhu. Podíl na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií.


Práva spojená se zakladatelskými akciemi

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

b) investiční akcie – Emitent vydává investiční akcie ke společnosti jako takové. Investiční akci představují stejné podíly na fondovém kapitálu. Investiční akcie jsou vydávány jako akcie kusové, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny investiční akcie jsou vydány jako zaknihované cenné papíry znějící na jméno investora.

Práva spojená s investičními akciemi

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



jejich vlastníka na účet tohoto konkrétního podfondu. S investičními akciemi, které byly vydány ke společnosti jako takové, tj. nebyly vydány k žádnému podfondu společnosti, je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet společnosti. Investiční akcie odkoupením zanikají.

8. ODMĚNY ÚČTOVANÉ EXTERNÍMI AUDITORY

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

9. KODEX ŘÍZENÍ A SPRÁVY FONDU

Obhospodařovatel Fondu přijal soubor vnitřních předpisů schválených statutárním orgánem obhospodařovatele Fondu. Mezi tyto vnitřní předpisy patří mj. vnitřní předpisy upravující výkon obhospodařování fondu a výkon řízení a správy fondu. Tyto vnitřní předpisy vycházejí z požadavků stanovených závaznými právními předpisy včetně právních předpisů Evropské unie a jsou předkládány České národní bance. Nahlédnutí do vnitřních předpisů obhospodařovatele, vztahujících se k fondu, je možné na základě předchozí žádosti v sídle Fondu. Obhospodařovatel Fondu je současně členem AKAT a řídí se také jeho etickým kodexem.

10. STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU

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

Akcie Fondu:

a) Druh: **Zakladatelské akcie**

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Listinná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

Podíl na základním kapitálu: 100 %

Počet emitovaných akcií: 21 051 ks

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

Obchodovatelnost: Zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu

b) Druh: **Investiční akcie**

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Zaknihovaná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

ISIN: CZ0008041548

Název emise: METRONEM IFPZK

Počet emitovaných akcií: 2 339 ks

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

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

11. OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ

Zakladatelské akcie jsou převoditelné se souhlasem statutárního ředitele.

Investiční akcie jsou převoditelné bez omezení.

12. AKCIONÁŘSKÁ STRUKTURA

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

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právnícké osoby celkem	100,00	100,00
z toho Metrostav, a.s.	94,40	94,40
Subterra, a.s.	5,60	5,60
Fyzické osoby celkem	0,00	0,00

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

13. VLASTNÍCI CENNÝCH PAPÍRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY

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

14. OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV

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

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

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

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

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

O doplňování a změnách stanov rozhoduje valná hromada na návrh statutárního ředitele nebo na základě protinávrhů akcionářů, resp. investorů účastnících se valné hromady nebo na návrh správní rady, pokud valnou hromadu svolává správní rada a navrhuje potřebná opatření.

17. ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOST ORGÁNŮ

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



18. VÝZNAMNÉ SMLOUVY PŘI ZMĚNĚ OVLÁDÁNÍ EMITENTA


Emitent neuzavřel žádné smlouvy, ve kterých by byl smluvní stranou, a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládní Emitenta v důsledku nabídky převzetí.

19. SMLOUVY SE ČLENY STATUTÁRNÍHO ORGÁNU SE ZÁVAZKEM PLNĚNÍ PŘI SKONČENÍ JEJICH FUNKCE

Emitent neuzavřel se členy statutárního orgánu nebo zaměstnanci žádné smlouvy, kterými by byl zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí.

20. PROGRAMY NABÝVÁNÍ CENNÝCH PAPÍRŮ ZA ZVÝHODNĚNÝCH PODMÍNEK

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



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

ČINNOST FONDU V ROCE 2016

V roce 2016 se Fond zaměřil i nadále na výnosy z pronájmu stávajících nemovitostí a na realizaci plánovaných investic a oprav. V roce 2016 byly dokončeny investice v Pánské pasáži umožňující plné obsazení všech obchodních jednotek a pokračovalo se na dalších Fit outech kancelářů v Nové budově, jež byly následně obsazovány.

V rámci dotačního programu Nová zelená úsporám byla vypracována nová verze vytápění objektu SUAJ Jinonice.

Významnou a neplánovanou investicí byla koupě pozemku v obchodní části na Ovocném trhu. Na tomto pozemku stojí část obchodních jednotek a část Nové budovy, včetně podzemních garáží. Doposud byl tento pozemek pronajímán od BUR s.r.o. za velmi nepříznivých podmínek. Koupí tohoto pozemku došlo ke sjednocení majetkoprávních poměrů v Pánské pasáži.

Investice v roce 2016 dosáhly výše 152,7 mil. Kč, z čehož 148,5 mil. Kč obnášel nákup uvedeného pozemku.

Investiční akcie byly nadále připraveny k obchodování v rámci evropského regulovaného trhu – v rámci Burzy cenných papírů. Obchodování v tomto roce neproběhlo, ale příprava a smluvní dokumentace dospěla do samotného závěru před uskutečněním prvního obchodu.

HOSPODAŘENÍ FONDU

Řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 („dále jen účetní období“) a Příloha účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této Výroční zprávy byly sestaveny na základě účetnictví s cílem srozumitelně podávat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace účetní jednotky tak, aby na jejím základě byli její uživatelé schopni činit ekonomická rozhodnutí.

Hospodaření společnosti skončilo v roce 2016 vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 96 833 tis. Kč před zdaněním.

Zisk je tvořen zejména výnosy z pronájmu dlouhodobého majetku a náklady vyplývajícími z této činnosti.

Významným faktorem, který ovlivňoval finanční hospodaření Fondu v uplynulém roce 2016, bylo splácení jistiny investičního úvěru poskytnutého Komerční bankou, jehož výše podle splátkového kalendáře činila v dotčeném roce více jak 66 mil. Kč.

Finanční situace Fondu je stabilní, příjmy z nájmu jsou v podstatě bezproblémové a ve lhůtě splatnosti. Nájemci jsou vesměs stabilizovaní v celém rozsahu nemovitostního portfolia.

Určitým rizikem v hospodaření Fondu je zatím volná administrativní budova Zenklova a fluktuace podnájemníků v Pánské pasáži.

STAV MAJETKU

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze k 31. prosinci 2016 aktiva v celkové hodnotě 2 120 671 tis. Kč, zvýšení oproti roku 2015 je o 5,62 %. Aktiva jsou tvořena především dlouhodobým hmotným a nehmotným majetkem, tvořeným investicemi do nemovitostí (pozemky a budovy) v hodnotě 2 070 917 tis. Kč (představují 97,65 % z celkové hodnoty aktiv) a nehmotnými aktivy v hodnotě 35 tis. Kč, vklady na bankovních účtech v hodnotě 46 100 tis. Kč.

PASIVA

Celková pasiva Fondu v hodnotě 2 120 671 tis. Kč jsou tvořena zejména vlastním kapitálem Fondu ve výši 1 745 031 tis. Kč (příčemž základní kapitál dosáhl výše 1 052 550 tis. Kč) a dále přijatým úvěrem od Komerční banky ve výši 333 929 tis. Kč.

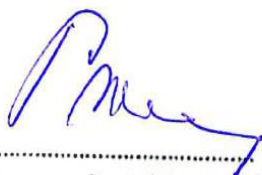
VÝHLED PRO ROK 2017

V roce 2017 bude Fond nadále rozvíjet své aktivity v souladu se schváleným plánem a statutem fondu. Stabilita výnosů z pronájmu zhodnocených nemovitostí zůstává zachována i pro tento rok.

Investice jsou zatím plánovány pouze na poslední Fit out v Nové budově na Ovocném trhu. Upravené prostory budou neprodleně pronajaty.

Nadále bude pokračovat příprava investice objektu SUAJ Jinonice v rámci dotačního programu Nová zelená úsporám.

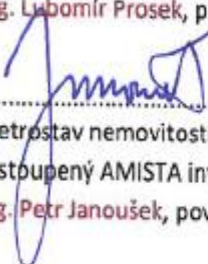
V Praze dne 28. března 2017



.....
Metrostav nemovitostní, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

zastoupený AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel

Ing. Lubomír Prošek, pověřený zmocněnec



.....
Metrostav nemovitostní, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

zastoupený AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel

Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec

Profil Fondu

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

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

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

Název:

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

Sídlo:

Ulice: Koželužská 2246/5

Obec: Praha 8 - Libeň

PSČ: 180 00

Vznik:

Fond byl založen zakladatelskou listinou ze dne 4. 8. 2009 a zapsán do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 15909, dne 18. 2. 2010, a to pod původním názvem Metrostav Nemovitostní, uzavřený investiční fond, a.s. Předmětem podnikání Fondu je činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále také „Zákon“). Činnost je vykonávána na základě rozhodnutí České národní banky č.j. 2009/10124/570, Sp. 2009/813/571, ze dne 22. prosince 2009, jež nabylo právní moci dne 28. prosince 2009. Z tohoto důvodu byl Fond po nabytí účinnosti Zákona zapsán do seznamu vedeného Českou národní bankou podle § 597 Zákona.

Rozhodnutím valné hromady Fondu ze dne 17. 12. 2014 došlo k přeměně právní struktury Fondu na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem a změně druhu akcií z kmenových na zakladatelské a investiční. Změna těchto skutečností byla zapsána v Obchodním rejstříku dne 13. 4. 2015.

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán. Tímto orgánem je právnická osoba, společnost AMISTA investiční společnosti, a.s., která je oprávněna obhospodařovat a administrovat Fond od 13. 4. 2015, do té doby byla pověřena obhospodařováním majetku Fondu dle zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování.

Identifikační údaje:

IČO: 29027781

DIČ: CZ29027781

Základní zapisovaný kapitál:

Základní zapisovaný kapitál: 1 052 550 000 Kč; splaceno 100 %

Akcie:

Akcie: 21 051 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě (zakladatelské akcie).

2 339 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě (investiční akcie).

Čistý obchodní majetek: 1 745 031 tis. Kč

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

V roce 2016 nebyly provedeny žádné změny v obchodním rejstříku.

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

V rozhodném období obhospodařovala a administrovala Fond tato investiční společnost:

AMISTA investiční společnost, a.s.

IČO: 27437558

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

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

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

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

4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

Obchodní název:

Česká spořitelna, a.s.

Sídlo:

Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4

IČO:

45 24 47 82

Česká spořitelna, a.s. vykonává pro Fond depozitáře od 30. 3. 2010.

5. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

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

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

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

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

AMISTA investiční společnost, a.s., která je obhospodařovatelem Fondu, uvádí v předepsaném členění přehled o mzdách, úplatách a obdobných příjmech svých pracovníků a vedoucích osob ve své výroční zprávě za rok 2016. Participace Fondu na těchto úplatách je zahrnuta v úplatě investiční společnosti za poskytování služeb obhospodařování Fondu.

Fond nevyplatil v účetním období obhospodařovateli žádné odměny za zhodnocení kapitálu.

8. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUCÍM OSOBÁM S PODSTATNÝM VLIVEM NA RIZIKOVÝ PROFIL FONDU

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v účetním období vyplaceny.

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

Majetek Fondu ke dni ocenění je tvořen dlouhodobým hmotným majetkem v reálné hodnotě ve výši 2 070 917 tis. Kč (pořizovací cena: 1 919 210 tis. Kč) a peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 46 100 tis. Kč.

Lokalita	Pořizovací cena	Reálná cena
Horní Počernice	432 580	478 823
Starý Smokovec	38 732	31 485
Zbraslav	5 527	7 500
Libeň	875 510	987 903
Staré Město	430 082	416 491
Jinonice	63 414	65 300
Trmice	3 339	2 080
Zábrdovice	3 109	2 950
Hloubětín	0	0
Holešovice	0	0
Hrabří	8 423	13 868
Třebnice	8 055	8 435
Votice	394	626
Strašnice	19 530	21 800
Tišnov	23 266	26 045
České Budějovice	6 541	6 900
ostatní	710	710
Celkem	1 919 212	2 070 917

10. NABYTÍ / PRODEJ NEMOVITOSTÍ ZA CENU O 10 % ODLIŠNOU OD POSUDKŮ

Dne 23.3.2016 Fond pořídil pozemek (579/2) v hodnotě 148 557 tis. Kč (5,459.000,- EUR). Tento pozemek byl ke konci roku na základě znaleckého posudku přeceněn na 57 875 tis. Kč. Důvodem koupě byla skutečnost, že na pořízeném pozemku částečně stojí Fondem vlastněná budova č.p. 573, ze které Fond realizuje významnou část svých výnosů z pronájmu. Z důvodu změny managementu prodávajícího pozemek, který dne 26.11.2015 vypověděl dohodu o pověření designu pasáže ze dne 9.9.2011 a smlouvu o vzájemné výpůjčce, tj. jediného právního titulu k užívání části Pozemku ve vlastnictví

prodávajícího ze strany Fondu. Fond na tuto skutečnost dne 22.12.2015 zareagoval podáním na určení vlastnického práva k pozemku a žalobou na určení neexistence zástavního práva zapsaného v KN pod V-76486/2015-101. Na základě navazujících složitých jednání uskutečněných mezi Fondem a prodávajícím, kdy byly Fondu předkládány pro něj právně a ekonomicky nepřijatelné návrhy a právním rozbořem možností případných dopadů soudních rozhodnutí, kdy by s vysokou pravděpodobností hrozilo Fondu také reálné riziko odstranění části stavby nacházející se na pozemku prodávajícího, rozhodli se investoři fondu přistoupit k narovnání pochybných a sporných práv a povinností uvedených v návrhu Dohody o narovnání, v rámci které dojde také k nákupu pozemku. Z ekonomického pohledu se jedná o investici s návratností 12 - 13let.

11. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚ PRÁVNÍCH VZTAZÍCH

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

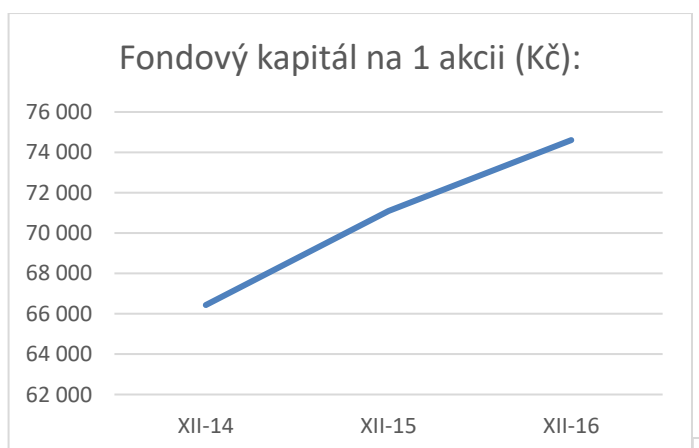
V účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

12. INFORMACE O ORGANIZAČNÍCH SLOŽKÁCH V ZAHRANIČÍ

Fond nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

13. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

	XII-14	XII-15	XII-16
Fondový kapitál (v tis.)	1 553 871	1 662 960	1 745 031
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks):	23 390	21 051	21 051
Počet vydaných investičních akcií (ks):		2 339	2 339
Počet vydaných akcií	23 390	23 390	23 390
Fondový kapitál na 1 akcii (Kč):	66 433,1338	71 097,0500	74 605,8572



14. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

V průběhu účetního období nedošlo k žádným podstatným změnám statutu Fondu.



15. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

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

16. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Fond nevyvíjel v účetním období žádné aktivity v této oblasti.

17. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM

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

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Rozvaha, Výkaz zisku a ztráty a Přehled o změnách vlastního kapitálu obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za bezprostředně předcházející účetní období. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Další informace jsou uvedeny v Příloze účetní závěrky.

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

Kromě údajů, které jsou popsány v Příloze účetní závěrky za rok 2016, nenastaly žádné další významné skutečnosti.




Účetní závěrka 2016

.

OBSAH:

Výkaz o finanční pozici	3
Výkaz úplného výsledku	4
Výkaz o peněžních tocích	5
Výkaz změn vlastního kapitálu	6
Příloha účetní závěrky	7
1. Obecné informace	7
2. Podstatná účetní pravidla	8
2.1 Prohlášení o shodě a východiska sestavení	8
2.2 Vliv prvního přijetí IAS/IFRS	9
2.3 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty	12
2.4 Investice do nemovitostí	12
2.5 Finanční investice	13
2.6 Smlouvy o operativním pronájmu	13
2.7 Rezervy a podmíněné závazky	14
2.8 Výpůjční náklady	14
2.9 Finanční aktiva	14
2.10 Finanční závazky	14
2.11 Daně z příjmů	14
2.12 Rozpoznání výnosů	15
2.13 Peníze a peněžní ekvivalenty / výkaz peněžních toků	15
2.14 Spřízněné strany	15
2.15 Použití odhadů	15
2.16 Konsolidační celek	16
3. Poznámky k účetním výkazům	16
3.1 Investice do nemovitostí	16
3.2 Pozemky, budovy a zařízení a nehmotný majetek	17
3.3 Finanční investice	17
3.4 Obchodní a jiné pohledávky	17
3.5 Peníze a peněžní ekvivalenty	18
3.6 Přijaté úvěry a zápůjčky	18
3.7 Obchodní a jiné závazky	19
3.8 Vlastní kapitál	19
3.9 Tržby z nájmu	20



3.10	Zisk (ztráta z prodeje investic do nemovitostí).....	20
3.11	Nakoupené dodávky.....	21
3.12	Daně z příjmů.....	21
3.13	Zisk na akcii.....	22
4.	Spřízněné strany a jejich dopad do účetní závěrky	23
4.1	Osoba ovládající.....	23
4.2	Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou	23
4.3	Transakce se spřízněnými stranami.....	24
4.4	Odměny klíčového vedení	24
5.	Finanční rizika.....	25
5.1	Úvěrové riziko	25
5.2	Riziko likvidity	25
5.3	Měnové riziko	26
5.4	Úrokové riziko.....	26
6.	Řízení kapitálu	27
7.	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	28
8.	Významné události po datu účetní závěrky	28

Výkaz o finanční pozici

k 31. prosinci 2016

(v tisících Kč)

	Poznámka	31.12.2016	31.12.2015	1.1.2015
AKTIVA				
Dlouhodobá aktiva				
Investice do nemovitostí	3.1	2 070 917	1 943 554	1 972 926
Nehmotná aktiva	3.2	35	76	118
Finanční investice	3.3	0	-	-
Dlouhodobá aktiva celkem		2 070 952	1 943 630	1 973 044
Krátkodobá aktiva				
Obchodní a jiné pohledávky	3.4	143	12 460	15 244
Pohledávka z titulu daně z příjmu		3 467	-	1 123
Náklady příštích období		9	5	5
Peníze a peněžní ekvivalenty	3.5	46 100	51 772	42 386
Krátkodobá aktiva celkem		49 719	64 237	58 758
Aktiva celkem		2 120 671	2 007 867	2 031 802
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY				
Vlastní kapitál				
Základní kapitál	3.8	1 052 550	1 052 550	1 169 500
Kapitálové a ostatní fondy	3.8	151 452	145 791	22 397
Nerozdělené výsledky	3.8	541 029	464 619	361 974
Vlastní kapitál celkem		1 745 031	1 662 960	1 553 871
Dlouhodobé závazky				
Úvěry a zápůjčky	3.6	255 365	242 854	299 998
Odložený daňový závazek	3.12	31 672	29 662	27 149
Rezervy		-	190	190
Dlouhodobé závazky celkem		287 037	272 706	327 337
Krátkodobé závazky				
Obchodní a jiné závazky	3.7	10 039	11 133	93 450
Úvěry a zápůjčky	3.6	78 564	57 144	57 144
Splatná daň z příjmů		-	3 924	-
Krátkodobé závazky celkem		88 603	72 201	150 594
Závazky celkem		375 640	344 907	477 931
Vlastní kapitál a závazky celkem		2 120 671	2 007 867	2 031 802

Výkaz úplného výsledku

za období 1.1.2016 - 31.12.2016

(v tisících Kč)

	Poznámka	Období končící 31.12.2016	Období končící 31.12.2015
Tržby z nájmu	3.9	166 532	163 497
Zisk (ztráta) z prodeje investic do nemovitostí a dlouhodobého majetku	3.10	-91	1 333
Ostatní výnosy		1 822	10
Zisk (ztráta) z přecenění majetku	3.1	-24 780	-1 140
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	3.11	-38 122	-27 951
Odpisy	3.2	-42	-42
Tvorba / rozpuštění rezerv		190	-
Úrokové náklady	3.6	-4 064	-3 929
Ostatní náklady		-4 612	-2 339
Zisk (ztráta) před zdaněním		96 833	129 439
Daň ze zisku	3.12	-4 762	-10 350
Zisk (ztráta) za období		92 071	119 089
Ostatní úplný výsledek		-	-
Ostatní úplný výsledek za období po zdanění		-	-
Celkový úplný výsledek za rok		92 071	119 089
Zisk (ztráta) na akcii (EPS) v Kč	3.13		
- základní		3 936,34	5 091,45
- zředěný		3 936,34	5 091,45

Výkaz o peněžních tocích

za období 1.1.2016 - 31.12.2016

(v tisících Kč)

Poznámka	Období končící 31.12.2016	Období končící 31.12.2015
Přehled o peněžních tocích z provozní činnosti		
Výsledek hospodaření před zdaněním	96 833	129 439
Úpravy o nepeněžní operace:		
odpisy	42	42
tvorba (rozpuštění) rezerv	-190	-
ztráta (zisk) z přecenění investičního majetku	24 780	1 140
ztráta (zisk) z prodeje investičního majetku	91	-1 333
úrokové náklady	4 064	3 929
	125 620	133 217
Úpravy o změny pracovního kapitálu:		
snížení (zvýšení) stavu pohledávek z obchodních vztahů, jiných pohledávek a časového rozlišení	10 793	2 104
zvýšení (snížení) stavu závazků z obchodních vztahů, jiných závazků pasiv a časového rozlišení	-138	1 279
	136 275	136 600
Placené daně z příjmu	-10 142	-2 789
Peněžní toky z provozní činnosti celkem	126 133	133 811
Peněžní toky z investiční činnosti		
Výdaje spojené s pořízením nehmotného a hmotného majetku	-153 662	-83 838
Příjmy z prodeje nehmotného a hmotného majetku	1 990	30 486
Peněžní toky z investiční činnosti celkem	-151 672	-53 352
Peněžní toky z financování		
Vyplacené podíly na zisku, dividendy	-10 000	-10 000
Čerpání přijatých zápůjček a úvěry	243 444	-
Splátky přijatých zápůjček a úvěrů	-209 503	-57 144
Placené úroky	-4 064	-3 929
Peněžní toky z financování celkem	19 867	-71 073
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů	-5 672	9 386
Stav peněz a peněžních ekvivalentů k začátku období	51 772	42 386
Přírůstek (úbytek) během období	-5 672	9 386
Stav peněz a peněžních ekvivalentů ke konci období	46 100	51 772

Výkaz změn vlastního kapitálu

za období 1.1.2016 - 31.12.2016

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Fondy ze zisku	Nerozdělené výsledky	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1.1.2015	1 169 500	-	22 397	361 974	1 553 871
Změny v roce 2015					
změna akcií	-116 950	116 950			-
Příděl do fondů			6 444	-6 444	-
Přiznané dividendy				-10 000	-10 000
Celkový úplný výsledek				119 089	119 089
Zůstatek k 31. prosinci 2015	1 052 550	116 950	28 841	464 619	1 662 960
Zůstatek k 1.1.2016	1 052 550	116 950	28 841	464 619	1 662 960
Změny v roce 2016					
Příděl do fondů			5 661	-5 661	-
Přiznané dividendy				-10 000	-10 000
Celkový úplný výsledek				92 071	92 071
Zůstatek k 31. prosinci 2016	1 052 550	116 950	34 502	541 029	1 745 031

Příloha účetní závěrky

k 31. prosinci 2016

1. OBECNÉ INFORMACE

Charakteristika a hlavní aktivity Fondu

Metrostav nemovitostní, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., (dále také „Fond“) byl založen zakladatelskou listinou ze dne 4. 8. 2009. Fond byl zapsán do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 15909, dne 18. 2. 2010, a to pod původním názvem Metrostav nemovitostní, uzavřený investiční fond, a. s.

Předmět podnikání Fondu

Předmětem podnikání Fondu je činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále také „Zákon“). Činnost je vykonávána na základě rozhodnutí České národní banky č. j. 2009/10124/570, Sp. zn. 2009/813/571 ze dne 22. prosince 2009, jež nabylo právní moci dne 28. prosince 2009. Z tohoto důvodu byl Fond po nabytí účinnosti Zákona zapsán do seznamu vedeného Českou národní bankou podle §597 Zákona.

Sídlo Fondu

Koželužská 2246/5, Praha 8 - Libeň
PSČ 180 00
Česká republika

Statutární orgány Fondu

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

STATUTÁRNÍ ŘEDITEL

Statutární ředitel	AMISTA investiční společnost, a. s. IČO: 27437558 Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00	(od 20. března 2015)
Zastoupení právnické osoby	Ing. Petr Janoušek Ing. Lubomír Prosek	(od 13. dubna 2015) (od 13. dubna 2015)

SPRÁVNÍ RADA

Předseda správní rady:	Ing. František Kočí	(od 13. dubna 2015)
Člen správní rady:	Ing. Jiří Bělohlav Ing. Zdeněk Šinovský Ing. Ivan Šesták	(od 13. dubna 2015) (od 13. dubna 2015) (od 13. dubna 2015)

Akcie Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

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

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

2. PODSTATNÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

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

2.1 Prohlášení o shodě a východiska sestavení

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

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

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem

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

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

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

- V lednu 2014 byl vydán IFRS 14 Regulatory Deferral Accounts (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018 nebo později), který rozšiřuje úpravu IFRS a nemění či neruší žádný jiný standard/interpretaci. Fond neoperuje v cenově regulovaném odvětví a je mimo rozsah použití tohoto standardu. Navíc, standard dosud nebyl schválen pro použití evropskými společnostmi a pravděpodobně ani nebude. Proto nebude mít žádný dopad na budoucí účetní závěrku Fondu.
- V květnu 2014 byl vydán IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018 nebo později), který při své účinnosti nahradí IAS 11 Smlouvy o zhotovení a IAS 18 Výnosy a rozšíří úpravu v IAS 39, resp. IFRS 9, neboť výnosy z dividend a výnosové úroky již nebudou obsahem IFRS 15 (aktuálně jsou v IAS 18), ale přímo ve standardu pro finanční nástroje. Fond analyzuje dopad na účetní závěrku po přijetí IFRS 15. Standard byl již schválen pro použití evropskými společnostmi.
- V červenci 2014 byla vydána finální a kompletní verze IFRS 9 Finanční nástroje (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018 nebo později). IFRS 9 obsahuje nové požadavky na klasifikaci a oceňování finančních aktiv a závazků, související uznání i odúčtování, znehodnocení finančních aktiv a zajišťovací účetnictví. Vedení Fondu přistoupí k hlubší analýze nového standardu, přičemž předběžné odhady neočekávají zásadní dopad s ohledem na základní podoby finančních nástrojů (obchodní pohledávky a závazky, úvěry), které jsou prezentovány v účetní závěrce Fondu. Standard byl již schválen pro použití evropskými společnostmi.
- V lednu 2016 byl vydán nový standard pro leasingy s označením IFRS 16 Leasingy (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2019 nebo později), který přináší podstatnou změnu v účetních pravidlech zachycení leasingových smluv. Podle nového standardu se nebude rozlišovat finanční a operativní leasing a většina leasingových smluv (s

výjimkou krátkodobých smluv) povede k zachycení aktiv a závazků ve výkazu finanční situace podobně jako je v současnosti finanční leasing. Vedení Fondu přistoupí k analýze nových požadavků, aby vyhodnotilo dopad na budoucí účetní závěrky. Předběžně není očekávána zásadní změna v doposud prezentovaných hodnotách. Standard není doposud schválen pro použití evropskými společnostmi.

2.2 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 oběma těmto datům:
 - k datu přechodu na IFRS (1. leden 2015),
 - k datu konce posledního období zahrnutého do poslední roční účetní závěrky Fondu podle předcházejících principů (31. prosinec 2015),
- 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 2015 - 31. prosinec 2015).

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

Koncepční rámec a IAS 1 - Prezentace účetní závěrky

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

IAS 7 - Výkaz cash flow

- podle předcházejících principů Fond výkaz cash flow nesestavoval

IAS 12 - Daně ze zisku

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

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

IAS 39 - Finanční nástroje: Účtování a oceňování

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

IAS 33 - Zisk na akcii

- vykazování 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 vykazování podle IAS 37, zveřejnění podmíněných závazků a podmíněných aktiv

IAS 40 – Investice do nemovitostí

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

IFRS 13 – Ocenění reálnou hodnotou

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

Porovnání vlastního kapitálu k 1. lednu 2015

v tis. Kč	Poznámka	Předcházející úprava	Vliv převodu	IFRS
AKTIVA				
Investice do nemovitostí		1 972 926	0	1 972 926
Nehmotná aktiva		118	0	118
Odložená daňová pohledávka	1	2 255	-2 255	0
Obchodní a jiné pohledávky		15 244	0	15 244
Pohledávka z titulu daně z příjmu	2	4 005	-2 882	1 123
Náklady příštích období		5	0	5
Peníze a peněžní ekvivalenty		42 386	0	42 386
Aktiva celkem		2 036 939	-5 137	2 031 802
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY				
Vlastní kapitál				
Základní kapitál		1 169 500	0	1 169 500
Kapitálové a ostatní fondy		22 397	0	22 397
Nerozdělené výsledky	3	411 086	-49 112	361 974
Kumulovaný ostatní úplný výsledek	3	-19 708	19 708	0
Vlastní kapitál celkem		1 583 275	-29 404	1 553 871
Závazky				
Dlouhodobé úvěry a zápůjčky		299 998	0	299 998
Odložený daňový závazek	1	0	27 149	27 149
Rezervy	2	3 072	-2 882	190
Krátkodobé obchodní a jiné závazky		93 450	0	93 450
Krátkodobé úvěry a zápůjčky		57 144	0	57 144
Závazky celkem		453 664	24 267	477 931
Vlastní kapitál a závazky celkem		2 036 939	-5 137	2 031 802

Poznámky k porovnání vlastního kapitálu k 1. lednu 2015

- (1) Odložený daňový závazek vyplývá z úpravy odložené daně, do výpočtu odložené daně byly kromě přecenění na reálnou hodnotu zahrnuty i další přechodné rozdíly mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv, vyplývající zejména z daňových odpisů investic do nemovitostí. Veškeré změny v odložené dani byly účtovány proti nerozděleným ziskům, žádná část nebyla účtována proti jiným složkám vlastního kapitálu.
- (2) Fond podle předcházející úpravy vykázal splatnou daň jako rezervu na daň z příjmů. V rámci přechodu na IFRS byla tato položka uznána jako závazek. Ve výkazu o finanční pozici pak byl vykázán rozdíl mezi splatnou daní a zaplacenými zálohami na splatnou daň.
- (3) Kromě vlivu úpravy odložené daně ve výši 29 404 tis. Kč (snížení nerozdělených výsledků, viz poznámka 1) vyplývá úprava složek vlastního kapitálu ještě z rozdílného způsobu vykazování přecenění investic do nemovitostí reálnou hodnotou. Podle předcházejících principů byly rozdíly z přecenění vykazovány v rámci kumulovaného ostatního úplného výsledku, v IFRS jsou vykazovány v rámci nerozdělených výsledků.

Porovnání vlastního kapitálu k 31. prosinci 2015

v tis. Kč	Poznámka	Předcházející úprava	Vliv převodu	IFRS
AKTIVA				
Dlouhodobá aktiva				
Investice do nemovitostí		1 943 554	0	1 943 554
Nehmotná aktiva		76	0	76
Odložená daňová pohledávka	1	1 837	-1 837	0
Zásoby		0	0	0
Obchodní a jiné pohledávky		12 460	0	12 460
Pohledávka z titulu daně z příjmu	2	3 912	-3 912	0
Náklady příštích období		5	0	5
Peníze a peněžní ekvivalenty		51 772	0	51 772
Aktiva celkem		2 013 616	-5 749	2 007 867
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY				
Vlastní kapitál				
Základní kapitál		1 052 550	0	1 052 550
Kapitálové a ostatní fondy		145 791	0	145 791
Nerozdělené výsledky	3	507 870	-43 251	464 619
Kumulovaný ostatní úplný výsledek	3	-11 752	11 752	0
Vlastní kapitál celkem		1 694 459	-31 499	1 662 960
Závazky				
Dlouhodobé úvěry a zápůjčky		242 854	0	242 854
Odložený daňový závazek	1	0	29 662	29 662
Rezervy	2	8 026	-7 836	190
Krátkodobé obchodní a jiné závazky		11 133	0	11 133
Krátkodobé úvěry a zápůjčky		57 144	0	57 144
Splatná daň z příjmů	2	0	3 924	3 924
Závazky celkem		319 157	25 750	344 907
Vlastní kapitál a závazky celkem		2 013 616	-5 749	2 007 867

Poznámky k porovnání vlastního kapitálu k 31. prosinci 2015

- (1) Odložený daňový závazek vyplývá z úpravy odložené daně, do výpočtu odložené daně byly kromě přecenění na reálnou hodnotu zahrnuty i další přechodné rozdíly mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv, vyplývající zejména z daňových odpisů investic do nemovitostí. Veškeré změny v odložené dani byly účtovány proti nerozděleným ziskům, žádná část nebyla účtována proti jiným složkám vlastního kapitálu.
- (2) Fond podle předcházející úpravy vykázal splatnou daň jako rezervu na daň z příjmů. V rámci přechodu na IFRS byla tato položka uznána jako závazek. Ve výkazu o finanční pozici pak byl vykázán rozdíl mezi splatnou daní a zaplacenými zálohami na splatnou daň.
- (3) Kromě vlivu úpravy odložené daně ve výši 31 499 tis. Kč (snížení nerozdělených výsledků, viz poznámka 1) vyplývá úprava složek vlastního kapitálu ještě z rozdílného způsobu vykazování přecenění investic do nemovitostí reálnou hodnotou. Podle předcházejících principů byly rozdíly z přecenění vykazovány v rámci kumulovaného ostatního úplného výsledku, v IFRS jsou vykazovány v rámci nerozdělených výsledků.

Porovnání úplného hospodářského výsledku za období od 1. ledna 2015 do 31. prosince 2015

v tis. Kč	Poznámka	Předcházející úprava	Vliv převodu	IFRS
Tržby z nájmu		163 497	0	163 497
Zisk (ztráta) z prodeje investic do nemovitostí a dlouhodobého majetku	1	-6 692	8 025	1 333
Ostatní výnosy		10	0	10
Zisk (ztráta) z přecenění majetku	1	0	-1 140	-1 140
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek		-27 951	0	-27 951
Odpisy	2	-1 532	1 490	-42
Úrokové náklady		-3 929	0	-3 929
Ostatní náklady		-2 339	0	-2 339
Zisk (ztráta) před zdaněním		121 064	8 375	129 439
Daň ze zisku	3	-7 836	-2 514	-10 350
Zisk (ztráta) za období		113 228	5 861	119 089
Ostatní úplný výsledek				
Přecenění majetku	1	8 375	-8 375	0
Daň ze zisku týkající se složek ostatního úplného výsledku	3	-419	419	0
Ostatní úplný výsledek za období po zdanění		7 956	-7 956	0
Celkový úplný výsledek za rok		121 184	-2 095	119 089

Poznámky k porovnání úplného hospodářského výsledku za období od 1. ledna 2015 do 31. prosince 2015

- (1) Rozdíl vyplývá zejména z rozdílného způsobu vykazování přecenění investic do nemovitostí reálnou hodnotou. Podle předcházejících principů byly rozdíly z přecenění vykazovány v rámci ostatního úplného výsledku, v IFRS jsou vykazovány v rámci zisku (ztráty) za dané období.
- (2) Rozdíl v odpisech vyplývá především z uplatnění IAS 40, podle něhož se investice do nemovitostí oceňované podle modelu fair value neodepisují.
- (3) Rozdíly v dani ze zisku vyplývají z významných změn v odložené dani v souvislosti s přechodem na vykazování podle IFRS (viz výše poznámky č. 1 k porovnání vlastního kapitálu).

2.3 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 vykázan ve výsledku hospodaření příslušného období.

2.4 Investice do nemovitostí

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

- Pozemek za účelem dlouhodobého kapitálového zhodnocení
- Pozemek držený za účelem zatím neurčeného použití v budoucnosti

- Budova vlastněná účetní jednotkou a pronajatá dále na základě jednoho nebo více operativních leasingů
- Budova, která je neobsazená, ale držaná 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 uveden v rámci položky Zisk (ztráta) z přecenění majetku.

Znalecké ocenění je prováděno jedenkrát ročně, nezávislým, profesionálním odborníkem. Vedení Fondu mu poskytuje veškeré nezbytné informace, jako jsou např. aktuální pronájmy, apod. Ocenění na reálnou hodnotu k 31.12. 2016 bylo provedeno na základě znaleckého posudku znaleckého ústavu RSM TACOMA a.s., který využil zj. výnosové metody ocenění. Vstupem do výnosového ocenění je nákladová hodnota nemovitostí, nájemní smlouvy a výnosy z nájemného. Kapitalizační a diskontní míry byly upraveny v souladu s aktuální situací na realitním trhu.

2.5 Finanční investice

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

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

Majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem jsou oceněny reálnou hodnotou podle IAS 39. Majetkové účasti se 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.

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 směnny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku“.

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

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

2.6 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.

2.7 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.

2.8 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.

2.9 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.

2.10 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.

2.11 Daně z příjmů

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

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

2.12 Rozpoznání výnosů

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

2.13 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.

2.14 Spřízněné strany

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

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

- a) strana
 - i) ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným ovládním s účetní jednotkou (jde o mateřské podniky, dceřiné podniky a sesterské podniky);
 - ii) má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv; nebo
 - iii) spoluovládá takovouto účetní jednotku;
- b) strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;
- c) strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem;
- d) strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku;
- e) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno a) nebo d);
- f) strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spoluovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo jakýkoliv jednotlivec patřící pod písmeno d) nebo e) nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo nepřímo takovýto jednotlivec.

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

2.15 Použití odhadů

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

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

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

2.16 Konsolidační celek

Fond v roce 2016 nabyl 100% účast ve společnosti Pánská pasáž s.r.o. Pořizovací cena činila 3,- Kč. Vzhledem k tomu, že dceřiná společnost zatím nevyvíjí žádnou činnost, bylo rozhodnuto, že nebude konsolidována z důvodu nevýznamnosti.

A vzhledem k tomu, že Fond nevykazuje žádné další majetkové účasti, sestavil k 31.12.2016 pouze individuální účetní závěrku.

3. POZNÁMKY K ÚČETNÍM VÝKAZŮM

3.1 Investice do nemovitostí

Fond eviduje ve svém majetku investice do nemovitostí v celkové hodnotě 2 070 917 tis. Kč (1 943 554 tis. Kč v minulém účetním období). Jedná se hlavně o nemovitosti umístěné na území Prahy, a pak o nemovitosti ve Starém Smokovci.

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

Ocenění na reálnou hodnotu k 31.12. 2016 bylo provedeno na základě znaleckého posudku znaleckého ústavu RSM TACOMA a.s., který využil zj. výnosové metody ocenění. Vstupem do výnosového ocenění je nákladová hodnota nemovitostí, nájemní smlouvy a výnosy z nájemného. Kapitalizační a diskontní míry byly upraveny v souladu s aktuální situací na realitním trhu.

Vývoj hodnoty investic do nemovitostí je uveden v následující tabulce:

tis. Kč	Pozemky	stavby	nedokončené investice	Celkem
Účetní hodnota k 1.1.2015	626 387	1 346 513	26	1 972 926
Přírůstky		8 186	8 443	16 629
Úbytky	-9 914	-26 761	-8 186	-44 861
Přecenění	-206	-934		-1 140
Účetní hodnota k 31.12.2015	616 267	1 327 004	283	1 943 554
Přírůstky	148 557	3 720	152 704	304 981
Úbytky		-561	-152 277	-152 838
Přecenění	-69 664	44 884		-24 780
Účetní hodnota k 31.12.2016	695 160	1 375 047	710	2 070 917

Tržní hodnota nemovitostí, které jsou zastaveny ve prospěch věřitelů, činí celkově 2 057 680 tis. Kč (v minulém účetním období 1 932 556 tis. Kč). V roce 2016 Fond nakoupil do svého portfolia pozemek v Praze, Staré Město v celkové pořizovací ceně 148 557 tis. Kč. V minulém účetním období byly prodány nemovitosti v celkové účetní hodnotě 36 670 tis. Kč.

Investice do nemovitostí jsou drženy za účelem pronájmu:

Popisky řádků	administrativní prostory	ost. nebytové prostory (stavby)	obytné budovy, ubytovací zařízení	parkoviště a ost. plochy	pozemky	sítě	ostatní	Celkový součet	hierarchie reálné hodnoty
České									
Budějovice	0	3 658	0	2 994	248	0	0	6 900	úroveň 3
Hloubětín	0	0	0	0	0	0	0	0	-
Holešovice	0	0	0	0	0	0	0	0	-
Horní									
Počernice	16 832	109 235	0	287 402	0	31 256	34 098	478 823	úroveň 3
Hrabří	0	0	0	7 317	6 551	0	0	13 868	úroveň 3
Jinonice	0	6 681	47 945	10 674	0	0	0	65 300	úroveň 3
Libeň	850 004	0	0	43 294	93 660	945	0	987 903	úroveň 3
Smíchov	0	0	0	0	0	0	0	0	
Staré Město	211 616	0	0	204 875	0	0	0	416 491	úroveň 3
Starý									
Smokovec	0	0	18 130	13 355	0	0	0	31 485	úroveň 3
Strašnice	1 959	8 708	0	10 997	0	21	116	21 800	úroveň 3
Tišnov	3 538	4 338	0	17 864	0	213	92	26 045	úroveň 3
Trmice	1 160	613	0	307	0	0	0	2 080	úroveň 3
Třebenice	0	0	0	4 845	3 590	0	0	8 435	úroveň 3
Votice	0	0	0	626	0	0	0	626	úroveň 3
Zábrdovice	2 099	170	0	681	0	0	0	2 950	úroveň 3
Zbraslav	6 421	0	0	0	0	529	551	7 500	úroveň 3
nedokončené investice							710	710	-
Celkový součet	1 093 629	133 403	66 075	605 230	104 049	32 963	35 567	2 070 917	

Při ocenění nemovitostí výnosovou metodou byly použity následující významné nepozorovatelné vstupy:

- Kapitalizační a diskontní míry – mírné zvýšení použité míry kapitalizace by vedlo k významnému poklesu reálné hodnoty a naopak
- výnosy z nájemného – významný nárůst použitého nájemného by vedl k významnému nárůstu reálné hodnoty a naopak

3.2 Pozemky, budovy a zařízení a nehmotný majetek

V rámci nehmotného majetku Fond eviduje majetek v pořizovací ceně 250 tis. Kč. Roční odpis činí 42 tis. Kč

3.3 Finanční investice

V září 2016 Fond nakoupil 100% majetkovou účast ve společnosti Pánská pasáž s.r.o. Pořizovací cena činila 3,- Kč. Společnost zatím nevyvíjí činnost.

3.4 Obchodní a jiné pohledávky

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015	1.1.2015
Obchodní pohledávky	139	10 179	15 014
Poskytnuté zálohy	0	2 249	81
Daňové pohledávky	0	0	0
Dohadné účty	0	0	0
Ostatní	4	32	149
Celkem	143	12 460	15 244

V rámci obchodních pohledávek Fond v minulém účetním období evidoval hlavně neuhrazené pohledávky z nájmu nemovitostí, a pak z prodeje majetku. Tyto pohledávky byly v roce 2016 vyrovnány.

3.5 Peníze a peněžní ekvivalenty

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015	1.1.2015
Peníze	6	4	6
Bankovní účty	46 094	51 768	42 380
Celkem	46 100	51 772	42 386

3.6 Přijaté úvěry a zápůjčky

tis. Kč	31.12.2016			31.12.2015			1.1.2015		
	Jistina	Naběhlý úrok	celkem	Jistina	Naběhlý úrok	celkem	Jistina	Naběhlý úrok	celkem
Bankovní úvěry	333 929		333 929	299 998		299 998	357 142		357 142
Ostatní úvěry a zápůjčky			0			0	0	0	0
Celkem	333 929	0	333 929	299 998	0	299 998	357 142	0	357 142
Z toho: krátkodobé	78 564		78 564	57 144		57 144	57 144		57 144
Z toho: dlouhodobé	255 365	0	255 365	242 854	0	242 854	299 998	0	299 998

Fond eviduje v rámci přijatých úvěrů dlouhodobý úvěr od Komerční banky. V roce 2016 byl úvěr navýšen o částku 100 000 tis. Kč. Zároveň byl i průběžně splácen. Celkové splátky v roce 2016 činily 66 069 tis. Kč.

Věřitel	Datum poskytnutí	Max. hodnota půjčky/úvěru (limit)	Atkuální zůstatek	Datum splatnosti	Úrok. sazba
Komerční banka a.s.	14.6.2013	400 000	333 929	30.4.2020	1M PRIBOR + 0,95

Jako zajištění úvěrů Fond poskytuje následující zástavy:

- Zástava nemovitostí dle Zástavní smlouvy reg. č. 10000591442 a to poz. parc. č. 3653/5, 3658/1, 3659/4, k.ú. Libeň, vše na LV č. 1448, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha a staveb na příslušných pozemcích.

Následující tabulka uvádí účetní hodnoty zastavených aktiv

Aktiva poskytnutá do zástavy	31.12.2016	31.12.2015	1.1.2015
Investice do nemovitostí	984 300	970 700	972 400
Peněžní prostředky a ekvivalenty	46 100	51 772	42 386

Kromě bankovního úvěru Fond v roce 2016 čerpal krátkodobou finanční výpomoc celkové výši 5 300 tis. EUR. Tato finanční výpomoc byla do konce roku 2016 vyrovnána.

V roce 2016 Fond eviduje úroky z přijatých úvěrů a zápůjček úroky v celkové výši 4 064 tis. Kč (3 929 tis. Kč v minulém účetním období), z toho úroky z bankovních úvěrů činí 3 433 tis. Kč (3 929 tis. Kč v minulém účetním období).

3.7 Obchodní a jiné závazky

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015	1.1.2015
Obchodní závazky	7 052	7 810	82 590
Přijaté zálohy	0	0	8 300
Daňové závazky	2 470	2 183	1 877
Dohadné účty	517	344	683
Ostatní		796	
Celkem	10 039	11 133	93 450

3.8 Vlastní kapitál

Akcie emitované fondem

Fond při založení vydal 23 390 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 50 tis. Kč.

V dubnu 2015 byly akcie Fondu změněny na:

- 21 051 ks zakladatelských kusových akcií na jméno v listinné podobě, kterými je tvořen zapisovaný základní kapitál ve výši 1 052 550 tis. Kč.
- 2 339 ks zaknihovaných investičních akcií bez jmenovité hodnoty, které jsou vykazovány v rámci kapitálových fondů a které byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

Základní kapitál

datum	druh akcií	počet akcií	nominální hodnota v tis. Kč	nesplaceno	základní kapitál v tis. Kč
1.1.2015	kmenové	23 390	50	-	1 169 500
31.12.2015	zakladatelské	21 051	bez nominální hodnoty	-	1 052 550
31.12.2016	zakladatelské	21 051	bez nominální hodnoty	-	1 052 550

Základní kapitál ve výši 1 052 550 tis. Kč je k 31.12.2016 tvořen 21 051 ks zakladatelských kusových akcií na jméno v listinné podobě. Všechny akcie jsou plně splaceny.

Se zakladatelskými akciemi jsou spojena následující práva:

- hlasovací právo
- právo akcionáře podílet se na řízení fondu
- právo na podíl na zisku a na likvidačním zůstatku při zrušení fondu likvidací (toto právo se vztahuje pouze z hospodaření s majetkem, který není zařazen do žádného podfondu)

Kapitálový fond

V rámci kapitálových fondů Fond eviduje 2 339 ks zaknihovaných investičních akcií bez jmenovité hodnoty, které byly vydány v roce 2015. V průběhu roku 2016 nebyly žádné nové akcie emitovány ani odkupovány.

S investičními akciemi jsou spojena následující práva:

- právo na podíl na zisku z hospodaření, které nepřísluší žádnému podfondu
- právo na likvidačním zůstatku při zániku fondu, který nepřísluší žádnému podfondu
- právo na jejich odkoupení na účet fondu

S těmito akciemi je tedy mimo jiné spojeno právo jejich držitele na jejich zpětné odkoupení fondem a fond má povinnost tyto akcie odkoupit. Fond po důkladné analýze dospěl k závěru, že vydané investiční akcie splňují všechny podmínky uvedené v odstavcích 16A a 16B IAS 32, a proto byly klasifikovány jako kapitálový nástroj a vykázány v rámci vlastního kapitálu a nikoli jako finanční závazek.

Čistá aktiva fondu připadající na investiční akcie k 31.12.2016 činí 174 503 tis. Kč (166 296 tis. Kč k 31.12.2015)

Fondy ze zisku

Fondy ze zisku prezentované ve výkazu o finanční pozici i výkazu změn vlastního kapitálu zahrnují rezervní fond, do kterého Fond pravidelně odvádí část výsledku hospodaření za předchozí účetní období. V roce 2016 byl rezervní fond navýšen o částku 5 661 tis. Kč (6 444 tis. Kč v minulém účetním období).

Výši kapitálových fondů a fondů ze zisku zobrazuje následující tabulka.

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015	1.1.2015
Kapitálový fond	116 950	116 950	0
Fondy ze zisku	34 502	28 841	22 397
Kapitálové a ostatní fondy celkem	151 452	145 791	22 397

Nerozdělené výsledky

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

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Nerozdělené výsledky hospodaření min. let	448 957	345 530
Výsledek hospodaření běžného období	92 071	119 088
Celkem	541 028	464 618

Přiznané dividendy

V roce 2016 Fond přiznal a vyplatil akcionářům dividendy v celkové výši 10 000 tis. Kč (10 000 tis. Kč v minulém účetním období). Dividenda na akcii tak v roce 2015 i 2016 činí 427,53 Kč.

3.9 Tržby z nájmu

Fond generuje výnosy z pronájmu nemovitostí, které má ve svém portfoliu. Za rok 2016 činily tyto výnosy 166 532 tis. Kč, za minulé účetní období pak 163 497 tis. Kč.

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

Nejsou žádné smlouvy, které nejsou nevypověditelné. Očekáváme, že výnosy v roce 2017 (166 mil. Kč) budou na úrovni roku 2016.

3.10 Zisk (ztráta z prodeje investic do nemovitostí)

V minulém účetním Fond realizoval výnosy z prodeje investic do nemovitostí v celkové výši 38 000 tis. Kč. Účetní hodnota prodaných nemovitostí pak činila 36 770 tis. Kč.

3.11 Nakoupené dodávky

tis. Kč	Období končící 31.12.2016	Období končící 31.12.2015
Náklady na obhospodařování a administraci	-2 121	-1 355
Náklady na depozitáře	-220	-240
Náklady na audit	-220	-106
Právní poradenství	-1 230	0
Náklady na opravy majetku	-7 492	-7 530
daň z nabytí nemovitostí	-7 461	0
Ostatní náklady (správa nemovitostí)	-19 378	-18 720
Celkem	-38 122	-27 951

Náklady na obhospodařování zahrnují náklady za výkon funkce 890 tis. Kč a administraci ve výši 1 231 tis. Kč.

3.12 Daně z příjmů

Následující tabulka zobrazuje detail daně z příjmů:

tis. Kč	Období končící 31.12.2016	Období končící 31.12.2015
Splatný daňový náklad (-)	-2 963	-7 836
Upřesnění daně vztahující se k minulým obdobím	211	0
Odložený daňový náklad (-)	-2 010	-2 514
Celkem	-4 762	-10 350

Odložený daňový závazek / pohledávka

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

tis. Kč	Účetní hodnota	Daňová hodnota	Přechodný rozdíl	Odložený daňový závazek (pohledávka)
Rok 2015				
Investice do nemovitostí	1 943 554	1 350 107	593 447	29 672
Rezervy	190	0	-190	-10
			593 257	29 662
Rok 2016				
Investice do nemovitostí	2 070 917	1 437 471	633 446	31 672
			633 446	31 672

Srovnání odložené daně na počátku a na konci účetního období:

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Přechodné rozdíly, ze kterých vzniká odložená daň k 1.1.2016	593 257	542 989
násobeno daňovou sazbou 5%	29 663	27 149
změna stavu přechodných rozdílů, ze kterých se počítá odložená daň	40 189	50 268
Přechodné rozdíly, ze kterých vzniká odložená daň k 31.12.2016	633 446	593 257
násobeno sazbou 5%	31 672	29 662
efekt změny očekávané sazby daně	0	0
násobeno sazbou 5%	31 672	29 662

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

tis. Kč	Období končící 31.12.2016	Období končící 31.12.2015
Zisk před zdaněním	96 833	129 439
sazba daně	5%	5%
Daň kalkulovaná z výsledku hospodaření	4 842	6 472
Efekt daňově neuznatelných nákladů	2	9
Efekt odčitatelných položek	0	-107
Efekt připočitatelných položek	107	0
Daňové náklady/výnosy vztahující se k předchozím obdobím	-211	0
Ostatní	22	3 976
Celková daň z příjmů (+náklad, -výnos)	4 762	10 350

Položka Ostatní v minulém účetním období obsahuje zejména dopočet splatné daně ve výši 3 733 tis. Kč za část období, kdy Fond nebyl základním fondem a podléhal tak zdanění ve výši 19%.

3.13 Zisk na akcii

Zisk (ztráta) na akcii je kalkulován jako podíl čistého zisku (ztráty) za období a průměrného počtu akcií v oběhu.

Fond vydal následující akcie:

Počet ks	31.12.2016	31.12.2015	1.1.2015
Kmenové akcie (nominální hodnota 50 tis. Kč)	0	0	23 390
Zakladatelské akcie (bez jmenovité hodnoty)	21 051	21 051	0
Investiční akcie (bez jmenovité hodnoty)	2 339	2 339	0
Celkem	23 390	23 390	23 390

V roce 2015 byly kmenové akcie nahrazeny zakladatelskými a investičními akciemi. Vzhledem k tomu, že počet akcií se nezměnil, bude i za rok 2015 uvažován průměrný počet akcií v oběhu 23 390 ks.

Základní zisk (ztráta) připadající na jednu akcii (BEPS):

BEPS = 92 071 tis. Kč / 23 390 ks akcií = 3 936,34 Kč za období končící 31.12.2016

BEPS = 119 089 tis. Kč / 23 390 ks akcií = 5 091,45 Kč za období končící 31.12.2015.

4. SPŘÍZNĚNÉ STRANY A JEJICH DOPAD DO ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

4.1 Osoba ovládající

Metrostav a.s.

se sídlem Praha 8, Libeň, Koželužská 2450/4, PSČ 180 00

IČ: 00014915

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném v Praze, oddíl B, vložka 758.

4.2 Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název společnosti	IČO	Sídlo
Subterra, a.s.	45309612	Praha 8, Libeň, Koželužská 2246/5, PSČ: 180 00
Metrostav Slovakia, a.s.	47144190	Bratislava 26, Mlynské Nivy 68, 824 77, Slovenská
PRO TP 06, s. r. o.	47016370	Bratislava 26, Mlynské Nivy 68, 821 05, Slovenská
SQZ, s.r.o.	25743554	Olomouc, U místní dráhy 939/5, Nová Ulice, PSČ: 779 00
Metrostav stavebniny, s.r.o.	45788430	Praha 9-Horní Počernice, Bystrá 2243, PSČ: 19300
TBG METROSTAV, s.r.o.	63992990	Praha 8, Libeň, Koželužská 2246/5, PSČ 180 00
CCE Praha, spol. s r.o	26134497	Praha 8, Koželužská 2246/5, PSČ: 180 00
Metrostav Island ehf	680406-0650	Reykjavík, Skeifunni 11, 108, Island
PRAGIS, a.s.	41194861	Praha 9 Satalice, Budovatelská 286, PSČ 190 15
Metrostav Development, a.s.	28440412	Praha 8, Libeň, Zenklova 2245/29, PSČ 180 00
Metrostav Deutschland, GmbH	HRB 192547	München, Falkensturmstraße 14, 803 31, SRN
MVE Štětí a.s.	24204005	Praha 8, Libeň, Koželužská 2246/5, PSČ 180 00
BES, s.r.o.	43792553	Benešov, Sukova 625, PSČ 256 01
DSH - Dopravní stavby, a.s.	28344693	Brno, Vídeňská 264/120b, PSČ 619 00
PK Doprastav, a.s.	35697814	Žilina, Kragujevská 11, PSČ 010 01, Slovenská republika
Doprastav Asphalt, a.s.	46120602	Zvolen, Stráž 223, PSČ 960 01, Slovenská republika
BeMo Tunnelling, GmbH	ATU31712901	Innsbruck, Bernhard-Höfel-Straße 11, 6020, Rakouská
Metrostav Polska Spółka Akcyjna	NIP:1132888282	Warszawa, ul. JAGIELLONSKA, nr 88, Polsko
METROSTAV ANKARA İNŞAATTAHHÜT SANAYİ VE TİCARETA.Ş.	6200610861	Ankara, İlkbahar Mah. Galip, Erdem Cad. 610.Sk. No: 1, Çankaya – ORAN, Turecká republika
Údržba silnic s.r.o.	61681199	Sedlčany, Osečany 80, PSČ 264 01
Metrostav Facility s.r.o.	25731424	Praha 8, Libeň, Koželužská 2246/4, PSČ 180 00
Obalovna Lipník s.r.o.	05637589	České Budějovice, Pražská tř. 495/58, PSČ 370 04

4.3 Transakce se spřízněnými stranami

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

Obchodní vztahy se spřízněnými stranami – poskytován a přijímání služeb

	Výnosy	Náklady	Pohledávky	Závazky	Majetek
CCE Praha, spol. s r. o.	0	0	0	40	0
Metrostav a. s.	163 816	25 535	0	4 296	742
Metrostav a. s. - organizační zložka Bratislava	462	201	0	196	0
Metrostav Development a. s.	0	5	0	6	0
Metrostav Facility s. r. o.	0	3 683	0	1 275	538
Subterra a. s.	0	1 778	0	0	220
Subterra Sverige AB	0	0	0	0	0
BES s. r. o.	3 303	0	0	0	0
AMISTA investiční spol.	0	1 891	0	785	0
Celkem	167 581	33 093	0	6 598	1 500

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

Dohoda o zápůjčce od společnosti Metrostav a.s., IČO: 000 14 915, do až výše 5,300.000,- EUR se smluvním úrokovou sazbou 0,75 % p.a., a to výlučně za účelem dočasné finanční výpomoci ke krytí závazků fondu v souvislosti s financováním Dohody o narovnání se společností BUR Praha 1 Immobilien s.r.o., IČO: 036 49 644, jejímž předmětem je narovnání sporných a pochybných práv a povinností k pozemkům parc. č. 579/1 a parc. č. 579/2 v katastrálním území Staré Město, obec Praha, vedených Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, na LV č. 255 a č. 143. Fond během roku 2016 tuto zápůjčku plně splatil.

Dividendy

Na základě rozhodnutí valné hromady byl hospodářský výsledek za rok 2015 rozdělen do dividend vlastníkům zakladatelských akcií ve výši 8 999 999,28 Kč a vlastníkům investičních akcií ve výši 999 999,92 Kč.

4.4 Odměny klíčového vedení

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

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

5. FINANČNÍ RIZIKA

5.1 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. Ve většině případů se navíc jedná o pohledávky za spřízněnými subjekty. Úvěrové riziko tak dosahuje minimální výše.

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

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

Následující tabulka ukazuje vystavení fondu vůči úvěrovému riziku:

tis. Kč	Neznehodnocená fin. aktiva do splatnosti			Neznehodnocená fin. aktiva po splatnosti			Celkem		
	31.12.2016	31.12.2015	1.1.2015	31.12.2016	31.12.2015	1.1.2015	31.12.2016	31.12.2015	1.1.2015
Peníze a pen. ekvivalenty	46 100	51 772	42 386				46 100	51 772	42 386
Obchodní pohledávky	139	8 659	10 941		1 520	4 073	139	10 179	15 014
Poskytnuté zálohy	0	0	0		2 249	81	0	2 249	81
Ostatní	4	32	149				4	32	149
Celkem	46 243	60 463	53 476	0	3 769	4 154	46 243	64 232	57 630

Účetní hodnota finančních aktiv po splatnosti, která nejsou znehodnocena:

tis. Kč	Do 6 měsíců po splatnosti			Do 1 roku po splatnosti			Celkem		
	31.12.2016	31.12.2015	1.1.2015	31.12.2016	31.12.2015	1.1.2015	31.12.2016	31.12.2015	1.1.2015
Obchodní pohledávky	0	1 520	4 073	0	0	0	0	1 520	4 073
Poskytnuté zálohy	0	23	74	0	2 226	7	0	2 249	81
Celkem	0	1 543	4 147	0	2 226	7	0	3 769	4 154

5.2 Riziko likvidity

Riziko likvidity představuje riziko, že nebudou finanční závazky vyrovnány v okamžiku jejich splatnosti. Fond je schopen dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči věřitelům a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. Pro tyto účely Fond udržuje peněžní prostředky a likvidní depozita na potřebné úrovni pravidelným sledováním očekávaných a skutečných příjmů a výdajů. Fond dále udržuje hotovost a likvidní depozita pro případ nečekaného požadavku.

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

k 31.12.2016, v tis. Kč	Do 1 roku	1 - 5 let	Nad 5 let	Celkem
úročené závazky	78 564	255 365	0	333 929
obchodní závazky	7 052	0	0	7 052
ostatní závazky	517	0	0	517
Celkem	86 133	255 365	0	341 498

k 31.12.2015, v tis. Kč	Do 1 roku	1 - 5 let	Nad 5 let	Celkem
úročené závazky	57 144	242 854	0	299 998
obchodní závazky	7 810	0	0	7 810
ostatní závazky	1 140	0	0	1 140
Celkem	66 094	242 854	0	308 948

k 1.1.2015, v tis. Kč	Do 1 roku	1 - 5 let	Nad 5 let	Celkem
úročené závazky	57 144	228 576	71 422	357 142
obchodní závazky	82 590	0	0	82 590
ostatní závazky	8 983	0	0	8 983
Celkem	148 717	228 576	71 422	448 715

5.3 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. Většina výnosů z pronájmu, úročených závazků i ostatních obchodních transakcí Fondu je denominována v jednotkách Kč, které jsou funkční měnou Fondu. Pouze malá část transakcí je denominována v EUR. Proto Fond není vystaven podstatnému měnovému riziku.

Následující tabulka vyjadřuje vystavení Fondu vůči měnovému riziku:

tis. Kč	Aktiva			Pasiva			Čistá expozice		
	31.12.2016	31.12.2015	1.1.2015	31.12.2016	31.12.2015	1.1.2015	31.12.2016	31.12.2015	1.1.2015
EUR	905	742	618	68	55	59	837	687	559
							0	0	0
Celkem	905	742	618	68	55	59	837	687	559

5.4 Úrokové riziko

Fond je vystaven riziku změn úrokových sazeb, protože si půjčuje finanční prostředky 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 přijaté bankovní úvěry, přičemž základnou pro změnu příslušných úrokových sazeb jsou hodnoty k rozvahovému dni.

	Účetní hodnota	PRIBOR	
		+50 bp Zisk / (ztráta)	-50 bp Zisk / (ztráta)
		Ostatní pohyby ve vlastním kapitálu	Ostatní pohyby ve vlastním kapitálu
K 31.12.2016, v tis. Kč			
AKTIVA			
Peníze a peněžní ekvivalenty			
Pohledávky			
Dopad na finanční aktiva před zdaněním			
Daň 5%			
Dopad na finanční aktiva po zdanění		0	0
PASIVA			
Závazky	333 929	-1 670	1 670
Dopad na finanční závazky před zdaněním		-1 670	1 670
Daň 5%		-317	317
Dopad na finanční závazky po zdanění		-1 353	1 353
CELKOVÝ NÁRŮST (POKLES)		-1 353	1 353

	Účetní hodnota	PRIBOR	
		+50 bp Zisk / (ztráta)	-50 bp Zisk / (ztráta)
		Ostatní pohyby ve vlastním kapitálu	Ostatní pohyby ve vlastním kapitálu
K 31.12.2015, v tis. Kč			
AKTIVA			
Peníze a peněžní ekvivalenty			
Pohledávky			
Dopad na finanční aktiva před zdaněním			
Daň 5%			
Dopad na finanční aktiva po zdanění		0	0
PASIVA			
Závazky	299 998	-1 500	1 500
Dopad na finanční závazky před zdaněním		-1 500	1 500
Daň 5%		-285	285
Dopad na finanční závazky po zdanění		-1 215	1 215
CELKOVÝ NÁRŮST (POKLES)		-1 215	1 215

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 1 353 tis. Kč (1 215 tis. Kč k 31.12.2015) nižší/vyšší, a to především z důvodu nákladových úroků z přijatých bankovních úvěrů.

6. ŘÍZENÍ KAPITÁLU

Cílem Fondu při řízení struktury kapitálu je zabezpečit jeho schopnost pokračovat v podnikání s hlavním cílem produkovat zisky pro své akcionáře (investuje kapitál v souladu se svým statutem), udržovat optimální poměr vlastních a cizích zdrojů a tlačit na snižování celkových nákladů. Jako důsledek schopnosti vydávat a zpětně odkupovat investiční akcie může kapitál Fondu kolísat v závislosti na požadavcích na odkup a upisování těchto akcií. Proto je dalším cílem fondu udržovat dostatečnou likviditu, aby byl schopen uspokojit požadavky na odkup akcií v okamžiku, kdy nastanou.

Dle požadavků zákona č.240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, musí Fond udržovat hodnotu vlastního kapitálu minimálně ve výši 1 250 tis. EUR. Tento požadavek Fond splňuje.

Fond sleduje zdroje financování na základě poměru vlastních a cizích zdrojů počítaného jako poměr čistého dluhu na celkovém kapitálu. Čisté cizí zdroje jsou počítány jako celkové závazky (včetně úvěrů a zápůjček a obchodních závazků, jež jsou vykázány ve výkazu o finanční pozici) snížené o zůstatek peněz. Celkový kapitál je počítán jako vlastní kapitál vykázány ve výkazu o finanční pozici plus čisté cizí zdroje. Poměr vlastních a cizích zdrojů k 31.12.2016 a 31.12.2015 byl následující:




tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
celkové závazky	375 640	344 907
minus: peníze	-46 100	-51 772
Čistý dluh	329 540	293 135
Vlastní kapitál	1 745 031	1 662 960
Celkový kapitál	2 074 571	1 956 095
Poměr čistého dluhu a celkového kapitálu	15,88%	14,99%

7. PODMÍNĚNÁ AKTIVA A PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

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

8. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu Účetní závěrky nenastaly žádné významné události.

Sestaveno dne: 28.3.2017	Podpis statutárního orgánu: 	Osoba zodpovědná za účetnictví (jméno a podpis): 	Osoba zodpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis): 
-----------------------------	--	---	---

Zpráva o vztazích

1. ÚVOD

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

2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Ovládaná osoba

Metrostav Nemovitostní, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

se sídlem Praha 8, Libeň, Koželužská 2246/5, PSČ 180 00

IČ:29027781

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 15909.

Ovládající osoba

Metrostav a.s.

se sídlem Praha 8, Libeň, Koželužská 2450/4, PSČ 180 00

IČ: 00014915

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném v Praze, oddíl B, vložka 758.

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název společnosti	IČO	Sídlo
Subterra, a.s.	45309612	Praha 8, Libeň, Koželužská 2246/5, PSČ: 180 00
Metrostav Slovakia, a.s.	47144190	Bratislava 26, Mlynské Nivy 68, 824 77, Slovenská
PRO TP 06, s. r. o.	47016370	Bratislava 26, Mlynské Nivy 68, 821 05, Slovenská
SQZ, s.r.o.	25743554	Olomouc, U místní dráhy 939/5, Nová Ulice, PSČ: 779 00
Metrostav stavebniny, s.r.o.	45788430	Praha 9-Horní Počernice, Bystrá 2243, PSČ: 19300
TBG METROSTAV, s.r.o.	63992990	Praha 8, Libeň, Koželužská 2246/5, PSČ 180 00
CCE Praha, spol. s r.o	26134497	Praha 8, Koželužská 2246/5, PSČ: 180 00
Metrostav Island ehf	680406-0650	Reykjavík, Skeifunni 11, 108, Island
PRAGIS, a.s.	41194861	Praha 9 Satalice, Budovatelská 286, PSČ 190 15
Metrostav Development, a.s.	28440412	Praha 8, Libeň, Zenklova 2245/29, PSČ 180 00
Metrostav Deutschland, GmbH	HRB 192547	München, Falkensturmstraße 14, 803 31, SRN
MVE Štětí a.s.	24204005	Praha 8, Libeň, Koželužská 2246/5, PSČ 180 00
BES, s.r.o.	43792553	Benešov, Sukova 625, PSČ 256 01
DSH - Dopravní stavby, a.s.	28344693	Brno, Vídeňská 264/120b, PSČ 619 00
PK Doprastav, a.s.	35697814	Žilina, Kragujevská 11, PSČ 010 01, Slovenská republika
Doprastav Asphalt, a.s.	46120602	Zvolen, Stráž 223, PSČ 960 01, Slovenská republika
BeMo Tunnelling, GmbH	ATU31712901	Innsbruck, Bernhard-Höfel-Straße 11, 6020, Rakouská
Metrostav Polska Spółka Akcyjna	NIP:1132888282	Warszawa, ul. JAGIELLONSKA, nr 88, Polsko
METROSTAV ANKARA İNŞAATTAHHÜT SANAYİ VE TİCARETA.Ş.	6200610861	Ankara, İlkbahar Mah. Galip, Erdem Cad. 610.Sk. No: 1, Çankaya – ORAN, Turecká republika
Údržba silnic s.r.o.	61681199	Sedlčany, Osečany 80, PSČ 264 01
Metrostav Facility s.r.o.	25731424	Praha 8, Libeň, Koželužská 2246/4, PSČ 180 00
Obalovna Lipník s.r.o.	05637589	České Budějovice, Pražská tř. 495/58, PSČ 370 04

3. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY

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

4. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Ovládaná osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládaní, tj. ovládaní majetkový podíl na ovládané osobě.

5. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ

V účetním období nebylo učiněno žádné jednání na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, které by se týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky.

6. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI A POSKYTNUTÉ PLNĚNÍ

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou:

Smlouvy uzavřené v účetním období

- Dodatek č. 17 ze dne 4. 10. 2016 ke Smlouvě o nájmu a správě nemovitostí ze dne 1. 7. 2010
- Dohoda o zápůjčce od společnosti Metrostav a.s., IČO: 000 14 915, do až výše 5,300.000,- EUR se smluvním úrokovou sazbou 0,75 % p.a., a to výlučně za účelem dočasné finanční výpomoci ke krytí závazků fondu v souvislosti s financováním Dohody o narovnání se společností BUR Praha 1 Immobilien s.r.o., IČO: 036 49 644, jejímž předmětem je narovnání sporných a pochybných práv a povinností k pozemkům parc. č. 579/1 a parc. č. 579/2 v katastrálním území Staré Město, obec Praha, vedených Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, na LV č. 255 a č. 143. Fond během roku 2016 tuto zápůjčku splatil.

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

- Dodatek č. 14 ze dne 1. 1. 2015 ke Smlouvě o nájmu a správě nemovitostí ze dne 1. 7. 2010
- Dodatek č. 15 ze dne 11. 3. 2015 ke Smlouvě o nájmu a správě nemovitostí ze dne 1. 7. 2010
- Dodatek č. 16 ze dne 22. 6. 2015 ke Smlouvě o nájmu a správě nemovitostí ze dne 1. 7. 2010
- Dodatek č. 1 ze dne 11. 3. 2015 ke Smlouvě o nájmu a správě nemovitostí ze dne 18. 12. 2013 (Fond, Metrostav a.s., Komerční banka a.s.)
- Smlouva o nájmu a správě nemovitostí ze dne 1. 7. 2010
- Smlouva o nájmu a správě nemovitostí ze dne 18. 12. 2013

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami

Smlouvy uzavřené v účetním období

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

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

- Metrostav a.s, organizační složka Bratislava, Smlouva o nájmu a správě nemovitostí ze dne 30. 4. 2014.

7. POSOUZENÍ ÚJMY VZNIKLÉ OVLÁDANÉ OSOBE

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

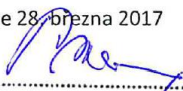
8. ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

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

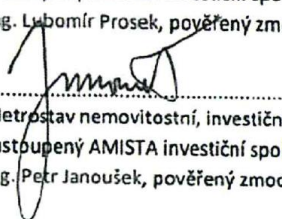
9. PROHLÁŠENÍ

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

V Praze dne 28. března 2017



.....
 Metrostav nemovitostní, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
 zastoupený AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel
 Ing. Lubomír Prosek, pověřený zmocněnec



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

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům společnosti Metrostav nemovitostní, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Metrostav nemovitostní, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem Koželužská 2246/5, Praha 8 - Libeň, identifikační číslo 29027781, (dále také společnost) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2016, z výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti Metrostav nemovitostní, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. 12. 2016 a její finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016, v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Hlavní záležitosti auditu

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

Ocenění investic do nemovitostí

K 31. prosinci 2016 činily investice do nemovitostí 2 070 917 tis. Kč. V souladu s Mezinárodním účetním standardem IAS 40 jsou tyto investice vykazovány v reálné hodnotě, která byla stanovena na základě znaleckého posudku s použitím metody založené na odhadovaných budoucích výnosech. Ověření ocenění investic do nemovitostí jsme považovali za hlavní záležitost auditu z důvodu významnosti použitého profesionálního úsudku a s ohledem na vykazované hodnoty.

Pro ověření ocenění investic do nemovitostí jsme přizvali jako člena auditorského týmu specialistu na oceňování nemovitostí ze společnosti BDO Appraisal services - Znalecký ústav s.r.o., který provedl zhodnocení posudku z metodického hlediska a také provedl posouzení konkrétních hodnot u vybraných nemovitostí.

Informace o investicích do nemovitostí jsou uvedeny v účetní závěrce společnosti v části 3.1. Investice do nemovitostí

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s účetní závěrkou a

- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o společnosti k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního ředitele a správní rady společnosti za účetní závěrku

Statutární ředitel společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve společnosti odpovídá správní rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární ředitel společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost společnosti pokračovat v trvání podniku. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti společnosti pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že společnost ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

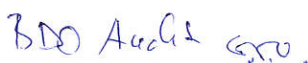
Naší povinností je informovat statutárního ředitele a správní radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

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


V Praze dne 12. dubna 2017

Auditorská společnost:

Statutární auditor:



BDO Audit s. r. o.
evidenční číslo 018


Ing. Lukáš Hendrych
evidenční číslo 2169