

KONSOLIDOVANÁ POLOLETNÍ ZPRÁVA

EMITENTA

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

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

(za období 1. 1. 2018 – 30. 6. 2018)

(dále také „sledované období“)

(neauditovaná, konsolidovaná)

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

Obsah

1. Základní údaje o skupině emitenta a jeho cenných papírech	1
2. Číselné údaje a informace Emitenta a jeho dceřiných společností.....	3
3. Informace o činnosti Emitenta a dceřiných společností	32
4. Prohlášení oprávněné osoby Emitenta.....	34

1. Základní údaje o skupině emitenta a jeho cenných papírech

A. Mateřská společnost

Obchodní firma: Czech Investment Fund SICAV, a.s.
 Sídlo: Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10
 IČO: 027 89 027
 DIČ: CZ027 89 027
 Internetová adresa:
 Telefonní číslo: +420 226 251 010
 (dále také „Fond nebo Emitent“)

Společnost zapsaná: v obchodním rejstříku vedeného Městským soudem
 v Praze, spisová značka oddíl B vložka 19621
 Datum zápisu do obchodního rejstříku: 18. března 2014
 Právní forma: akciová společnost s proměnným základním kapitálem
 Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve
 smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních
 společnostech a investičních fondech
 Zapisovaný základní kapitál: 2.000.000 Kč
 Statutární orgán - představenstvo:
 statutární ředitel: AMISTA investiční společnost, a.s., IČ: 274 37 558
 Praha 8, Pobřežní 620/3, PSČ 18600
 Den vzniku funkce: 1. ledna 2018
 při výkonu funkce zastupuje: Ing. ONDŘEJ HORÁK, dat. nar. 1. srpna 1979
 Uzbecká 558/10, Bohunice, 625 00 Brno
 Pověřený zmocněnec B
 při výkonu funkce zastupuje: Ing. MICHAL VLACH, dat. nar. 11. dubna 1966
 Podolská 1488/8, Braník, 147 00 Praha 4
 Pověřený zmocněnec A
 při výkonu funkce zastupuje: Ing. PETR JANOUŠEK, dat. nar. 22. února 1973
 Doležalova 711/14, Žabovřesky, 616 00 Brno
 Pověřený zmocněnec C

Společnost zastupuje vždy statutární ředitel prostřednictvím tří pověřených zmocněnců. Pověření zmocněnci jednají vždy následujícím způsobem: Pověřený zmocněnec A jedná vždy společně s pověřeným zmocněncem B nebo pověřený zmocněnec A jedná vždy společně s pověřeným zmocněncem C. Pověřený zmocněnec B nebo C musí vždy jednat s pověřeným zmocněncem A.

Depozitář Fondu:

Československá obchodní banka, a.s., IČO: 000 01 350, se sídlem Radlická 333/150, Praha 5, PSČ 150 57, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl BXXXVI, vložka 46.

B. Dceřiné společnosti:

➤ **Arkáda Prostějov, s.r.o.**

Statutární orgán:

Jednatel: Ing. MICHAL VLACH, dat. nar. 11. dubna 1966
Podolská 1488/8, Braník, 147 00 Praha 4

Den vzniku funkce: 2. srpna 2017

Jednatel: Ing. RADEK VÁŠA, dat. nar. 3. února 1967
Vyhlídkova 766/17, Čakovice, 196 00 Praha 9

Den vzniku funkce: 2. srpna 2017

Způsob jednání: Společnost zastupuje jednatel samostatně.

➤ **Říčany Property s.r.o.**

Statutární orgán:

Jednatel: ROMAN PILÍŠEK, dat. nar. 9. prosince 1969
Dlouhá 772/4, Lobzy, 312 00 Plzeň

Den vzniku funkce: 14. března 2016

Den zániku funkce: 29. června 2018

Jednatel: Ing. MICHAL VLACH, dat. nar. 11. dubna 1966
Podolská 1488/8, Braník, 147 00 Praha 4

Den vzniku funkce: 29. června 2018

Způsob jednání: Společnost zastupuje jednatel samostatně.

Cenné papíry Emitenta

Zakladatelské akcie

Druh: kusové zakladatelské akcie

Forma: na jméno

Podoba: listinné

Počet kusů: 2 000 000 ks

Obchodovatelnost: Nejsou přijaty k obchodování na BCPP

Investiční akcie

Druh: kusové investiční akcie

Forma: na jméno

Podoba: zaknihované

Počet kusů: 120 897 290 ks

ISIN: CZ0008041449

Název emise: TISORFOND IFPZK

Obchodovatelnost: Jsou přijaty k obchodování na BCPP od 14. 01. 2016

Dne 31. 12. 2017 rozhodla Valná hromada o schválení kapitalizace peněžitých pohledávek společností Ben Praha s.r.o. a společnosti Solo Property Group s.r.o., vlivem kapitalizace došlo dne 31. 05. 2018 k navýšení počtu cenných papírů přijatých k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. o 77 561 572 ks, s tím, že celkový počet cenných papírů obchodovaných pod ISIN CZ0008041449 činí 120 897 290 ks.

2. Číselné údaje a informace Emitenta a jeho dceřiných společností

Součástí této Konsolidované pololetní zprávy je mezitímní účetní závěrka, která podává informace o hospodaření Emitenta a jeho dceřiných společností.

Účetní závěrka Emitenta a jeho dceřiných společností je sestavena k 30. 6. 2018 dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví (§ 23a) v souladu s mezinárodními účetními standardy upravené právem Evropské unie (dále také „IFRS“). Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě zákonných požadavků upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně platné účetní předpisy a standardy.

Mezitímní pololetní účetní závěrka byla sestavena v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a v jeho návaznosti 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).

Součástí této Pololetní zprávy je konsolidovaná účetní závěrka, která podává informace o hospodaření skupiny Emitenta. Je tvořena Výkazem o finanční situaci, Výkazem o úplném výsledku hospodaření, Výkazem o změnách vlastního kapitálu a Výkazem o peněžních tocích. Vzhledem k tomu, že Emitent je Investiční jednotkou dle IFRS 10 své majetkové účasti nekonsoliduje, ale vykazuje je v reálných hodnotách.

Mezitímní pololetní účetní závěrka nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána. Je sestavena za společnost Czech Investment Fund SICAV, a.s. a její plně ovládanou dceřinou společností Arkáda Prostějov, s.r.o., od 29.8.2018 plně ovládanou dceřinou společností Říčany Property s.r.o. (dále také „Skupina“).

Podíly v ovládaných osobách

IČO	Název společnosti	velikost podílu	hodnota v tis. Kč k 31.12.2017	hodnota v tis. Kč k 30.6.2018
278 73 129	Arkáda Prostějov, s.r.o.	100%	130 964	2 003
274 38 767	Říčany Property s.r.o.	100%	-	361 358

Vzhledem k tomu, že mateřská společnost:

- získává finanční prostředky od jednoho nebo více investorů za účelem poskytování služeb správy investic tomuto investorovi (investorům),
- je svým investorům zavázána, že jejím obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojího, a
- oceňuje a vyhodnocuje výkonnost v podstatě všech svých investic na základě reálné hodnoty,

vykazuje své majetkové účasti jako Investiční jednotka dle IFRS 10 v reálné hodnotě.

Mezitímní účetní závěrku tvoří:

- Výkaz o finanční situaci,
- Výkaz o úplném výsledku hospodaření
- Výkaz změn vlastního kapitálu,
- Výkaz o peněžních tocích,
- Vybrané vysvětlující poznámky, úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích

Významné účetní úsudky, odhady a předpoklady

Příprava účetní závěrky Fondu vyžaduje, aby vedení společnosti provedlo úsudky, odhady a předpoklady, které mají vliv na účetní závěrku a částky vykázané v účetní závěrce. Nicméně, nejistota ohledně těchto předpokladů a odhadů by mohla vést k výsledkům, které by mohly vyžadovat významnou úpravu účetní hodnoty aktiv nebo pasív v budoucích obdobích. Následují informace o nejdůležitějších účetních úsudcích, odhadech a předpokladech provedených při přípravě účetní závěrky:

i) Úsudky

V procesu uplatňování účetních postupů Fondu provedlo vedení následující úsudky, které mají nejvýznamnější vliv na částky vykázané v účetní závěrce:

Klasifikace fondu jako investiční jednotky

Subjekty, které splňují definici investiční jednotky v rámci IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka, jsou povinny ocenit svoje dceřiné společnosti reálnou hodnotu, nikoli tyto dcery do účetní závěrky konsolidovat. Kritéria, která definují investiční účetní jednotku, jsou následující. Investiční jednotka je účetní jednotka, která:

- a) získává finanční prostředky od jednoho nebo více investorů za účelem poskytování služeb správy investic tomuto investorovi (investorům),
- b) se svému investorovi (investorům) zaváže, že jejím obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojího, a
- c) oceňuje a vyhodnocuje výkonnost v podstatě všech svých investic na základě reálné hodnoty.

Fond je nástrojem kolektivního investování a představuje jednu z forem nepřímého investování kapitálu, kdy investoři vkládají své volné peněžní prostředky do profesionálně spravovaného fondu za účelem dosažení zisku na základě principu diverzifikace rizika. Přitom sami jednotliví investoři o konkrétních investicích Fondu nerozhodují. Fond není oprávněn k jiné než investiční činnosti a v rámci investiční politiky se zavázal investovat pouze do aktiv způsobilých přinášet buď dlouhodobý výnos, nebo zisk z prodeje. Fond je prostřednictvím exit strategií řízen tak, aby tento profit investorů byl maximalizován právě v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.

Fond je rovněž ze zákona povinen svůj majetek a závazky oceňovat reálnou hodnotou.

Společnost také dospěla k závěru, že Fond splňuje další charakteristiky investiční jednotky v tom, že

- a) má více než jednu investici,
- b) má více než jednoho investora,
- c) má investory, kteří nejsou spřízněnými stranami účetní jednotky,
- d) má vlastnické podíly ve formě vlastního kapitálu nebo obdobné podíly

Vzhledem k tomu, že Fond splňuje výše uvedená kritéria pro klasifikaci jako investiční účetní jednotka, je vyňat z konsolidačního požadavku podle čl. IFRS 10. Tento závěr bude každoročně přehodnocován, pokud se změní některá z těchto kritérií nebo charakteristik.

• Ostatní skutečnosti Emitenta

Dne 1. 1. 2018 se AMISTA investiční společnost, a.s. stala administrátorem a obhospodařovatelem Fondu, vzhledem k této skutečnosti byl 1. 1. 2018 přijat nový statut Fondu.

Valná hromada dne 16. 3. 2018 odvolala a jmenovala nové členy výboru pro audit.

Valná hromada schválila a projednala na svém jednání dne 23. 3. 2018 nové stanovy Fondu přizpůsobené novému obhospodařovateli a administrátorovi.

Valná hromada dne 28. 6. 2018 schválila řádnou účetní závěrku a rozhodla o návrhu na určení auditora pro účetní závěrku roku 2018.

S účinností k 5. 6. 2018 došlo ke změně statutu Fondu. Změna spočívala v přizpůsobení standardům obhospodařovatele.

V období mezi 30. 6. 2018 a sestavením této mezitímní zprávy nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou či důchodovou situaci Fondu, a které by si vyžádaly úpravu této zprávy.

Události, které nastaly v období mezi 30. 6. 2018 a sestavením této pololetní zprávy

V období od 30.6.2018 do data schválení této pololetní zprávy nenastaly žádné významné události.

vyřazení investiční společnosti

AMISTA investiční společnost, a.s.

AMISTA investiční společnost, a.s. je registrovaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 123456789.

AMISTA investiční společnost, a.s. je zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 123456789.

AMISTA investiční společnost, a.s. je zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 123456789.

AMISTA investiční společnost, a.s. je zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 123456789.

AMISTA investiční společnost, a.s. je zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 123456789.

AMISTA investiční společnost, a.s. je zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 123456789.

AMISTA investiční společnost, a.s. je zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 123456789.

AMISTA investiční společnost, a.s. je zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 123456789.

AMISTA investiční společnost, a.s. je zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 123456789.

AMISTA investiční společnost, a.s. je zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 123456789.

AMISTA investiční společnost, a.s. je zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 123456789.

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

Mezitímní účetní závěrka sestavená k a za pololetí končící 30. června 2018

Obsah účetní závěrky

Výkaz finanční situace (neauditovaný).....	9
Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (neauditovaný).....	10
Výkaz peněžních toků (neauditovaný)	11
Výkaz změn čistých aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií (neauditovaný)	12
Komentáře k mezitímním účetním výkazům (neauditované).....	13
1 Obecné informace	13
2 Prohlášení o shodě s účetním pravidly	13
3 Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech	13
4 Sezónnost.....	16
5 Odhady	16
6 Derivátové nástroje.....	16
7 Provozní segmenty	16
8 Dodatečné poznámky k účetním výkazům.....	17
8.1 Peníze a nepeněžní transakce	17
8.2 Obchodní pohledávky.....	17
8.3 Finanční investice v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku.....	18
8.4 Investice do nemovitostí	18
8.5 Poskytnuté půjčky a pohledávky z derivátových nástrojů	19
8.6 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	19
8.7 Obchodní a jiné závazky	20
8.8 Bankovní úvěry a nebankovní půjčky	20
8.9 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií	22
8.10 Vlastní kapitál – Základní kapitál	22
8.11 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb.....	22
8.12 Úrokové výnosy	22
8.13 Náklady související s pronájmem nemovitostí	23
8.14 Správa Fondu a ekonomické a právní služby	23
8.15 Finanční náklady	23
8.16 Daně ze zisku	23
9 Transakce se spřízněnými stranami	24
9.1 Osoba ovládající.....	24
9.2 Převody čistých aktiv nekonsolidovaných dceřiných společností do Fondu	24
9.3 Transakce se spřízněnými stranami	25
9.4 Odměny klíčového vedení	25
10 Řízení finančního rizika.....	25
10.1 Úvěrové (kreditní) riziko.....	26
10.2 Riziko likvidity	26
10.3 Úrokové riziko.....	27
10.4 Měnové riziko	27
11 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	27
12 Čistá hodnota aktiv	27
13 Události po rozvahovém dni.....	28
14 Schválení účetní závěrky.....	28

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

Výkaz finanční situace (neauditovaný)

k 30. červnu 2018

(v tisících Kč)

	Poznámka	30. 6. 2018	31. 12. 2017
AKTIVA			
Peněžní prostředky	8.1	10	10
Poskytnuté půjčky	8.5	1 990	1 990
Aktiva celkem připadající držitelům zakladatelských akcií		2 000	2 000
Peněžní prostředky	8.1	26 955	83 271
Obchodní pohledávky	8.2	18 746	15 255
Pohledávka z titulu splatné daně z příjmu		734	-
Finanční investice v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	8.3	373 394	140 997
Investice do nemovitostí v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	8.4	1 027 365	712 734
Poskytnuté půjčky a jiná finanční aktiva	8.5	117 202	71 155
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	8.6	4 890	2 204
Aktiva celkem připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií		1 569 286	1 025 616
Aktiva celkem		1 571 286	1 027 616
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	8.10	2 000	2 000
Vlastní kapitál celkem		2 000	2 000
Obchodní a jiné závazky	8.7	30 535	19 653
Závazek z titulu splatné daně z příjmu		-	304
Bankovní úvěry	8.8	512 329	386 738
Nebankovní půjčky	8.8	328 621	378 536
Odložený daňový závazek	8.16	41 843	29 998
Závazky celkem bez čistých aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií		913 328	815 230
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	8.9	655 958	210 385

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2018

(v tisících Kč)

	Poznámky	Pololetí končící 30. 6. 2018	Pololetí končící 30. 6. 2017
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	8.11	67 050	52 148
Zisk plynoucí z finančních investic v reálné hodnotě	9.2	31 856	-15 836
Čistý kurzový zisk (ztráta)		52	-
Zisk plynoucí z ostatních finančních aktiv	8.5	2 021	-
Úrokové výnosy	8.12	2 519	110
Náklady související s pronájmem nemovitostí	8.13	-21 252	-17 233
Správa fondu, ekonomické a právní služby	8.14	-4 371	-2 819
Daně a poplatky		-305	-299
Ostatní provozní výnosy (náklady)		-21	136
Zisk před finančními náklady		77 549	16 207
Finanční náklady	8.15	-6 082	-13 506
Zisk před zdaněním		71 467	2 701
Daň ze zisku	8.16	-2 440	470
Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadajících držitelům vyplacitelných investičních akcií (Zisk po zdanění za období)		69 027	3 171
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		-	-
Celkový přírůstek hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům vyplacitelných investičních akcií (Celkový úplný výsledek za období)		69 027	3 171

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

Výkaz peněžních toků (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2018

(v tisících Kč)

	Poznámky	Pololetí končící 30. 6. 2018	Pololetí končící 30. 6. 2017
Peněžní toky z provozních činností			
Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadajících na držitele vyplacitelných investičních akcií za období (Zisk za rok po zdanění)			
		69 027	3 171
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	8.16	2 440	-470
Úrokové výnosy	8.12	-2 519	-110
Úrokové náklady	8.15	5 999	13 377
Ztráta (zisk) z přecenění finančních investic	9.2	-31 856	15 836
Ztráta z přecenění derivátových nástrojů		-2 145	-
<i>Změna stavu pohledávek a závazků:</i>			
Zvýšení obchodních a jiných pohledávek		-699	67 915
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků		473	-44 461
		40 720	55 258
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>			
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	8.4	-7 331	-287
Výdaje spojené s pořízením finančních investic	8.3	-34 914	-
Poskytnuté půjčky	8.5	-48 171	-
Peníze nabyté převodem čistých aktiv dceřiných společností	9.2	9 816	23 399
Přijaté úroky		8 724	110
Zaplacená daň ze zisku		-3 001	-3 817
Čisté peníze z (využité při) provozní činnosti Fondu		-34 157	74 663
Peněžní toky z financování			
Splátky bankovních úvěrů a nebankovních výpůjček	8.8	-17 954	-242 498
Placené úroky	8.8	-4 205	-3 945
Čisté peníze použité při (získané z) financování		-22 159	-246 443
Čisté zvýšení peněz		-56 316	-171 780
Peněžní prostředky na počátku období		83 281	231 495
Peněžní prostředky na konci období	8.1	26 965	59 715
z toho peněžní prostředky vztažené k základnímu kapitálu		10	10
z toho peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva připadající držitelům vyplacitelných investičních akcií		26 955	59 705

Pozn.: Fond nedrží žádné peněžní ekvivalenty, pouze peněžní prostředky na bankovních účtech.

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

**Výkaz změn čistých aktiv
případajících držitelům vyplatitelných investičních akcií (neauditovaný)**
za pololetí končící 30. června 2018

(v tisících Kč)

	2018	2017
Zůstatek k 1. lednu	210 385	173 358
Emise vyplatitelných investičních akcií (viz 8.8 a 8.9)	376 546	-
Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií	69 027	3 171
Zůstatek k 30. červnu	655 958	176 528
Počet investičních akcií (ks)	120 897 290	37 082 211
Hodnota čistých aktiv připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	5,43	4,76

Komentáře k mezitímním účetním výkazům (neauditované)

Obecné informace

Mezitímní účetní závěrka je sestavena za společnost – investiční jednotku – Czech Investment Fund SICAV, a.s. (dále jen „CIF“ nebo „Fond“) se sídlem Počernická 272/96, 108 00, Praha 10 - Malešice, Česká republika. Fond vznikl zápisem do obchodního rejstříku ke dni 18. 3. 2014 a od zahájení své činnosti Fond nabízí kolektivní investování výhradně pro kvalifikované investory ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (ZISIF).

Od svého vzniku Fond vyvíjí činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů, spočívající ve shromažďování peněžních prostředků ve Fondu oproti cenným papírům kvalifikovaných investorů, za účelem společného investování shromážděných prostředků. V tomto kontextu je Fond akciovou společností s proměnným základním kapitálem, která vydává akcie dvojího druhu (zakladatelské a investiční). Investiční akcie Fondu jsou od 14. 1. 2016 obchodovány na Burze cenných papírů Praha a z tohoto důvodu je Fond povinen sestavovat svoji účetní závěrku v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) přijatými Evropskou unií. S investičními akciemi je spojeno právo investora na zpětný odkup Fondem, není s nimi spojeno hlasovací právo kromě případů upravených výslovně zákonem. Akcie Fondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím 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 střednědobého pronájmu s následným prodejem v souladu s vymezenou strategií držby a prodeje vázanou k jednotlivým investicím.

Fond je od 1. 1. 2018 obhospodařován a administrován společností AMISTA investiční společnost, a.s. se sídlem Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 (do konce roku 2017 byla obhospodařovatelem a administrátorem společnost Safety invest funds, investiční společnost, a.s.). Investiční společnost je statutárním ředitelem Fondu a jejími pověřenými zmocněnci jsou Ing. Michal Vlach (pověřený zmocněnec A), Ing. Ondřej Horák (pověřený zmocněnec B) a Ing. Petr Janoušek (pověřený zmocněnec C), přičemž každý pověřený zmocněnec B a C musí jednat vždy s A, zatímco A musí jednat společně vždy s B nebo C. Správní rada Fondu je tříčlenná, přičemž předsedou správní rady je pan Martin David a členy jsou pan Martin Benda a Ing. Hynek Žirovnický.

Depozitářem Fondu je Československá obchodní banka, a.s., se sídlem Radlická 333/150, 150 00 Praha 5.

Fond je v kontextu úpravy IFRS investiční jednotkou, která prostřednictvím investičních akcií získává peněžní prostředky, které investuje v souladu se svojí strategií zejména do nemovitostních investic za účelem střednědobého zhodnocení prostředků, investice oceňuje a vyhodnocuje na bázi jejich reálných hodnot, a proto podíly v ovládaných dceřiných společnostech nejsou konsolidovány, tato účetní závěrka není sestavena jako konsolidovaná účetní závěrka a veškeré podíly jsou prezentovány jako finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření. Úvahy a posouzení statutu Fondu k vymezení investiční jednotky pro účely IFRS je poskytnuto v roční účetní závěrce za rok 2017.

Prohlášení o shodě s účetními pravidly

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a v jeho návaznosti 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).

Mezitímní účetní závěrka nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena v konzistenci účetních pravidel aplikovaných v poslední roční účetní závěrce, v níž jsou blíže popsána. V průběhu mezitímního účetního období nedošlo k žádné podstatné změně v aplikovaných účetních pravidlech s výjimkou prvotního použití pravidel pro zachycení derivátových nástrojů (viz pozn. 6).

Mezitímní účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení mezitímní účetní závěrky narušen, a je sestavena s ohledem na statut Fondu jako investiční jednotky zejména na bázi reálného ocenění (týká se investic do nemovitostí a účastí v nekonsolidovaných společnostech), zatímco historické ocenění je použito pro závazky a krátkodobá finanční aktiva (pohledávky a peníze), u nichž však historické ocenění lze považovat za vhodnou aproximaci reálného ocenění.

Vzhledem ke skutečnosti, že mezitímní účetní závěrka neobsahuje všechny informace (zejména popis účetních pravidel) požadované pro běžnou roční účetní závěrku, musí být analyzována společně a v návaznosti na poslední roční účetní závěrku sestavenou k 31. 12. 2017, která je veřejně publikována.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem

Fond uvážil při sestavování této účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2018 a které neměly významný vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející roční účetní závěrkou za rok 2017:

- IFRS 15 *Výnosy ze smluv se zákazníky* vydaný v květnu 2014 přináší komplexní rámec pro zachycení a ocenění výnosů. Standard plně nahrazuje IAS 11 *Smlouvy o zhotovení* a IAS 18 *Výnosy*, IFRIC 13 *Zákaznické vědomostní programy*, IFRIC 15 *Smlouvy o zhotovení nemovitostí*, IFRIC 18 *Převody aktiv od zákazníků a SIC-31 Výnosy – barterové transakce zahrnující reklamní služby*. Novelizace také přesouvá úpravu výnosů z dividend a úrokových výnosů do působnosti IFRS 9 *Finanční nástroje*.

Základní princip IFRS 15 spočívá v posouzení 5ti krokového modelu pro zachycení výnosů: (i) identifikace smlouvy se zákazníkem, (ii) identifikace povinností plnit vyplývající ze smlouvy, (iii) určení transakční ceny, (iv) alokace transakční ceny na povinnosti plnit a (v) uznání výnosu při splnění povinností plnit – buď v čase, nebo k určitému okamžiku. Dle IFRS 15 je výnos uznán v okamžiku, kdy dochází k převodu ovládnutí na zákazníka. Z IFRS 15 vyplývají rozšířené požadavky na zveřejnění.

Výnosy Fondu plynou z pronájmu nemovitostí, které jsou však mimo působnost IFRS 15 a spadají do působnosti IAS 17 a od roku 2019 do působnosti IFRS 16, a proto na tuto hlavní výnosovou aktivitu přijetí IFRS 15 nemá vliv. Další výnosy plynou ze služeb poskytovaných v souvislosti s pronájmem, které tvoří přibližně 27 % celkových výnosů Fondu. Jde o krátkodobé služby poskytované nájemníkům v době uzavřeného nájemního vztahu a přijetí IFRS 15 nemá zásadní dopad na okamžik a výši uznání těchto výnosů ve výsledku hospodaření. Další dopad do výsledku hospodaření je spojen s přeceňováním investičních aktiv Fondu nebo s prodejem těchto aktiv, kdy výsledkem je zisk nebo ztráta, tj. transakce, které jsou mimo působnost IFRS 15. Proto přijetí IFRS 15 od 1. 1. 2018 nemá žádný dopad na výsledky prezentované v této mezitímní účetní závěrce.

- IFRS 9 *Finanční nástroje* vydaný v červnu 2014 obsahuje nové požadavky na klasifikaci a oceňování finančních aktiv a závazků, jejich prvotní uznání i odúčtování, znehodnocení finančních aktiv a požadavky na zajišťovací účetnictví. IFRS 9 nahrazuje IAS 39 *Finanční nástroje: účtování a oceňování*.

Klasifikace – Finanční aktiva

IFRS 9 obsahuje novou klasifikaci finančních aktiv a související přístup k jejich oceňování, který reflektuje model řízení finančních aktiv. IFRS 9 definuje tři kategorie finančních aktiv: finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou, finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním zachyceným v ostatním úplném výsledku hospodaření (tzv. portfolio FVTOCI) a finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním zachyceným ve výsledku hospodaření (tzv. portfolio FVTPL). IFRS 9 nadále neuznává kategorie definované v IAS 39.

Fond vykazuje finanční aktiva – majetkové účasti v nekonsolidovaných dceřiných společnostech – v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření a stejný přístup aplikuje i na další případné účasti s vlivem jiným, než je ovládnutí. Všechna tato finanční aktiva jsou k 1. 1. 2018 klasifikována v kategorii „Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním vykázaným ve výsledku hospodaření (FVTPL)“. Fond nevykazuje žádné dluhové cenné papíry v reálné hodnotě. Fond vykazuje pohledávky (obchodní a poskytnuté půjčky) a peněžní prostředky v zůstatkové hodnotě s využitím efektivní úrokové míry. Finanční aktiva byla k 1. 1. 2018 reklasifikována z dosavadní kategorie „Půjčky a pohledávky“ dle IAS 39 do nové kategorie „Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou“ dle IFRS 9.

Snížení hodnoty finančních aktiv

IFRS 9 nahrazuje model realizovaných ztrát používaný dle IAS 39 model očekávaných ztrát (ECL). Nový model se týká finančních aktiv oceňovaných zůstatkovou hodnotou, případně finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou s přeceněním zachyceným v ostatním úplném výsledku hospodaření (FVTOCI) s výjimkou majetkových nástrojů. Dle IFRS 9 musí být ztráta ze znehodnocení stanovena buď jako 12ti měsíční očekávaná ztráta nebo jako ztráta očekávaná za celou dobu držby finančního nástroje. Přístup uvažující očekávanou ztrátu za celou dobu držby se použije tehdy, pokud úvěrové riziko finančního aktiva k rozvahovému dni vzroste významně od jeho prvotního zachycení. Dále se koncept celkové očekávané ztráty použije vždy na obchodní pohledávky.

Finanční aktiva s výjimkou účastí v jiných společnostech, jsou oceňována zůstatkovou hodnotou a v případě Fondu se jedná o obchodní pohledávky, poskytnuté půjčky a peněžní prostředky. Na obchodní pohledávky Fond aplikuje přístup celkové očekávané ztráty, zatímco na poskytnuté půjčky a peněžní prostředky přístup 12ti měsíční očekávané ztráty. Vzhledem k tomu, že Fond nemá téměř žádné pohledávky po splatnosti, platební morálka klientů je výborná, analýza úvěrového rizika a zůstatku a struktury obchodních pohledávek provedená při použití IFRS 9 k 1. 1. 2018 nevedla k navýšení úvěrové ztráty.

Peníze jsou drženy u banky – Československá obchodní banka, a.s., která je depozitářem Fondu – s ratingem „A“ od S&P s pozitivním výhledem. Fond vyhodnotil možné riziko znehodnocení peněžních prostředků uložených u banky jako velmi nízké, a to zejména s ohledem na publikovaná posouzení úvěrového rizika externími agenturami. Proto použití IFRS 9 nemá žádný dopad na znehodnocení peněžních prostředků k 1. 1. 2018.

Klasifikace – Finanční závazky

IFRS 9 přebírá většinu dosavadních požadavků IAS 39 týkající se účetního zachycení a oceňování finančních závazků s výjimkou dopadu části přecenění reálné hodnoty závazků do ostatního úplného výsledku z titulu změny úvěrového rizika dlužníka.

Fond nevykazuje žádné závazky v ocenění reálnou hodnotou, a proto použití IFRS 9 k 1. 1. 2018 nevedlo ke změně ve výkaznictví.

Zajišťovací účetnictví

Fond nevyužívá zajišťovací účetnictví ve své účetní závěrce, a proto nebyl identifikován žádný dopad z přijetí nových pravidel IFRS 9 pro zajišťovací účetnictví na zobrazení finanční situace a výkonnosti.

Přechod na IFRS 9

Změny v účetních pravidlech vyplývající z použití IFRS 9 jsou aplikovány retrospektivně, avšak Fond využil možnost nepřepočítávat srovnatelné informace za období před rokem 2018. K 1. 1. 2018 nebyly identifikovány žádné rozdíly, které by bylo nutné promítnout do úprav vlastního kapitálu (nerozdělených výsledků).

- V červnu 2016 byla vydána novelizace IFRS 2 *Úhrady vázané na akcie* nazvaná „*Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions*“. Fond nevykazuje žádné transakce v rozsahu IFRS 2.
- V prosinci 2016 byla vydána nová interpretace s označením IFRIC 22 *Transakce v cizí měně s předem hrazenou protihodnotou*, která vyjasňuje přístup k přepočtu cizoměnových zálohových plateb spojených s pořízením dlouhodobého majetku, zásob nebo naopak i jejich prodeje. Naplňuje-li zálohová platba nepeněžní položku, nevznikají kurzové rozdíly z přepočtu jejího zůstatku. Současná již používaná pravidla Fondu jsou v souladu s interpretací, navíc doposud Fond neměl žádnou transakci, která by spadala do rozsahu nové interpretace.
- V prosinci 2016 byla vydána novelizace IAS 41 *Investice do nemovitostí* s označením „*Transfers of investment property*“, která vyjasňuje podmínky, které musí být naplněny pro převod nemovitosti z/do kategorie investice do nemovitostí. Převod může nastat pouze tehdy, dojde-li skutečnost ke změně užívání nemovitosti. Fond nevykazuje žádné nemovitosti pro vlastní účely, ale pouze investice do nemovitostí, nedochází k převodům, a proto není očekáván zásadní dopad novelizace na účetní výkaznictví Fondu.
- V prosinci 2016 byly v rámci *Výročního projektu zlepšení IFRS cyklu 2014-2016* vydány novelizace IFRS 1 *První přijetí IFRS* a IAS 28 *Investice v přidružených a společných jednotkách*. Novelizace IAS 28 se týká jednotek rizikového kapitálu a vyjasňuje možnosti oceňování majetkových účastí s podstatným nebo společným vlivem – použití ekvivalenční metody nebo ocenění reálnou hodnotou. Dle novelizace se metoda oceňování váže individuálně na investice a lze použít pro různé investice různé metody. Fond nedrží žádné investice s podstatným vlivem, a proto novelizace nebude mít žádný dopad na jeho výkaznictví. Novelizace IFRS 1 pouze maže krátkodobou výjimku z rozsahu standardu, která již není nadále třeba, a proto ani tato novelizace nebude mít dopad na budoucí účetní závěrku Fondu.

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

Do data schválení této mezitimní účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k počátku běžného účetního období účinné a Fond je nepoužil při sestavování této mezitimní účetní závěrky.

- V lednu 2016 byl vydán nový standard pro leasingy s označením IFRS 16 *Leasingy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2019 nebo později), který přináší podstatnou změnu v účetních pravidlech zachycení leasingových smluv. Podle nového standardu nebude nájemce 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. Pronajímatel bude nadále klasifikovat leasingovou smlouvu jako finanční nebo operativní leasing, tj. obdobně jako činí nyní. Skupina vystupuje jako nájemce ve smlouvách klasifikovaných jako operativní leasing. Fond je primárně v postavení pronajímatele, a proto přijetí IFRS 16 nebude mít zásadní dopad na budoucí výkaznictví Fondu.
- V květnu 2017 byl vydán nový standard s označením IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2021 nebo později), který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Fond působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard dle současného vyhodnocení nijak finanční situaci a výkonnost Fondu neovlivní.

- V červnu 2017 byla vydána nová interpretace s označením IFRIC 23 *Nejistoty související s daní ze zisku*, (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2019 nebo později), která se váže k IAS 12 *Daně ze zisku* a poskytuje pravidla, jak v účetní závěrce zohlednit nejistoty existující při aplikaci daňového řešení, tj. nejistoty, zdali bude finanční úřad akceptovat daňové řešení použité daňovým subjektem nebo ne. Vedení Fondu nová pravidla uváží při sestavování účetních závěrek v budoucnu a možný dopad je v současnosti v interním posuzování.
- V prosinci 2017 byly v rámci *Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2015-2017* vydány novelizace čtyř standardů: IFRS 3 *Podnikové kombinace* ve spojení s IFRS 11 *Společná ujednání*, dále IAS 12 *Daně ze zisku* a IAS 23 *Výpůjční náklady* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2019 nebo později). Novelizace IFRS 3 upřesňuje, že pokud účetní jednotka získá kontrolu nad podnikem, který je tzv. společnou operací, přecení dosud držené podíly v takovém podniku. Novelizace IFRS 11 uvádí, že pokud účetní jednotka získá spoluovládání v podniku, který je společnou operací, dosud držené podíly účetní jednotka nepřeceňuje. Novelizace IAS 12 upřesňuje, že všechny případné konsekvence daně ze zisku vyvolané výplatou dividend, resp. podílů na zisku, by měly být zachyceny ve výsledku hospodaření. Novelizace IAS 23 uvádí, že v případě, kdy konkrétně přiřazené (úcelové) dluhové financování (úvěr, dluhopis, apod.) zůstává nesplacen poté, co k němu přiřazené aktivum bylo dokončeno, stává se takové dluhové financování součástí obecně alokovatelného dluhového financování pomocí míry aktivace. Žádná z přijatých novelizací by neměla mít zásadní dopad na budoucí výkaznictví Fondu.

Sezónnost

Činnost Fondu není významně ovlivněna sezónními výkyvy. Výsledky Fondu jsou dány zejména pronájemem držených nemovitostí a jejich výše za první pololetí 2018 ve srovnání s prvním pololetím 2017 je ovlivněna zejména převzetím aktiv dceřiné společnosti Arkáda Prostějov, s.r.o., nikoliv sezónností. Stabilní portfolio přináší stabilní výnosy po celé prezentované období.

Odhady

Sestavení mezitímní účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Fondu uskutečnilo odhady a předpoklady, které ovlivňují hodnoty aktiv a závazků, výnosů a nákladů, jež jsou vykazovány v účetních výkazech a souvisejících komentářích. Při přípravě této mezitímní účetní závěrky nebyly uváženy žádné nové úsudky oproti poslední roční účetní závěrce, které by měly zásadní vliv na finanční situaci a výkonnost Fondu, a stejně tak se neobjevily žádné nové klíčové zdroje nejistoty při odhadech oproti těm, které jsou popsány v poslední roční účetní závěrce sestavené k 31. 12. 2017.

Derivátové nástroje

Fond v rámci převzetí čistých aktiv společnosti Arkáda Prostějov, s.r.o. převzal s úvěrem derivátový nástroj – úrokový swap (IRS) – a nově v souvislosti s pořízením finanční investice ve společnosti Říčany Property s.r.o. uzavřel nový derivátový nástroj – úrokový swap (IRS).

Deriváty jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě k datu sjednání kontraktu a následně jsou oceňovány v reálné hodnotě ke každému rozvahovému dni, přičemž zisk nebo ztráta vyplývající ze změny reálné hodnoty je uznána ve výsledku hospodaření s výjimkou, kdy je derivát klasifikován jako zajišťovací nástroj. V případě použití zajišťovacího účetnictví je uznání dopadu do výsledku hospodaření závislé na charakteru zajištění. Fond všechny své deriváty v této účetní závěrce vykazuje jako deriváty držené k obchodování, tj. nezajišťovací.

Provozní segmenty

Hlavní činnost Fondu spočívá v investování finančních prostředků do nemovitostí na území ČR – buď formou přímo držených nemovitostí nebo formou držených majetkových účastí na nemovitostních společnostech. Z pohledu segmentace je uváženo pouze jediný provozní segment. Informace poskytnuté dále v této účetní závěrce je proto třeba vnímat taktéž za informace zveřejněné v souladu s požadavky na informace týkající se provozních segmentů.

Dodatečné poznámky k účetním výkazům

Peníze a nepeněžní transakce

Peněžní prostředky

Fond eviduje pouze peněžní prostředky držené na bankovních účtech, přičemž celkový zůstatek peněz s ohledem na volnost užití prostředků Fondem je následující:

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2018	31. 12. 2016
Peněžní prostředky omezené ve využití Fondem	10 320	7 320
Peněžní prostředky volně disponibilní k využití Fondem	16 635	75 951
Peněžní prostředky celkem	26 955	83 271

Prostředky omezené ve využití Fondem ve výši jsou navázány na bankovní úvěry čerpané Fondem a omezení vyplývá z úvěrových smluv. Fond nevyužívá žádná bankovní přečerpání, která by byla zahrnuta mezi „Peněžní prostředky“ pro účely sestavení výkazu peněžních toků.

K 30. 6. 2018 Fond vykazuje jeden bankovní účet, na němž jsou deponovány prostředky vázané k zakladatelským akciím (10 tis. Kč). Tento účet byl vytvořen v roce 2017 s cílem jasně definovat majetek Fondu, který patří akcionářům – držitelům zakladatelských akcií. Tyto prostředky nejsou součástí čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií a nejsou zahrnuty výše do členění celkových peněžních prostředků.

Nepeněžní transakce

K 1. 1. 2018 Fond převzetím čistých aktiv nekonsolidované dceřiné společnosti převzal také bankovní účty s celkovým zůstatkem ve výši 9 816 tis. Kč. V rámci této transakce došlo k nepeněžnímu pořízení investic do nemovitostí, obchodních pohledávek a závazků, převzetí bankovního úvěru a detail realizované transakce a jejího dopadu do mezitímní účetní závěrky je zveřejněn v části 9.2. Ve výkazu peněžních toků je zachycen dopad navýšení peněžních prostředků.

V červnu 2018 došlo k pořízení finanční majetkové účasti ve společnosti Říčany Property s.r.o., přičemž celková kupní cena ve výši 361 358 tis. Kč byla uhrazena čerpáním nebankovních půjček od společnosti TARATANA s.r.o. a KOSTENO HOLDINGS LIMITED v celkové výši 326 444 tis. Kč (není zobrazeno ve výkazu peněžních toků jako přírůstek nebankovních půjček). Zbývající část kupní ceny ve výši 34 914 tis. Kč byla uhrazena Fondem a je prezentována ve výkazu peněžních toků.

Obchodní pohledávky

Obchodní pohledávky zahrnují pohledávky za nájemci z pronájmu nemovitostí (nájemné a služby vyúčtované a neuhrazené za období před koncem roku) a dále pohledávky za kupujícími při prodeji nemovitostí nebo majetkových účastí. Riziko jejich nesplacení je velmi nízké a pohledávky se výjimečně dostávají do prodlení (pohledávky po splatnosti). Členění zůstatku pohledávek na zůstatek v nominální výši a výši snížení hodnoty pohledávek vyjadřující znehodnocení v důsledku zvýšeného úvěrového rizika zobrazuje následující tabulka:

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Obchodní pohledávky – nominální hodnota	19 178	15 687
Snížení hodnoty v důsledku posouzení úvěrového rizika	-432	-432
Obchodní pohledávky ve výkazu finanční situace	18 746	15 255

Fond sleduje vývoj úvěrového rizika jako mezitímní přecenění výše pohledávek, nesleduje vývoj opravných položek samostatně. Za mezitímní období 2018 nebyla ve výsledku hospodaření uznána žádná ztráta z úvěrového přecenění pohledávek.

Obchodní pohledávky k 30. 6. 2018 i 31. 12. 2017 zahrnují ve svém celkovém pohledávku za společností Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. související s prodejem majetkové účasti v Business centrum KCM, a.s. za 10 820 tis. Kč. Jde o pohledávku za spřízněnou stranou.

Finanční investice v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku

Fond drží majetkové účasti na jiných společnostech, zejména nemovitostních společnostech, které pokud plně ovládá, nekonsoliduje s uvážením výjimky pro investiční jednotky. Fond pořizuje nemovitostní společnosti, z nichž později převádí čistá aktiva (nemovitosti) přímo do Fondu a společnosti následně prodává. Vývoj hodnoty za rok 2017 a 2016 v rozlišení na jednotlivé držené majetkové účasti zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	Říčany Property s.r.o.	Arkáda Prostějov, s.r.o.	Core Property IFPZK a.s.	Ostatní finanční investice	Celkem
Reálná hodnota k 1. 1. 2017	-	-	-	31 851	31 851
přecenění vlivem přeměny	-	-	-	-21 573	-24 573
pořízení	-	152 714	13 000	-	165 714
vyřazení z důsledku prodeje	-	-	-	-7 278	-7 278
přecenění do výsledku	-	-21 750	-2 967	-	-24 717
Reálná hodnota k 31. 12. 2017	-	130 964	10 033	-	140 997
přecenění vlivem přeměny (viz 9.2)	-	-160 817	-	-	-160 817
pořízení	361 358	-	-	-	361 358
přecenění do výsledku (viz 9.2)	-	31 856	-	-	31 856
Reálná hodnota k 30. 6. 2018	361 358	2 003	10 033	-	373 394

Sloupec „Ostatní finanční investice“ zahrnuje finanční investice ve společnostech Business centrum KCM, a.s., QLH Czech, s.r.o. a QSX Czech, s.r.o.

K 1. 1. 2018 Fond převzal čistá aktiva do té doby nekonsolidované dceřiné společnosti Arkáda Prostějov. Z právního pohledu došlo k fúzi odštěpením sloučením, přičemž Fond nabyl čistá aktiva v hodnotě 160 817 tis. Kč a současně došlo ke snížení reálné hodnoty investice. Rozdíl reálné hodnoty převzatých čistých aktiv a reálné hodnoty investice vykazované k 31. 12. 2017 je uznán ve výsledku hospodaření jako zisk z přecenění finanční investice k okamžiku transakce (31 856 tis. Kč).

V červnu 2018 nabyl Fond v nespřízněné transakci 100% majetkový podíl ve společnosti Říčany Property s.r.o., která vlastní nemovitost v Praze v Holešovicích a která slouží jako business centrum, v níž jsou pronajímány kanceláře, konferenční místnosti a jiné nebytové prostory. Kupní cena finanční investice byla vyčíslena na částku 361 358 tis. Kč a s ohledem na okamžik transakce, je tato hodnota uvážena jako reálná hodnota nemovitosti k 30. 6. 2018. V souvislosti s pořízením vznikly Fondu vedlejší transakční náklady v celkové výši 792 tis. Kč, které byly uznány ve výsledku hospodaření za první pololetí roku 2018.

Popis metod a stanovení reálné hodnoty finančních investic (úroveň 3) je popsán v poslední roční účetní závěrce Fondu za rok 2017.

Investice do nemovitostí

Fond vlastní nemovitosti, které v minulosti pořídil a v rámci své investiční činnosti vytváří nemovitostní portfolio za účelem pronájmu nemovitostí s následným prodejem v rozsahu zvolené investiční strategie. V portfoliu jsou pozemky i budovy umístěné v Praze, v Brně, v Ostravě, Tišňově u Brna a Novém Jičíně. Vývoj za první pololetí roku 2018 navazující na vývoj v roce 2017 v členění na pozemky a budovy zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	Pozemky	Stavby	Investice do nemovitostí celkem
Reálná hodnota k 1. 1. 2017	144 027	298 618	442 645
přírůstky v rámci převzetí čistých aktiv dceřiných společností	50 911	268 675	319 586
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění existujících nemovitostí	-	967	967
vyřazení v důsledku prodeje	-9 758	-48 445	-58 203
ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	-1 429	9 168	7 739
Reálná hodnota k 31. 12. 2017	183 751	528 983	712 734
přírůstky v rámci převzetí čistých aktiv dceřiných společností	23 758	283 542	307 300
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění existujících nemovitostí	-	1 795	1 795
pořízení nových investic do nemovitostí	5 536	-	5 536
Reálná hodnota k 30. 6. 2018	213 045	814 320	1 027 365

Popis metod a stanovení reálné hodnoty investic do nemovitostí (úroveň 3) je popsán v poslední roční účetní závěrce Fondu za rok 2017.

K 1. 1. 2018 Fond převzal nemovitosti z dceřiné společnosti Arkáda Prostějov, s.r.o., čímž došlo k výraznému navýšení nemovitostního investičního portfolia. Jedná se o obchodní galerii ve městě Prostějov.

V červnu 2018 došlo k nákupu pozemku v Brně a rozšíření současného portfolia nemovitostí v lokalitě Brno – Kolaříková, kde Fond již vlastní jiné pozemky a stavby.

Nemovitosti jsou zastaveny ve prospěch Československé obchodní banky, a.s. jako záruka splacení čerpaných bankovních úvěrů – viz část 8.8.

V souvislosti s investicemi do nemovitostí jsou ve výsledku hospodaření Fondu uznány následující položky:

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2018	Pololetí končící 30. 6. 2017
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	48 900	38 539
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-21 252	-17 233

Poskytnuté půjčky a pohledávky z derivátových nástrojů

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Půjčka – TESSERA, k.s.	64 925	71 155
Půjčka – Říčany Property s.r.o.	48 176	-
Pohledávky z uzavřených derivátových nástrojů	4 101	-
Poskytnuté půjčky a jiná finanční aktiva celkem	117 202	71 155
Půjčka poskytnutá neinvestiční částí investiční části Fondu	1 990	1 990

Poskytnuté půjčky

K 31. 12. 2017 v souvislosti s restrukturalizací nebankovní půjček Fond jako postupník převzal dvě půjčky v celkové hodnotě 71 155 tis. Kč. Postupiteli byly společnosti Ben Praha s.r.o. a Solo Property Group s.r.o. a každá společnost postoupila na Fond půjčku v nesplacené jistíně 31 429 tis. Kč a naběhlých nesplacených úrocích 4 148 tis. Kč (dohromady každá společnost 35 577 tis. Kč). Půjčka je od roku 2018 úročena úrokovou sazbou 8 % p.a. a je splatná do 31. 12. 2024. Dlužníkem půjčky je společnost TESSERA, k.s., která je spřízněnou stranou Fondu (shoda v ovládající osobě Fondu a společnosti TESSERA, k.s.); společnost je také držitelem 4,03 % investičních akcií Fondu). Za první pololetí byly v souvislosti s touto půjčkou uznány výnosové úroky ve výši 2 494 tis. Kč a Fondu byly uhrazeny úroky ve výši 8 724 tis. Kč. Zůstatek k 30. 6. 2018 tvoří jistina půjček ve výši 62 858 tis. Kč a naběhlé úroky ve výši 2 067 tis. Kč.

V červnu 2018 v souvislosti s pořízením finanční investice ve společnosti Říčany Property s.r.o. poskytl Fond této společnosti půjčku ve výši jistiny 48 171 tis. Kč. K 30. 6. 2018 je součástí celkového zůstatku i naběhlý výnosový úrok ve výši 5 tis. Kč. Půjčka je úročena úrokovou sazbou 2 % p.a. a je splatná do 12 měsíců od poskytnutí, tj. do 27. 6. 2019.

Fond vykazuje k 30. 6. 2018 také půjčku, která byla v červnu 2017 poskytnuta z prostředků zakladatelských akcií investiční části Fondu. Půjčka je splatná do 31. 12. 2018 a je bezúročná.

Derivátové nástroje

K 1. 1. 2018 v rámci čistých aktiv převzatých ze společnosti Arkáda Prostějov, s.r.o. přešel na Fond také úrokový swap v reálné hodnotě 1 956 tis. Kč (pohledávka). Úrokový swap je spojen s úvěrem od ČSOB, který byl použit na financování nemovitostí ve společnosti Arkáda Prostějov, s.r.o. Derivát je uzavřen na období do roku 2022 a jeho reálná hodnota k 30. 6. 2018 je 2 347 tis. Kč (pohledávka). V průběhu prvního pololetí vyplynulo pro Fond vyúčtování (platba) ve výši 124 tis. Kč.

V červnu 2018 v souvislosti s pořízením investice ve společnosti Říčany Property s.r.o. a s plánovaným financováním investice bankovním úvěrem Fond vstoupil do nového úrokového swapu, jehož reálná hodnota k 30. 6. 2018 činí 1 754 tis. Kč (pohledávka).

Za první pololetí roku 2018 je v souvislosti s deriváty zachycen celkový dopad do výsledku hospodaření ve výši 2 021 tis. Kč představující zisk z přecenění k 30. 6. 2018 ve výši 2 145 tis. Kč a ztrátu z vyúčtování a souvisejících plateb ve výši 124 tis. Kč.

Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Poskytnuté zálohy	1 298	389
Náklady příštích období	2 813	1 726
Ostatní pohledávky	779	88
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva celkem	4 890	2 204

Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Obchodní závazky	15 347	12 205
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	2 593	800
Přijaté kauce	10 214	6 283
Závazky vůči státu	478	5
Ostatní závazky	1 903	360
Obchodní a jiné závazky celkem	30 535	19 653
z toho finanční závazky	27 464	18 848
z toho nefinanční závazky	3 071	805

Účetní hodnota závazků, které představují finanční závazky, se významně neliší od jejich reálné hodnoty s ohledem na splatnost většiny závazků v krátkém období. Vedení Fondu posoudilo riziko likvidity spojené s vypořádáním existujících závazků za nízké.

Výše uvedené závazky jsou k jednotlivým rozvahovým dnům evidovány jako krátkodobě splatné. Přijaté kauce u poskytovaných pronájmů jsou vnímány také jako krátkodobě splatné, neboť nájemní vztahy jsou vypověditelné v období ne delším jak 12 měsíců od data rozvahy.

Nárůst hodnoty závazků a zejména přijatých kaucí je způsobem převzetím nemovitostí ze společnosti Arkáda Prostějov, s.r.o. k 1. 1. 2018, čímž došlo k nárůstu vztahů s nájemci evidovanými přímo ve Fondu.

Bankovní úvěry a nebankovní půjčky

Bankovní úvěry

v tis. Kč	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Bankovní úvěry – dlouhodobě splatná část úvěru	467 364	361 004
Bankovní úvěry – krátkodobě splatná část úvěru	44 965	25 734
Bankovní úvěry celkem	512 329	386 738

K 1. 1. 2018 Fond převzal od společnosti Arkáda Prostějov, s.r.o. bankovní úvěr ve výši 143 545 tis. Kč, čímž se rozšířilo portfolio bankovních úvěrů, které k 30. 6. 2018 tvoří sedm bankovních úvěrů čerpaných od Československé obchodní banky, a.s., která je současně depozitářem Fondu:

Bankovní úvěr	Efektivní úroková sazba p.a.	Zůstatek úvěru vč. naběhlého úroku	Splatnost
ČSOB bankovní úvěr	1,85 %	102 600	31. 08. 2030
ČSOB bankovní úvěr	2,98 %	36 290	31. 08. 2029
ČSOB bankovní úvěr	2,98 %	21 800	31. 05. 2029
ČSOB bankovní úvěr	2,10 %	164 400	30. 11. 2026
ČSOB bankovní úvěr	2,10 %	31 042	30. 11. 2026
ČSOB bankovní úvěr	2,42 % (1M PRIBOR + 1,5)	17 816	15. 8. 2022
ČSOB bankovní úvěr	2,42 % (1M PRIBOR + 1,5)	138 381	15. 8. 2022
Bankovní úvěry celkem	x	512 329	x

Za první pololetí 2018 Fond vykazuje úrokové náklady z bankovních úvěrů 5 812 tis. Kč. Bankovní úvěry jsou zaručeny nemovitostmi prezentovanými v rámci investic do nemovitostí – viz část 8.4.

Bankovní úvěry představují finanční závazky a jejich účetní hodnota prezentovaná k 30. 6. 2018 se významně neodchyluje od jejich reálné hodnoty.

Nebankovní půjčky

v tis. Kč	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Nebankovní úvěry – dlouhodobě splatná část	326 631	-
Nebankovní úvěry – krátkodobě splatná část	1 990	378 536
Nebankovní půjčky celkem	328 621	378 536

V červnu 2018 v souvislosti s pořízením majetkové účasti ve společnosti Řičany Property s.r.o. Fond načerpal dvě nebankovní půjčky ve stejné výši (nominále každé půjčky činí 163 222 tis. Kč) a za stejných podmínek (úročené 7 % p.a. se splatností do 5 let). Věřiteli těchto půjček jsou společnosti TARATANA s.r.o. a KOSTENO HOLDINGS LIMITED. Půjčky byly čerpány přímo jako úhrada prodávajícímu majetkové účasti ve společnosti Řičany Property s.r.o. K 30. 6. 2018 Fond vykazuje následující půjčky, u nichž je zůstatek navýšen o naběhlé úrokové náklady 187 tis. Kč:

Věřitel	Efektivní úroková sazba p.a.	Zůstatek úvěru vč. naběhlého úroku	Splatnost
TARATANA s.r.o.	7 %	163 316	31. 12. 2018
KOSTENO HOLDINGS LIMITED	7 %	163 315	31. 12. 2018
Czech Investment Fund SICAV, a.s. (neinvestiční část)	-	1 990	31. 12. 2018
Nebankovní půjčky celkem	x	328 621	x

K 31. 12. 2017 Fond vykazoval následující půjčky, přičemž půjčky za společnostmi Ben Praha s.r.o. a Solo Property Group s.r.o. byly v květnu 2018 uhrazeny prostřednictvím emise investičních akcií:

Věřitel	Efektivní úroková sazba p.a.	Zůstatek úvěru vč. naběhlého úroku	Splatnost
Ben Praha s.r.o. (ovládající osobou pan Martin Benda)	-	188 273	31. 12. 2018
Solo Property Group s.r.o. (ovládající osobou pan Martin David)	-	188 273	31. 12. 2018
Czech Investment Fund SICAV, a.s. (neinvestiční část)	-	1 990	31. 12. 2018
Nebankovní půjčky celkem	x	378 536	x

Půjčky prezentované k 31. 12. 2017 jsou důsledkem restrukturalizace nebankovních půjček vzniklých v minulosti v souvislosti s financováním investic:

- K 31. 12. 2017 společnosti Ben Praha s.r.o. a Solo Property Group s.r.o. převzaly úvěry od společnosti TARATANA s.r.o. a KOSTENO HOLDINGS LIMITED v celkové výši 305 390 tis. Kč (individuálně ve výši 152 695 tis. Kč). Zbývající část 151 600 tis. Kč (včetně naběhlých úroků za rok 2017 ve výši 20 546 tis. Kč) byla Fondem v roce 2017 uhrazena.
- K 31. 12. 2017 společnosti Ben Praha s.r.o. a Solo Property Group s.r.o. postoupily na Fond dvě pohledávky z poskytnuté půjčky za společností TESSERA, k.s. v celkové výši 71 156 tis. Kč (individuálně ve výši 35 578 tis. Kč) (viz 6.3).

Nebankovní půjčky představují finanční závazky a jejich účetní hodnota prezentovaná k rozvahovému dni se významně neodchyluje od jejich reálné hodnoty.

Vývoj dluhů z financování

Fond v rámci svých závazků vykazuje několik finančních závazků, jejichž peněžní úhrada by byla prezentována ve výkazu peněžních toků v rámci peněžních toků z financování. Následující tabulka poskytuje sesouhlasení počátečního a konečného zůstatku takových závazků:

v tis. Kč	Bankovní úvěry	Nebankovní půjčky	Celkem
Počáteční zůstatek k 1. 1. 2017	179 890	436 444	616 334
dopad podnikové přeměny (převodu čistých aktiv)	214 000	-	214 000
peněžní tok – čerpání úvěru	-	78 400	78 400
peněžní tok – splátky úvěru	-25 056	-230 000	-255 056
peněžní tok – placené úroky	-8 231	-	-8 231
nepeněžní vznik závazku	17 904	73 146	91 050
naběhlé úrokové náklady	8 231	20 546	28 777
Počáteční zůstatek k 1. 1. 2018	386 738	378 536	765 274
dopad podnikové přeměny (převodu čistých aktiv)	143 545	-	143 545
peněžní tok – splátky úvěru	-17 954	-	-17 954
peněžní tok – placené úroky	-4 205	-	-4 205
nepeněžní vznik závazku	-	326 444	326 444
nepeněžní úhrada závazku (viz 8.9)	-	-376 546	-376 546

naběhlé úrokové náklady	4 205	187	4 392
Konečný zůstatek k 30. 6. 2018	512 329	328 621	840 950
z toho krátkodobě splatný zůstatek	44 965	1 990	46 955
z toho dlouhodobě splatný zůstatek	467 364	326 631	793 995

Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií

Hodnota těchto čistých aktiv je dána rozdílem celkových aktiv, které jsou součástí investiční části Fondu a jsou přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií, a závazků Fondu. Výše čistých aktiv se průběžně mění dle vývoje výkonnosti Fondu – dopad výsledku hospodaření Fondu – a další vliv na prezentovanou hodnotu mají transakce s vlastníky investičních akcií, tj. emise a odkup investičních akcií Fondem. Vývoj čistých aktiv za prezentovaná období je zobrazen ve výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

Fond po důkladné analýze dospěl k závěru, že vydané investiční akcie s ohledem na právo držitele požádat Fond o odkup na účet Fondu, čímž investiční akcie zanikají, budou klasifikovány a vykazovány jako finanční závazek. S investičními akciemi zároveň není spojeno právo hlasovat na valné hromadě Fondu. Stav investičních akcií včetně kalkulace čistých aktiv na jednu investiční akcií přináší následující tabulka.

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Počet investičních akcií (v ks)	120 897 290	43 335 718
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	655 958	210 385
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcií (v Kč)	5,43	4,85

V květnu 2018 došlo k emisi 77 561 572 ks investičních akcií v hodnotě 4,8548 Kč na 1 akcií a těmito akciemi byly uhrazena nebankovní půjčky společnostem Ben Praha s.r.o. a Solo Property Group s.r.o. (viz část 8.8).

Vlastní kapitál – Základní kapitál

Vlastní kapitál Fondu je tvořen výhradně základním kapitálem, který je dán hodnotou 2 000 ks zakladatelských akcií bez jmenovité hodnoty. S každou akcií je spojen jeden hlas při rozhodování a současně i právo na výplatu dividend. Celkovému počtu zakladatelských akcií odpovídá k 30. 6. 2018 hodnota základního kapitálu ve výši 2 000 tis. Kč a za prezentovaná období nedošlo k žádné změně této hodnoty.

Základní kapitál je plně splacen, přičemž zakladatelské akcie nemají hodnotu závislou na činnosti Fondu a jsou podloženy pouze výší zapisovaného základního kapitálu. Prostředky ekvivalentní základnímu kapitálu jsou deponovány ve výši 10 tis. Kč na samostatném bankovním účtu a dále Fond poskytl v roce 2017 ze zakladatelských prostředků půjčku ve výši 1 990 tis. Kč do investiční části Fondu.

Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2018	Pololetí končící 30. 6. 2017
Tržby z pronájmu	48 900	38 539
Tržby z poskytovaných služeb	18 150	13 609
Tržby celkem	67 050	51 148

Tržby z pronájmu jsou výnosem generovaným z přímých investic do nemovitostí, které drží Fond a pronajímá je. V souvislosti s pronájmem jsou poskytovány nájemcům služby, které navyšují celkový příjem z pronájmu. Všechny tržby jsou realizovány na území České republiky.

Pronájem nemovitostí je klasifikován jako operativní leasing, přičemž žádná z uzavřených smluv není dlouhodobě nevypověditelným leasingem. Každý nájemce má možnost smlouvu vypovědět s výpovědní dobou kratší než 12 měsíců.

Úrokové výnosy

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2018	Pololetí končící 30. 6. 2017
Úrokové výnosy z peněžených prostředků na bankovních účtech	-	2
Úrokové výnosy z poskytnutých půjček a jiných pohledávek (viz 8.5)	2 519	108
Úrokové výnosy celkem	2 519	110

Náklady související s pronájmem nemovitostí

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2018	Pololetí končící 30. 6. 2017
Spotřeba materiálu	395	207
Spotřeba energie, plynu, vody	9 735	8 282
Správa nemovitostí	6 026	4 518
Ostraha	1 373	1 110
Opravy a udržování	1 501	1 688
Poplatky a provize za zprostředkování	472	20
Ostatní služby	1 750	1 407
Náklady související s pronájmem nemovitostí celkem	21 252	17 233

Správa Fondu a ekonomické a právní služby

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2018	Pololetí končící 30. 6. 2017
Správa a vedení Fondu (pozn. 9.3)	570	120
Poplatky depozitáři	518	504
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	3 283	2 195
Správa fondu a související ekonomické a právní služby celkem	4 371	2 819

Finanční náklady

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2018	Pololetí končící 30. 6. 2017
Úrokové náklady – bankovní úvěry	5 812	3 945
Úrokové náklady – nebankovní půjčky	187	9 432
Úrokové náklady celkem	5 999	13 377
Ostatní finanční náklady	83	129
Finanční náklady celkem	6 082	13 506

Ostatní finanční náklady zahrnují bankovní poplatky a jiné finanční náklady.

Daně ze zisku
Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

Daň ze zisku prezentovaná ve výsledku hospodaření se skládá z následujícího dopadu splatné a odložené daně:

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2018	Pololetí končící 30. 6. 2017
Splatný daňový náklad za běžné období	1 556	129
Úprava splatné daně za předcházející období	417	-19
Splatná daň celkem	1 973	110
Odložená daň z titulu změny přechodných rozdílů	467	-580
Celkový daňový náklad (výnos)	2 440	-470

Sesouhlasení výsledku hospodaření před zdaněním na celkový daňový náklad poskytuje následující zveřejnění:

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2018	Pololetí končící 30. 6. 2017
Zisk před zdaněním za běžné období	71 467	2 701
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad kalkulovaný z výsledku hospodaření	3 573	135
Dopad daňově neuznatelných nákladů / výnosů	-1 550	-586
Dopad daňových nákladů souvisejících s předcházejícím obdobím	417	-19
Celkový daňový náklad (výnos)	2 440	-470

Efektivní daňová sazba	3,41 %	-17,40 %
------------------------	--------	----------

Odložená daň ve výkazu finanční situace

Odložená daň Fondu vychází ze zdanitelných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou investic do nemovitostí. K 1. 1. 2018 Fond převzal nemovitosti od společnosti Arkáda Prostějov, s.r.o., což vedlo k navýšení odložené daně bez dopadu do výsledku hospodaření.

v tis. Kč	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě investic do nemovitostí	41 843	29 998

Sesouhlasení odložené daně

Zůstatek odložené daně v meziročním srovnání je ovlivněn změnou přechodných rozdílů Fondu, ale také uznáním odložené daně v důsledku převzetí čistých aktiv z nekonsolidovaných dceřiných společností:

v tis. Kč	Odložená daň
Zůstatek k 1. 1. 2017 – odložený daňový závazek	16 039
dopad podnikové přeměny	11 815
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	2 145
Zůstatek k 31. 12. 2017 – odložený daňový závazek	29 998
dopad podnikové přeměny	11 378
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	467
Zůstatek k 30. 6. 2018 – odložený daňový závazek	41 843

Transakce se spřízněnými stranami

Osoba ovládající

Spoluovládajícími osobami, které drží dohromady všechny zakladatelské akcie Fondu jsou pan Martin Benda a pan Martin David. Každý drží 40 % zakladatelských akcií přímo a 10 % prostřednictvím své plně ovládané společnosti.

Pan Martin Benda i pan Martin David jsou taktéž hlavními investory Fondu, přičemž v květnu 2018 v důsledku nové emise investičních akcií došlo ke změně akcionářské struktury a jednotlivých podílů, tj. k 30. 6. 2018:

- drží stejným dílem dohromady v přímé vlastnictví pan Martin Benda a pan Martin David 27,30 %;
- 64,15 % drží stejným dílem dohromady společnosti Ben Praha s.r.o. (Martin Benda) a Solo Property Group s.r.o. (Martin David);
- 4,03 % investičních akcií drží společnost TESSERA, k.s., která je vůči Fondu ve spřízněném vztahu, neboť komplementářem je Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., a komanditistou společnost European Property Group, a.s. ovládaná panem Martinem Davidem.
- 1,9 % investičních akcií vlastní společnost Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., která je také spoluovládána panem Martinem Bendou a panem Martinem Davidem; a

Zbývající podíl investičních akcií ve výši 2,62 % drží investoři – dvě fyzické osoby a dvě právnické osoby, které jsou vůči Fondu ve vztahu nespřízněnosti.

Převody čistých aktiv nekonsolidovaných dceřiných společností do Fondu

Fond jakožto investiční jednotka nekonsoliduje společnosti, které ovládá a tvoří jeho investiční podstatu. Tyto majetkové účasti jsou vykazovány jako finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření. Fond však přistupuje k transakcím, kdy převede část čistých aktiv (jmění) z dceřině společnosti přímo do Fondu (z právního pohledu dochází k rozdělení odstěpením sloučením) a zbylou majetkovou účast následně prodá a z Fondu vyvede.

K 1. 1. 2018 byla do Fondu takto převedena čistá aktiva nekonsolidované dceřině společnosti Arkáda Prostějov, s.r.o. (100% majetková účast byla pořízena v roce 2017). Ačkoliv k okamžiku transakce jde o podnikovou kombinaci pod společným ovládním, kdy se vyvádí čistá aktiva z dceřině společnosti do společnosti mateřské, dochází k prvotnímu uznání převáděných čistých aktiv v jejich reálných hodnotách k datu převodu, protože akvizice a konsolidace takové dceřině společnosti Fondem – investiční jednotkou byla v kontextu IFRS 10 zakázána. Fond oceňuje své finanční investice reálnou hodnotou reflektující reálnou hodnotu investiční podstaty držené v dceřině společnosti. Proto k datu

převodu dochází k záměně reálné hodnoty investice za reálnou hodnotu převáděných čistých aktiv, a pokud je při této transakci identifikován rozdíl, je zachycen ve výsledku hospodaření jako dopad přecenění finanční investice mezi posledním určením reálné hodnoty a jejím oceněním k datu převodu. Tomuto postupu odpovídá následující členění převáděných čistých aktiv ze společnosti Arkáda Prostějov, s.r.o. a změny v hodnotě finanční investice k 1. 1. 2018:

V tis. Kč	Arkáda Prostějov, s.r.o.
Čistá aktiva převáděná z nekonsolidované dceřiné společnosti	
Investice do nemovitostí oceňované reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku	307 300
Obchodní pohledávky	5 098
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	1 779
Derivátové nástroje oceňované reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku	1 956
Peníze	9 816
Aktiva celkem	325 949
Bankovní úvěry	-143 545
Odložený daňový závazek	-11 377
Obchodní a jiné závazky	-10 210
Závazky celkem	-165 132
Čistá aktiva	160 817
Finanční investice držaná Fondem v reálném ocenění před převodem čistých aktiv	-130 964
Finanční investice držaná Fondem v reálném ocenění po převodu čistých aktiv	2 003
Zisk z přecenění finanční investice k datu převodu čistých aktiv	31 856

Po převodu čistých aktiv zůstaly ve společnosti Arkáda Prostějov, s.r.o. pohledávky, závazky a peněžní prostředky, které vedly k ocenění finanční investice ve výši 2 003 tis. Kč, která Fondu po převodu zůstala.

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.

Obchodní vztahy se spřízněnými stranami

V rámci obchodních pohledávek Fond eviduje k 30. 6. 2018 pohledávku ve výši 10 820 tis. Kč za společností Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. v souvislosti s prodejem majetkové účasti v Business centrum KCM, a.s., který se uskutečnil v roce 2017.

Finanční vztahy se spřízněnými stranami

Fond k 30. 6. 2018 i 31. 12. 2017 prezentuje půjčky poskytnuté spřízněným stranám – Říčany Property, s.r.o. a TESSERA, k.s. – bližší informace v části 8.5.

Odměny klíčového vedení

Řízení a vedení Fondu je od roku 2018 zajišťováno společností AMISTA investiční společnost, a.s., která je taktéž v působnosti statutárního ředitele Fondu. Za první pololetí 2018 byla ze strany investiční společnosti vyúčtována Fondu odměna ve výši 570 tis. Kč (první pololetí 2017: 120 tis. Kč; obhospodařovatelem a administrátorem spřízněná společnost Safety invest funds, investiční společnost, a.s.).

Fond má zřízenou správní radu, která je tříčlenná. Za prezentovaná období nebyly vyplaceny žádné odměny a jiné výhody členům správní rady.

Řízení finančního rizika

V souladu se svým statutem a v důsledku svých investičních strategií je Fond vystaven finančním rizikům, která zahrnují:

- úvěrové riziko (viz 10.1),

- riziko likvidity (viz 10.2) a
- tržní rizika zahrnující úrokové (10.3) a měnové (10.4) riziko.

Finanční rizika, která ovlivňují finanční situaci a výkonnost Fondu vyplývají z následujících finančních nástrojů:

V tis. Kč	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Finanční aktiva		
Finanční investice oceňované v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	373 394	140 997
Deriváty oceňované v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	4 101	-
Finanční aktiva oceňovaná v zůstatkové hodnotě	158 812	169 691
z toho: <i>Obchodní pohledávky</i>	18 746	15 255
<i>Poskytnuté půjčky</i>	113 101	71 155
<i>Peněžní prostředky</i>	26 955	83 271
<i>Peněžní prostředky vztahované k základnímu kapitálu</i>	10	10
Finanční aktiva celkem	536 307	310 688
Finanční závazky		
Finanční závazky oceňované v zůstatkové hodnotě	868 414	784 122
z toho: <i>Bankovní úvěry</i>	512 329	386 738
<i>Nebankovní půjčky</i>	328 621	378 536
<i>Obchodní a jiné závazky</i>	27 464	18 848

Úvěrové (kreditní) riziko

Úvěrové riziko vyplývá z rizika, že protistrana (odběratel, dlužník) nesplní své smluvní závazky a Fondu tak vznikne finanční ztráta. Stav pohledávek včetně ostatních finančních aktiv je průběžně posuzován. I vzhledem k faktu, že poskytnuté půjčky jsou vůči spřízněné straně (společnosti TESSERA, k.s. a Říčany Property s.r.o.), stejně tak nadpoloviční zůstatek obchodních pohledávek je vůči spřízněné straně (Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.) Fond nepřistoupil k zásadnímu znehodnocení pohledávek a k zachycení ztráty ve výsledku hospodaření.

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u ČSOB, a.s., který je depozitářem s dlouhodobě stabilním úvěrovým ratingem – rating „A“ od S&P. Riziko ztráty peněžních prostředků je tak zanedbatelné.

Riziko likvidity

Riziko likvidity je spojeno se schopností Fondu dostát svých finančních povinností a splatit závazky – úrokové platby a jistiny dle smluvních podmínek a v termínu jejich splatnosti. Fond je schopen dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům (obchodní závazky, splátky bankovního úvěru včetně příslušenství) a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. Pro tyto účely se Fond snaží udržovat dostatečný objem peněz a peněžních ekvivalentů, řídit splatnost závazků se splatností pohledávek. Riziko likvidity není významným způsobem ovlivněno úvěrovým rizikem, neboť společnost nemá dlouhodobé pohledávky.

Zbývající splatnost nederivátových finančních závazků Fondu (v tis. Kč):

K 30. 6. 2018	Vážený průměr efektivní úrokové sazby (p.a.)	Do 1 roku	1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	27 464	-	-	27 464
Bankovní úvěry	2,18 %	65 427	256 331	254 197	575 955
Nebankovní půjčky	7,00 %	-	457 854	-	457 854
Celkem	x	92 891	714 185	254 197	1 061 273

Zbývající splatnost nederivátových finančních závazků Fondu (v tis. Kč):

K 31. 12. 2017	Vážený průměr efektivní úrokové sazby (p.a.)	Do 1 roku	1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	18 848	-	-	18 848
Bankovní úvěry	2,18 %	34 402	138 929	272 151	445 482
Celkem	x	53 251	138 929	272 151	464 330

Tabulky likvidity jsou sestaveny na základě nediskontovaných peněžních toků evidovaných finančních závazků a uvažují nejbližší datum splatnosti, ke kterému může být po Fondu požadováno splacení závazků. V přehledu jsou zahrnuty jak splátky jistiny úvěrů, tak budoucí dosud nezachycené úrokové platby, které vyplývají z uzavřených úvěrových vztahů.

Úrokové riziko

Úrokové riziko je spojeno s finančními závazky, které mají proměnlivou úrokovou sazbu. Nebankovní půjčky, které jsou Fondem prezentovány a načerpány nově v červnu 2018 jsou fixně úročené a není s nimi spojeno úrokové riziko budoucích úrokových plateb. Většina bankovních úvěrů (pět ze sedmi) je také fixně úročeno a pouze dva bankovní úvěry jsou postaveny na variabilní úrokové sazbě (1M PRIBOR plus 1,5 % marže), s nimiž je tedy spojeno úrokové riziko změny výše úrokových plateb v důsledku změny úrokové sazby. 65 % jistiny těchto bankovních úvěrů je ekonomicky zajištěno úrokovými swapy, ač ty nejsou v účetní závěrce klasifikovány jako zajišťovací. Ekonomické riziko dopadu změny úrokových sazeb na výsledek hospodaření je i přesto eliminováno.

Pokud je uvážěn nesplacený zůstatek bankovních úvěrů úročených variabilní úrokovou sazbou a došlo-li by ke změně úrokové sazby o 1 %, výsledek hospodaření by byl při růstu (poklesu) úrokové sazby nižší (vyšší) o 1 562 tis Kč.

Žádné úročené pohledávky ani závazky nejsou oceňovány v reálných hodnotách, změna jejich reálné hodnoty tedy nemá přímý dopad do účetních výkazů.

Úrokové riziko změny reálné hodnoty je spojeno s finančními investicemi Fondu – majetkovými účastmi v nekonsolidovaných dceřiných společnostech. Jedná se o investice oceňované reálnou hodnotou v úrovni 3, kdy znalci při odhadu reálné hodnoty uvažují také diskontní faktor, který vychází z tržní úrokové sazby. Změna tržní úrokové sazby tak může mít dopad na změnu reálné hodnoty držených investic. K 30. 6. 2018 nebyl identifikován interním posouzením zásadní dopad vývoje úrokových sazeb na ocenění investic, avšak při roční účetní závěrce za rok 2018 bude aktualizováno ocenění externím znalcem.

Měnové riziko

Měnové riziko je spojeno s cizoměnovými transakcemi a z nich plynoucími cizoměnovými zůstatky. Funkční měnou Fondu je CZK a je-li uskutečněna transakce denominována v jiné měně, je přepočítána, stejně tak jsou přepočítávány zůstatky pohledávek a závazků, které z transakce plynou. Důsledkem je vznik kurzových rozdílů s vlivem na celkový výsledek hospodaření.

K 30. 6. 2018 Fond nevykazuje žádná peněžní aktiva a závazky denominované v jiné než funkční měně (CZK), výsledek hospodaření není ovlivněn kurzovými rozdíly z jejich přepočtu a Fond není vystaven měnovému riziku. Výsledek hospodaření za první pololetí roku 2018 zahrnuje nepatrný kurzový zisk ve výši 52 tis. Kč, neboť i obchodní a investiční transakce jsou realizovány ve funkční měně a cizí měna je použita pouze v ojedinělých případech.

Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Fond není v žádných sporech, z nichž by mohlo plynout nějaké plnění. Vedení Fondu si není vědomo ani jiných událostí uskutečněných během účetního období, které by vedly ke vzniku a evidenci tzv. podmíněných závazků či podmíněných aktiv a případných dalších podmíněných plnění ve prospěch Fondu.

Čistá hodnota aktiv

Společnost Czech Investment Fund SICAV, a.s. je investičním fondem, jehož působení podléhá regulaci ze strany České národní banky a který musí naplňovat požadavky na zveřejnění vyplývající ze zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“). Jedním z požadavků je zveřejnění tzv. čisté hodnoty aktiv na akcii, přičemž pro účely stanovení její výše stanoví ZISIF následující:

(1) *Majetek a dluhy investičního fondu z investiční činnosti se oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie s tím, že:*

- a) *pro určení reálné hodnoty dluhopisu nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího právo na splacení dlužné částky je možné použít průměrnou cenu mezi nejlepší závaznou nabídkou a poptávkou (středová cena) a*
- b) *pro určení reálné hodnoty akcie nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího podíl na obchodní společnosti nebo jiné právnické osobě je možné použít hodnotu, která je vyhlášena na evropském regulovaném trhu nebo na zahraničním trhu obdobném regulovanému trhu a která je vyhlášena k okamžiku ne pozdějšímu, než je okamžik ocenění a nejvíce se blízcímu okamžiku ocenění.*

(2) Česká národní banka stanoví vyhláškou postupy pro určení reálné hodnoty majetku a dluhů investičního fondu v rozsahu stanoveném odstavcem 1.

Čistá hodnota aktiv na akcii je ukazatelem, který nevyplývá z požadavků IFRS a IFRS tedy nestanoví postupy, jak jej kalkulovat. Jedná se o tzv. alternativní výkonnostní ukazatel, který Fond zveřejňuje s ohledem na požadavky ZISIF a jeho výše se stanoví v souladu s požadavky ZISIF.

Z požadavků ZISIF vyplývá povinnost ocenit aktiva a závazky Fondu reálnou hodnotou. Fond svá investiční aktiva – nemovitosti a majetkové účasti – oceňuje reálnou hodnotou. U ostatních aktiv – zejména obchodní pohledávky a peněžní prostředky – jejich ocenění v účetní závěrce se významně neodchyluje od reálné hodnoty a lze jej považovat za vhodnou aproximaci reálného ocenění. Závazky nejsou oceňovány reálnou hodnotou, ale jsou úročeny na bázi nespřízněných transakcí a jejich ocenění v účetní závěrce lze považovat za vhodnou aproximaci reálného ocenění.

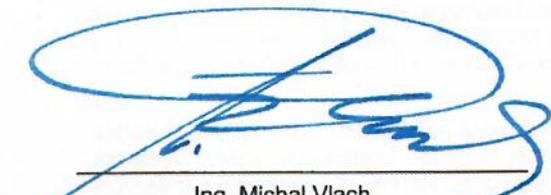
	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Čistá aktiva vyplývající z výkazu finanční situace (v tis. Kč)	655 958	210 385
Počet vydaných investičních akcií (v ks)	120 897 290	43 335 718
Čistá hodnota aktiv na akcii dle ZISIF (v Kč)	5,43	4,85

Události po rozvahovém dni

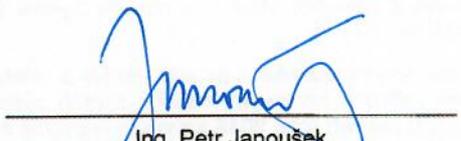
V období po rozvahovém dni a. do data schválení této mezitimní účetní závěrky nenastaly žádné významné události s dopadem na finanční situaci a výkonnost

Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 26.zář 2018.



Ing. Michal Vlach
pověřený zmocněnec A statutárního ředitele



Ing. Petr Janoušek
pověřený zmocněnec C statutárního ředitele

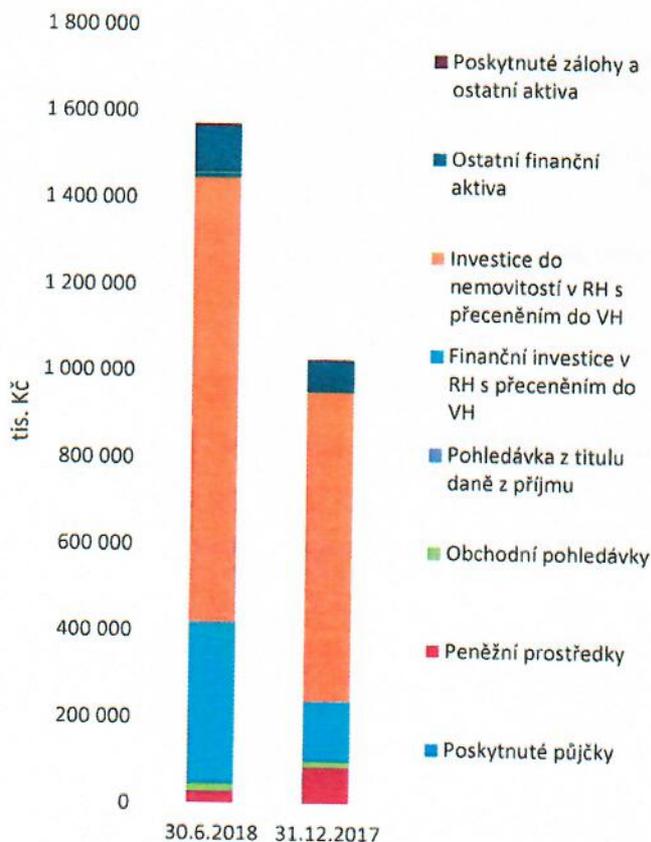
Majetek Fondu

Hodnota majetku Fondu ke konci pololetí 2018 činí 1 571 285 tis. Kč, oproti minulému období se jedná o nárůst o 543 670 tis. Kč (53%). Hodnota investic do nemovitostí za první pololetí vzrostla o 314 630 tis. Kč. Jednalo se o nákup nemovitostí v Brně. Další významnou investicí byl nákup 100% obchodního podílu ve společnosti Říčany Property s.r.o.. Hodnota finančních investic tak vzrostla na hodnotu 373 394 tis. Kč. Stav peněžních prostředků Fondu k 30.6.2018 činí 26 965 tis. Kč. Oproti minulému období se jedná o pokles v hodnotě 56 317 tis. Kč.

Největší podíl aktiv tvoří investice do nemovitostí 65% a podíly v ovládaných osobách 24%.

Aktiva investiční části tvoří téměř celý majetku fondu (99,87%), na neinvestiční části fondu jsou aktiva tvořeny poskytnutou půjčkou ve výši 1 990 tis. Kč a peněžními prostředky na bankovním účtu ve výši 10 tis. Kč.

Struktura aktiv fondu



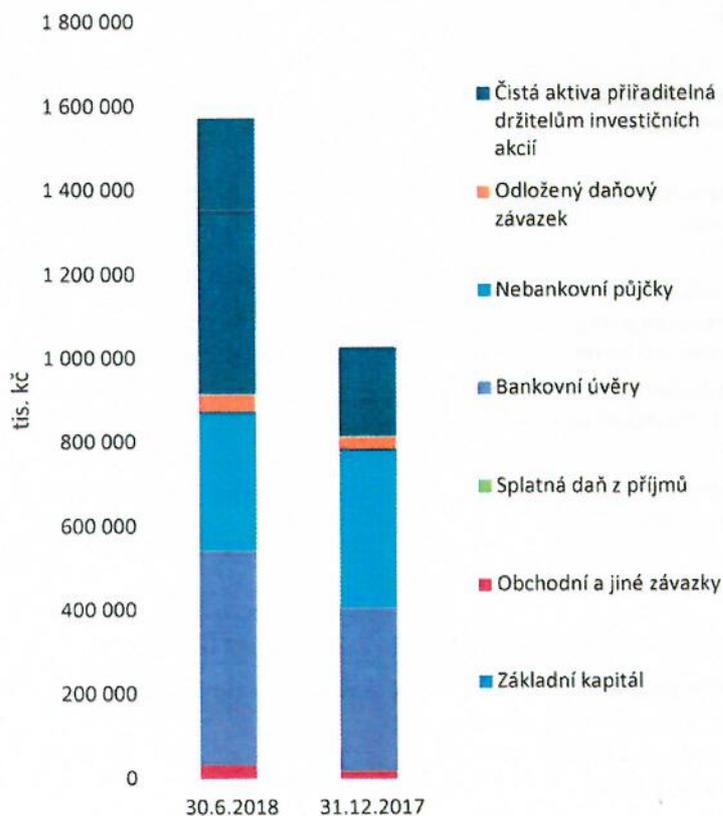
Financování fondu

Největší položkou pasiv jsou přijaté úvěry a půjčky. Bankovní úvěry ve výši 512 329 tis. Kč oproti minulému období vzrostly o 125 990 tis. Kč. jedná se asi o třetinový nárůst. Naproti tomu nebankovní půjčky za první pololetí roku 2018 klesly o 49 915 tis. Kč.

Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií jsou k 30.6.2018 ve výši 655 958 tis. Kč

Pasiva neinvestiční části jsou tvořena pouze plně splaceným základním kapitálem ve výši 2 000tis. Kč.

Struktura financování fondu



Hospodaření Fondu

Hospodaření Emitenta za období od 1.1.2018 do 30.6.2018 skončilo ziskem ve výši 67 050 tis. Kč, tento zisk je o 65 856 tis. Kč vyšší oproti prvnímu pololetí roku 2017, kdy fond dosáhl zisku ve výši 3 171 tis. Kč. Zásadní rozdíl je v zisku plynoucího z investic do finančního majetku, ve sledovaném období se jedná o zisk 31 856 tis. Kč, oproti minulému období, kdy fond vykázal z této činnosti ztrátu ve výši 15 834 tis. Kč.

Za sledované období vzrostly i tržby z pronájmu a poskytovaných služeb o 14 902 tis. Kč.

Nárůst celkového výsledku hospodaření je způsoben rovněž i poklesem finančních nákladů, které oproti minulému pololetí klesly o 7 424 tis. Kč, tedy více než o polovinu.

Výkaz o peněžních tocích Fondu

Stav peněžních prostředků Fondu k 30.6.2018 činil 26 965 tis. Kč, což oproti počátku roku znamená pokles o 56 317 tis. Kč. Pokles peněžních prostředků je spojen s poskytnutím půjček ve výši 48 171 tis. Kč a s nákupem obchodního podílu ve společnosti Říčany Property spol. s r.o.. Tento pokles je kompenzován příjmy z pronájmu investičního majetku.

Dceřiné společnosti**Arkáda Prostějov spol. s r.o.**

Společnost Arkáda Prostějov spol. s r.o. byla fondem nakoupena v roce 2017 a k rozhodnému dni 1.1. 2018 došlo k korporátní přeměně odštěpení sloučením s fondem, který v rámci uvedené přeměny nabytí tři retailové nemovitosti u Prostějova společně s na těchto váznoucím úvěrem od ČSOB. V současnosti společnost nemá aktivní majetek a nevyvíjí žádnou podnikatelskou činnost.

Říčany Property spol. s r.o.

Podíl ve společnosti Říčany Property spol. s r.o.– podíl byl nabyt fondem k 29. 6. 2018 a je vlastníkem komerční nemovitosti na adrese Dělnická 12, Praha Holešovice. Hlavní činností společnosti je nájem a zajišťování provozu předmětné nemovitosti. V rámci nabytí podílu a refinancování závazků na společnost Říčany Property spol. s r.o. od fondu úvěr ve výši 48 170 941,73 Kč.

3. Informace o činnosti Emitenta a dceřiných společností

- Činnost Emitenta

Investiční fond Czech Investment Fund SICAV, a.s. v souladu se svojí investiční strategií investuje především do aktiv nemovité povahy, ať již mající formu věcí nemovitých, akcií, podílů resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

Ve sledovaném období se Fond zaměřil ve své činnosti na pronájem a správu kancelářských a komerčních ploch v nemovitostech nacházejících se na adresách: Štúrova 1284, Praha 4 – Lhotka (Budova Štúrova), Novodvorská 434, Praha 4 – Lhotka (Budova Novodvorská 434), B. Četyny 3025/15, Ostrava - Bělský les (Budova Bělský les), Kolaříkova 1497/1, Brno (Budova Kolaříkova 1), Libušina tř. 1108/17, Brno (Budova Libušina), Konečná 23, 19 a Sebastiniho 372, Držovice (Budova Arkáda Prostějov), Nádražní 1917, Tišnov (Budova Tišnov), Počernická 272/96, Praha 10 - Malešice 1 (Budova Klimacentrum).

Další investicí do portfolia fondu bylo pořízení pozemku p. č. 2073/2 v k.ú. Řečkovice, zapsán na LV č. 10001 pro katastrální území Řečkovice, obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město. Záměrem Fondu bylo odkoupení části pozemku na kterém již Fond vlastní nemovitost – stavbu.

V prvním pololetí roku 2018 Fond realizoval investiční záměr nabytí 100% obchodního podílu společnosti Říčany Property s.r.o.. Obsahem investičního záměru je nákup uvedeného obchodního podílu a následné převzetí nemovitostí v majetku nabývané společnosti formou korporátní přeměny za účelem jeho držení z hlediska realizace výnosu. Exit strategie spočívá v držbě nemovitosti po dobu 12 let, inkasování výnosu z pronájmu a poté nemovitost zpeněžit nejvyšší nabídkou. V závislosti na vývoji trhu a investiční strategie Fondu může dojít i k prodeji nemovitosti před stanoveným termínem za předpokladu zhodnocení celkové investice více jak 15% nad přepokládaný výnos z doporučené držby.

Emitent ve sledovaném období provedl rovněž technické zhodnocení svého majetku v budově na adrese: Konečná 452/23 a 461/19 a Sebastiniho č.p. 372, Držovice - Budova Arkády Prostějov, a to v podobě rozšíření prodejní plochy o velikosti 789 m². Spolu s ekonomicky pozitivními parametry, které budou patrné při delším časovém horizontu (rozdíl výnosů z nájemného a nákladů spojených s tech. zhodnocením) se realizací této transakce zvýší i šance na udržení stávajících nájemců s pozitivní hladinou nájemného. Emitent dále obsadí volné komerční plochy.

- **Informace o činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta**

Fond vyvíjel činnost – pronájem nemovitostí a držba majetkových účastí za účelem výnosů, obě činnosti se pozitivně projevily do výsledku hospodaření. Ve sledovaném období nedošlo k zásadním událostem či transakcím, které by měly významný dopad na výsledek hospodaření či důchodovou situaci Fondu.

- **Informace o předpokládané činnosti Emitenta v následujícím pololetí**

Emitent bude v následujícím pololetí nadále sledovat trh s investičními nemovitostmi, vyhledávat investiční příležitosti a i nadále dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím střednědobých až dlouhodobých investic.

Předpokládaným záměrem Emitenta bude v druhé polovině roku 2018 realizovat korporátní přeměnu mezi Fondem jakožto nástupnickou společností a Říčany Property s.r.o. jakožto zanikající společností.

Fond níže uvádí hlavní rizika spojená s investicemi do nemovitostních aktiv, na které je zaměřena investiční strategie fondu, a představují tak důležitá rizika a nejistoty, které mohou provázet podnikatelskou činnost fondu.

Riziko stavebních vad nebo ekologických zátěží nemovitostí

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

Riziko výpadků plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí

Výpadek plánovaných příjmů z pronájmu může nastat nahodile, pokud 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

nahradiť. Toto riziko je dále snižováno výběrem vhodných nájemníků a pojištěním proti tomuto riziku. S ohledem na uvedené jde z pohledu fondu o nízké riziko.

Riziko spojené s dluhovým financováním

S ohledem na možnost fondu přijímat při financování nákupu či výstavby nemovitostí úvěry, resp. zápůjčky 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 a maximálním limitem pro úvěrové financování. Kdy cílem je mít otevřené úvěrové linky do fondu pouze financující jednou bankou.

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.

Transakce se spřízněnými stranami Emitenta

- 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.
- **Obchodní vztahy se spřízněnými stranami**
- V rámci obchodních pohledávek Fond eviduje k 30. 6. 2018 pohledávku ve výši 10 820 tis. Kč za společností Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. v souvislosti s prodejem majetkové účasti v Business centrum KCM, a.s., který se uskutečnil v roce 2017.
- **Finanční vztahy se spřízněnými stranami**
- Fond k 30. 6. 2018 i 31. 12. 2017 prezentuje půjčky poskytnuté spřízněným stranám – Říčany Property, s.r.o. a TESSERA, k.s.

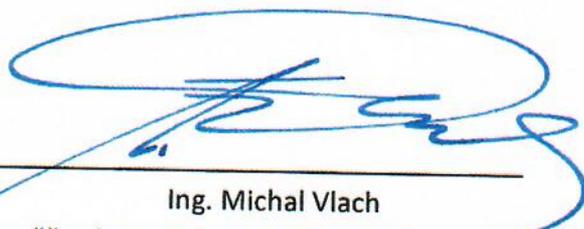
4. Prohlášení oprávněné osoby Emitenta

Jako oprávněná osoba Emitenta,

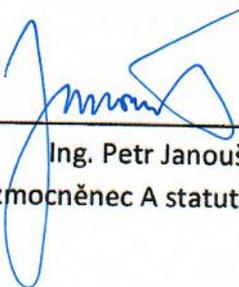
tímto prohlašuji,

že při vynaložení odborné péče řádného hospodáře a nejlepšího vědomí podává vyhotovená mezitímní pololetní zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta za sledované období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, činnosti a výsledků hospodaření Emitenta.

V Praze dne 26.9.2018



Ing. Michal Vlach
pověřený zmocněnec A statutárního ředitele



Ing. Petr Janoušek
pověřený zmocněnec A statutárního ředitele