

Zpráva nezávislého auditora

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

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

akcionářům společnosti TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem,
a.s., se sídlem v Praze 10, Počernická 272/96, IČ 027 89 027

Výrok auditora

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

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

Základ pro výrok

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

Hlavní záležitosti auditu

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

Společnost k 31. 12. 2016 vykázala v neprovozním dlouhodobém hmotném majetku nemovitosti, které z podstatné části získala fúzí s rozhodným dnem 1. 1. 2016, a využívá je k realizování výnosů z pronájmu. Vzhledem k tomu, že nemovitosti představují přibližně 54 % netto hodnoty celkových

aktiv a výnosy z pronájmu (resp. prodeje) nemovitostí tvoří téměř 94 % výnosů společnosti, stalo se ověření nemovitostí a souvisejících výnosů hlavní záležitostí auditu.

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

Informace o dlouhodobém hmotném majetku a výnosů z pronájmu (resp. prodeje) nemovitého majetku jsou uvedeny v rozvaze, výkazu zisku a ztráty a v článcích 6, 7 a 18 přílohy.

Další hlavní záležitostí auditu bylo ověření přijatých bankovních úvěrů a nebankovních zápůjček, které k 31. 12. 2016 tvoří přibližně 76 % celkových pasiv. Zabývali jsme se příslušnými smlouvami a písemným odsouhlasením nesplacených zůstatků úvěrů a zápůjček k rozvahovému dni.

Informace o přijatých bankovních úvěrech a nebankovních zápůjčkách jsou uvedeny v rozvaze, výkazu zisku a ztráty a v článcích 4, 21 a 22 přílohy.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

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

Odpovědnost statutárního ředitele, správní rady a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

Statutární ředitel Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol statutárním ředitelem.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární ředitel Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti pokračovat v trvání podniku. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

V Brně dne 25. 5. 2017

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

Ptašínského 4, 602 00 Brno


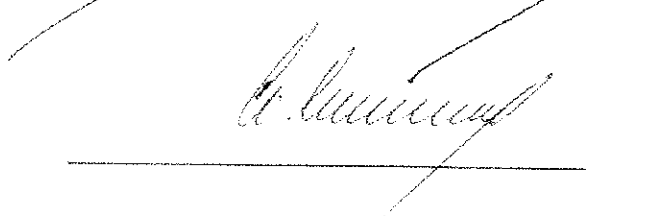
oprávnění KAČR č. 007

Ing. Leoš Kozohorský, jednatel společnosti

Odpovědný statutární auditor:

Ing. Libor Cabicar

oprávnění KAČR č. 1277

Přílohy:

Výroční zpráva obsahující účetní závěrku skládající se z:

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



VÝROČNÍ ZPRÁVA SPOLEČNOSTI

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

za období od 1.1.2016 do 31.12.2016



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

IČO: 02789027

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

OBSAH

Čestné prohlášení účetní jednotky	3
ZPRÁVA STATUTÁRNÍHO ŘEDITELE O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A O STAVU JEJÍHO MAJETKU, VÝHLED PRO ROK 2017	4
PROFIL INVESTIČNÍHO FONDU	6

Přílohy:

- účetní závěrka společnosti včetně přílohy účetní závěrky
- zpráva o vztazích



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

IČO: 02789027

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ ÚČETNÍ JEDNOTKY

Tato výroční zpráva, při vynaložení veškeré přiměřené péče, podle našeho nejlepšího vědomí a svědomí podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti

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

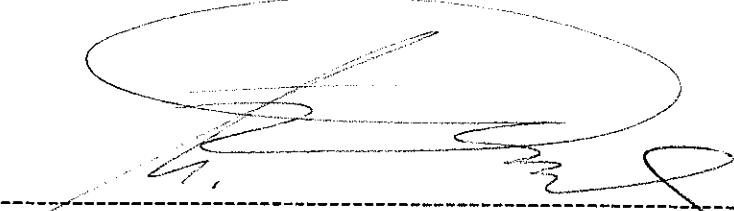
IČ 027 89 027

Počernická 272/96

108 00 Praha 10 - Malešice

za rok 2016 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a hospodaření.

V Praze dne 28. dubna 2017



Ing. Michal Vlach, pověřený zmocněnec
statutárního ředitele



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

IČO: 02789027

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

Zpráva statutárního ředitele o podnikatelské činnosti investičního fondu TISOR a o stavu jeho majetku v období od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2016

TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále IF TISOR), byl účastníkem korporátní přeměny ve smyslu zákona 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, v rámci které na něj přešla část jmění rozdělované společnosti Business Centrum KCM, a.s., IČO 27381714, se sídlem Praha 10, Malešice, Počernická 272/96, PSČ 108 00, která byla uvedena v projektu rozdělení odštěpením sloučením, vyhotoveném dne 11.4.2016 a schváleném dne 16.5.2016.

Zmíněnou přeměnou nabyl IF TISOR:

- dlouhodobý hmotný majetek – nemovitosti
- dlouhodobý hmotný majetek – movité věci
- krátkodobý finanční majetek
- závazky

Dominantní hodnotu odštěpovaného majetku nabývaného IF TISOR v rámci přeměny tvoří soubor nemovitostí na adrese Malešice, Počernická 272/96, PSČ 108 00.

Na základě znaleckého posudku zpracovaného ke dni předcházejícímu rozhodnému dni přeměny to je k 31. 12. 2015 byla hodnota odštěpované části jmění přecházející do IF TISOR 250 494 tis. Kč.

IF TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. v srpnu 2016 nabyl 100% podíly na nemovitostních společnostech QSX Czech, s.r.o. a QLH Czech, s r.o., kdy současně uzavřel smlouvu na převod těchto podílů včetně majetkové účasti na společnosti Business Centrum KCM, a.s., která stanoví společný vliv do doby realizace převodu a je podmíněna odštěpením majetku ze společností QSX Czech, s.r.o. a QLH Czech, s r.o. do fondu.

Ve vykazovaném období prodal IF TISOR nemovitost v Brně na adrese Orlí 16 za částku 93 500 tis. Kč.

Ke dni 1. černa 2016 změnil IF TISOR své sídlo do prostor jím držené nemovitosti na adrese Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10.

S účinností 10. 11. 2016 došlo ke změně osoby pověřeného zmocněnce statutárního ředitele na Ing. Michal Vlach, bytem Podolská 1488/8, Praha Braník, PSČ 147 00.



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

IČO: 02789027

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

Hospodaření investičního fondu

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření IF TISOR poskytuje účetní závěrka za období od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2016. Hospodaření investičního fondu za uvedené období skončilo účetním ziskem ve výši 26 389 tis. Kč.

Aktiva

IF TISOR vykázal v rozvaze k 31. prosinci 2016 aktiva v celkové výši 807 783 tis. Kč. Ta jsou tvořena především dlouhodobým hmotným majetkem ve formě nemovitostí ve výši 442 670 tis. Kč, v době sestavení závěrky bankovní hotovostí ve výši 228 981 tis. Kč, dále pak pohledávkami z poskytnutých úvěrů ve výši 40 841 tis. Kč a účastmi se společným vlivem na nemovitostních společnostech ve výši 19 188 tis. Kč.

Pasiva

Celková pasiva IF TISOR ve výši 807 783 tis. Kč jsou tvořena především vlastním kapitálem ve výši 153 977 tis. Kč, závazky vůči nebankovním subjektům ve výši 436 444 tis. Kč a závazky vůči bankám ve výši 179 890 tis. Kč.

Hodnota vlastního kapitálu IF TISOR, připadajícího na 1 akcii k 31.12.2016 činí **3,9398 Kč**.

Události po rozvahovém dni a výhled pro rok 2017

Po rozvahovém dni byl IF TISOR zúčastněnou osobou na dvou korporátních přeměnách, a to formou fúze se společností QLH Czech, s r.o., IČ 04118138, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10 a formou odštěpením sloučením se společností QSX Czech, s.r.o., IČ 04117522, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10. V obou případech se jednalo o dceřiné společnosti, jejichž podíly nabyl IF TISOR v roce 2016, jak výše uvedeno. Rozhodným dnem obou přeměn je 1. leden 2017. V rámci zmíněných přeměn nabude IF TISOR do svého majetku retailové nemovitosti v Brně, Praze, Ostravě a Novém Jíčině za účelem dlouhodobého držení. Účinností přeměny zanikl závazek na prodej podílu QLH Czech s.r.o.

Investiční fond připravuje v roce 2017 investice do dalších výnosových nemovitostí komerčního charakteru.

V Praze dne 28. dubna 2017

Ing. Michal Vlach,
pověřený zmocněnec statutárního ředitele

KRESTON
FASCE
KACR 2. 007

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

IČO: 02789027

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

Profil investičního fondu

Rozhodným nebo též sledovaným obdobím se pro potřeby této výroční zprávy rozumí období od 1.1.2016 do 31.12.2016.

1) Základní údaje o investičním fondu a jeho akciích

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

Sídlo: Praha 10, Malešice, Počernická 272/96

IČO: 02789027

DIČ: CZ02789027

rejstříkový soud: Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 19621

datum zápisu do OR: 18. 3. 2014

právní forma: akciová společnost s proměnným základním kapitálem

zapisovaný základní kapitál: 2,000.000,- Kč

Vznik společnosti

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

Předmět podnikání

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

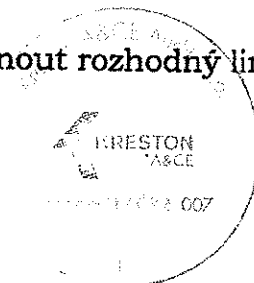
Statutární ředitel, obhospodařovatel a administrátor fondu k 31.12.2016:

Safety invest funds, investiční společnost, a.s. (od 18.3.2014)

IČ: 284 95 349

Sídlo: Praha 1, Revoluční 1003/3, PSČ 110 00

Poznámka: obhospodařovatel není oprávněn přesáhnout rozhodný limit.



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

IČO: 02789027

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

Pověřený zmocněnec: Ing. Michal Vlach, dat. nar. 11. dubna 1966
Podolská 1488/8, Praha 4, Braník 147 00

Správní rada emitenta ve složení k 31.12.2016:

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

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

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

Výbor pro audit emitenta ve složení k 31.12.2016:

Předseda výboru pro audit: JAROSLAV HAVLÍČEK, dat. nar. 20. ledna 1962

Urbánkova 3371/69, 143 00 Praha 4

Členové výboru pro audit: LENKA BARTUŠKOVÁ, dat. nar. 20. listopadu 1971
V Průhonu 143, 252 30 Lety

NINA SVOBODOVÁ, dat. nar. 5. března 1989
K Nové Vsi 358/16, 158 00 Praha 5

2) Údaje o osobách, které měly kvalifikovanou účast na investičním fondu

<u>Jméno</u>	<u>datum narození</u>	<u>počet akcií (ks)</u>	<u>podíl na fondu (%)</u>
Martin Benda	8.9.1971	1000000	50
Martin David	21.8.1968	1000000	50

3) Údaje o změnách skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku, ke kterým došlo během rozhodného období

Sídlo:

Bořivojova 828/33, Žižkov, 130 00 Praha
Zapsáno 18. března 2014
Vymazáno 1. června 2016



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

IČO: 02789027

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10
Zapsáno 1. června 2016

Způsob jednání:

Statutární ředitel jedná v plném rozsahu, samostatně a bez omezení. Podepisování za společnost provádí statutární ředitel tak, že k firmě společnosti připojí pověřený zmocněnec statutárního ředitele obchodní firmu statutárního ředitele a svůj podpis.

Zapsáno 18. března 2014

Vymazáno 28. listopadu 2016

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

Zapsáno 28. listopadu 2016

Pověřený zmocněnec statutárního ředitele

Jiří Brada, nar. 1. ledna 1966, bytem Nádražní 259, 277 51
Nelahozeves

Den zániku funkce 10. listopadu 2016

Zapsáno 18. března 2014

Vymazáno 28. listopadu 2016

Ing. Michal Vlach, dat. nar. 11. dubna 1966

Podolská 1488/8, Praha 4, Braník 147 00

Akcie

2 000 000 ks kusová akcie na jméno v listinné podobě - zakladatelské akcie. Převod zakladatelských akcií je podmíněn souhlasem statutárního ředitele.

Zapsáno 28. listopadu 2016

Ostatní skutečnosti

Na společnost TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., přešla část jmění rozdělované společnosti Business Centrum KCM, a.s., IČO 27381714, se sídlem Praha 10, Malešice, Počernická 272/96, PSČ 108 00, která byla uvedena v projektu rozdělení odštěpením sloučením, vyhotoveném dne 11.4.2016 a schváleném dne 16.5.2016.



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

IČO: 02789027

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

4) Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie:

Počet akcií: 2 000 000 ks

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

Investiční akcie:

Počet akcií: 37 082 211 ks

Druh, forma, podoba: investiční kusové akcie na jméno v zaknihované podobě

(zaknihovaný cenný papír)

ISIN: CZ0008041449

Název emise: TISORFOND IFPZK

Hodnota NAV fondu:

Výše fondového kapitálu: 153,976.711,- Kč (k 31.12.2016)

Hodnota NAV fondu na

1 akcií: 3,9398 Kč (k 31.12.2016)

5) Identifikační údaje o depozitáři fondu

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

6) Identifikační údaje o všech obchodnících s cennými papíry

Činnost obchodníka s cennými papíry ve sledovaném období vykonávala pro fond pouze společnost BH Securities, a.s. (účastník burzy), IČ 60192941, Na Příkopě 848/6, Praha 1.

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

Ve sledovaném období nedošlo k podstatným změnám ve znění stanov ani ve znění statutu společnosti a ani nedošlo ke změně investiční strategie fondu.



8) Popis podnikatelské činnosti společnosti

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

Investičním cílem fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí a podílů na nemovitostních společnostech a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. Fond se řídí svým statutem. Fond se zaměřuje na vytvoření nemovitostního portfolia a jeho optimalizaci za účelem dlouhodobého pronájmu, přičemž některé vybrané nemovitosti nabízí též k prodeji.

Ve sledovaném období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 fond vykonával běžnou činnost v souladu se svým statutem. Aktivní nemovitostní portfolio fondu bylo ve sledovaném období tvořeno 2 výnosovými komerčními nemovitostmi situovanými v Brně a v Tišnově u Brna a ve sledovaném období nabytým komerčním areálem v rámci přeměny odštěpení sloučením s dceřinou společností Business Centrum KCM, a.s. a dále vlastnictvím dvou účastí na nemovitostních společnostech QLH Czech s r.o. a QLX Czech s r.o., jež ve sledovaném období nabyly.

9) Údaje o všech peněžitých i nepeněžitých plněních, které od investičního fondu přijali v rozhodném období statutární ředitel a členové správní rady

Statutární ředitel ani členové správní rady nepřijali žádná plnění od investičního fondu.

10) Údaje o hlavním podpůrci investičního fondu

Ve sledovaném období investiční fond neměl žádného podpůrce.

11) Údaje o soudních nebo rozhodčích sporech, jejichž účastníkem byl nebo je v rozhodném období investiční fond, jestliže hodnota sporu převyšuje 5% hodnoty majetku fondu

Investiční fond nebyl v rozhodném období účastníkem žádného sporu, jehož hodnota by přesahovala 5% hodnoty majetku fondu.

12) Údaje o průměrném počtu zaměstnanců investičního fondu

V rozhodném období nezaměstnával fond žádné zaměstnance.



13) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Investiční fond nevyvíjel v rozhodném období žádné aktivity v této oblasti.

14) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně právních vztahů

Investiční fond nevyvíjel v rozhodném období žádné aktivity v této oblasti.

15) Informace o organizační složce v zahraničí

Investiční fond nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

16) Informace o nabytí vlastních akcií

Fond ve sledovaném období nevlastnil žádné vlastní akcie.

17) Informace o předpokládaném vývoji investičního fondu v následujícím období

V průběhu roku 2017 bude fond pokračovat v naplňování investiční strategie vymezené ve statutu fondu.

Fond bude pokračovat ve správě současného nemovitostního portfolia a disponibilní výnosy budou dále reinvestovány. V případě výskytu vhodného nemovitostního projektu na trhu je fond připraven do takového projektu investovat.

Fond připravuje zeštíhlení své majetkové struktury přesunem nemovitostí z majetku spoluovládaných nemovitostních společností QLH Czech s r.o. a QLX Czech s r.o. do svého portfolia formou korporátních přeměn.

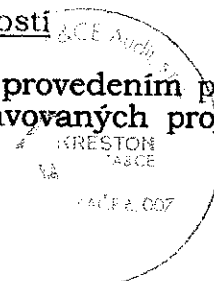
Z dlouhodobého pohledu jsou investice do nemovitostí vnímány jako perspektivní a stále umožňují investorům dosahovat na dobře připravených a spravovaných projektech nadprůměrné zhodnocení vložených finančních prostředků. Fond předpokládá další ožívání realitního trhu.

Fond zvažuje investice do segmentu bytové výstavby, případně nákup bytové nemovitosti za účelem jejího dlouhodobého držení.

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

Riziko stavebních vad nebo ekologických zátěží nemovitostí

Fond při nabývání nemovitostí snižuje rizika řádným provedením prověrek v oblasti stavební a případné ekologické zátěže připravovaných projektů a



aplikuje odpovídající právní zajišťovací instrumenty. Přesto nelze vyloučit ztrátu na majetku fondu v důsledku včas neodhalených stavebních vad či ekologických zátěží.

Riziko výpadků plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí

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

Riziko spojené s dluhovým financováním

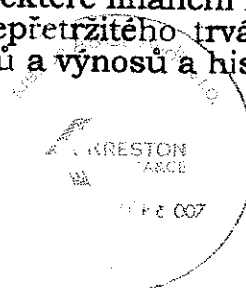
S ohledem na možnost fondu přijímat při financování nákupu či výstavby nemovitostí úvěry resp. zápůjčky do souhrnné výše představující dvacetinásobek majetku fondu dochází v odpovídajícím rozsahu i ke zvýšení rizika nepříznivého ekonomického dopadu na majetek fondu v případě chybného investičního rozhodnutí,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

Riziko vypořádání

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

18) Číselné údaje a informace o hospodaření emitenta

Číselné údaje a informace dle § 119 odst. 2 písm. a) zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, vyplývají z příložených účetních výkazů, které byly připraveny na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a Českými účetními standardy a vyhláškami platnými v České republice (s vyhláškou MF ČR č. 501 /2002 Sb., ze dne 6. listopadu 2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce). Účetní výkazy byly zpracovány za předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky a na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických



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

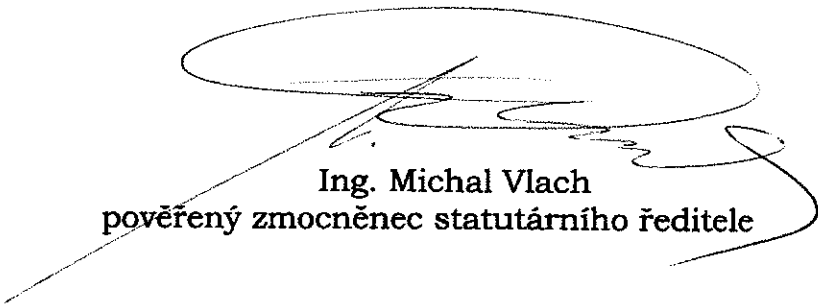
IČO: 02789027

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

V Praze dne 28. dubna 2017



Ing. Michal Vlach
pověřený zmocněnec statutárního ředitele



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

ROZVAHA
 k 31.12. 2016

tis. Kč	Poznámka	12.2016	12.2016	12.2016	2015
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
AKTIVA					
1	Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	10	0	0	0
2	Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování	13	0	0	0
	v tom: a) vydané vládními institucemi	0	0	0	0
	b) ostatní	0	0	0	0
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	11	228 981	0	228 981
	v tom: a) splatné na požádání	228 981	0	228 981	2 644
	b) ostatní pohledávky	0	0	0	0
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	12	40 841	0	40 841
	v tom: a) splatné na požádání	0	0	0	0
	b) ostatní pohledávky	40 841	0	40 841	0
5	Dluhové cenné papíry	14	0	0	0
	v tom: a) vydané vládními institucemi	0	0	0	0
	b) vydané ostatními osobami	0	0	0	0
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	15	0	0	0
	a) akcie	0	0	0	0
	b) podílové listy	0	0	0	0
	c) ostatní podíly	0	0	0	0
7	Účasti s podstatným vlivem	16	19 188	0	19 188
	z toho: v bankách	0	0	0	0
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	16	0	0	0
	z toho: v bankách	0	0	0	216 236
9	Dlouhodobý nehmotný majetek	17	0	0	0
	z toho: a) zřizovací výdaje	0	0	0	0
	b) goodwill	0	0	0	0
	c) ostatní	0	0	0	0
10	Dlouhodobý hmotný majetek	18	442 670	0	442 670
	z toho: a) pozemky a budovy pro provozní činnost	0	0	0	129 218
	b) ostatní	442 670	0	442 670	0
11	Ostatní aktiva	19	75 410	-227	75 183
12	Pohledávky z upsaného základního kapitálu		0	0	2 215
13	Náklady a příjmy příštích období	20	920	0	920
Aktiva celkem			808 010	-227	807 783
					350 314



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

ROZVAHA
k 31.12. 2016

tis. Kč	Poznámka	2016	2015	
PASIVA				
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	21	179 890	68 890
	v tom: a) splatné na požádání		0	0
	b) ostatní závazky		179 890	68 890
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	22	436 444	184 838
	v tom: a) splatné na požádání		0	0
	v tom: úsporné		0	0
	b) ostatní závazky		436 444	184 838
3	Závazky z dluhových cenných papírů	23	0	0
	v tom: a) emitované dluhové cenné papíry		0	0
	b) ostatní závazky z dluhových cenných papírů		0	0
4	Ostatní pasiva	24	24 776	8 201
5	Výnosy a výdaje příštích období	25	573	576
6	Rezervy	26	12 123	0
	v tom: a) na důchody a podobné závazky		0	0
	b) na daně		3 218	0
	c) ostatní		8 905	0
7	Podřízené závazky		0	0
8	Základní kapitál	27	2 000	2 000
	z toho: a) splacený základní kapitál		2 000	2 000
9	Emisní ážio		0	0
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	28	0	0
	v tom: a) povinné rezervní fondy		0	0
	b) ostatní rezervní fondy		0	0
	c) ostatní fondy ze zisku		0	0
	d) rizikové fondy		0	0
11	Rezervní fond na nové ocenění		0	0
12	Kapitálové fondy		144 233	33 874
13	Oceňovací rozdíly	29	-9 686	60 893
	z toho: a) z majetku a závazků		1 509	4 750
	b) ze zajišťovacích derivátů		0	0
	c) z přepočtu účastí		-11 195	56 143
	d) ostatní		0	0
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	28	-8 959	0
15	Zisk nebo ztráta za účetní období		26 389	-8 959
16	Vlastní kapitál		153 977	87 808
Pasiva celkem			807 783	350 314



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

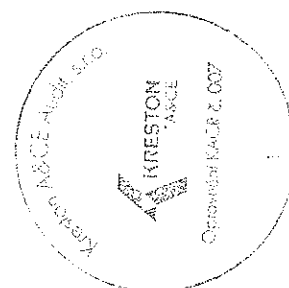
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
 za období 1.1.-31.12.2016

tis. Kč	Poznámka	2016	2015	
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	4	10 193	5 928
	z toho: a) úroky z dluhových cenných papírů		0	0
	b) výnosy z úroků z ostatních aktiv		10 193	5 928
2	Náklady na úroky a podobné náklady	4	-26 415	-23 589
	z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů		0	0
3	Výnosy z akcií a podílů		0	0
	v tom: a) výnosy z účastí s podstatným vlivem		0	0
	b) výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem		0	0
	c) ostatní výnosy z akcií a podílů		0	0
4	Výnosy z poplatků a provizi	5	0	0
5	Náklady na poplatky a provize	5	-1 788	-112
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	6	16 250	0
7	Ostatní provozní výnosy	7	57 308	20 380
8	Ostatní provozní náklady	7	-147	-529
9	Správní náklady	8	-23 150	-6 987
	v tom: a) náklady na zaměstnance		0	0
	z toho: aa) mzdy a platy		0	0
	ab) sociální a zdravotní pojištění		0	0
	ac) ostatní náklady na zaměstnance		0	0
	b) ostatní správní náklady		-23 150	-6 987
10	Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku		0	0
	v tom: a) použití rezerv k dlouhodobému hmotnému majetku		0	0
	b) použití opravných položek k dlouhodobému hmotnému majetku		0	0
	c) použití opravných položek k dlouhodobému nehmotnému majetku		0	0
11	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku		0	0
	v tom: a) odpisy dlouhodobého hmotného majetku		0	0
	b) tvorba rezerv k dlouhodobému hmotnému majetku		0	0
	c) tvorba opravných položek k dlouhodobému hmotnému majetku		0	0
	d) odpisy dlouhodobého nehmotného majetku		0	0
	e) tvorba opravných položek k dlouhodobému nehmotnému majetku		0	0
12	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek		0	0
	v tom: a) použití rezerv k pohledávkám a zárukám		0	0
	b) použití opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk		0	0
	c) zisky z postoupení pohledávek a výnosy z odepsaných pohledávek		0	0
13	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám		-227	0
	v tom: a) tvorba opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk		0	0
	b) tvorba rezerv za záruky		0	0
	c) odpisy pohledávek a pohledávek ze záruk, ztráty z post. pohledávek		0	0
14	Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem		0	0
15	Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným, tvorba a použití opravných položek		0	0
16	Tvorba a rozpuštění ostatních rezerv		-4 452	0
17	Tvorba a použití ostatních opravných položek		0	0
18	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem		0	0
19	<i>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</i>		27 572	-4 909
20	Mimořádné výnosy	9	0	0
21	Mimořádné náklady	9	0	0
22	<i>Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním</i>		0	0
23	Daň z příjmů	30	-1 183	-4 050
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		26 389	-8 959



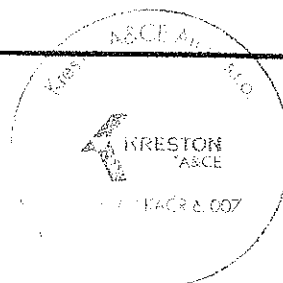
PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
 za rok 2016

tís. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zástatek k 1.1.2015	2 000	0	0	0	0	0	0	2 000
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kurové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahnuté do HV	0	0	0	0	0	60 893	0	60 893
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-8 959	-8 959
Dividendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Snižování základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	33 874	0	0	33 874
Zástatek k 31.12.2015	2 000	0	0	0	33 874	60 893	-8 959	87 808
Zástatek k 1.1.2014	2 000	0	0	0	33 874	60 893	-8 959	87 808
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kurové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahnuté do HV	0	0	0	0	0	-70 579	0	-70 579
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	26 389	26 389
Dividendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	14 700	0	0	14 700
Snižování základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	95 659	0	0	95 659
Zástatek k 31.12.2015	2 000	0	0	0	144 233	-9 686	17 430	153 977



TISOR. Investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.
Výkaz o peněžních tocích
za období 1.1.2016 - 31.12.2016
(v tis. Kč)

	Období končící 31.12.2016
Přehled o peněžních tocích z provozní činnosti	
Výsledek hospodaření před zdaněním	27 572
Úpravy o nepeněžní operace:	
odpisy	0
tvorba (rozpuštění) rezerv	4 452
tvorba (rozpuštění) opravných položek	227
ztráta (zisk) z přecenění investičního majetku	0
ztráta (zisk) z prodeje investičního majetku	-16 250
výnosy z dividend a podílů na zisku	0
úrokové výnosy	-10 193
úrokové náklady	26 415
ostatní nepeněžní úpravy	0
Výsledek hospodaření před zdaněním po úpravě	32 223
Úpravy o změny pracovního kapitálu:	
snížení (zvýšení) stavu pohledávek z obchodních vztahů, jiných pohledávek a časového rozlišení	-74 321
snížení (zvýšení) stavu zásob	0
zvýšení (snížení) stavu závazků z obchodních vztahů, jiných závazků pasív a časového rozlišení	-7
zvýšení (snížení) stavu krátkodobého finančního majetku	0
Peněžní prostředky z provozních operací	-42 105
Placené daně z příjmu	-947
Peněžní toky z provozní činnosti celkem	-43 052
Peněžní toky z investiční činnosti	
Výdaje spojené s pořízením finančních investic	-25 580
Příjmy z prodeje finančních investic	0
Výdaje spojené s pořízením nehmotného a hmotného majetku	-627
Příjmy z prodeje nehmotného a hmotného majetku	93 500
Poskytnuté zápůjčky a úvěry	-40 641
Přijaté dividendy a podíly na zisku	0
Přijaté úroky	9 993
Peněžní toky z investiční činnosti celkem	36 645
Peněžní toky z financování	
Příjem z emise akcií	14 700
Vyplacené podíly na zisku, dividendy	0
Emise (nákup) vlastních dluhopisů	0
Přijaté zápůjčky a úvěry	239 692
Placené úroky	-27 101
Peněžní toky z financování celkem	227 291
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů	220 884
Stav peněz a peněžních ekvivalentů k začátku období	2 644
Peněžní prostředky a ekvivalenty nabyté fúzí	5 453
Přírůstek (úbytek) během období	220 884
Stav peněz a peněžních ekvivalentů ke konci období	228 981



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

IČO: 02789027

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („Investiční Fond“ nebo „Fond“) byl založen přijetím stanov společnosti ve formě notářského zápisu ze dne 22. ledna 2014, v souladu se zákonem 90/2012 Sb. o obchodních korporacích a se zákonem č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech v platném znění. Investiční fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 18. března 2014.

Investiční fond byl dne 10.3.2014 zapsán podle §514 ve spojení s §513 odst. 1 zákona o investičních společnostech a investičních fondech do seznamu investičních fondů s právní osobností, vedeného podle §597 písm. a) téhož zákona, a to na základě Rozhodnutí České národní banky Č.j. 2014/2464/570Sp/2014/71/571 ze dne 10.3.2014.

Předmět podnikání společnosti

- Investování a správa majetku dle ust. §95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 o investičních společnostech a investičních fondech

Sídlo společnosti

Počernická 272 / 96
Praha 10 - Malešice
PSČ 108 00
Česká republika

- Zapsáno 1.června 2016

Statutární orgán – statutární ředitel

pověřený zmocněnec statutárního ředitele:

Ing. Michal Vlach
Podolská 1488/8, 147 00 Praha 4 – Braník

- Zapsáno 28. listopadu 2016

Statutární ředitel

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

Způsob jednání:

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

Správní rada:

Předseda správní rady:

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



1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY (pokračování)

Člen správní rady:

MARTIN BENDA, dat. nar. 8. září 1971

č.p. 159, 251 01 Břeží

Den vzniku funkce: 18. března 2014

Člen správní rady:

Ing. HYNEK ŽIROVNICKÝ, dat. nar. 8. června 1966

Českolipská 395/10, Střížkov, 190 00 Praha 9

Den vzniku funkce: 21. května 2014

Akcie Fondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

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

Československá obchodní banka, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby podle Smlouvy o výkonu funkce depozitáře („depozitář“).

Fond podnikal v oblasti kolektivního investování v České republice, a to podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů.

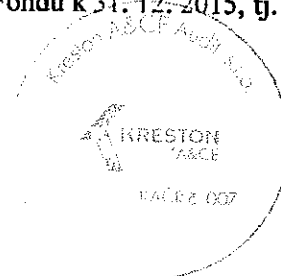
S rozhodným dnem 1.1.2016 fond realizoval fúzi odštěpením sloučením s částí jmění rozdělované společnosti Business Centrum KCM, a.s. IČ 27381714.

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principu časového rozlišení nákladů a výnosů a principu reálné hodnoty.

Tato účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi ze dne 6. listopadu 2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná za období 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016. Minulé účetní období trvalo od 1. 4. 2014 (rozhodný den sloučení s částí jmění zanikajících společností DSO real, a.s. a DST real, a.s.) do 31. 12. 2015.

Do obchodního rejstříku bylo 1. 6. 2016 zapsáno sloučení s odštěpovanou částí jmění rozdělované společnosti Business Centrum KCM, a.s. s rozhodným dnem 1. 1. 2016. V účetní závěrce k 31. 12. 2016 jsou ve sloupcích pro minulé období uvedeny hodnoty z konečné účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2015, tj. bez vlivu sloučení.



2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

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

(a) Den uskutečnění účetního případu

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

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

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

(b) Dluhové cenné papíry, akcie, podílové listy a ostatní podíly

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

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

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

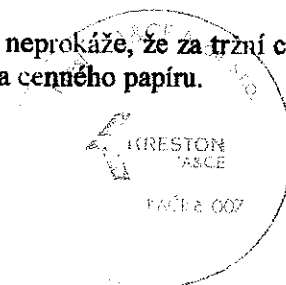
Při pořízení jsou státní pokladniční poukázky, dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry účtovány v pořizovací ceně zahrnující poměrnou část diskontu nebo ážia. Akcie, podílové listy a ostatní podíly jsou účtovány v pořizovací ceně.

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

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

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

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



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

IČO: 02789027

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

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

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

Finanční deriváty a zajišťování

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

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

V rozvaze jsou všechny deriváty vykazovány spolu s ostatními spotovými operacemi v položce ostatní aktiva, mají-li pozitivní reálnou hodnotu, nebo v položce ostatní pasiva, je-li jejich reálná hodnota pro Fond negativní. V podrozvaze jsou spotové a pevné termínové operace vykázány zvlášť. Oceňovací rozdíly finančních derivátů k obchodování jsou součástí rozvahy, spekulativní účetnictví není využíváno.

(c) Majetek jako Investiční příležitost

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

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

Fond investuje do nemovitostí následujícího typu::

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

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

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

Počáteční ocenění

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

Následné oceňování

Následné oceňování je provedeno:



- K rozvahovému dni
- Z důvodu trvalého snížení hodnoty

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Metody výnosové
- Metoda porovnání



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

(d) Ostatní aktiva

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

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

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

(e) Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty

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

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

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

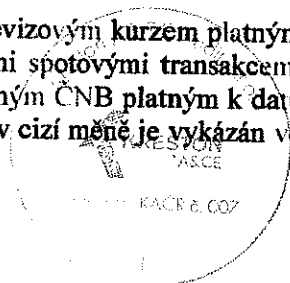
- a) plně vymožitelné, se sníží o 0 %,
- b) zažalované, se sníží o 50 %,
- b) částečně vymožitelné, se sníží o 70 %,
- c) v insolvenční, se sníží o 80 %,
- d) nevymožitelné, se sníží o 100 %.

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

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

(f) Přepočet cizí měny

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



(g) Zdanění

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

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

(j) Tvorba rezerv

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

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

(i) Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

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



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

IČO: 02789027

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

3. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody používané společností se během účetního období nezměnily.

4. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

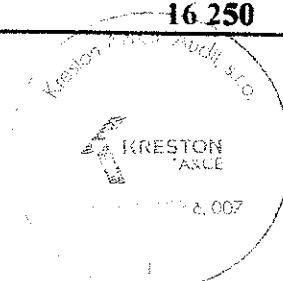
tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Výnosy z úroků		
z vkladů	8	2
ze zápůjčky	10 185	5 926
ostatní (notářská úschova)	0	0
Náklady na úroky		
z vkladů	0	0
z úvěrů	26 415	23 589
ostatní	0	0
Čistý úrokový výnos	-16 222	-17 661

5. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Výnosy z poplatků a provizí		
z operací s cennými papíry	0	0
z operací s deriváty	0	0
Ostatní	0	0
Náklady na poplatky a provize		
z operací s cennými papíry	0	0
z operací s deriváty	0	0
Ostatní	1 788	112
Celkem	-1 788	-112

6. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Zisk/(ztráta) z operací s dlouhodobým hmotným majetkem	16 250	0
Zisk/(ztráta) z operací s cennými papíry	0	0
Zisk/(ztráta) z operací s deriváty	0	0
Zisk/(ztráta) z devizových operací	0	0
Zisk/(ztráta) z nakoupených pohledávek	0	0
Kurzové rozdíly	0	0
Celkem	16 250	0



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

IČO: 02789027

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

7. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Ostatní provozní výnosy (zejména z titulu pronájmu)	57 308	20 380
Ostatní provozní náklady	147	529
Celkem	57 161	19 851

8. SPRÁVNÍ NÁKLADY

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

Průměrný počet zaměstnanců	0
Mzdy	0
Odměny členů statut. orgánů	0
Náklady na sociální zabezpečení	0
Sociální náklady	0
Osobní náklady celkem	0

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Ostatní správní náklady		
Náklady na obhospodařování	240	240
Náklady na depozitáře	576	309
Právní poradenství a služby	1 157	707
Účetní a daňové poradenství*	764	523
Oprava, údržba a správa majetku	6 175	812
Daň z nemovitostí	3 913	63
Spotřeba energií	7 258	1 601
Ostatní	3 067	2 732
Celkem	23 150	6 987

Ad*) Do nákladů roku 2016 byly zaúčtovány náklady na povinný audit účetní závěrky ve výši 64 tis. Kč.

Fond neměl zaměstnance. Portfolio manažer je zaměstnancem Investiční společnosti.

9. MIMOŘÁDNÉ VÝNOSY A NÁKLADY

Mimořádné náklady a výnosy účetní jednotka neeviduje.



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

IČO: 02789027

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

10. POKLADNA

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Pokladna	0	0
Celkem	0	0

11. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31.12.2016	Vliv fúze	31.12.2015
Zůstatky na běžných účtech	228 981	5 453	2 644
Termínované vklady	0	0	0
Celkem	228 981	5 453	2 644

12. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Zápůjčky	0	0
Úvěry spoluovládané osoby	40 841	0
Postoupené pohledávky	0	0
Celkem	40 841	0

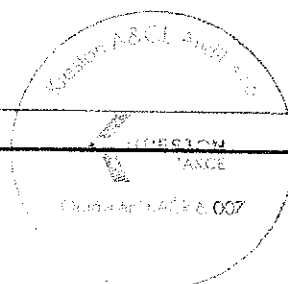
Přehled úvěrů k 31.12.2016:

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

Závazek z příslušenství k uvedeným úvěrům činí k 31.12.2016 200 tis. Kč

**13. STÁTNÍ BEZKUPÓNOVÉ DLUHOPISY A OSTATNÍ CENNÉ PAPIRY
PŘIJÍMANÉ CENTRÁLNÍ BANKOU K REFINANCOVÁNÍ**Čistá účetní hodnota státních bezkupónových dluhopisů a ostatních cenných papírů přijímaných
ČNB k refinancování

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Státní pokladniční poukázky	0	0
Jiné pokladniční poukázky	0	0
Státní dluhopisy	0	0
Čistá účetní hodnota	0	0



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

IČO: 02789027

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

Klasifikace státních bezkupónových dluhopisů a ostatních cenných papírů přijímaných ČNB k refinancování do jednotlivých portfolií podle záměru Fondu

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní CP oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů	0	0
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní CP realizovatelné	0	0
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní CP držené do splatnosti	0	0
Čistá účetní hodnota	0	0

Fond nezískal v rámci reverzních repo transakcí státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry.

14. DLUHOVÉ CENNÉ PAPIRY

Klasifikace dluhových cenných papírů do jednotlivých portfolií podle záměru Fondu

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Dluhové cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů	0	0
Dluhové cenné papíry realizovatelné	0	0
Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	0	0
Čistá účetní hodnota	0	0

Fond nezískal v rámci reverzních repo transakcí dluhové cenné papíry.

15. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

Klasifikace akcií, podílových listů a ostatních podílů do jednotlivých portfolií podle záměru Fondu

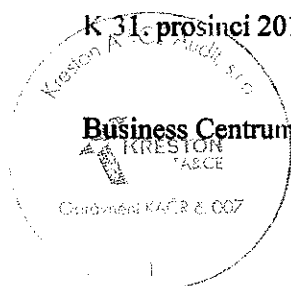
tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Akcie, podílové listy a ostatní podíly oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů	0	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly realizovatelné	0	0
Čistá účetní hodnota	0	0

16. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM

tis. Kč	Předmět	Základní kapitál	Vlastní kapitál	Podíl na VK	Hodnota znalce
Obchodní firma	IČO Podnikání				

K 31. prosinci 2015

Buřis Centrum KCM, a.s.	27381714	Pronájem nemovitostí	2 000	45 394	100 %	216 326
-------------------------	----------	----------------------	-------	--------	-------	---------



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

IČO: 02789027

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

K 31. prosinci 2016

		Pronájem nemovitostí				
Business Centrum KCM, a.s.	27381714	Pronájem nemovitostí	2 000	8 979	100 %	7 264
QSX Czech s.r.o.	04117522	Pronájem nemovitostí	10	853	100 %	4 749
QLH Czech s.r.o.	04118138	Pronájem nemovitostí	10	620	100 %	7 175
Celkem						19 188

Významná meziroční změna ocenění účastí ve společnosti Business Centrum KCM, a.s. je způsobena především odštěpením části jmění společnosti Business Centrum KCM, a.s. a jejím přechodem na Fond s rozhodným dnem 1. 1. 2016.

Ve sledovaném období uzavřel Fond smlouvu o převodu podílů dceřiných společností se společností Taratana s.r.o. a to v rozsahu 100% majetkový podíl na Bussines Centrum KCM, a.s. a 50% majetkových podílů na společnostech QSX Czech s.r.o. a QLH Czech s.r.o. Uvedený prodej vychází z dohod o budoucí obchodní spolupráci, kdy v rámci zmíněné smlouvy do termínu převodu v roce 2017 se Fond společně s Taratanou podílí na řízení uvedených firem stejným dílem, to je tyto společně ovládají.

17. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Fond neeviduje dlouhodobý nehmotný majetek.

18. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

tis. Kč	Budovy, haly a stavby	Samostatné movité věci + umělecká díla a sbírky	Pozemky	Nedokončené investice	Zálohy majetek	Celkem
K 31. prosinci 2015	107 532	486	21 200	0	0	129 218
Fúze	273 533	2 250	116 467	838	0	393 088
Přírůstky	0	0	0	993	25	1 018
Ocenění	-23 651	0	23 261	0	0	-390
Technické zhodnocení	391	0	0	0	0	391
Úbytky	63 100	250	16 900	405	0	80 655
K 31. prosinci 2016	294 705	2 486	144 028	1 426	25	442 670

Oprávký a opravné položky

K 31. prosinci 2015	0	0	0	0	0	0
Roční odpisy	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Opravné položky	0	0	0	0	0	0
K 31. prosinci 2016	0	0	0	0	0	0

Zůstatková cena

K 31. prosinci 2016	294 705	2 486	144 028	1 426	25	442 670
---------------------	---------	-------	---------	-------	----	---------

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

IČO: 02789027

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

Ve sledovaném období došlo k zaúčtování fúze se společností Business Centrum KCM a.s. ve výši 393 088 tis. Kč, oprávky a opravné položky byly 0,- Kč. Ocenění dlouhodobého hmotného majetku ve výši -390 tis. Kč vychází ze znaleckého posudku k 31. 12. 2016. Dále proběhlo technické zhodnocení ve výši 391 tis. Kč.

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

19. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31.12.2016	Vliv fúze	31.12.2015
Pohledávky z nájmu	2 402	0	396
Poskytnuté zálohy	126	122	524
Daňové pohledávky	234	0	0
Dohadné účty	256	0	1 238
Pohledávky za ovládanými osobami	72 134	0	0
Ostatní	31	0	57
Celkem	75 183	122	2 215

Společnost eviduje k 31.12.2016 pohledávku z titulu vrácení příplatku do vlastního kapitálu spoluovládaných společností:

QSX Czech s.r.o. ve výši 56 134 tis. Kč

QLH Czech s.r.o. ve výši 16 000 tis. Kč

20. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31.12.2016	Vliv fúze	31.12.2015
Náklady a příjmy příštích období	920	49	0
Celkem	920	49	0

21. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

tis. Kč	31.12.2016	Vliv fúze	31.12.2015
Splatné na požádání (do 1 roku)	12 780	8 400	4 200
Splatné od 1 roku do 5 let	52 200	33 600	18 120
Splatné nad 5 let	114 910	81 600	46 570
Celkem	179 890	123 600	68 890

Československá obchodní banka poskytla investičnímu fondu dlouhodobé úvěry na základě smlouvy s výše uvedeným zůstatkem k 31. 12. 2016, jež jsou zajištěny:



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

IČO: 02789027

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

- 1) Smlouva o úvěru 0800/16/5662, kde je z této zajištěná pohledávka vůči bance zástavním právem na nemovitostech ve vlastnictví fondu, zástavním právem k pohledávce formou blokace prostředků na účtu a zástavním právem k pohledávkám z obchodní činnosti Fondu
- 2) Smlouva o úvěru 2100/15/5662, kde je z této zajištěná pohledávka vůči bance zástavním právem na nemovitostech ve vlastnictví fondu, zástavním právem k pohledávce formou blokace prostředků na účtu a zástavním právem k pohledávkám z obchodní činnosti Fondu
- 3) Smlouva o úvěru 1279/14/5662, kde je z této zajištěná pohledávka vůči bance zástavním právem na nemovitostech ve vlastnictví fondu, zástavním právem k pohledávce formou blokace prostředků na účtu a zástavním právem k pohledávkám z obchodní činnosti Fondu

22. ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Zápůjčky	0	0
Úvěry	436 444	184 838
Celkem	436 444	184 838

Přehled úverů k 31.12.2016:

Věřitel	Hodnota zápůjčky/úvěru (v tis. Kč)	Úrok. sazba v % p.a.	Datum splatnosti úvěru	Aktuální zůstatek zápůjčky
Tartana s.r.o.	213 920	8,00	30.9.2020	213 920
Kosteno Holdings	231 920	8,00	30.9.2020	213 920
CELKEM				427 840

Závazek z příslušenství k uvedeným úvěrům činí k 31.12.2016 8 604 tis. Kč

23. ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ

Klasifikace závazků z dluhových cenných papírů

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Depozitní směnky	0	0
Hypotéční zástavní listy	0	0
Jiné emitované dluhové cenné papíry	0	0
Ostatní	0	0
Čistá účetní hodnota	0	0



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

IČO: 02789027

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

24. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31.12.2016	Vliv fúze	31.12.2015
Závazky	5 785	2 500	819
Přijaté zálohy	315	0	1 177
Přijaté kauce	2 385	0	1 092
Odložený daňový závazek	15 851	14 846	4 137
Dohadné účty	440	70	695
Ostatní	0	1 680	281
Celkem	24 776	19 096	8 201

25. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31.12.2016	Vliv fúze	31.12.2015
Výnosy a výdaje příštích období	573	615	576
Celkem	573	615	576

26. REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY

tis. Kč	Počáteční stav	Fúze	Tvorba	Zaplacené zálohy	Rozpuštění	Konečný stav 31/12/2016
Rezerva na DPPO	0	0	4 165	-947	0	3 218
Rezerva na opravu majetku	0	4 453	4 452	0	0	8 905
Rezerva na rizika	0	0	0	0	0	0
Rezerva na záruční opravy	0	0	0	0	0	0
Rezerva na zirátu z obchodu	0	0	0	0	0	0
Rezerva ostatní	0	0	0	0	0	0
Celkem	0	4 453	8 617	-947	0	12 123

Fond nemá žádné závazky ze soudních sporů.

27. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

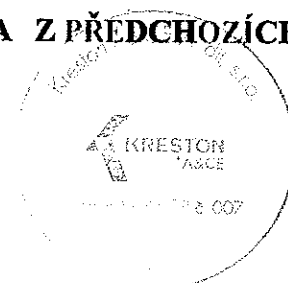
Investiční Fond vydal akcie související se založením Fondu. Jedná se o 2 000 000 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě.

Fondový kapitál na 1 akcii rozdělení na zakladatelské a investiční akcie

	31.12.2016
Fondový kapitál	153 976 711
Počet vydaných akcií	2 000 000
Fondový kapitál na 1 akcii	76,99

28. NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ, REZERVNÍ FONDY A OSTATNÍ FONDY ZE ZISKU

Za běžné období fond vykázal zisk ve výši 26 389 tis. Kč.



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

IČO: 02789027

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

tis. Kč	Zisk / Ztráta	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Rezervní fond	Kapitálové fondy
Zůstatek k 1. lednu 2016 před rozdělením zisku	-8 959 0	0	0	33 874
Převod do neuhrazené ztráty	8 959	-8 959	-	-
Emise investičních akcií	-	-	-	14 700
Zaučtování fúze Business Centrum KCM	-	-	-	95 659
	-	-8 959	0	144 233

Fond do 31.12.2016 vydal 37 082 211 ks investičních akcií.

29. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

tis. Kč	Dl. hmotný majetek	Realizovatelné cenné papíry	Zajišťovací deriváty	Čisté investice do účastí	Postoupené pohledávky
Zůstatek k 1. lednu 2016	4 750	-	-	56 143	-
Snížení	26 652	-	-	68 510	-
Zvýšení	23 261	-	-	1 172	-
Vliv odložené daně	150	-	-	-	-
Zůstatek k 31. prosinci 2016	1 509	-	-	-11 195	-

30. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ DLUH/POHLEDÁVKA

Splatná daň z příjmů

tis. Kč	31/12/2016
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	27 572
Daňově neodčitatelné náklady	248
Rozdíl daňových a účetních odpisů	-5 537
Rozdíl zůstatkových cen vyřazeného majetku	61 035
Mezisoučet	83 318
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	4 166
Vytvořená rezerva na daň z příjmu PO	4 165

Odložený daňový dluh/pohledávka

Odložené daně z příjmu jsou počítány ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový dluh nebo pohledávka uplatněny, tj. 5 %. Odložený daňový dluh k 31.12.2016 činí 15 851 tis. Kč.



31. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Fond vykazoval k 31. prosinci 2016 hodnoty předané k obhospodařování do společnosti Safety invest funds investiční společnost, a.s. ve výši 807 783 tis. Kč.

32. FINANČNÍ NÁSTROJE, VYHODNOCENÍ RIZIK

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

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

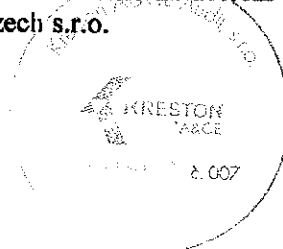
Riziko nedostatečné likvidity je řízeno prostřednictvím sledování vzájemné vyváženosti objemu likvidních aktiv ve vztahu k velikostem a časovým strukturám závazků a pohledávek tak, aby Fond byl v kterýkoli okamžik schopen plnit všechny svoje aktuální a předvídatelné závazky.

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

33. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Fond realizoval kroky ke korporátním přeměnám, a to formou odštěpením sloučením se společností QSX Czech s.r.o. IČ 04117522, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10 a fúzí se společností QLH Czech s r.o., IČ 04118138, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10 s rozhodným dnem 1. ledna 2017, kdy by mělo dojít k jejich zápisu ke dni 1. května 2017. V rámci zmíněných přeměn nabývá Fond do svého majetku retailové nemovitosti v Brně, Praze, Ostravě a Novém Jičíně za účelem dlouhodobého držení. Účinností přeměny zaniká závazek na prodej podílu QLH Czech s.r.o.

K jiným významným následným událostem nedošlo.




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

IČO: 02789027

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

Odesláno dne:	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou 	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis)	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis) tel.: linka:
---------------	---	--	---



ZPRÁVA O VZTAZÍCH

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

IČ 02789027

se sídlem: Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10

(dále jen „investiční fond“ nebo „společnost“)

Vypracovaná v Praze dne 31. března 2017 statutárním ředitelem, kterým je společnost Safety invest funds, investiční společnost, a.s., zastoupená pověřeným zmocněncem.

1. Úvod

Tato zpráva byla vypracována statutárním orgánem investičního fondu na základě povinnosti dle § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen „ZOK“), za účetní období roku 2016 (dále jen „sledované období“). Popisuje vztahy s propojenými osobami, tj. podle ZOK vztahy mezi investičním fondem jako ovládanou osobou a ovládající osobou investičního fondu a dále vztahy mezi investičním fondem a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou, která ovládá investiční fond.

2. Propojené osoby

2.1 Ovládající osoby

Zakladatelské akcie společnosti, které jsou nositeli hlasovacích práv ve společnosti, drželi ve sledovaném období akcionáři Martin Benda a Martin David, každý vlastníci 50% zakladatelských akcií společnosti. Uvedené osoby dle svého prohlášení nejednají ve shodě a nejednaly tak ani ve sledovaném období.

Statutárním řediteli nejsou známy žádné jiné osoby, které mohly nepřímo ovládat společnost, nebo ke kterým mohla společnost ve sledovaném období mít vztah ovládané osoby ve smyslu ZOK.

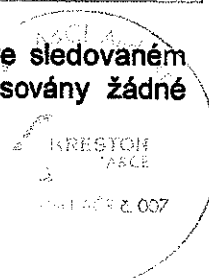
Vzhledem k výše uvedenému společnost neměla ve sledovaném období žádnou ovládající osobu ve smyslu ZOK.

2.2 Osoby ovládané stejnou ovládající osobou, která ovládá investiční fond

Vzhledem k absenci ovládající osoby, jak je popsáno v čl. 2.1 výše, společnost ve sledovaném období neměla v pozici ovládané osoby s žádnými osobami vztah propojených osob ve smyslu § 82 odst. 1 ZOK.

3. Zhodnocení vztahů mezi propojenými osobami

Vzhledem k absenci vztahů propojených osob, kterých by se společnost ve sledovaném období účastnila v pozici ovládané osoby, nejsou v této zprávě dále popisovány žádné



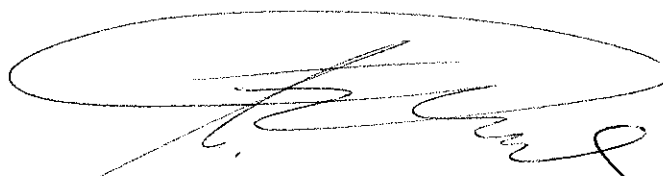
konsekvence z takových vztahů vyplývající, jak je požaduje popsat § 82 odst. 2 a 4 ZOK.

4. Osoby ovládané investičním fondem

Investiční fond nebyl po sledované období sám ovládající osobou.

5. Prohlášení statutárního ředitele

Statutární ředitel prohlašuje, že výše uvedený přehled je úplný a správný.



Ing. Michal Vlach
pověřený zmocněnec statutárního ředitele



