



# Výroční zpráva fondu

Czech Investment Fund SICAV, a.s.  
za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020

## Obsah

Použité zkratky .....	5
1. Základní údaje o Fondu .....	7
a) Základní kapitál Fondu .....	7
b) Údaje o cenných papírech.....	7
2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období.....	9
a) Přehled investiční činnosti .....	9
b) Finanční přehled .....	11
c) Přehled portfolia .....	11
d) Významné majetkové účasti .....	12
e) Přehled výsledků Fondu .....	12
f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů .....	12
g) Zdroje kapitálu .....	13
h) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP).....	14
i) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ) .	14
j) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ).....	14
k) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ).....	15
l) Vliv pandemie COVID-19 .....	16
3. Textová část Výroční zprávy .....	19
a) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ) .....	19
b) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ).....	19
c) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ).....	19
d) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF) .....	19
e) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP) .....	19
f) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP).....	20
g) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP) .....	20
h) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP).....	20
i) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP) .....	20
j) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 %	

	hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP).....	21
k)	Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP).....	21
l)	Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP) .....	21
m)	Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF) .....	21
n)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF) .....	22
o)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF).....	22
4.	Další informace o emitentovi .....	23
a)	Členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení .....	23
b)	Informace o odměnách účtovaných za Účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb, a to zvlášť za Fond a zvlášť za konsolidovaný celek (§ 118 odst. 4 písm. k) ZPKT) .....	26
c)	Organizační struktura .....	26
d)	Hlavní akcionáři .....	27
e)	Popis práv a povinností spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu, a to alespoň odkazem na zákon upravující právní poměry obchodních společností a družstev a stanovy Fondu, pokud se jedná o druh akcie, nebo na srovnatelný zahraniční právní předpis a stanovám obdobný dokument Fondu, pokud se jedná o druh obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT) .....	27
f)	Dividendová politika .....	28
g)	Regulační prostředí .....	28
h)	Zaměstnanci .....	29
i)	Významné smlouvy.....	29
j)	Regulované trhy.....	29
k)	Rating.....	29
l)	Alternativní výkonnostní ukazatele.....	29
5.	Samostatná část Výroční zprávy.....	30
a)	Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu Fondu a jeho konsolidačního celku k rizikům, kterým Fond a jeho konsolidační celek je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. b) ZPKT) .....	30
b)	Popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu, dozorčí rady či jiného výkonného nebo kontrolního orgánu Fondu a, jsou-li zřízeny, také jejich výborů (§ 118 odst. 4 písm. c) ZPKT).....	30
c)	Zvláštní pravidla určující volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT).....	31
d)	Zvláštní působnost statutárního orgánu nebo správní rady podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT).....	32

e)	Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu nebo obdobného shromáždění vlastníků cenných papírů představujících podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT) .....	32
f)	Informace o kodexech řízení a správy Fondu, které jsou pro něj závazné, nebo které dobrovolně dodržuje (§ 118 odst. 4 písm. j) ZPKT) .....	32
g)	Popis, jak Fond naplňuje kodex řízení a správy společnosti, který je pro něj závazný nebo který dobrovolně dodržuje, a to zejména ve vztahu k tématům, která mají podle jeho odůvodněné úvahy pro společníky největší význam (§ 118 odst. 6 ZPKT) .....	32
h)	Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. l) ZPKT) .....	32
i)	Struktura vlastního kapitálu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT) .....	33
j)	Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT) .....	33
k)	Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT) .....	33
l)	Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT) ....	34
m)	Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT) .....	34
n)	Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představující podíl na Fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou Fondu známy (§ 118 odst. 5 písm. f) ZPKT) .....	34
o)	Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnání Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývajících, s výjimkou takových smluv, jejichž uveřejnění by bylo pro Fond vážně poškozující (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT) .....	34
p)	Smlouvy mezi Fondem a členy jeho statutárního orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí (§ 118 odst. 5 písm. j) ZPKT) .....	34
q)	Programy, na jejichž základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu Fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek, a o tom, jakým způsobem jsou práva z těchto cenných papírů vykonávána (§ 118 odst. 5 písm. k) ZPKT) ..	35
6.	Prohlášení oprávněných osob Fondu .....	36
7.	Přílohy .....	37
	Příloha č. 1 – Zpráva auditora .....	38
	Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem .....	39
	Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období .....	40
	Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP) .....	41
	Příloha č. 5 – Informace o společnostech, ve kterých byli členové správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu a rovněž členové jeho vrcholového vedení členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech a stejné informace o bývalých členech správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu či vrcholového vedení Fondu, kteří byli členy orgánů Fondu alespoň po určitou část Účetního období .....	42

## Použité zkratky

AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů
AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Praha 8, Pobřežní 620/3, PSČ 18600
AVANT IS	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
BCPP	Burza cenných papírů Praha, a.s.
ČNB	Česká národní banka
Fond	Czech Investment Fund SICAV, a.s., IČO: 027 89 027, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (blíže viz <a href="https://www.gleif.org/en">https://www.gleif.org/en</a> a <a href="https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei">https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei</a> )
Nařízení o prospektu	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Nařízení o zneužití trhu	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Transparenční směrnice	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška o ochraně trhu	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparentci, ve znění pozdějších předpisů

Výroční zpráva	Tato výroční zpráva
Účetní období	Období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

Účetní závěrka byla sestavena v souladu se standardem IAS 1. Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards, IAS/IFRS) a jejich interpretacemi (SIC, IFRIC) ve znění přijatém Evropskou unií.

Srovnávacím obdobím ve výkazu o finanční situaci, ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, ve výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je období končící posledním dnem předchozího účetního období.

Vysvětlující poznámky obsahují dostačující informace tak, aby investor řádně porozuměl veškerým významným změnám v hodnotách a vývoji v Účetním období, jež odráží finanční výkazy.

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

Protože Fond nevytváří podfondy, odděluje v souladu s ust. § 164 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění.

## 1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	Czech Investment Fund SICAV, a.s.
Sídlo	Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10
IČO	027 89 027
LEI	315700K42APKSHJPA112
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 19621
Vznik Fondu	18. 3. 2014
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 267 997 795, avantfunds.cz
Obhospodařovatel	AMISTA IS
Poznámka	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.

## a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu:	1 210 595 083 Kč (k poslednímu dni Účetního období)
	z toho neinvestiční fondový kapitál: 2 000 000,- Kč
	(z toho 2 000 000 Kč zapisovaný základní kapitál)
	z toho Investiční fondový kapitál: 1 208 595 083 Kč

## b) Údaje o cenných papírech

## Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií ke konci Účetního období	2 000 000 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč
<b>Investiční akcie</b>	
Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s.
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	od 14. 1. 2016 jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením TISORFOND IFPZK
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008041449
Počet akcií ke konci Účetního období	171 004 290 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč*
Odkoupené	3 770 918 ks v objemu 24 000 tis. Kč
*Ke konci Účetního období došlo k úpisu nových investičních akcií v objemu 8 000 tis. Kč, které nebyly ke dni vyhotovení Výroční zprávy emitovány.	

## 2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období (ust. § 34 odst. 2 písm. a) ZISIF)

### a) Přehled investiční činnosti

Hospodaření s Ostatním jměním spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie.

Hospodaření s Ostatním jměním skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 0,- Kč.

Předmětem podnikatelské činnosti Fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. V průběhu Účetního období Fond vykonával běžné činnosti v souladu se svým statutem. Investiční strategie Fondu je zaměřená zejména na nabývání a dlouhodobé držení komerčních nemovitostí se zaměřením na jejich rozvoj s cílem zvyšování výnosu z nájmu.

S ohledem na stagnaci českého realitního trhu v segmentu, do kterého Fond v souladu se svojí investiční strategií a statutem investuje, nebyly emitovány ve sledovaném období investiční akcie.

Z hlediska investic je Fond zaměřen zejména na nákup **komerčních výnosových nemovitostí na území České republiky** s užším zaměřením na oblasti hlavního města Prahy a jihomoravské metropole Brna a okolí. Vnitřní struktura nebytových prostor nemovitostního portfolia je členěna do třech základních segmentů, a to maloobchod, sklady a kanceláře. V účetním období nebyla realizována žádná významnější investice v preferenční investiční oblasti. V závěru Účetního období došlo k jednání o nákupu strategicky významného pozemku parc. č. 121/16, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 119 m<sup>2</sup>, v k. ú. Dubina u Ostravy sousedícího s nemovitostí na adrese Bohumíra Četyny 3025/15, Ostrava Bělský les v majetku Fondu od statutárního města Ostrava. Obchod byl dokončen v únoru tohoto roku v investičním objemu 150 tis. Kč.

Volné prostředky, jež se kumulovaly z inkasa nájmu nebytových prostor v nemovitostním portfoliu Fondu, byly krátkodobě investovány do investičních směn:

- Dne 5. března 2020, do Směnky vlastní emitenta J&T Private Equity B.V., se sídlem Schiphol Boulevard 307, Torec C-4, 1118 BJ Schiphol, Holandsko, IČO: 34157775, zapsaná v Obchodním rejstříku Obchodní a průmyslové komory Amsterdam, s úrokem 4 % p.a., se splatností měsíců s doložkou bez protestu. Investiční objem byl 61 500 tis. Kč se směnečnou sumou ke dni splatnosti, to je k 7. září 2020 ve výši 62 754 tis. Kč, značící zhodnocení o 1 254 tis. Kč.
- Dne 13. března 2020, do Směnky vlastní emitenta J&T Private Equity B.V., se sídlem Schiphol Boulevard 307, Torec C-4, 1118 BJ Schiphol, Holandsko, IČO: 34157775, zapsaná v Obchodním rejstříku Obchodní a průmyslové komory Amsterdam, s úrokem 4 % p.a. se splatností měsíců s doložkou bez protestu. Investiční objem byl 32 500 tis. Kč se směnečnou sumou ke dni splatnosti, to je k 14. září 2020 ve výši 33 159 tis. Kč, značící zhodnocení o 659 tis. Kč.
- Dne 18. září 2020, do Směnky vlastní emitenta J&T Private Equity B.V., se sídlem Schiphol Boulevard 307, Torec C-4, 1118 BJ Schiphol, Holandsko, IČO: 34157775, zapsaná v Obchodním rejstříku Obchodní a průmyslové komory Amsterdam, s úrokem 4 % p.a. se splatností měsíců s doložkou bez protestu. Investiční objem byl 136 000 tis. Kč se směnečnou sumou ke dni splatnosti, to je k 18. březnu 2021 ve výši 138 698 tis. Kč, značící zhodnocení o 2 698 tis. Kč.
- Z investičního pohledu byl externími dodavateli v Účetním období zpracováván projekt pro žádost a účast v dotačním programu - Operačního programu Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost, oddíl Účinné nakládání energií, rozvoj energetické infrastruktury a obnovitelných zdrojů energie, podpora zaváděných nových technologií v oblastech nakládání energií a druhotných surovin se zaměřením na podporu energetické účinnosti a využívání energie z obnovitelných zdrojů v podnicích. Ve sledovaném období byla celková investice Fondu v rámci tohoto projektu ve výši 4 463 tis. Kč.

Následkem stagnace trhu s komerčními nemovitostmi, jež byla dána zejména vlivem COVID-19 nebyla realizována žádná investice na rozšíření nemovitostního portfolia Fondu. Těžiště činnosti se přechodně přeneslo do oblasti minimalizace ztrát na příjmech v důsledku vládních a zákonných opatření omezující činnost více či méně většiny nájemců nebytových prostor v nemovitostním portfoliu Fondu. Vzhledem

k vyvážené struktuře, jak nájemních nebytových prostor z hlediska zaměření, tak z hlediska nájemců se podařilo Fondu minimalizovat pokles ziskovosti.

**Hlavními zdroji příjmů Fondu v Účetním období byly příjmy z nájmu nebytových prostor nemovitostního portfolia Fondu.**

Příjmy Fondu ve sledovaném období z nájmu nebytových prostor a z poskytovaných služeb nemovitostního portfolia nevykázaly pokles oproti předchozímu hospodářskému roku 2019, ba naopak došlo k nárůstu. Průměrná měsíční výše tržeb z nájmu a poskytovaných služeb roku 2020 (přepočtený z délky 12 měsíců) činí 19 101 tis. Kč, průměrná měsíční výše tržeb z pronájmu a poskytovaných služeb hospodářského roku 2019 (přepočtený z délky 18 měsíců, kdy v důsledku korporátní přeměny odštěpení sloučením se společností Říčany property, s.r.o. došlo k prodloužení účetního období) činí 17 500 tis. Kč.

Příjmy z nájmu nemovitostního z portfolia Fondu nebyly z celkového pohledu zasaženy opatřeními v souvislosti s pandemií COVID-19. Proaktivní politikou správy nemovitostního portfolia docházelo k poskytování slev na nájmu, a to zejména pak těm, kteří měli nárok požádat o dotaci v programu COVID Nájmené, která slevu na straně pronajímatele vyžadovala, ale na druhou stranu byly tyto slevy vyvažovány obchodními dohodami na prodloužení doby nájmu. Současně se podařilo individuálním přístupem minimalizovat objem splatných pohledávek z nájmu a služeb, což prezentuje i výše pohledávek do 360 dní po splatnosti k datu 31.12.2020 ve výši 3 992 tis. Kč. Vůči tržbám z pronájmu a poskytovaných služeb roku 2020 ve výši 229 217 tis. Kč., kdy se jedná o 1,7 % tržeb z pronájmu a poskytovaných služeb. Zároveň je nutno dodat, že ke dni 14.04.2021 zůstalo z uvedené výše pohledávek roku 2020 neuhrazeno jen 600 tis. Kč, což činí 0,2 % tržeb z pronájmu a poskytovaných služeb.

V případě příznivého ekonomického vývoje a dostatku zdrojů pro krytí splatných závazků Fond může rozhodnout o výplatě podílu na zisku, i když to aktuálně neplánuje.

V současné době platí, že se řídicí orgány Fondu pevně nezavázaly Fond k dalším významným investicím, včetně očekávaných zdrojů financování. V průběhu Účetního období Fond nezavedl žádné nové významné produkty či služby. Fond neeviduje žádná omezení využití zdrojů jeho kapitálu, které podstatně ovlivnily nebo mohly podstatně ovlivnit provoz Fondu jako emitenta, a to ani nepřímo.

**Od 14. 1. 2016 jsou investiční akcie Fondu coby emitenta přijaty k obchodování na regulovaném trhu BCPP.** Smyslem listingu investičních akcií Fondu na regulovaném trhu BCPP je zejména větší atraktivita a likvidita investičních akcií pro nové potenciální investory. Dalším důvodem je také možnost rychlejší a flexibilnější likvidity investičních akcií nad rámec pravidel odkupu investičních akcií Fondem a zároveň bez negativního dopadu na peněžní likviditu Fondu pro stávající investory.

Fond v podobě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem, jehož investiční akcie jsou veřejně obchodovatelné, představuje vhodný nástroj pro shromažďování finančních prostředků od třetích osob, a to prostřednictvím jednorázového veřejného úpisu investičních akcií na regulovaném trhu nebo kontinuálním úpisem investičních akcií u samotného fondu. Právo akcionářů na odkup investičních akcií v určitých termínech a splatnostech ze zdrojů Fondu nepředstavuje pro Fond významnější riziko, kdy nemá investice v podílech na kapitálových společnostech, jež by znamenaly zhoršenou likviditu vůči nastaveným parametrům vypořádání při zpětném odkupu vlastních investičních akcií.

Dosavadní vývoj hodnoty investičních akcií Fondu skýtá významně investičně zajímavou možnost obchodování na úrovni kvalifikovaných investorů, což je alternativa k likviditě investice pro investory Fondu, kdy s predikcí vývoje hodnoty investičních akcií je možné tyto obchodovat za vyšší hodnotu, než je garantovaná hodnota při zpětném odkupu Fondem. V takovém případě na jedné straně není zatížen Fond výplatou na zpětný odkup a na straně druhé je pro investora rychlejší a výhodnější zhodnocení.

V rámci politiky nabývání investičních prostředků přes veřejný úpis investičních akcií plánuje Fond vytvořit více tříd investičních akcií pro možnost oslovení, jak konzervativnějších kvalifikovaných investorů, tak investorů cílících na vyšší výnosy s akceptovatelným rizikem.

V případě, kdy by z jakéhokoliv důvodu v průběhu životního cyklu investice nemělo dojít k dokončení jednotlivého nemovitostního projektu vč. rozprodeje na koncové zákazníky, nebo by se vzhledem k výrazné změně parametrů vnějšího ekonomického prostředí ukázalo další investování Fondu do dokončení projektů jako neekonomické, může Fond jednotlivý projekt, držený buď přímo nebo

prostřednictvím projektové společnosti (nemovitostní SPV), prodat jako celek jinému strategickému investorovi (Exitová strategie).

## b) Finanční přehled

Ze zveřejněného výkazu Rozvaha (příloha č. 2 Výroční zprávy) lze definovat finanční pozici Fondu následujícími údaji v tis. Kč:

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Dlouhodobá aktiva	2 129 411	-
Krátkodobá aktiva	68 130	2 000
<b>Aktiva celkem</b>	<b>2 197 541</b>	<b>2 000</b>

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	-	2 000
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (fondový kapitál dle ZISIF)	1 208 595	-
Dlouhodobé závazky	935 197	-
Krátkodobé závazky	53 749	-
<b>Pasiva celkem</b>	<b>2 197 541</b>	<b>2 000</b>

## c) Přehled portfolia

V této části je uveden pouze základní komentovaný přehled o portfoliu investiční části Fondu a jeho výsledcích za Účetní období v tis. Kč. Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období *)	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	změna v %
Celková aktiva Fondu	2 152 527	2 197 541	100 %	2,18 %
Peněžní prostředky	43 454	46 627	2,21 %	6,98 %
Poskytnuté půjčky a držené směnky	104 523	178 170	8,10 %	73,54 %
Nemovitosti	1 944 258	1 951 241	88,71 %	0,36 %
Ostatní aktiva	60 292	21 503	0,98 %	-64,25 %

\*) S ohledem na realizovanou fúzi k 1. 7. 2018 bylo účetní období Společnosti rozděleno, přičemž srovnatelné období je prezentováno prodloužené v rozsahu 18ti měsíců. Z tohoto důvodu nejsou výsledky prezentované ve výkazu plně srovnatelné.

**Komentář k přehledu portfolia**

Významná hmotná dlouhodobá aktiva Fondu jsou uvedena v příloze č. 4 Výroční zprávy.

Prakticky v celém průběhu Účetního období pokračovaly restriktivní opatření státu, jež se dotýkaly i činnosti Fondu, a to jak z pohledu investiční činnosti, tak generován výnosů z nájmu nebytových prostor nemovitostního portfolia potažmo jeho nájemců. Přes obecně zvýšený ekonomický tlak se podařilo proaktivním přístupem ke správě portfolia Fondu negativním dopadům na výnosy fakticky zabránit.

**d) Významné majetkové účasti**

Fond po celé Účetní období neměl v majetku žádnou majetkovou účast na jiné obchodní společnosti

**e) Přehled výsledků Fondu**

Ze zveřejněného výkazu Výsledovka (příloha č. 2 Výroční zprávy) lze definovat finanční výkonnost Fondu následujícími údaji v tis. Kč:

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Výnosy z nájmu nemovitostí	229 216	-
Výnosy z převodu účastí	-	-
HV po zdanění	120 225	-

**Komentář k přehledu výsledků**

V minulém období Fond neposkytoval žádná ručení a vzhledem k absenci majetkových účastí nepobíral ani nenáročoval dividendy

V rozhodném období byla významným faktorem krize kvůli COVID-19 nesoucí útlum ekonomiky coby důsledek opatření státu v boji proti pandemii. V rámci Fondu však k propadu hospodářského výsledku fakticky nedošlo, kdy proti předchozímu účetnímu období došlo k mírnému nárůstu, k čemuž došlo v důsledku proaktivní politiky správy nemovitostního portfolia s individuálním zaměřením na jednotlivé případy. Poskytnuté slevy v rámci omezujících legislativních opatření byly poskytovány v drtivé většině v rámci vyvážených obchodních dohod s jednotlivými nájemci.

**f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů****Hlavní finanční ukazatelé**

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období *)	Stav k poslednímu dni Účetního období	Změna v %
NAV Fondu	1 112 370 tis. Kč	1 208 595 tis. Kč	8,65 %
Ostatní jmění	2 000 tis. Kč	2 000 tis. Kč	0 %
Pákový efekt dle metody hrubé hodnoty aktiv	190 %	178 %	-6 %
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	194 %	182 %	-6 %
Nové investice (úpis)	326 444 tis. Kč	-	-100 %
Ukončené investice (odkupy)	24 000 tis. Kč	24 000 tis. Kč	0 %

Čistý zisk	153 968 tis. Kč	120 225 tis. Kč	-21,92 %
Hodnota investiční akcie	6,3645 Kč	7,0676 Kč	11,05 %

\*) S ohledem na realizovanou fúzi k 1. 7. 2018 bylo účetní období Společnosti rozděleno, přičemž srovnatelné období je prezentováno prodloužené v rozsahu 18ti měsíců. Z tohoto důvodu nejsou výsledky prezentované ve výkazu plně srovnatelné.

#### Komentář k hlavním finančním ukazatelům

Způsob výpočtu/stanovení vybraných ukazatelů je uveden v části 4 písm. l) Výroční zprávy.

#### g) Zdroje kapitálu

Následující přehled údajů v tis. Kč vyjadřuje stav dlouhodobých a krátkodobých zdrojů kapitálu k poslednímu dni Účetního období. Informace o struktuře vlastního kapitálu Fondu jsou uvedeny v příloze č. 2 Výroční zprávy.

Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	-	2 000
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (fondový kapitál dle ZISIF)	1 208 595	-
Dlouhodobé závazky	935 197	-

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Krátkodobé závazky	53 749	-

#### Komentář ke zdrojům financování

Investiční činnost Fondu je financována především dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií. Cizí zdroje Fondu jsou tvořeny zejména závazky z bankovních úvěrů. V rámci své činnosti není Fond nucen omezovat svou investiční činnost z důvodů nedostatku zdrojů kapitálu. Případné výpadky ve financování z důvodů odkupů investičních akcií je schopen pokrýt z vlastních likvidních zdrojů, které představují bankovní účty a směnky ve výši 225 mil. Kč.

#### Vysvětlení a rozbor peněžních toků

Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.

Peníze a peněžní ekvivalenty (pohledávky za bankami) – zde je zachycen stav finančních prostředků na bankovních účtech Fondu. Peněžní prostředky v hotovosti Fond nemá.

Fondu není známo žádné omezení využití zdrojů kapitálu, které podstatně ovlivnilo nebo mohlo podstatně ovlivnit provoz Fondu, a to i nepřímo v rámci limitů stanovených statutem Fondu. Potenciální riziko je v případě požadavků investorů Fondu na zpětný odkup většího objemu investičních akcií. Z tohoto pohledu jsou dány ve statutu fondu časové limity v závislosti na objemu investičních akcií, které by měl Fond vyplatit, resp. realizovat zpětný odkup. Fond disponuje dostatečnými likvidními prostředky na pokrytí možných nároků investorů z pohledu žádostí o zpětný odkup investičních akcií a má možnost i navýšení úvěrové angažovanosti na stávající nemovitostní portfolio po pokrytí i vyššího objemu požadavků, než by byl nucen prodat některou z nemovitostí ze svého portfolia.

- h) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP)



Fond v rozhodném období nesledoval ani nekopíroval žádný index nebo jiný benchmark.

Růst hodnoty investičních akcií Fondu je dán jeho expanzivní investiční politikou v letech 2018 – 2019 kdy byly realizovány nákupy dvou podílů na nemovitostních společnostech, které následnými korporátními přeměnami odštěpením sloučením umožnily převod nemovitostí z těchto společností do portfolia Fondu. Současně s tím se podařilo nabyté nemovitosti prakticky plně obsadit, efektivně investovat do jejich rozvoje a kontinuálně snižovat úvěrové zatížení Fondu, kdy je důsledkem růst hodnoty investičních akcií i v přesahu účetního období 2020, i přes to, že nebyla realizována žádná významná nemovitostní investice.

- i) **Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ)**

Ke dni 10. 6. 2020 Fond v souladu s Rámcovou smlouvou s investorem ze dne 19. 12. 2018 a základě jeho žádosti o zpětný odkup investičních akcií ze dne 3. 12. 2019 odkoupil 1 885 459 ks svých zaknihovaných investičních akcií za částku 12 000 tis. Kč, která byla dána hodnotou jedné investiční akcie ke dni 31. 12. 2019, kdy k uvedenému datu zpětného odkupu investiční akcie stažením z veřejného trhu zanikly.

Ke dni 10. 6. 2020 Fond v souladu s Rámcovou smlouvou s investorem ze dne 20. 12. 2018 a základě jeho žádosti o zpětný odkup investičních akcií ze dne 29. 11. 2019 odkoupil 1 885 459 ks svých zaknihovaných investičních akcií za částku 12 000 tis. Kč, která byla dána hodnotou jedné investiční akcie ke dni 31. 12. 2019, kdy k uvedenému datu zpětného odkupu investiční akcie stažením z veřejného trhu zanikly.

- j) **Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)**

Události po rozvahovém dni z hlediska investic:

- Dne 10. 2. 2021 došlo k uzavření kupní smlouvy na pozemek parc. č. 121/16, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 119 m<sup>2</sup>, v k. ú. Dubina u Ostravy sousedícího s nemovitostí na adrese Bohumíra Četyny 3025/15, Ostrava Bělský les v majetku Fondu od statutárního města Ostrava v investičním objemu 150 tis. Kč.

- Dne 18. března 2021 byla uplatněna Směnka vlastní emitenta J&T Private Equity B.V., se sídlem Schiphol Boulevard 307, Torec C-4, 1118 BJ Schiphol, Holandsko, IČO: 34157775, zapsaná v Obchodním rejstříku Obchodní a průmyslové komory Amsterdam, na částku 138 698 tis. Kč, která byla Fondu proplacena.
- Dne 22. března 2021 Fond investoval do Směnky vlastní emitenta J&T Private Equity B.V., se sídlem Schiphol Boulevard 307, Torec C-4, 1118 BJ Schiphol, Holandsko, IČO: 34157775, zapsaná v Obchodním rejstříku Obchodní a průmyslové komory Amsterdam, s úrokem 4 % p.a. se splatností měsíců s doložkou bez protestu. Investiční objem byl 170 000 tis. Kč se směnečnou sumou ke dni splatnosti, to je k 22. září 2021, ve výši 173 428 tis. Kč.
- Z investičního pohledu byl externími dodavateli v Účetním období zpracováván projekt pro žádost a účast v dotačním programu - Operačního programu Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost, oddíl Účinné nakládání energií, rozvoj energetické infrastruktury a obnovitelných zdrojů energie, podpora zaváděných nových technologií v oblasti nakládání energií a druhotných surovin se zaměřením na podporu energetické účinnosti a využívání energie z obnovitelných zdrojů v podnicích. Ve sledovaném období byla celková investice Fondu v rámci tohoto projektu ve výši 4 463 tis. Kč.

Události po rozvahovém dni z hlediska organizační struktury:

- Na základě rozhodnutí valné hromady Fondu ze dne 3. 3. 2021, byl s účinností ke dni 31. 3. 2021 odvolán individuální statutární orgán, jediný člen představenstva AMISTA investiční společnost, a.s. IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 19621.
- Na základě rozhodnutí valné hromady Fondu ze dne 3. 3. 2021, byl s účinností k 1. 4. 2021 zvolen individuální statutární orgán Fondu, jediným členem představenstva AVANT investiční společnost, a.s., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8, IČO: 275 90 241, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 11040.
- Změnou individuálního statutárního orgánu došlo ke dni 31. 3. 2021 k zániku Depozitářské smlouvy s Československou obchodní bankou, a. s., se sídlem, Radlická 333/150, 150 57 Praha 5; IČO: 000 01 350, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B XXXVI 46.
- Dne 1. 4. 2021 byla uzavřena Depozitářská smlouva se společností CYRRUS, a.s., se sídlem Veverí 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno, IČO: 639 07 020, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně spisová značka B 3800.

#### k) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)

V průběhu aktuálního účetního období Fond plánuje realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu vyhledáváním a případnou realizací nákupu komerčních nemovitostí do svého nemovitostního portfolia, nebo nákupem majetkových účastí na kapitálových společnostech jež komerční nemovitosti vlastní, kdy následným prodejem, nebo korporátní přeměnou nemovitosti z dceřiné společnosti nabyde Fond do svého portfolia. Pokud jde o obchodní činnost, tak Fond aktivní správou svého stávajícího nemovitostního portfolia chce toto dále rozvíjet a strukturováním nájmu zvyšovat celkovou ziskovost a stabilitu příjmů.

Pro získávání investiční prostředků Fond plánuje tyto primárně získávat z vlastních likvidních prostředků a upisováním investičních akcií, kdy ve stávajícím účetním období hodlá vytvořit více tříd investičních akcií, aby tyto ztraktivnil pro nové, ale i stávající kvalifikované investory.

V aktuálním účetním období bude významným rizikovým faktorem dopad mimořádných opatření spojených s rozšířením viru SARS-CoV-2 a jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19. V oblasti obchodní činnosti spočívající v nájmu nebytových prostor v portfoliu Fondu bude pokračovat v proaktivní politice ve vztahu k nájemcům s individuálním přístupem vycházejícím z předmětu podnikatelské činnosti nájemce, možnosti čerpání státní podpory v rámci vládních programů v nouzovém stavu a z aktuálního vývoje ekonomiky s cílem obchodní dohody v případě participace na prokazatelných ztrátách jednotlivých nájemců. V zásadě jde o slevy na nájemném na základě vládních programů, jež jsou podmíněny

participací pronajímatelů, slevy na nájemném na přechodná období nebo odklady plateb nájemného, proti kterým jsou postaveny zejména dohody o prodloužení nájemních vztahů.

V investiční činnosti Fond bude pokračovat v plánovaných drobných investicích do stávajícího nemovitostního portfolia. Dále se monitorují investiční příležitosti ze zájmové oblasti Fondu, které jsou bezesporu v současnosti ovlivněny situací okolo COVID-19, kdy ale Fond neplánuje měnit investiční strategii co do kritérií pro investice jako je poměr aktuálního výnosu vůči investiční angažovanosti.

## I) Vliv pandemie COVID-19

V závěru roku 2019 se objevily první informace o šíření virové nákazy COVID-19 a území Čínské lidové republiky ve městě Wu-Chan v provincii Chu-pej v Centrální Číně. Vzhledem k rychlosti šíření nákazy dne 30. ledna 2020 vyhlásila Světová zdravotnická organizace epidemii COVID-19 za globální stav zdravotní nouze a dne 11. března 2020 prohlásila šíření virové nákazy COVID-19 za pandemii. Dne 12. 3. 2020 byl vyhlášen na území České republiky nouzový stav, který byl prodlužován do 17. května 2020 a po bezmála pětiměsíční odmlce byl opět vyhlášen 5. října 2020 a trvá fakticky doposud. V průběhu nouzového stavu platil režim podle krizového zákona č. 240/2000 Sb., kdy vláda České republiky měla pravomoc ukládat úkoly orgánům krizového řízení včetně orgánů krajů a obcí a současně mohla přijímat krizová opatření. V rámci opatření došlo mimo jiné k uzavření maloobchodních prodejen vyjma vybraných segmentů (jako jsou potraviny, drogerie atd.), restaurací, a i k zákazu hromadných akcí, kdy v závěru roku 2020 se opatření začala rozšiřovat na omezení pohybu osob. Z hlediska Fondu, který má prakticky všechny příjmy generovány z pronájmu vlastních nemovitostí byly zasaženy všechny klíčové segmenty, a to jak maloobchodní prodej a služby, tak pronájem kancelářských prostor. V případě maloobchodu a služeb byla valná část provozoven pronajatých v portfoliu Fondu uzavřena, a pokud jde o kancelářské prostory, tak došlo prakticky všude, pokud ne k zastavení činnosti, tak k jejímu omezení. V průběhu nouzového stavu se ze dne na den opatření proti šíření virové nákazy COVID-19 vlády České republiky a jednotlivých ministerstev rozšiřovala a současně s tímto se postupně realizovala ekonomická opatření ve formě daňových úlev, finanční intervence státu k udržení zaměstnanosti a dalších ekonomických pobídek pro fyzické osoby a společnosti na překlenutí útlumu činnosti prakticky všech odvětví ekonomiky vyjma specializovaného segmentu zdravotnictví. Na přelomu března a dubna vláda České republiky začala schvalovat návrhy zákonů, jež se měly přechodně vztahovat na období nouzového stavu, kdy v řadě případů však budou překračovat tento časový rámeček. Ukončením nouzového stavu v květnu 2020 skončil režim krizového zákona a vláda České republiky ztratila pravomoc ukládat úkoly ostatním orgánům krizového řízení včetně orgánů krajů a obcí a zanikla účinnost opatření přijatých vládou, kdy zůstala zachována opatření vydaná ministerstvem zdravotnictví. Situace vzniklá nastalou celosvětovou krizí byla natolik bezprecedentní, že i přes snahu minimalizovat následky, tvořily legislativní kroky zmírňující dopady v přímém důsledku vznik nejistoty dalšího vývoje. Na konci první poloviny roku 2020 byl z pohledu Fondu jedním z klíčových programů Covid nájemné, jež vyžadoval pro podporu státu ve vztahu k plnění nájemného pro postižené společnosti vládními opatřeními i finanční participaci pronajímatele, tedy Fondu. Alternativou bylo již platné opatření, kdy bylo možné nájemné za tři měsíce druhého kvartálu 2020 uhradit se splatností až do konce roku při prokázání dopadu krize COVID-19 na činnost firmy/nájemce. Současně začala probíhat kontinuálně jednání o požadavcích nájemců na slevy z nájmu mimo vládní a dotační programy, a to po celou dobu Účetního období prakticky doposud.

Dopady opatření v rámci pandemie COVID-19 na nájemné ve sledovaném Účetním období:

Covid nájemné s 30% participací Fondu	1 449 416,- Kč
Moratorium na nájemné	2 797 482,- Kč
Sleva z nájmu	1 687 599,- Kč
<b>TOTAL snížení</b>	<b>3 137 005,- Kč</b>

Uplatněné Moratorium bylo v následném účetním období uhrazeno.

Jak vyplývá z výše uvedeného Fond identifikoval hlavní zdroje rizik spojených s pandemií COVID-19 dopadající na ekonomický výkon Fondu

- přímé dopady epidemiologických opatření na některé nájemce, kteří v rámci těchto nemohly provozovat činnost, což byl zejména maloobchod, restaurace a sportovní aktivity;
- nepřímé dopady na nájemce, které spočívaly zejména omezení primární činnosti jako je např. organizace a provoz výstav a veletrhů, kdy ale na kancelářské prostory pro zázemí nebylo možno programy uplatnit;
- celkový pokles ekonomické aktivity, který se odrazil například v oblasti krátkodobých podnámů, ale i u ostatních nájemců, kteří byli více či méně zasaženi.

V průběhu celého Účetního období probíhaly obchodní jednání na bázi individuálního přístupu k jednotlivým nájemcům, kdy byly vyjednávány odklady a slevy na nájemném proti prodlužování nájemních vztahů za účelem eliminování dopadů na výkonnost Fondu ve střednědobém horizontu.

Finanční propady příjmu z nájmu nebytových prostor v rámci pandemie COVID-19 se podařilo eliminovat získáním nových klientů, obchodními dohodami a zefektivněním řízení, kdy bez rozšíření nemovitostního portfolia Fondu v konečném důsledku je výsledek hospodaření se sledovaným obdobím lepší proti období předchozímu.

### Charakter Fondu

Fond patří do kategorie subjektů fondů kvalifikovaných investorů. Investoři do investičních akcií vydávaných Fondem mají právo na odkup těchto investičních akcií na účet Fondu. Lhůta pro výplatu protiplnění za odkupované investiční akcie je uvedena ve statutu Fondu a její délka činí max. 1 rok od obdržení žádosti o odkup obhospodařovatelem Fondu.

### Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

Investiční strategií Fondu jsou zejména investice do komerčních nemovitostí na území České republiky se zaměřením na lokality hlavního města Prahy a jihomoravské metropole Brna a jeho okolí.

Stávající charakter nemovitostí v portfoliu Fondu z hlediska využitelnosti nebytových prostor je rozložen do tří základních segmentů, a to je maloobchod a služby, kancelářské prostory a sklady. Skladba nájemců Fondu a obchodní politika fondu založená na individuálním přístupu k nájemcům fakticky eliminovala možné ztráty v důsledku opatření pandemie COVID-19.

Aktuální nemovitostní portfolio Fondu lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální. Nicméně i přes dosavadní výsledky lze očekávat, že v souvislosti s negativním výhledem ekonomiky se bude dále zvyšovat tlak na příjmy z nájmu vlastněných nemovitostí, kdy bude Fond pokračovat v dosavadní obchodní strategii nicméně je na možné negativní aspekty vývoje připraven.

Lze předpokládat, že významná ekonomická recese napříč celou ekonomikou může mít vliv na výkon Fondu, ale z hlediska hodnoty nemovitostí pokles nepředpokládáme.

Investice Fondu jsou v rámci struktur vlastněných nemovitostí a skladby nájemců dostatečně diverzifikovány. Diverzifikací je zajištěna odolnost majetku Fondu v případě jednotlivých výpadků nebo poklesů výnosů z nájmu.

Fond drží část portfolia v hotovosti nebo v nástrojích, které lze ve velmi krátké době přeměnit na peněžní prostředky, aniž by Fond realizoval ztrátu.

Fond je připraven na vyšší nároky na likvidní zdroje v následujícím období.

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

### Likvidita Fondu

Běžné příjmy jsou generovány převážně z nájmu z nemovitostního portfolia Fondu.

Běžné příjmy Fondu mohou z regulatorních důvodů zaznamenat v budoucnu krátkodobý částečný výpadek. Výpadek těchto příjmů však vzhledem k diverzifikaci charakteru portfolia není pro Fond kritický, a to ani ve vyšším objemu.

Fond disponuje dostatečnými zdroji likvidního majetku, které mu umožňují dlouhodobě zajistit běžné náklady na činnost správy vlastního majetku. Těmito běžnými náklady jsou zejména odměna obhospodařovatele, administrátora, správce a depozitáře. Současně je počítáno s kontinuálním plněním závazků z bankovních úvěrů, které má Fond pouze od ČSOB, a to bez nutnosti urychlit exitovou strategii

u některých nemovitostních projektů. Díky dostatečným zdrojům likvidního majetku nejsou očekávány potíže při krytí běžných nákladů Fondu.

Investiční strategie Fondu je spojena s nižší úrovní rizika a Fond tak neočekává dlouhodobý pokles hodnoty investičních akcií. Ve sledovaném období došlo ke zvýšení hodnoty na jednu investiční akcií a při nastavené obchodní politice se v budoucnu pokles nepředpokládá. I přes předpoklady odvozené ze stávajícího vývoje je počítáno s možností poklesu reálné hodnoty investic v portfoliu Fondu v návaznosti na celkový pokles výkonnosti ekonomiky, který by mohl investory motivovat k ukončení investice. Fond však disponuje dostatečnými nástroji (viz níže) pro uspokojení požadavků investorů.

V případě, že nebudou získány nové prostředky úpisem investičních akcií, nové investice budou realizovány pouze ve formě reinvestování zdrojů z běžných příjmů případně za přispění nových úvěrových pozic k danému investičnímu projektu. Fond nemá závazky k pokračujícímu financování investic nad rámec běžné údržby a rozvoje, a proto významné potíže s likviditou při realizaci investiční strategie.

Výraznější potřeba likvidity by byla možná pouze z titulu odkupů investičních akcií investory. V případě potřeby může Fond učinit následující opatření:

- získání investorů nových investorů, kteří by akcie určené k zpětnému odkupu nabyli;
- výplata z vlastních likvidních zdrojů, které v současnosti s kritickým vývojem počítají;
- navýšení úvěrové angažovanosti na stávající portfolio Fondu, které je alternativně s financující bankou předjednáno;
- prodej některé z nemovitostí z portfolia Fondu;
- dočasné pozastavení odkupování investičních akcií na dobu až 3 měsíců.

Fond disponuje dostatečnými nástroji, jak překlenout krátkodobý i střednědobý nedostatek likvidních prostředků.

#### **Provozní rizika**

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti, a to bez větších omezení i při karanténních opatřeních s přizpůsobením podmínek organizace práce.

V rámci zvýšené volatility na finančních trzích lze očekávat, že pravidelné oceňování majetku a dluhů na základě tržních dat může být obtížnější a spolehlivost dat může být limitována. Aktuální metoda oceňování majetku a dluhů Fondu však poskytuje dostatečné možnosti, jak zohlednit mimořádné okolnosti spojené s pandemií COVID-19.

#### **Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky**

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady epidemiologických opatření byly vyhodnoceny jako nevýznamné. Fond neočekává možnost výraznějšího poklesu v reálné hodnotě investic, který by mohl pro Fond znamenat překážku pro jeho další fungování. Aktuální likvidita Fondu je zajištěna, neboť dostatečná část majetku Fondu je umístěna v likvidních nástrojích. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.

### 3. Textová část Výroční zprávy

#### a) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

#### b) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ)

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí. Fond nemá žádné zaměstnance, proto ani není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

#### c) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)

Fond nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

#### d) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF)

Obhospodařovatel vykonával v průběhu Účetního období ve vztahu k Fondu standardní činnost dle statutu Fondu. Z hlediska investic nedošlo v průběhu Účetního období k uzavření žádné nabývací smlouvy.

#### e) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP)

Jméno a příjmení	Ing. Petr Krušina
Další identifikační údaje	datum narození: 1987
Výkon činnosti portfolio manažera pro fond:	1. 1. 2020 – 31. 3. 2020
<b>Znalosti a zkušenosti portfolio manažera</b>	
Před příchodem do AMISTA IS pracoval ve společnosti CPI Property a Facility, s.r.o., kde získal zkušenosti v oblasti finančního řízení a správy majetku. Předchozí zkušenosti sbíral ve finančních institucích v oblasti obchodu a správy majetku.	

Jméno a příjmení	Tomáš Bortl
Další identifikační údaje	datum narození: 1979
Výkon činnosti portfolio manažera pro fond	1. 4. 2020 – 31. 10. 2020
<b>Znalosti a zkušenosti portfolio manažera</b>	
Před příchodem do AMISTA IS pracoval na pozici Privátního bankéře ve společnosti Privatbanka a.s. z investiční skupiny PENTA. Ve správě měl významné privátní klienty a zaměřoval se výhradně na investiční poradenství. Předtím sbíral zkušenosti mimo jiné ve společnosti Starteepo Group na pozici Business analytika a v České spořitelně na pozici Premier bankéře.	

Jméno a příjmení	Vojtěch Ruffer
Další identifikační údaje	datum narození: 1995
Výkon činnosti portfolio manažera pro fond	1. 11. 2020 – 31. 12. 2020
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	Do AMISTA IS nastoupil jako absolvent magisterského studia na Vrije Universiteit v Amsterdamu. Vystudoval obor Finance se zaměřením na kapitálové trhy, oceňování aktiv a finanční deriváty. Před studiem v Nizozemsku pracoval v Raiffeisenbank na oddělení Corporate Development, které se specializovalo na zlepšování interních procesů, projektový management a analytickou podporu obchodním útvarům a vyššímu managementu banky.

- f) Identifikační údaje každého deponitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost deponitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP)

Název	Československá obchodní banka, a.s.
IČO	000 01 350
Sídlo	Radlická 333/150, 150 57 Praha 5
Výkon činnosti deponitáře pro Fond	celé Účetní období

- g) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP)

V Účetním období nebyla taková osoba deponitářem pověřena.

- h) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP)

V Účetním období nevyužíval Fond služeb hlavního podpůrce.

- i) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 Výroční zprávy.

- j) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP)

V Účetním období nebyl Fond účastníkem žádných soudních nebo rozhodčích sporů, které by se týkaly majetku nebo nároků vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, kdy by hodnota předmětu sporu převyšovala 5 % hodnoty majetku Fondu v Účetním období.

V Účetním období nebyl Fond účastníkem správního, soudního ani rozhodčího řízení, které mohlo mít nebo v nedávné minulosti mělo významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu.

- k) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP)

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

- l) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování	960 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	780 tis. Kč.
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	125 tis. Kč
Úplata administrátora	zahrnuta v úplatě za obhospodařování
Úplata hlavního podpůrce	0 Kč
Úplata auditora	388 tis. Kč
<b>Údaje o dalších nákladech či daních</b>	
Jednotlivé další náklady jsou uvedeny v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.	

Úplaty jsou hrazeny na vrub Investičního fondového kapitálu. Náklady Fondu, které nevznikají nebo nemohou vznikat v souvislosti s investiční činností Fondu, lze hradit pouze na vrub Ostatního jmění.

- m) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF)

V průběhu Účetního období nedošlo k žádné podstatné změně statutu Fondu, ani ke změně investičních cílů, investiční politiky ani strategie Fondu.

- n) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF)

Pracovníci obhospodařovatele (včetně portfolio manažera Fondu) i pověření zmocněnci statutárního orgánu jsou odměňováni členem statutárního orgánu v souladu s jeho vnitřními zásadami pro odměňování, které byly vytvořeny v souladu s požadavky AIFMR. Tyto osoby nejsou odměňovány Fondem.

Obhospodařovatel Fondu vytvořil systém pro odměňování svých pracovníků, včetně vedoucích osob, kterým se stanoví, že odměna je tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou (výkonnostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření obhospodařovatele a hodnocení výkonu příslušného pracovníka.

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

- o) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF)

Obhospodařovatel Fondu uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k pracovníkům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven obhospodařovatel Fondu nebo obhospodařovaný fond. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a nepodněcují k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu obhospodařovaných fondů, jsou v souladu s jejich strategií a zahrnují postupy k zamezování střetu zájmů.

Pracovníci a vedoucí osoby, kteří při výkonu činností v rámci jejich pracovní pozice nebo funkce mají podstatný vliv na rizikový profil Fondu:

- Jediný člen představenstva a dozorčí rada,
- Portfolio manažeři.

Na tuto skupinu osob se rovněž uplatňují výše uvedená pravidla o stanovení pevné nárokové a pohyblivé nenárokové složce odměny s tím, že mzda a výkonnostní odměna musí být vhodně vyvážené. Vhodný poměr mezi mzdou a výkonnostní odměnou se stanovuje individuálně.

## 4. Další informace o emitentovi

### a) Členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení

V důsledku nabytí účinnosti zákona č. 33/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění zákona č. 458/2016 Sb., a další související zákony, byl původně monistický systém vnitřní struktury Fondu k 17. 12. 2020 změněn na dualistický.

#### Statutární orgán

Statutární orgán Fondu, AMISTA IS, je investiční společností, která je oprávněna k obhospodařování fondů kvalifikovaných investorů a k provádění jejich administrace. AMISTA IS obhospodařuje investiční fondy a provádí administraci investičních fondů, jejichž aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB.

S účinností od 1. 4. 2021 je statutárním orgánem Fondu AVANT IS.

AVANT IS je investiční společností, která je oprávněna k obhospodařování fondů kvalifikovaných investorů a k provádění jejich administrace. AVANT IS je licencovanou investiční společností specializující se na vytváření, obhospodařování a administraci fondů kvalifikovaných investorů s již třináctiletými zkušenostmi. AVANT IS obhospodařuje investiční fondy a provádí administraci investičních fondů, jejichž aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách avantfunds.cz. AVANT IS neprovádí žádnou jinou hlavní činnost.

AVANT IS zavedl a udržuje postupy pro řízení střetů zájmů mezi

- AVANT IS nebo obhospodařovanými fondy a jinými zákazníky AVANT IS nebo takovými zákazníky navzájem,
- AVANT IS nebo investičním fondem a osobami se zvláštním vztahem k AVANT IS nebo investičnímu fondu podle § 20 odstavce 2 ZISIF,
- osobou, která ovládá AVANT IS nebo investiční fond, je ovládána AVANT IS nebo investičním fondem (osobami, které jsou s AVANT IS majetkově či personálně propojeny) nebo osobou ovládanou stejnou osobou jako AVANT IS nebo investiční fond a vedoucími osobami AVANT IS nebo investičního fondu, investory investičního fondu, popřípadě jinými zákazníky AVANT IS.

Funkční období statutárního orgánu je 10 let.

Statutární orgán má s Fondem na neurčito uzavřenou smlouvu o výkonu funkce, ve které nejsou uvedeny žádné výhody při jejím ukončení. Statutární orgán nemá uzavřenou žádnou smlouvu s dceřinými společnostmi Fondu.

Ve statutárním orgánu Fondu byla AMISTA IS zastoupena prostřednictvím svých zmocněných zástupců, kteří disponují předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

#### Zmocnění zástupci statutárního orgánu Fondu v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení	Ing. Michal Vlach
Další identifikační údaje	datum narození: 11. 4. 1966 bytem: Podolská 1488/8, Braník, 147 00 Praha 4
Období výkonu funkce	celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti	Vystudoval Vysoké učení technické v Brně, postupně pracovat ve středním a vyšším managementu komerčních společností. V roce 2008 byl zakladatelem investiční společnosti, kde byl statutárním orgánem do roku 2018. V současnosti působí na pozici pověřeného zmocněnce statutárního orgánu AMISTA IS v investičních fondech kvalifikovaných investorů. Od 1. 4. 2021 působí na pozici zmocněného zástupce člena představenstva investiční společnosti AVANT IS u investičních fondů kvalifikovaných investorů.

<b>Jméno a příjmení</b>	Ing. Petr Jaroušek
<b>Další identifikační údaje</b>	datum narození: 22. 2. 1973 bytem: Doležalova 711/14, Žabovřesky, 616 00 Brno
<b>Období výkonu funkce</b>	celé Účetní období
<b>Znalosti a zkušenosti</b> Vystudoval Vysoké učení technické v Brně. V rámci AMISTA IS se věnuje komplexnímu finančnímu řízení společnosti. Předtím působil na vedoucích pozicích ve společnostech zabývajících se investiční činností a vývojem informačních systémů.	

<b>Jméno a příjmení</b>	Ing. Ondřej Horák
<b>Další identifikační údaje</b>	datum narození: 1. 8. 2979 bytem: Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1
<b>Období výkonu funkce</b>	1. 1. 2020 – 17. 12. 2020
<b>Znalosti a zkušenosti</b> Vystudoval Masarykovu univerzitu v Brně. V oblasti investic a správy fondů kvalifikovaných investorů působí od roku 2007, v oblasti managementu a obchodu pracuje od roku 2001. V pozici výkonného ředitele má na starosti komplexní řízení společnosti. V minulosti řídil aktivity a měl na starosti přípravu produktů a péči o klienty.	

<b>Jméno a příjmení</b>	Mgr. Pavel Bareš
<b>Další identifikační údaje</b>	datum narození: 23. 9. 1977 bytem: Kamenačky 2053/5, Židenice, 636 00 Brno
<b>Období výkonu funkce</b>	17. 12. 2020 – 31. 12. 2020
<b>Znalosti a zkušenosti</b> Vystudoval Masarykovu univerzitu, Právnickou fakultu, obor Právo, poté působil jako advokátní koncipient a posléze jako advokát v přední brněnské advokátní kanceláři specializující se mimo jiné na oblasti obchodní a korporátní agendy s přesahem na investiční transakce, oblast cenných papírů a bankovního práva. V rámci AMISTA IS se věnuje zejména podpoře nemovitostního portfolio managementu.	

Zbývající informace jsou obsaženy v příloze č. 5 Výroční zprávy.

Zmocnění zástupci neuzavřeli žádné pracovní ani jiné smlouvy s Fondem.

#### Členové kontrolního orgánu Fondu v průběhu Účetního období

<b>Jméno a příjmení</b>	Martin David
<b>Další identifikační údaje</b>	datum narození: 21. 5. 1968 bytem: Sosnová 279/7, Jundrov, 637 00 Brno
<b>Období výkonu funkce</b>	celé Účetní období
<b>Znalosti a zkušenosti</b> V manažerských pozicích v realitních a jiných obchodních společnostech působí od roku 1993. Na pozicích v segmentu investičních fondů kvalifikovaných investorů působí od roku 2014. Zajišťoval řízení a analýzu nemovitostních projektů a později i plánování a realizaci investičních strategií fondů. Byl členem volených orgánů v obchodních společnostech a později u investičních fondů.	

<b>Jméno a příjmení</b>	Martin Benda
<b>Další identifikační údaje</b>	datum narození: 8. 9. 1971 bytem: Václavské náměstí 807/64, Nové Město, 110 00 Praha 1
<b>Období výkonu funkce</b>	1. 1. 2020 – 17. 12. 2020
<b>Znalosti a zkušenosti</b>	
<p>Studoval Vysoké učení technické v Brně. V manažerských pozicích v realitních a jiných obchodních společnostech působí od roku 1998 a v oblasti investičních fondů od roku 2014. V minulosti řídil finanční plánování, podílel se na tvorbě, vyhodnocování a realizaci investičních strategií a byl členem volených orgánů v mnoha obchodních a investičních společnostech.</p>	

<b>Jméno a příjmení</b>	Ing. Hynek Žirovnický
<b>Další identifikační údaje</b>	datum narození: 8. 6. 1966 bytem: Českolipská 395/10, Střížkov, 190 00 Praha 9
<b>Období výkonu funkce</b>	1. 1. 2020 – 17. 12. 2020
<b>Znalosti a zkušenosti</b>	
<p>Vystudoval České vysoké učení technické v Praze a Institut oceňování majetku Vysoké školy ekonomické v Praze. Pracoval v manažerských pozicích ekonomického úseku výrobního podniku, později jako makléř v realitní kanceláři. Od roku 2008 byl portfolio manažerem nemovitostních fondů a od roku 2010 pracuje v oblasti správy nemovitostí a jejich oceňování.</p>	

Zbývající informace jsou obsaženy v příloze č. 5 Výroční zprávy.

Funkční období člena kontrolního orgánu je 10 let.

#### Členové výboru pro audit v průběhu Účetního období

<b>Jméno a příjmení</b>	Ing. Vít Vařeka
<b>Další identifikační údaje</b>	narozen: 1963
<b>Období výkonu funkce</b>	celé Účetní období
<b>Znalosti a zkušenosti</b>	
<p>Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze a Frostburg State University v USA. Od roku 1994 působil na pozici vedoucí finanční analytik a zástupce ředitele u licencovaného obchodníka s cennými papíry AKRO Capital, a.s. Od roku 2006 do současnosti působí ve společnosti AMISTA IS, a to postupně na pozicích výkonný ředitel, předseda představenstva a člen dozorčí rady.</p>	

<b>Jméno a příjmení</b>	Ing. Michal Bečvář
<b>Další identifikační údaje</b>	narozen: 1980
<b>Období výkonu funkce</b>	celé Účetní období
<b>Znalosti a zkušenosti</b>	
<p>Vystudoval Technickou fakultu na ČZÚ v Praze. Od roku 2007 pracoval ve společnosti AMISTA IS, kde postupně zastával pozice sales manažer, manažer oddělení pro licenční záležitosti, pracovník oddělení cenných papírů a account manažer. Dříve také působil ve společnosti Raiffeisenbank, a.s.</p>	

Jméno a příjmení	Ing. Petr Janoušek
Další identifikační údaje	narozen: 22. 2. 1973
Období výkonu funkce	celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti	Vystudoval Vysoké učení technické v Brně. V rámci AMISTA IS se věnuje komplexnímu finančnímu řízení společnosti. Předtím působil na vedoucích pozicích ve společnostech zabývajících se investiční činností a vývojem informačních systémů.

#### Členové investičního výboru v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení	Ing. Petr Krušina
Jméno a příjmení	Tomáš Bortl
Jméno a příjmení	Ing. Ondřej Horák
Jméno a příjmení	Vojtěch Ruffer, MSc.
Jméno a příjmení	Ing. Michal Kusák, Ph.D.
Jméno a příjmení	Ing. Radek Váša
Jméno a příjmení	Ing. Jiří Brada

#### Prohlášení

Nikdo z členů správních, řídicích a dozorčích orgánů ani vrcholového vedení nebyl za předešlých pět let odsouzen za podvodný trestný čin a není ani nebyl v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací. Vůči žádnému z členů správních, řídicích a dozorčích orgánů ani vrcholového vedení nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů. Mezi členy správních, řídicích a dozorčích orgánů ani vrcholového vedení a Fondem v Účetním období nenastaly žádné střety zájmů.

#### b) Informace o odměnách účtovaných za Účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb, a to zvláště za Fond a zvláště za konsolidovaný celek (§ 118 odst. 4 písm. k) ZPKT)

Za Účetní období byly auditorem za povinný audit roční účetní závěrky účtovány následující odměny:

Účtovaná odměna auditora	388 tis. Kč
Odměna za povinný audit roční účetní závěrky	388 tis. Kč
Odměna za jiné ověřovací služby	0 Kč
Odměna za daňové poradenství	0 Kč
Odměna za jiné neauditorské služby	0 Kč

Výkon vnitřního auditu Fondu vykonává AVANT IS v rámci činnosti administrace, přičemž odměna za výkon vnitřního auditu je zahrnuta do fixní měsíční odměny, kterou Fond vyplácí společnosti AVANT IS na základě smlouvy o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu.

#### c) Organizační struktura

Fond není součástí skupiny.

## d) Hlavní akcionáři

Jméno	Martin Benda
Další identifikační údaje	datum narození: 8. 9. 1971 bytem: Václavské náměstí 807/64, Nové Město, 110 00 Praha 1
Výše podílu k posledním dni Účetního období	50 %
Účast na kapitálu /hlasovacích právech Fondu	50 % / ano, 1 mil. hlasů
Typ účasti	přímá

Jméno	Martin David
Další identifikační údaje	datum narození: 21. 5. 1968 bytem: Sosnová 279/7, Jundrov, 637 00 Brno
Výše podílu k posledním dni Účetního období	50 %
Účast na kapitálu /hlasovacích právech Fondu	50 % / ano, 1 mil. hlasů
Typ účasti	přímá

Hlavní akcionáři nemají odlišná hlasovací práva.

Další informace jsou uvedeny v příloze č. 3 Výroční zprávy.

- e) Popis práv a povinností spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu, a to alespoň odkazem na zákon upravující právní poměry obchodních společností a družstev a stanovy Fondu, pokud se jedná o druh akcie, nebo na srovnatelný zahraniční právní předpis a stanovám obdobný dokument Fondu, pokud se jedná o druh obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT)

Fond vydává druhy cenných papírů uvedené v části 1 písm. b) Výroční zprávy.

#### Zakladatelské akcie

Tyto cenné papíry jsou vydávány k zapisovanému základnímu kapitálu, jehož výše je též uváděna v obchodním rejstříku. Podíl na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií. Zakladatelské akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a stanovami Fondu.

#### Práva spojená se zakladatelskými akciemi

Se zakladatelskou akcií je spojeno právo akcionáře jako společníka podílet se podle ZOK, ZISIF a stanov Fondu na řízení Fondu, jeho zisku a na likvidačním zůstatku při jeho zrušení s likvidací.

Akcionáři držící zakladatelské akcie se na fondovém kapitálu Fondu ve vztahu k těmto akciím podílejí zcela a výlučně v rozsahu Ostatního jmění.

Podíl na zisku a podíl na likvidačním zůstatku včetně záloh lze akcionářům držícím zakladatelské akcie vyplácet na tyto akcie výlučně na vrub Ostatního jmění.

Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet společnosti, ani žádné jiné zvláštní právo.

#### Investiční akcie

Jedná se o akcie vydávané Fondem, které nejsou zakladatelskými akciemi. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a stanovami Fondu.

#### Práva spojená s investičními akciemi

Investoři do investičních akcií se na fondovém kapitálu Fondu podílejí zcela a výlučně v rozsahu Investičního fondového kapitálu.

Investoři do všech investičních akcií jedné třídy se na Investičním fondovém kapitálu podílejí zcela a výlučně v rozsahu části Investičního fondového kapitálu připadající na tuto třídu na základě distribučního poměru uvedeného ve stanovách a statutu Fondu. Investoři do investičních akcií jedné třídy se pak na části Investičního fondového kapitálu připadajícího na tuto třídu podílejí poměrně podle počtu investičních akcií ve svém majetku. v souladu se stanovami a statutem Fondu. Investoři do investičních akcií jedné třídy se pak na části Investičního fondového kapitálu připadajícího na tuto třídu podílejí poměrně podle počtu investičních akcií ve svém majetku.

S investiční akcií je spojeno zejména:

- a) právo na její odkoupení na účet Fondu;
- b) právo na podíl na zisku; a
- c) právo na podíl na likvidačním zůstatku.

S investičními akciemi není spojeno zejména:

- a) hlasovací právo, nestanoví-li právní předpis, stanovy Fondu nebo jeho statut něco jiného; a
- b) právo akcionáře jako společníka podílet se podle ZOK a stanov na řízení Fondu.

#### f) Dividendová politika

Valná hromada Fondu může rozhodnout o tom, že akcionářům bude vyplacen podíl na zisku. Podílem na zisku akcionářů Fondu je dividendy určená poměrem akcionářova podílu k základnímu kapitálu Fondu k datu výplaty dividendy určenému k takovému účelu valnou hromadou Fondu. Souhrn vyplacených dividend za příslušné účetní období nesmí být vyšší, než je výsledek hospodaření za příslušné účetní období po odečtení prostředků povinně převáděných do kapitálových fondů Fondu, jsou-li zřízeny, a neuhrazených ztrát minulých let a po přičtení nerozděleného zisku minulých let a fondů vytvořených ze zisku, které Fond může použít dle svého volného uvážení. Fond nesmí vyplatit zisk nebo prostředky z jiných vlastních zdrojů, ani na ně vyplácet zálohy, pokud by si tím přivodil úpadek.

Fond nemá stanoveny pevné zásady dividendové politiky.

#### g) Regulační prostředí

Regulace kapitálového trhu stanoví rámec pro podnikání Fondu na kapitálovém trhu, přičemž tato činnost je upravena zejména ZPKT a ZISIF. ČNB na základě těchto zákonů upravuje pravidla pro vstup na kapitálový trh, pravidla jednání s investory a klienty a pravidla tržní transparency. ČNB se tak významně podílí na přípravě řady právních předpisů týkajících se tuzemského finančního trhu. Regulace zahrnuje zpravidla činnosti tuzemských investičních fondů a jejich obhospodařovatelů, administrátorů a depozitářů.

Fond podléhá regulaci ČNB, která plní úlohu integrovaného orgánu dohledu nad finančním trhem v České republice. ČNB vykonává dohled nad subjekty a nad infrastrukturou kapitálového trhu. Při výkonu dohledu nad finančním trhem posiluje ČNB důvěru investorů a emitentů především tím, že přispívá k ochraně investorů a podporuje transparentnost finančního trhu a tržní disciplínu. V rámci výkonu dohledu nad investičními společnostmi a fondy se ČNB zaměřuje zejména na fondy s potenciálně významným systémovým dopadem, což jsou především fondy kolektivního investování spravující finanční prostředky veřejnosti. Dohled ČNB nad kapitálovým trhem zahrnuje mimo jiné také licenční, schvalovací a povolovací činnosti, kontrolu dodržování zákonů a přímo použitelných předpisů Evropské unie (v případě, že je k této kontrole ČNB zmocněna), vyhlášek a opatření vydaných ČNB, ukládání nápravných opatření, řízení o přestupcích a zajišťování činnosti regulace a aktivity v oblasti mezinárodní spolupráce.

Dohled nad kapitálovým trhem ČNB provádí následnou kontrolní činností, která je zaměřena na dodržování stanovené regulace, dodržování pravidel odborné péče při správě fondů a nastavení řídicích a kontrolních systémů.

Fond uvádí, že neviduje vládní, hospodářskou, fiskální, měnovou ani obecnou politiku, která by významně ovlivnila nebo by mohla ovlivnit provoz Fondu, a to ať už přímo, nebo nepřímo.

**h) Zaměstnanci**

V průběhu celého Účetního období neměl Fond žádné zaměstnance.

**i) Významné smlouvy**

V průběhu Účetního období došlo k uzavření následujících významných smluv uzavřených Fondem:

- Smlouva o úvěru ze dne 10. 9. 2020 se společností Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
- Dohoda o vypořádání investičního závazku ze dne 25.11.2020 se společností Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
- Dohoda o započtení ze dne 30.11.2020 se společností Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
- Dohoda o způsobu vypořádání pohledávky investora z titulu odkoupení cenných papírů ze dne 30.11. 2020 s investorem (1) fyzickou osobou
- Dohoda o způsobu vypořádání pohledávky investora z titulu odkoupení cenných papírů ze dne 30.11. 2020 s investorem (2) fyzickou osobou
- Smlouva o administraci ze dne 17. 12. 2020 se společností AMISTA investiční společnost, a.s.
- Smlouva o výkonu funkce ze dne 17. 12. 2020 se společností AMISTA investiční společnost, a.s.

**j) Regulované trhy**

Cenné papíry vydané Fondem uvedené v části 1 písm. b) Výroční zprávy jsou přijaty k obchodování pouze na evropském regulovaném trhu BCPP v sekci Investiční fondy/Fondy kvalifikovaných investorů.

**k) Rating**

Fond nepožádal o přidělení ratingu, žádný rating Fondu nebyl přidělen.

**l) Alternativní výkonnostní ukazatele**

Celkové NAV Fondu z investiční činnosti – celková hodnota fondového kapitálu Fondu ve smyslu § 164 odst. 1 ZISIF, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti. V příloze účetní závěrky Fondu se jedná o položku Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií.

Pákový efekt metodou hrubé hodnoty aktiv – ukazatel využití pákového efektu vypočtený metodou definovanou čl. 6 a 7 AIFMR. Obecně je tento ukazatel stanoven jako poměr mezi celkovou expozicí Fondu a celkovým NAV Fondu. Výpočet celkové expozice je stanoven jako celkový součet hrubých hodnot všech expozic upravený postupem dle čl. 7 AIFMR.

Pákový efekt dle standardní závazkové metody – ukazatel využití pákového efektu vypočtený metodou definovanou čl. 6 a 8 AIFMR. Obecně je tento ukazatel stanoven jako poměr mezi celkovou expozicí Fondu a celkovým NAV Fondu. Výpočet celkové expozice je stanoven jako celkový součet hrubých hodnot všech expozic upravený postupem dle čl. 8 odst. 2 až 9 AIFMR, zejména za použití pravidel pro netting expozic a při zohlednění využitého hedgingu expozic.

## 5. Samostatná část Výroční zprávy

### a) Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu Fondu a jeho konsolidačního celku k rizikům, kterým Fond a jeho konsolidační celek je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. b) ZPKT)

Účetnictví Fondu je vedeno v souladu se IFRS. Jednotné účetní politiky a postupy uplatňované ve Fondu jsou stanoveny při plném respektování všeobecně závazných účetních předpisů a platných účetních standardů v rámci interních směrnic investiční společnosti, která je administrátorem Fondu. Tyto standardy jsou dále doplněny soustavou nižších metodických materiálů, zaměřujících se podrobněji na konkrétní části a oblasti účetní problematiky.

Fond účtuje o veškerých účetních případech pouze na základě schválených podkladů. Rozsah podpisových oprávnění jednotlivých schvalovatelů je stanoven v organizačním řádu administrátora Fondu a vychází též z jeho aktuálního složení statutárního orgánu.

Vedením účetnictví Fondu byla v souladu s § 50 ZISIF pověřena třetí osoba – ASB Accounting, s.r.o., se sídlem Praha 1, V Celnici 1031/4, PSČ 11000, IČ 272 15 849, zapsaná u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 105100

Interní oddělení účetnictví administrátora Fondu, které provádí dohled nad pověřenou osobou, je v rámci organizačního řádu administrátora Fondu odděleno od správy majetku Fondu a dceřiných společností Fondu, včetně správy bankovního spojení, a od provádění úhrad plateb z běžných a z dalších účtů Fondu v souladu s výše uvedenými interními směrnicemi a organizačním řádem. Tímto je eliminováno riziko nakládání s majetkem Fondu jedinou osobou bez vlivu výkonných osob a schvalovatelů transakcí a současně je významně omezeno riziko úmyslného zkreslení účetních výkazů. Osoby oprávněné uzavřít obchod na účet Fondu jsou odděleny od osob oprávněných potvrdit realizaci obchodu na účet Fondu, včetně realizace takového obchodu. Do účetního systému mají přístup pouze uživatelé s příslušnými oprávněními a dle jejich funkce je jim přiřazen příslušný stupeň uživatelských práv. Oprávnění k přístupu do účetního systému je realizováno po schválení nadřazeným vedoucím a vlastníkem procesu účetnictví. Oprávnění pro aktivní vstup (účtování) do účetního systému mají pouze pracovníci oddělení účetnictví administrátora, resp. pracovníci osoby, na kterou byla tato činnost delegována. Všechna přihlášení do účetního systému jsou evidována a lze je zpětně rekonstruovat.

Výkon vnitřní kontroly je zajišťován vnitřním auditorem administrátora Fondu a pracovníkem administrátora Fondu pověřeným výkonem compliance, jejichž činnosti, povinnosti a pravomoci jsou popsány v organizačním řádu administrátora Fondu a v jeho platných a aktualizovaných interních směrnicích. V rámci vnitřní kontroly je pravidelně kontrolováno a vyhodnocováno dodržování všeobecně závazných právních předpisů a vnitřních řádů, příkazů, pokynů, směrnic a limitů, kontrolováno schvalování a autorizaci transakcí nad stanovené limity, kontrolován průběh činností a transakcí, ověřovány výstupy používaných systémů, jejich rizikovost a metody řízení rizik. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření.

Nedílnou součástí kontrolního systému v procesu účetnictví je inventarizace majetku a závazků Fondu, v jejímž průběhu se ověřuje, zda jsou do účetnictví promítnuta veškerá předvídatelná rizika a možné ztráty související s inventarizovaným majetkem, zda je zajištěna jeho řádná ochrana a údržba a zda účetní zápisy o majetku a závazcích odrážejí jejich reálnou hodnotu. Účetnictví Fondu je pravidelně podrobováno kontrole též v rámci činností vnitřního auditu, který zjišťuje soulad užívaných postupů s platnou legislativou a příslušnými řídicími dokumenty administrátora Fondu. Správnost účetnictví a účetních výkazů je kontrolována průběžně v rámci účetního oddělení a dále pravidelně externím auditorem schvalovaným valnou hromadou Fondu, který provádí ověření účetní závěrky zpracované k rozvahovému dni, tj. k 31. 12. nebo k jinému dni v souladu se ZoÚ. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření, která zajistí uvedení skutečného stavu a účetního stavu do vzájemného souladu.

### b) Popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu, dozorčí rady či jiného výkonného nebo kontrolního orgánu Fondu a, jsou-li zřízeny, také jejich výborů (§ 118 odst. 4 písm. c) ZPKT)

Statutárním orgánem Fondu je představenstvo, které má jednoho člena, kterým je licencovaná investiční společnost, která je oprávněna obhospodařovat Fond jako nesamosprávný investiční fond v souladu se

ZISIF. K zastupování investiční společnosti v její funkci statutárního orgánu Fondu tato ve smyslu ust. § 154 OZ pověřuje zmocněnce za splnění podmínek ust. § 46 odst. 3 ZOK. Fond navenek zastupuje statutární orgán prostřednictvím svých zmocněnců, kteří mohou každý jednat samostatně.

Člena představenstva volí a odvolává valná hromada Fondu.

V kompetenci statutárního orgánu je v souladu s § 154 odst. 3 ZISIF stanovení základního zaměření obchodního vedení Fondu. Tato kompetence nemůže být delegována na jiné orgány Fondu. Samotná investiční rozhodnutí obhospodařovatele v rámci uplatňování investiční strategie Fondu jsou realizována příslušným ředitelem správy majetku, portfolio manažerem, který řídí investiční činnost obhospodařovatele ve vztahu k Fondu.

Kontrolním orgánem Fondu byla tříčlenná správní rada a to od 1.1. 2020 do 17.12. 2020 a od 17. 12.2020 do 31. 12. 2020 po změně stanov Fondu byla jednočlenná dozorčí rada, volená a odvolávaná valnou hromadou. Správní rada byla usnášeníschopná, je-li přítomna většina jejích členů. Pro přijetí usnesení správní rady je třeba prostá většina hlasů všech členů správní rady, po změně stanov k 17.12. 2020 byl pouze jeden člen dozorčí rady. Správní rada a Dozorčí rada zejména kontroluje činnost obhospodařovatele při obhospodařování a administraci majetku Fondu.

Fond zřídil výbor pro audit, který se skládá ze tří členů volených valnou hromadou, přičemž dva z těchto členů jsou z řad osob nezávislých na Fondu, a to minimálně s tříletou praxí z oblasti účetnictví nebo povinného auditu. Pravomoci výboru pro audit se řídí ust. § 44a ZoA.

Fond zřídil investiční výbor, který se skládá ze tří členů a plní funkci poradního orgánu obhospodařovatele při realizaci investiční strategie Fondu. Investiční výbor byl zřízen na základě Smlouvy o zajištění činností a služeb při vzniku a fungování výboru pro audit ze dne 1. 1. 2018 se společností AMISTA consulting, a.s. se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, Karlín, 186 00, IČO 24245674 . Investiční výbor projednává obhospodařovatelem předložené investiční příležitosti a vydává k nim své stanovisko. Toto stanovisko není pro obhospodařovatele závazné. Investiční výbor o svém stanovisku rozhoduje prostou většinou svých hlasů.

### **c) Zvláštní pravidla určujících volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT)**

Žádná zvláštní pravidla určující volbu nebo odvolání členů statutárního orgánu nejsou stanovena.

O změně stanov Fondu rozhoduje valná hromada Fondu v souladu se stanovami a ZOK. Stanovy nabývají platnosti a účinnosti dnem jejich schválení valnou hromadou s výjimkou případů, kdy z rozhodnutí valné hromady vyplývá, že stanovy nabývají platnosti a účinnosti pozdějším dnem. Ty části stanov, kde zápis do obchodního rejstříku má konstitutivní charakter, nabývají účinnosti dnem zápisu do obchodního rejstříku. Statutární orgán rozhodne o změně stanov tehdy, přijme-li valná hromada rozhodnutí, jehož důsledkem je změna obsahu stanov a z rozhodnutí valné hromady neplyne, zda popř. jakým způsobem se stanovy mění.

O změnách statutu Fondu rozhoduje statutární orgán jako obhospodařovatel Fondu, pokud se takové změny netýkají investičních cílů. Změna statutu týkající se investičních cílů Fondu je podmíněna předchozím souhlasem alespoň 3/5 (slovy: tři pětina) hlasů všech vlastníků zakladatelských akcií učiněným na valné hromadě, rozhodnutím učiněným mimo valnou hromadu nebo samostatným písemným souhlasem doručeným statutárnímu orgánu Fondu. Změna statutu, která by ve svém důsledku znamenala změnu pravidel výpočtu hodnoty podílu třídy investičních akcií na Investičním fondovém kapitálu, je podmíněna předchozím souhlasem akcionářů vlastnicích investiční akcie, kterých se taková změna dotýká, učiněným na valné hromadě, rozhodnutím učiněným mimo valnou hromadu nebo samostatným písemným souhlasem doručeným obhospodařovateli. Pro souhlas akcionářů učiněný na valné hromadě se použije § 417 ZOK obdobně. Souhlas akcionářů učiněný mimo valnou hromadu vyžaduje tříčtvrtinovou většinu hlasů všech akcionářů držících investiční akcie dotčené změnou parametrů.

**d) Zvláštní působnost statutárního orgánu nebo správní rady podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT)**

Statutární ani kontrolní orgán nedisponují dle stanov žádnou zvláštní působností podle ZOK. Obchodní vedení Fondu, včetně stanovení jeho základního zaměření, je v souladu s § 154 odst. 3 ZISIF svěřeno výlučně obhospodařovateli Fondu.

**e) Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu nebo obdobného shromáždění vlastníků cenných papírů představujících podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT)**

Nejvyšším orgánem Fondu je valná hromada, které přísluší rozhodovat o všech záležitostech, které do její působnosti svěřuje ZOK, ZISIF, stanovy Fondu nebo jiný právní předpis. Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci zakladatelské akcie, jejichž počet přesahuje 50 % zapisovaného základního kapitálu Fondu. Valná hromada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech akcionářů vlastníků zakladatelské akcie, pokud ZOK nebo stanovy Fondu nevyžadují většinu jinou. Souhlasu tříčtvrtinové většiny hlasů všech akcionářů vlastníků zakladatelské akcie je zapotřebí pro rozhodnutí valné hromady o změně stanov Fondu, zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu Fondu, schválení podílů na likvidačním zůstatku Fondu, rozhodnutí o přeměně Fondu, schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti Fondu, změně druhu nebo formy akcií, změně práv spojených s určitým druhem akcií, volbě a odvolání členů kontrolního orgánu, změně statutu Fondu ve věci investičních cílů Fondu.

**f) Informace o kodexech řízení a správy Fondu, které jsou pro něj závazné, nebo které dobrovolně dodržuje (§ 118 odst. 4 písm. j) ZPKT)**

Fond je řízen a spravován investiční společností, která je povinna se při obhospodařování a administraci Fondu řídit celou řadou všeobecně závazných právních předpisů, včetně právních předpisů Evropské unie (ZISIF, ZOK, AIFMR atd.), z jejichž požadavků vychází i soubor vnitřních norem obhospodařovatele Fondu. Vnitřní normy jsou pravidelně aktualizovány a předkládány ČNB ke schválení. Rovněž podléhají interní kontrole compliance a vnitřního auditu. Obsahují řadu interních pravidel obhospodařovatele (např. organizační řád, který je základní normou řízení a správy obhospodařovatele Fondu, o střetu zájmů, o výkonu hlasovacích práv atd.), které mají za cíl podporovat řádnou správu jmění Fondu a dosahování vytyčených investičních cílů etickým způsobem. Obhospodařovatel je navíc vůči Fondu, resp. investorům Fondu zavázán dodržovat při správě majetku standard tzv. odborné péče. Tímto je zajištěna vysoká úroveň odbornosti poskytovaných služeb se současným důrazem na etiku, transparentnost a spravedlivý přístup vůči všem zainteresovaným subjektům. Dohled nad uplatňováním výše uvedené politiky řízení a správy obhospodařovaných fondů zajišťuje stálá funkce vnitřního auditu, oddělení compliance, management obhospodařovatele a kontrolní orgán Fondu.

Mimo výše uvedené neexistují žádné kodexy řízení a správy Fondu, které by byly pro Fond závazné nebo které by dobrovolně dodržoval.

**g) Popis, jak Fond naplňuje kodex řízení a správy společnosti, který je pro něj závazný nebo který dobrovolně dodržuje, a to zejména ve vztahu k tématům, která mají podle jeho odůvodněné úvahy pro společnosti největší význam (§ 118 odst. 6 ZPKT)**

Fond nemá žádný kodex řízení a správy, který by pro něj byl závazný nebo který by dobrovolně dodržoval.

**h) Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. l) ZPKT)**

Jelikož je volba členů statutárního orgánu, kontrolního orgánu i výboru pro audit v působnosti valné hromady, neuplatňuje na ně Fond žádnou politiku rozmanitosti. Při obsazování orgánů Fond principiálně akcentuje výběr osob, jejichž odborné znalosti a zkušenosti svědčí o jejich způsobilosti k řádnému výkonu funkce, při dodržení zásad nediskriminace a rovného zacházení.

## i) Struktura vlastního kapitálu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT)

## Struktura vlastního (fondového) kapitálu Fondu v tis. Kč

Položka vlastního (fondového) kapitálu	Stav k poslednímu dni předcházejícího období *)	Stav k poslednímu dni Účetního období
Základní zapisovaný kapitál	2 000	2 000
Fondový kapitál z investiční činnosti	1 112 370	1 208 595

\*) S ohledem na realizovanou fúzi k 1. 7. 2018 bylo účetní období Společnosti rozděleno, přičemž srovnatelné období je prezentováno prodloužené v rozsahu 18ti měsíců. Z tohoto důvodu nejsou výsledky prezentované ve výkazu plně srovnatelné.

## Části fondového kapitálu Fondu připadající na jednotlivé druhy cenných papírů v tis. Kč

Cenný papír	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní (fondový) kapitál celkem	1 210 595	1 114 370
Zakladatelské akcie	2 000	2 000
Investiční akcie	1 208 595	1 112 370

Ke konci Účetního období Fond neevidoval žádné emitované akcie Fondu, které by nebyly splaceny.

Akcie Fondu může smluvně nabývat osoba nejméně ve výši ekvivalentu částky 125 tis. EUR nebo osoba uvedené v ust. § 272 ZISIF.

Fond vydává investiční akcie za aktuální hodnotu investiční akcie vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných upisovatelem na účet Fondu. Za peněžní částku došlou na účet Fondu je upisovateli upsán nejbližší nižší celý počet investičních akcií Fondu, vypočtený jako celočíselná část podílu došlé částky a hodnoty investiční akcie platné k rozhodnému dni.

## j) Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT)

Investiční akcie jsou převoditelné bez omezení. Převod zakladatelských akcií je omezen způsobem stanoveným ve stanovách Fondu, a to tak, že hodlá-li některý z vlastníků zakladatelských akcií převést své zakladatelské akcie, mají ostatní vlastníci zakladatelských akcií k těmto akciím po dobu šesti měsíců ode dne, kdy jim tuto skutečnost oznámil, předkupní právo, ledaže vlastník zakladatelských akcií zakladatelské akcie převádí jinému vlastníkovi zakladatelských akcií.

## k) Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT)

Hlasovací práva na valné hromadě Fondu jsou spojena pouze se zakladatelskými akciemi, nestanoví-li zákon jinak. Významnými přímými podíly na hlasovacích právech Fondu tak disponují pouze vlastníci zakladatelských akcií Fondu, pokud zákon nestanoví něco jiného.

Vlastník podílu	Výše podílu k poslednímu dni Účetního období
Martin David	50 %
Martin Benda	50 %

**l) Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT)**

Práva spojená s cennými papíry jsou popsána v části 4 písm. e) Výroční zprávy. Fond emitoval cenné papíry se zvláštními právy. Cenné papíry s totožnými právy tvoří jeden druh. Druhy cenných papírů vydávaných Fondem jsou uvedeny v části 1 Výroční zprávy.

Se všemi investičními akciemi, tzn. kótovanými akciemi, vydanými Fondem, jsou spojena stejná práva. Se všemi investičními akciemi vydanými Fondem je spojeno zvláštní právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu v souladu se statutem a stanovami Fondu. Z výše uvedeného vyplývá, že žádný z vlastníků investičních akcií vydaných Fondem nemá žádná zvláštní práva, kterými by nedisponovali ostatní vlastníci investičních akcií vydaných Fondem.

**m) Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT)**

Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

- změně práv spojených s určitým druhem investičních akcií;
- změně druhu nebo formy investičních akcií;
- další záležitosti, pro kterou zákon vyžaduje hlasování podle druhu akcií;

hlasují současně akcionáři, kteří vlastní investiční akcie, a akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie. V takovém případě je s investičními akciemi spojeno hlasovací právo.

**n) Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představující podíl na Fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou Fondu známy (§ 118 odst. 5 písm. f) ZPKT)**

Fondu není známo, že by byly v Účetním období uzavřeny smlouvy mezi akcionáři, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv.

**o) Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnutí Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývající, s výjimkou takových smluv, jejichž uveřejnění by bylo pro Fond vážně poškozující (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT)**

V průběhu Účetního období nebyly uzavřeny žádné významné smlouvy, ve kterých by byl Fond smluvní stranou, a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnutí Fondu v důsledku nabídky převzetí, a tedy nenastaly žádné účinky z těchto smluv vyplývající.

**p) Smlouvy mezi Fondem a členy jeho statutárního orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí (§ 118 odst. 5 písm. j) ZPKT)**

V průběhu Účetního období nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi Fondem a členy jeho statutárního orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí.

- q) Programy, na jejichž základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu Fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek, a o tom, jakým způsobem jsou práva z těchto cenných papírů vykonávána (§ 118 odst. 5 písm. k) ZPKT)

Fondem nejsou nastaveny žádné programy, na jejichž základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu Fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.

## 6. Prohlášení oprávněných osob Fondu

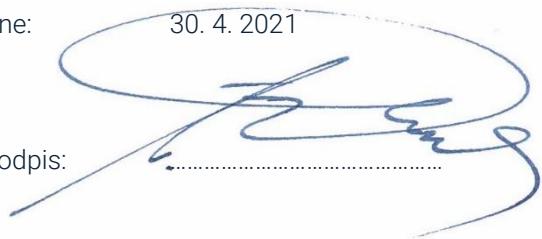
Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že Výroční zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za Účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

Zpracoval: Ing. Michal Vlach

Funkce: zmocněný zástupce jediného člena představenstva společnosti  
AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 30. 4. 2021

Podpis:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M. Vlach', is written over a dotted line. The signature is enclosed within a large, hand-drawn blue oval.

## 7. Přílohy

- Příloha č. 1 – Zpráva auditora
- Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem (ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)
- Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období (ust. § 82 ZOK)
- Příloha č. 4 – Identifikace majetku Fondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu (Příloha 2 písm. e) VoBÚP)
- Příloha č. 5 – Názvy společností, v nichž byli jednotliví členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení Fondu členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech s uvedením toho, zda příslušná osoba stále je či není členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem.

Příloha č. 1 – Zpráva auditora



## **Zpráva nezávislého auditora**

o auditu účetní závěrky k 31. 12. 2020 společnosti  
Czech Investment Fund SICAV, a.s.

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

akcionářům společnosti Czech Investment Fund SICAV, a.s., se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, IČO 02789027.

### **Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Czech Investment Fund SICAV, a.s. (dále také jen Společnost), sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví IFRS ve znění přijatém Evropskou unií ke dni 31. 12. 2020, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2020, výkazu o úplném výsledku, výkazu o změnách vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2020 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti Czech Investment Fund SICAV, a.s. k 31.12.2020 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2020 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.**

### **Základ pro výrok**

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

### **Hlavní záležitosti auditu**

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

Společnost investuje zejména do aktiv nemovité povahy. Společnost k 31.12.2020 vykázala v neprovozním dlouhodobém hmotném majetku nemovitosti, které k rozvahovému dni činí 89 %

hodnoty celkových aktiv. Výnosy z pronájmu (včetně služeb) nemovitostí tvoří 71 % výnosů společnosti.

Společnost vlastní dlouhodobý hmotný majetek držený nebo pořízovaný za účelem dosahování výnosu z nájmu, který se oceňuje reálnou hodnotou. Při stanovení reálné hodnoty dlouhodobého hmotného majetku vychází společnost z posudku znalce, který reálnou hodnotu stanovil zejména na základě míry kapitalizace a roční hodnotě tržního nájemného. Námi provedené auditní postupy zahrnovali zejména vyhodnocení předpokladů a metodiku používanou vedením a externím znalcem pro stanovení reálné hodnoty dlouhodobého hmotného majetku a její vhodnost. Dále byly provedeny testy věcné správnosti pro ověření existence, vlastnictví, zástavního práva.

Správnost a úplnost vykázaných výnosů z nájemních smluv byly pro audit Společnosti klíčovou oblastí z toho důvodu, že proces zachycení a vykázaní výnosů je závislý na velkém počtu nájemních smluv. Námi provedené auditní postupy zahrnovali zejména analytické testy věcné správnosti významných výnosových účtů včetně analytických postupů zahrnujících porovnání vykázaných výnosů s dalšími finančními a nefinančními informacemi.

Informace o dlouhodobém hmotném majetku a výnosů z pronájmu nemovitého majetku jsou uvedeny ve výkazu o finanční situaci, výkazu o úplném výsledku hospodaření a v článku 6.6. a 6.12. přílohy.

### ***Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě***

Ostatními informacemi jsou 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 obdržných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

## ***Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku***

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS ve znění přijatém Evropskou unií 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 představenstvo Společnosti povinno 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 představenstvo 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 dozorčí 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 vznikat 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.
- 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 nepřetržitého trvání Společnosti 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 jejím nepřetržitém trvání. 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 jejím nepřetržitém trvání vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- 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.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat je o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních. Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali statutárního ředitele, správní radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

### ***Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy***

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

#### **Určení auditora a délka provádění auditu**

Auditorem Společnosti nás dne 29. 6. 2020 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 6 let.

#### **Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit**

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 29.4.2020 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

### **Poskytování neauditorských služeb**

Prohlašujeme, že jsme Společnosti neposkytli žádné služby uvedené v čl. 5 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Zároveň jsme Společnosti ani jí ovládaným obchodním společností neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky Společnosti.“

### **Zpráva o souladu s nařízením o ESEF**

Provedli jsme ověření, poskytující přiměřenou jistotu souladu účetní závěrky obsažené ve Výroční zprávě s ustanoveními nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podávání zpráv („nařízení o ESEF“), která se vztahují k účetní závěrce.

Za vypracování účetní závěrky v souladu s nařízením o ESEF je zodpovědný statutární orgán Společnosti a nese odpovědnost mimo jiné za:

- návrh, zavedení a udržování vnitřního kontrolního systému relevantního pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- sestavení účetní závěrky obsažené ve Výroční zprávě v platném formátu XHTML.

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací názor na to, zda-li účetní závěrka obsažená ve Výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Toto ověření poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli podle mezinárodního standardu pro ověřovací zakázky ISAE 3000 – „Ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověrkou historických finančních informací“ (dále jen „ISAE 3000“).

Charakter, načasování a rozsah zvolených postupů závisí na úsudku auditora. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že ověření provedené v souladu s výše uvedeným standardem ve všech případech odhalí případný existující významný (materiální) nesoulad s požadavky nařízení o ESEF.

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF,
- seznámili jsme se s vnitřními kontrolami Společnosti relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného (materiálního) nesouladu s požadavky nařízení o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou a
- na základě toho navrhli a provedli postupy s cílem reagovat na vyhodnocená rizika a získat přiměřenou jistotu pro účely vyjádření našeho závěru.

Cílem našich postupů bylo posoudit, zdali veškeré účetní závěrky, které jsou obsaženy ve Výroční zprávě, byly sestaveny v platném formátu XHTML.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho závěru.

### Závěr

Podle našeho názoru účetní závěrka Společnosti za rok končící 31. prosince 2020 obsažená ve Výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Brně dne 30. 4. 2021

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

Moravské náměstí 1007/14, 602 00 Brno

oprávnění KAČR č. 007

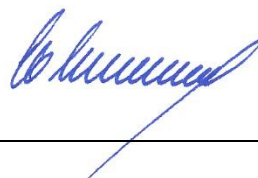
Ing. Leoš Kozohorský, jednatel společnosti



### Odpovědný statutární auditor:

Ing. Libor Cabicar

oprávnění KAČR č. 1277



### Přílohy:

Výroční zpráva obsahující účetní závěrku skládající se z:

- Výkazu o finanční situaci
- Výkazu o úplném výsledku
- Přílohy účetní závěrky
- Výkazu o změnách vlastního kapitálu
- Výkazu o peněžních tocích



Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem  
(ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

Czech Investment Fund  
SICAV, a.s.

Účetní závěrka  
sestavená k a za účetní období končící  
31. prosince 2020

## Obsah účetní závěrky

Výkaz finanční situace .....	4
Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku .....	5
Výkaz peněžních toků .....	6
Výkaz změn čistých aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií .....	7
Komentáře k účetním výkazům .....	8
1 Obecné informace .....	8
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky .....	8
3 Podstatná účetní pravidla .....	10
3.1 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty .....	10
3.2 Investice do nemovitostí .....	11
3.3 Finanční investice v jiných společnostech .....	11
3.4 Finanční aktiva (Pohledávky a peněžní prostředky) .....	11
3.5 Finanční závazky .....	12
3.6 Derivátové nástroje .....	12
3.7 Zakladatelské a investiční akcie .....	12
3.8 Výpůjční náklady .....	13
3.9 Leasing .....	13
3.10 Uznání výnosů .....	14
3.11 Zisk / Ztráta z investic do nemovitostí .....	14
3.12 Zisk / Ztráta z finančních investic v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku .....	14
3.13 Zisk / Ztráta z ostatních finančních aktiv a závazků .....	14
3.14 Náklady související s pronájmem nemovitostí .....	14
3.15 Správa fondu a ekonomické a právní služby .....	14
3.16 Daně a poplatky .....	14
3.17 Finanční náklady .....	15
3.18 Daně ze zisku .....	15
3.19 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků .....	15
4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel, klíčové zdroje nejistoty při odhadech a dopad opravy chyb .....	16
4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel .....	16
4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech .....	18
5 Provozní segmenty .....	19
6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům .....	19
6.1 Vlastní kapitál a aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií .....	19
6.2 Peníze a nepeněžní transakce .....	20
6.3 Obchodní pohledávky .....	20
6.4 Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku .....	20
6.5 Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku .....	20
6.6 Investice do nemovitostí .....	21
6.7 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva .....	22
6.8 Obchodní a jiné závazky .....	22
6.9 Závazky vůči akcionářům .....	22
6.10 Bankovní úvěry a nebankovní zápůjčky .....	23
6.11 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií .....	24
6.12 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb .....	24
6.13 Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků .....	25
6.14 Náklady související s pronájmem nemovitostí .....	25
6.15 Správa Fondu a ekonomické a právní služby .....	25
6.16 Finanční náklady .....	25

---

6.17	Daně ze zisku .....	25
7	Transakce se spřízněnými stranami.....	27
7.1	Osoba ovládající.....	27
7.2	Transakce se spřízněnými stranami.....	27
7.3	Odměny klíčového vedení .....	27
8	Řízení finančního rizika.....	28
8.1	Úvěrové (kreditní) riziko.....	28
8.2	Riziko likvidity .....	28
8.3	Úrokové riziko.....	29
8.4	Měnové riziko .....	29
8.5	Oceňování reálnou hodnotou.....	30
9	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky .....	31
10	Čistá hodnota aktiv .....	31
11	Události po rozvahovém dni.....	32
12	Schválení účetní závěrky.....	32

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

## Výkaz finanční situace

k 31. prosinci 2020

(v tisících Kč)

	Poznámka	31. 12. 2020	31. 12. 2019
<b>AKTIVA</b>			
Peněžní prostředky		2 000	2000
Poskytnuté půjčky		-	-
<b>Aktiva celkem připadající držitelům zakladatelských akcií (tj. neinvestiční část)</b>	<b>6.1</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
Peněžní prostředky	6.2	46 627	43 454
Obchodní pohledávky	6.3	10 490	15 552
Pohledávka z titulu splatné daně z příjmu		3 057	
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	6.4	-	-
Poskytnuté půjčky a ostatní finanční aktiva	6.5	178 170	104 523
Investice do nemovitostí	6.6	1 951 241	1 944 258
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	6.7	7 956	44 740
<b>Aktiva celkem připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (tj. investiční část)</b>		<b>2 197 541</b>	<b>2 152 527</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>2 199 541</b>	<b>2 152 527</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>			
<b>Vlastní kapitál</b>			
Základní kapitál		2 000	2 000
<b>Vlastní kapitál celkem (tj. neinvestiční část)</b>	<b>6.1</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
Obchodní a jiné závazky	6.8	45 749	54 753
Závazek z titulu splatné daně z příjmu		-	791
Bankovní úvěry	6.9	857 256	919 971
Závazky vůči akcionářům	6.9	8 000	-
Ostatní finanční závazky	6.5	11 181	-
Odložený daňový závazek	6.17	66 760	64 642
<b>Závazky celkem bez čistých aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií (tj. investiční část)</b>		<b>988 946</b>	<b>1 040 157</b>
<b>Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (tj. investiční část)</b>	<b>6.11</b>	<b>1 208 595</b>	<b>1 112 370</b>

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

## Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku

za prodloužené období končící 31. prosince 2020

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 30.12.2020	Rok končící 30.12.2019
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	6.12	229 216	315 006
Zisk (ztráta) plynoucí z majetkových účastí v reálné hodnotě	6.4	-	-30 763
Zisk (ztráta) z investic do nemovitostí	6.6	-5 228	-781
Zisk plynoucí z ostatních finančních aktiv / závazků	6.13	-8 099	8 285
Čistý kurzový zisk (ztráta)		510	-276
Úrokové výnosy		1	-
Náklady související s pronájmem nemovitostí	6.14	-46 251	-52 439
Správa fondu, ekonomické a právní služby	6.15	-6 869	-26 194
Daně a poplatky	6.17	-1 182	-1 388
Ostatní provozní výnosy (náklady)		-9 366	4 074
<b>Zisk před finančními náklady</b>		<b>152 732</b>	<b>215 524</b>
Finanční náklady	6.16	-24 737	-56 241
<b>Zisk před zdaněním</b>		<b>127 995</b>	<b>159 283</b>
Daň ze zisku	6.17	-7 770	-5 315
<b>Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadajících držitelům vyplacitelných investičních akcií (Zisk po zdanění za období)</b>		<b>120 225</b>	<b>153 968</b>
<b>Ostatní úplný výsledek po zdanění za období</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Celkový přírůstek hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům vyplacitelných investičních akcií (Celkový úplný výsledek za období)</b>		<b>120 225</b>	<b>153 968</b>

Pozn.: S ohledem na realizovanou fúzi k 1. 7. 2018 bylo účetní období Společnosti rozděleno, přičemž srovnatelné období je prezentováno prodloužené v rozsahu 18ti měsíců. Z tohoto důvodu nejsou výsledky prezentované ve výkazu plně srovnatelné.

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

## Výkaz peněžních toků

za prodloužené období končící 31. prosince 2020

(v tisících Kč)

Poznámky	Rok končící 30.12.2020	Rok končící 30.12.2019
<b>Peněžní toky z provozních činností</b>		
<b>Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadajících na držitele vyplatitelných investičních akcií za období (Zisk za rok po zdanění)</b>	<b>120 225</b>	<b>153 698</b>
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>		
Daňový dopad do výsledku hospodaření	6.17 7 770	5 315
Ztráta z prodeje stálých aktiv	6.6 258	
Úrokové výnosy	6.16 24 601	55 984
Zisk (ztráta) z investic do nemovitostí	6.6 5 228	781
Ztráta (zisk) z přecenění majetkových účastí	-	30 763
Ztráta z přecenění derivátových nástrojů	6.5 15 025	-5 612
<i>Změna stavu pohledávek a závazků:</i>		
Zvýšení obchodních a jiných pohledávek	46 788	-7 154
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků	-9 791	-13 964
	210 104	220 080
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>		
Výdaj spojený s pořízením investic do nemovitostí	6.6 -12 469	-7 732
Výdaj spojený s nákupem majetkové účasti	-	-5 070
Příjmy plynoucí z prodeje majetkových účastí	-	12 800
Poskytnuté půjčky	6.5 -73 647	-60 000
Příjem z poskytnutých půjček	-	31 837
Zaplacená daň ze zisku	6.17 -9 499	-5 917
<b>Čisté peníze z (využití při) provozní činnosti Fondu</b>	<b>114 489</b>	<b>186 018</b>
<b>Peněžní toky z financování</b>		
Příjem z úpisu vyplatitelných investičních akcií	-	-
Odkup vyplatitelných investičních akcií	6.11 -24 000	-24 000
Splátky bankovních úvěrů a nebankovních výpůjček	6.9 -62 715	-87 357
Placené úroky	6.16 -24 601	-56 171
<b>Čisté peníze použité při (získané z) financování</b>	<b>-111 316</b>	<b>-167 528</b>
<b>Čisté zvýšení peněz</b>	<b>3 173</b>	<b>18 490</b>
Peněžní prostředky na počátku období	45 454	26 965
<b>Peněžní prostředky na konci období</b>	<b>48 627</b>	<b>45 454</b>
z toho peněžní prostředky vztahované k základnímu kapitálu	2 000	2 000
<b>z toho peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií</b>	<b>46 627</b>	<b>43 454</b>

Pozn.: S ohledem na realizovanou fúzi k 1. 7. 2018 bylo účetní období Společnosti rozděleno, přičemž srovnatelné období roku 2019 je prezentováno prodloužené v rozsahu 18ti měsíců. Z tohoto důvodu nejsou výsledky prezentované ve výkazu plně srovnatelné.

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

Výkaz změn čistých aktiv  
připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií

za prodloužené období končící 31. prosince 2020

(v tisících Kč)

	2020	2019
<b>Zůstatek k 1. červenci 2018, resp. 1. lednu 2019</b>	<b>1 112 370</b>	<b>655 958</b>
Emise vyplatitelných investičních akcií	-	326 444
Odkup investičních akcií	-24 000	-24 000
Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií	120 225	153 968
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2020, resp. 31. prosinci 2019</b>	<b>1 208 595</b>	<b>1 112 370</b>
Počet investičních akcií (ks)	171 004 290	174 775 208
<b>Hodnota čistých aktiv připadající na jednu investiční akcii (v Kč)</b>	<b>7,0676</b>	<b>6,3645</b>

Pozn.: S ohledem na realizovanou fúzi k 1. 7. 2018 bylo účetní období Společnosti rozděleno, přičemž srovnatelné období roku 2019 je prezentováno prodloužené v rozsahu 18ti měsíců. Z tohoto důvodu nejsou výsledky prezentované ve výkazu plně srovnatelné.

## Komentáře k účetním výkazům

### 1 Obecné informace

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 pořizovány 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 za celé období roku 2020 obhospodařován a administrován společností AMISTA investiční společnost, a.s. se sídlem Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 (do konce roku 2018 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.

### 2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky

Účetní závěrka byla připravena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC and IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU). Účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen, 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.

Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Fondu uskutečnilo odhady a předpoklady, které ovlivňují hodnoty vykazované v účetních výkazech a souvisejících komentářích. Odhady a úsudky učiněné při sestavování této účetní závěrky se týkají různých účetních oblastí a nejvýznamnější z nich jsou přiblíženy v části 4.2.

#### Srovnatelnost účetních období

Vzhledem k realizaci Projektu fúze sloučením s rozhodným dnem k 1. 7. 2018, o němž bylo rozhodnuto vedením Fondu a společností Říčany Property, s.r.o., která byla dceřinou společností, musel Fond uzavřít účetní a daňové období ke dni, který předcházal rozhodnému dni přeměny, tj. k 30. 6. 2018. Fond byl nástupnickou společností, přičemž ke dni, který předcházal fúzi, musel sestavit účetní závěrku ověřenou auditorem, a proto bylo účetní období roku 2018 prezentované v této účetní závěrce zkráceno na 6 měsíců. K 1. 7. 2018 byl sestaven zahajovací výkaz finanční situace Fondu a zaniklé společnosti Říčany Property, s.r.o. a bylo započato prodloužené účetní období roku 2019 v délce 18 měsíců. Výsledky prezentované v této účetní závěrce tak nejsou plně srovnatelné, neboť běžné období je v délce 12ti měsíců, zatímco srovnatelné období v délce 18ti měsíců.

#### Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem

Fond uvážil při sestavování této účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2020 a které neměly významný vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející roční účetní závěrkou za rok 2019:

- Nový *Koncepční rámec účetního výkaznictví* založeného na IFRS, který se a priori netýká výkaznictví Fondu v první linii, neboť je nutné respektovat požadavky standardů a interpretací. V jeho důsledku však může dojít k úpravě výkladu stávajících pravidel, resp. mohou být upravena pravidla IFRS v budoucnu, což může vést ke změnám účetních pravidel Fondu. Důvody novelizace spočívají v doplnění úpravy dosud neupravených oblastí (úprava prezentace a zveřejňování informací, vymezení vykazující jednotky, oceňování a odzúcnání), v aktualizace definic aktiv a závazků a ve vyjasnění současné úpravy (např. pojetí nejistoty při oceňování).
- Novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* upravující definici podniku. Novelizace se dotýká posouzení transakce pořízení jiného podniku a vyhodnocení, zdali taková transakce je podnikovou kombinací dle IFRS 3 nebo jen pořízením skupiny aktiv. Důsledky takového vyhodnocení jsou zásadní pro způsob zachycení a související ocenění, např. přecenění nabývaných čistých aktiv, identifikace a ocenění goodwillu aj. Novelizace odstraňuje z definice podniku podmínku, že důsledkem podnikové kombinace může být snížení nákladů, a nová definice je plně orientována výstupy kupovaného podniku (zboží, služby poskytované zákazníkům). Novelizace nově zavádí tzv. test koncentrace, který bude volitelný a účetní jednotka jej může využít a rozhodnout, že reálná hodnota nabývaného celku je tvořena (koncentrována) reálnou hodnotou nabývaného aktiva uvnitř celku, a proto je transakce zachycena jako pořízení skupiny aktiv, nikoliv jako podniková kombinace. Fond bude reflektovat úpravu definice ve svých budoucích transakcích, přičemž lze přijmout obecně platný závěr, že více transakcí může být klasifikováno právě jako pořízení skupiny aktiv, nikoliv jako podnikové kombinace.
- Novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* a IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby* upravující definici významnosti. Dle nové definice významnosti (materiality) se účetní jednotka musí vyvarovat tzv. zastření informace (např. vágně formulovat informace o významných položkách a událostech, nevhodně agregovat, resp. disagregovat, umísťovat informace na různé pozice v účetní závěrce a poskytovat výrazně více informace a tím skrývat informace podstatné). Při posuzování významnosti musí být zřetel na primární uživatele, nikoliv celou škálu možných uživatelů. V neposlední řadě informace musí být posuzovány tak, že lze očekávat, že mohou mít vliv na rozhodování uživatelů, nikoliv zdali jej ovlivní. Účinnost novelizace je prospektivní na události a transakce uskutečněné od počátku prvotní aplikace. Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, avšak nová úprava bude zohledněna při posuzování budoucích transakcí a při sestavování budoucích účetních závěrek.
- Novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje*, IAS 39 *Finanční nástroje: účtování a oceňování* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejňování* nazvaná *Interest Rate Benchmark Reform* je první reakcí IASB na potenciální změny, které může přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví. IBOR sazby, tj. EURIBOR, PRIBOR apod. jsou uvažovány jako referenční úrokové sazby (používají se např. jako základna při určování variabilního úročení) a vyjadřují náklady na získání úvěrového financování. Vzhledem k tomu, že se objevila otázka ohledně jejich dlouhodobého používání, zveřejněná novelizace IFRS upravuje postup při nahrazení existujících úrokových sazeb jinými alternativními sazbami a vypořádává dopady na zajišťovací účetnictví. Novelizace se dotýká i zveřejnění a přináší dodatečné požadavky na informace ohledně nejistoty vyplývající z reformy úrokových sazeb. Novelizace nemá dopad na účetní závěrku Fondu.
- Novelizace IFRS 16 *Leasingy – Úlevy z nájmu v důsledku Covid-19* s účinností od 1. června 2020 byla Fondem přijata dobrovolně již od 1. ledna 2020. Novelizace reaguje praktickým zjednodušením na nová ujednání, která se v nájemních vztazích objevila v důsledku šíření covid-19. Novelizace se dotýká pouze společností v postavení nájemců a umožňuje úlevy vzniklé jako přímý důsledek pandemie covid-19 nevykazovat jako modifikaci leasingu, a tedy přecenění finančního závazku, ale jako úlevu z nájemného s přímým dopadem do výsledku hospodaření. Fond není ve významném postavení nájemce, proto novelizace nemá zásadní dopad na účetní závěrku roku 2020.

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

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

- V květnu 2017 byl vydán nový standard s označením IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2021 odložená novelizací z června 2020 na 1. 1. 2023 a 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 lednu 2020 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2022 odložená novelizací z července 2020 na 1. 1. 2023 a později s retrospektivní účinností), která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Fond posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

- V květnu 2020 byla vydána novelizace IAS 16 *Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která zakazuje účetní jednotce snižovat pořizovací náklady o výnosy z prodeje výrobků vytvořených během zkušební fáze majetku, tj. před uvedením do stavu pro zamýšlené využití). Nově mají být tyto výnosy a též související náklady uznány ve výsledku hospodaření. Fond nevykazuje majetky zahrnuté do kategorie Pozemky, budovy a zařízení a neočekává dopad této novelizace.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IAS 37 *Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která vyjasňuje náklady, které má účetní jednotka zahrnout do vyčíslení nákladů nutných k naplnění smlouvy při posuzování, zdali je smlouva ztrátová. Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V květnu 2020 byl vydán *Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018-2020* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), který zahrnuje novelizace následujících standardů: novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* vyjasňuje poplatky, které má účetní jednotka uvážit, když posuzuje, zdali jsou podmínky nového nebo modifikovaného finančního závazku podstatně odlišné od podmínek původního závazku (vyjasnění 10% testu). Novelizace IFRS 1 *První přijetí IFRS* zjednodušuje aplikaci IFRS 1 dceřinou společností, která se stává prvouživatelé později, jak její mateřská společnost. Zjednodušení se týká ocenění kurzového rozdílu z převodu účetní závěrky. Novelizace IAS 41 *Zemědělství* odstraňuje požadavek na vyloučení daňových peněžních toků z ocenění reálné hodnoty, aby došlo k sesouhlasení s požadavky jiných standardů. Fond neočekává žádný významný dopad z nově vydaných novelizací.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která pouze aktualizuje úpravu o relevantní odkazy na nový Konceptní rámec. Jde o formální novelizaci bez dopadu do účetní závěrky Fondu.
- V červnu 2020 byly vydána novelizace IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), jejímž cílem je pomoci společnostem s implementací IFRS 17 a usnadnit objasnění dopadu IFRS 17 na finanční výkonnost dotčených společností. Fond nespadá do rozsahu IFRS 17 a novelizace tak nebude mít žádný dopad na jeho účetní závěrku.
- V srpnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje*, IAS 39 *Finanční nástroje: účtování a oceňování*, IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejňování*, IFRS 4 *Pojistné smlouvy* a IFRS 16 *Leasingy* nazvaná *Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2* a je druhou reakcí IASB na očekávané změny, které by měla přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2021 a později). Novelizace upravuje postupy, jak v účetní závěrce reagovat na případné změny ve výši smluvních peněžních toků finančních nástrojů a v zajišťovacím účetnictví v důsledku změn IBOR sazeb. Společnost neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

### **Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS vydané IASB, avšak dosud nepřijatá EU**

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

- IFRS 14 *Časové rozlišení při cenové regulaci* (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (vydaný v květnu 2017 včetně uvážení novelizace z června 2020, která odkládá počátek účinnosti na 1. 1. 2023)
- Novelizace IAS 1 *Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých* (vydaná v lednu 2020 včetně novelizace z července 2020, která odkládá počátek účinnosti na 1. 1. 2023)
- Novelizace IAS 16 *Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím* (vydaná v květnu 2020 s účinností od 1. 1. 2022)
- Novelizace IAS 37 *Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy* (vydaná v květnu 2020 s účinností od 1. 1. 2022)
- Novelizace vyplývající z *Výročního projektu zlepšení IFRS cyklu 2018-2020* (vydané v květnu 2020 s účinností od 1. 1. 2022)

Novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* (vydaná v květnu 2020 s účinností od 1. 1. 2022)

## **3 Podstatná účetní pravidla**

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

### **3.1 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty**

Funkční měnou Fondu, tj. měnou primárního ekonomického prostředí, je česká koruna (Kč), která je stejně tak měnou vykazování, v níž je sestavena a prezentována účetní závěrka. Transakce, které jsou realizované v jiných měnách (cizí měny) než je funkční měna (Kč), jsou přepočteny do měny funkční okamžitým měnovým kurzem, tj. měnovým kurzem platným k datu realizace transakce.

Ke každému rozvahovému dni jsou peněžní aktiva a peněžní závazky vedené v cizích měnách přepočteny závěrkovým měnovým kurzem. Nepeněžní položky, které se oceňují na bázi historických cen a byly původně pořízeny v cizoměnové transakci, nejsou k rozvahovému dni již přečtenovány. Kurzové rozdíly vyplývající z vypořádání cizoměnových peněžních položek nebo z jejich přecenění k rozvahovému dni jsou uznány ve výsledku hospodaření příslušného období a jsou prezentovány samostatně jako „Čistý kurzový zisk (ztráta)“.

### 3.2 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí je nemovitost – pozemek a stavba – držená za účelem dosažení příjmu z nájemného a/nebo za účelem zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi pořízení k budoucímu použití jako investice do nemovitostí).

Investice do nemovitostí se oceňují ve výši pořizovacích nákladů k okamžiku pořízení, tj. jako souhrn kupní ceny a vedlejších nákladů přímo přiřaditelných pořízení nemovitosti jako daň z nabytí nemovitosti nebo právní služby nakoupené v souvislosti s převodem nemovitosti. Následně po dobu držby jsou vedeny v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření. Dopad přecenění – zisk/ztráta – je prezentován samostatně ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku.

Výdaje na opravy a údržbu, které u jednotlivých nemovitostí zajišťují jejich pronájem, jsou uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém byly vynaloženy. Náklady vynaložené za účelem technického zhodnocení, vylepšení a obnovení jednotlivých nemovitostí jsou aktivovány do ocenění investice v aktivech.

Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji, nebo pokud je investice do nemovitostí trvale stažena z pronájmu a z jejího prodeje nejsou očekávány budoucí ekonomické užitky. Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do výsledku hospodaření v období, ve kterém je nemovitost vyřazena.

### 3.3 Finanční investice v jiných společnostech

Fond je investiční jednotkou v souladu s IFRS 10 a majetkové účasti ve společnostech, které představují investice Fondu (např. jde o nemovitostní společnosti – společnosti, které drží investice do nemovitostí) a v nichž má Fond rozhodující vliv (tj. dceřiné společnosti), jsou oceněny reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku a nejsou konsolidovány. Rozhodující vliv (ovládání) je identifikován tehdy, pokud Fond má moc nad druhou společností, je vystaven variabilní návratnosti ze své angažovanosti ve druhé společnosti a je schopen využít svoji moc k ovlivnění návratnosti. Ovládání je dáno zejména vlastnictvím více než 50 % hlasovacích práv v jiné společnosti, případně deklarováno jiným způsobem (např. většinové personální zastoupení Fondu ve statutárních orgánech).

Majetkové účasti se přečtenují k rozvahovému dni a rozdíl z přecenění je zachycen jako zisk nebo ztráta do výsledku hospodaření daného období a je prezentován samostatně ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku. Ve výkazu finanční situace jsou majetkové účasti prezentovány jako finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku.

Majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem, které nepředstavují investice Fondu, ale poskytují služby související s investicemi Fondu (tzv. servisní společnosti), jsou konsolidovány. Fond žádnou takovou dceřinou společnost neovládá, a proto tato účetní závěrka není sestavena jako konsolidovaná účetní závěrka.

Majetková účast v jiné společnosti je odúčtována při prodeji, přičemž zisk nebo ztráta je stanovena jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou majetkové účasti a je zahrnuta do výsledku hospodaření v období, ve kterém je majetková účast prodána.

### 3.4 Finanční aktiva (Pohledávky a peněžní prostředky)

S ohledem na klasifikaci finančních aktiv jiných, než jsou finanční investice do nekonsolidovaných dceřiných společností (viz 3.3), Fond prezentuje pohledávky, a to zejména obchodní pohledávky v souvislosti s pronájmem nemovitostí nebo v souvislosti s prodejem investic, a dále nakoupené pohledávky a poskytnuté úvěry, vyskytne-li se investiční příležitost. Finanční aktiva doplňují peněžní prostředky – vklady u bank a pokladní hotovost.

#### Nakoupené pohledávky a poskytnuté úvěry

Nakoupené pohledávky a poskytnuté úvěry, které přímo nesouvisí s pronájmem nemovitostí, jsou samostatnou investiční aktivitou Fondu. Fond takové pohledávky oceňuje reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření a nevykazuje v jejich souvislosti úrokové výnosy.

#### Obchodní pohledávky

Obchodní pohledávky jsou oceňovány od prvotního ocenění v reálné hodnotě, která vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti a nízkým úrokovým sazbám v ekonomice se shoduje se zůstatkovou hodnotou. Reálná hodnota

představuje současnou hodnotu očekávaných peněžních toků. Pohledávky jsou průběžně posuzovány, zdali se u nich nezvýšilo úvěrové riziko a zdali neexistuje důkaz, který zpochybňuje bezproblémový průběh očekávaných budoucích peněžních toků a tímto snižuje i reálnou hodnotu pohledávek.

Případné zhoršení kvality pohledávky, ať již vlivem úvěrového rizika dlužníka nebo ekonomickým vývojem, je promítnuto do reálného ocenění pohledávky a ztrátové či ziskové přecenění je zachyceno ve výsledku hospodaření jako součást položky „Zisky (ztráta) z ostatních finančních aktiv a závazků“.

Fond odúčtuje pohledávku, pokud jsou vyčerpána smluvní práva k peněžním tokům plynoucím z pohledávky nebo pokud je pohledávka převedena, prodána na jiný subjekt a tím také většina všech rizik a prospěchů spojených s vlastnictvím pohledávky.

#### **Peníze a peněžní ekvivalenty**

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady u bank na požádání a jiné krátkodobé, vysoce likvidní investice s původní splatností tři měsíce nebo méně. Vymezení peněz pro účely výkazu finanční situace a výkazu peněžních toků je shodné.

### **3.5 Finanční závazky**

S ohledem na klasifikaci finančních závazků Fond prezentuje pouze kategorii „Ostatní závazky“ zahrnující obchodní závazky, závazky z nakoupených investic a přijaté bankovní a nebankovní úvěry a půjčky. Tyto závazky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry.

Úrokový náklad je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků (zejména obchodních závazků), u nichž je případný úrokový náklad nevýznamný. Tyto závazky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

Závazky jsou odúčtovány v okamžiku, kdy Fondu zanikne smluvní povinnost, což je většinou spojeno s uskutečněním peněžní platby. Zanikne-li povinnost bez újmy na straně aktiv, uzná Fond zisk ve výsledku hospodaření v okamžiku zániku smluvní povinnosti.

### **3.6 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.

### **3.7 Zakladatelské a investiční akcie**

Fond emituje dva typy akcií – zakladatelské a investiční. S ohledem na práva a povinnosti spojená s jednotlivými akciemi, Fond klasifikuje (i) zakladatelské akcie jako kapitálový nástroj a jejich nominální výše je prezentována jako základní kapitál Fondu, a (ii) investiční akcie jako finanční závazek.

#### **Zakladatelské akcie**

Zakladatelské akcie jsou klasifikovány jako kapitálový nástroj, neboť je s nimi spojeno hlasovací právo na valné hromadě Fondu, právo na podíl na zisku Fondu a právo na likvidačním zůstatku Fondu. Zakladatelské akcie dokládají zbytkový podíl na aktivech Fondu po odečtení všech jeho závazků. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo vlastníka na jejich zpětné odkoupení Fondem.

Zakladatelské akcie emitované Fondem se vykazují v hodnotě přijatých plateb snížené o přímé náklady na emisi. Případný odkup zakladatelských akcií je vykázán a odečten přímo ve vlastním kapitálu. Koupě, prodej, emise nebo zrušení vlastních zakladatelských akcií nemá žádný dopad do výsledku hospodaření, a pokud k takové transakci dojde je prezentována ve výkazu změn vlastního kapitálu.

### Investiční akcie

Investiční akcie jsou klasifikovány jako finanční závazky, neboť je s nimi spojeno právo vlastníka na zpětné odkoupení Fondem za hodnotu vyjadřující ocenění investiční akcie v době realizace práva na odkup a není s nimi spojeno hlasovací právo na valné hromadě Fondu. Fond emituje investiční akcie za účelem získání peněžních prostředků ke své investiční činnosti a předpokládá jejich vypořádání po zhodnocení a realizaci souvisejících investic. Vlastníci investičních akcií mají právo na podíl na zisku (dividendy), které, pokud jsou poskytnuty, jsou uznány ve výsledku hospodaření jako součást finančních nákladů.

Investiční akcie jsou prezentovány v účetní závěrce jako vyplatitelné investiční akcie, přičemž jejich hodnota je kalkulována ve výši čistých aktiv, tj. aktiv Fondu snížených o závazky Fondu a hodnotu základního kapitálu. Emise investičních akcií je zachycena v hodnotě přijatých plateb snížená o přímé náklady na emisi a je zobrazena ve výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií. Tento výkaz je pro Fond modifikací výkazu změn vlastního kapitálu, který za situaci, kdy nedošlo k žádné změně vlastního kapitálu, není prezentován.

### 3.8 Výpůjční náklady

Výpůjční náklady (zejména úrokové náklady za použití efektivní úrokové sazby, dividendy vyplácené k investičním akciím) jsou uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém vznikly, jako součást finančních nákladů, ledaže jsou přímo přiřaditelné pořízení, výstavbě nebo výrobě způsobilého aktiva. Těmito aktivy jsou nemovitosti a jiná aktiva, která nezbytně vyžadují značné časové období k tomu, aby se stala způsobilými pro jejich zamýšlené použití nebo prodej. Výpůjční náklady vzniklé v období jejich pořízení se stávají součástí pořizovacích nákladů těchto aktiv. Vzhledem k činnosti Fondu a způsobu pořízení jeho investic není případná aktivace výpůjčních nákladů pravděpodobná.

### 3.9 Leasing

#### Fond jako pronajímatel

Činnost Fondu spočívá v pronájmu nemovitostí (prezentovaných ve výkazu finanční situace jako investice do nemovitostí) na základě leasingových smluv, které jsou vyhodnoceny a klasifikovány jako operativní leasing. Výnosy z pronájmu jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokové protihodnoty a jsou uznány ve výsledku v době poskytnutí pronájmu, tj. rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu. Smluvní pobídky jako je rent-free nebo snížené nájemné po určité období jsou uznány jako snížení výnosů z nájemného na lineární bázi po dobu smlouveného nájemného. Dále jsou výnosy sníženy o daň z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně. Počáteční přímé náklady, které vznikly v souvislosti se sjednáváním a uzavřením smlouvy o operativním leasingu, jsou-li významné, se přičítají k účetní hodnotě pronajímaného aktiva (nemovitosti) a v důsledku ovlivňují výši meziročního přecenění nemovitosti, které se oceňují v reálné hodnotě.

#### Fond jako nájemce

Fond, jeli v postavení nájemce, používá jednotný model k účetnímu zachycení leasingů, v jehož důsledku vykazuje ve výkazu finanční situace práva k užívání, která reprezentují práva k užití aktiv, která jsou předmětem leasingových ujednání. Zároveň Fond prezentuje závazky představující povinnost hradit leasingové platby. Práva k užívání a související závazky jsou zachyceny k počátku trvání leasingu.

Fond rozlišuje nově mezi leasingem a servisní smlouvou dle toho, zdali je ve smlouvě předmět leasingu identifikován a je ovládán zákazníkem (nájemcem), tj. Fondem. Ovládání aktiva existuje tehdy, pokud má nájemce – Fond právo získat podstatnou část benefitů spojených s aktivem z jeho užívání po stanovenou dobu a má právo řídit využití daného aktiva.

Práva k užívání aktiv jsou oceněna ve výši pořizovacích nákladů snížených o opravy za dobu použitelnosti a o případné znehodnocení. Ocenění aktiva se může upravit vlivem modifikace / přecenění souvisejícího závazku z leasingu. Aktivum je odpisováno rovnoměrně po dobu kratší z doby použitelnosti, resp. doby trvání leasingu.

Závazek z leasingu je prvotně oceněn ve výši současné hodnoty leasingových plateb, které nebyly k počátku trvání leasingu uhrazeny. K diskontování je využita implicitní úroková sazba, resp. přírůstková výpůjční úroková sazba Fondu, nelze-li implicitní určit.

Závazek z leasingu je následně ve svém ocenění navyšován o naběhlé úroky a snižován o uhrazené platby. Pokud dojde ke změně budoucích leasingových plateb v důsledku změny cenového indexu, změny tržní úrokové sazby, změny odhadu garantované zbytkové hodnoty nebo změny ve využití kupní opce nebo opce na prodloužení, dojde k přecenění výše závazku z leasingu.

Fond stanoví dobu trvání některých leasingů na bázi kvalifikovaných odhadů. Přehodnocení doby trvání vede k přehodnocení výše závazku z leasingu a současně též ke změně ocenění práva k užívání aktiva.

Fond aplikuje výjimky a nevykazuje práva k užívání aktiv a závazky z leasingu v souvislosti s krátkodobými leasingy a leasingy aktiv nízkých hodnot. Krátkodobé leasingy jsou vymezeny jako leasingy s dobou leasingu do 12 měsíců. Leasingy aktiv nízkých hodnot se týká primárně kancelářského a IT vybavení.

Fond též využívá praktické zjednodušení a nerozlišuje leasingovou a neleasingovou složku v rámci pravidelných plateb. Uvažuje celkovou platbu jako leasingovou platbu ovlivňující výši závazku z leasingu.

### 3.10 Uznání výnosů

Výnosy Fondu jsou primárně tvořeny výnosy z pronájmu nemovitostí – viz 3.9. Další výnosy plynou ze služeb poskytovaných v souvislosti s pronájmem. Výnosy jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokové protihodnoty a jsou uznány ve výsledku hospodaření v okamžiku poskytnutí služby. Jedná se většinou o krátkodobé služby, u nichž uznání výnosu je spojeno s časovým okamžikem, případně jsou za období, které je ale velmi krátké (měsíční intervaly). Pokud zákazník uhradí za smlouvenou službu předem, vzniká Fondu smluvní závazek.

### 3.11 Zisk / Ztráta z investic do nemovitostí

Zisk / ztráta plynoucí z investic do nemovitostí zahrnuje (i) čistý výsledek realizovaný z prodeje nemovitostí a (ii) dopad meziročního přecenění držných investic do nemovitostí, tj. rozdíl reálné hodnoty stanovené k rozvahovému dni s oceněním nemovitosti k rozvahovému dni předcházejícího účetního období upraveném o výši nových investic nebo jejich vyřazení. Fond stanoví reálnou hodnotu jednou ročně při zpracování roční účetní závěrky.

### 3.12 Zisk / Ztráta z finančních investic v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku

Zisk / ztráta plynoucí z finančních investic – majetkových účastí v nekonsolidovaných dceřiných společnostech – zahrnuje (i) čistý výsledek z prodeje majetkových účastí a (ii) dopad meziročního přecenění držných účastí, tj. rozdíl reálné hodnoty stanovené k rozvahovému dni s oceněním účasti k rozvahovému dni předcházejícího účetního období.

Zisk / ztráta plynoucí z finančních investic zahrnuje také rozdíl, o který se liší poslední reálná hodnota majetkové účasti od reálné hodnoty nabývaných čistých aktiv, které jsou odštěpeny od nekonsolidované dceřiné společnosti a převedeny přímo do majetku Fondu. Vzniklý rozdíl je vnímán jako přecenění finanční investice mezi posledním rozvahovým dnem a dnem fúze.

### 3.13 Zisk / Ztráta z ostatních finančních aktiv a závazků

Zisk / ztráta plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků zahrnuje výsledkový dopad z operací s pohledávkami a závazky, např. snížení hodnoty pohledávek v důsledku úvěrového rizika, ztráty z odúčtování pohledávek, resp. zisky z odúčtování závazků, důsledky možného vzájemného zápočtu pohledávek a závazků apod.

### 3.14 Náklady související s pronájmem nemovitostí

Činnost Fondu spočívá v pronájmu nemovitostí a v jeho souvislosti Fondu vznikají přímé náklady zahrnující správu nemovitostí, opravy a údržbu, materiálovou spotřebu, energie a jiné služby nutné k poskytování pronájmu. Náklady jsou ve výsledku hospodaření uznány v okamžiku poskytnutí související služby / materiálu. Pokud je za služby a dodávky uhrazeno dříve, je zachycena ve výkazu finanční situace v aktivech pohledávka – poskytnuté zálohy.

### 3.15 Správa fondu a ekonomické a právní služby

Odměna a poplatky hrazené v souvislosti se správou a vedením Fondu investiční společnosti a depozitáři, dále s Fondem a jeho činností související ekonomické a právní služby jsou zachyceny jako náklad snižující výsledek hospodaření v době poskytnutí související služby.

### 3.16 Daně a poplatky

Nákladem Fondu je daň z nemovitosti, která je zachycena ve výsledku hospodaření k počátku kalendářního roku, neboť stav – nemovitosti ve vlastnictví – platný k tomuto datu je rozhodující pro výši daňové povinnosti, která je hrazena následně v průběhu kalendářního roku. Součástí položky jsou také správní poplatky zachycené v okamžiku jejich uhrazení, resp. poskytnutí související služby.

### 3.17 Finanční náklady

Vzhledem k činnosti Fondu není ve výsledku hospodaření Fondem prezentován provozní výsledek hospodaření, ale výsledek hospodaření před finančními náklady, které zahrnují úrokové náklady z úvěrů a půjček na bázi efektivní úrokové sazby, bankovní poplatky a dividendy k investičním akciím, jsou-li vypláceny.

Efektivní úrokovou mírou je taková úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní výdaje po očekávané dobu trvání finančního závazku k jeho čisté účetní hodnotě.

### 3.18 Daně ze zisku

Daňový náklad představuje principiálně součet splatné daně a odložené daně.

#### Splatná daň

Splatná daň vychází ze zdanitelného zisku stanoveného pro příslušný rok (zdaňovací období), přičemž zdanitelný výsledek (zisk / ztráta) je odlišný od výsledku hospodaření prezentovaného ve výkazu úplného výsledku z důvodu odlišného pohledu na daňově uznatelné náklady a výnosy, které jsou od účetního výsledku hospodaření odečteny nebo naopak k němu přičteny.

#### Odložená daň

Odložená daň plyne z použití závazkové metody rozvahového přístupu, při níž jsou identifikovány účetní (prezentované ve výkazu finanční situace) a daňové (použitelné při výpočtu zdanitelného výsledku) hodnoty jednotlivých aktiv a závazků a z jejich rozdílů je pomocí odpovídající daňové sazby kalkulovaná odložená daň. Odložené daňové závazky jsou všeobecně zachyceny u všech zdanitelných přechodných rozdílů a odložené daňové pohledávky jsou naopak zachyceny u všech odčitelných přechodných rozdílů, ale pouze v rozsahu, v němž je pravděpodobné, že budou dosaženy zdanitelné zisky, proti kterým mohou být odčitelné přechodné rozdíly využity. Proto je účetní hodnota odložené daňové pohledávky revidována ke každému rozvahovému dni a snížena v rozsahu, u něhož uvedená podmínka uznatelnosti není naplněna. Odložená daň není zachycena z přechodných rozdílů, pokud vznikají z goodwillu nebo z prvotního zachycení aktiva nebo závazku v transakci, která není podnikovou kombinací, ani nemá k okamžiku zachycení dopad, jak na zdanitelný výsledek, tak na účetní výsledek hospodaření.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou stanoveny pomocí daňových sazeb (a daňových zákonů), které byly schváleny v období před rozvahovým dnem a které se budou aplikovat k okamžiku realizovatelnosti odložené daňové pohledávky, resp. vypořádání odloženého daňového závazku. Ocenění odložených daňových závazků a pohledávek přitom odráží daňové důsledky, které vyplynou ze způsobu, jakým Fond k rozvahovému dni očekává úhradu nebo vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků.

#### Splatná a odložená daň za účetní období

Splatná a odložená daň je zachycena ve výsledku hospodaření jako náklad a výnos s výjimkou daně, která se vztahuje k (i) položkám zachyceným v ostatním úplném výsledku, u nichž je daňový dopad také součástí ostatního úplného výsledku a (ii) položkám zachyceným přímo jako snížení nebo zvýšení vlastního kapitálu, kdy je daň také zachycena jako přímé zvýšení nebo snížení vlastního kapitálu.

### 3.19 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady u bank na požádání a jiné krátkodobé, vysoce likvidní investice s původní splatností tři měsíce nebo méně. Vymezení peněz pro účely výkazu finanční situace a výkazu peněžních toků je shodné. Fond nedrží a nevykazuje žádné peněžní ekvivalenty.

Jelikož hlavní činnost Fondu spočívá v investiční činnosti – nákup a prodej nemovitostí, s nimi související pronájem, nákup a prodej majetkových účastí v nemovitostních a jiných společnostech, do nichž může Fond investovat, jsou peněžní toky související s těmito aktivitami prezentovány ve výkazu peněžních toků jako peněžní toky z provozních činností. Fond neprezentuje žádnou část celkového peněžního toku jako peněžní tok z investiční činnosti ve svém výkazu peněžních toků.

V rámci peněžních toků z financování jsou zahrnuty peněžní příjmy a platby plynoucí z operací s investičními akciemi, bankovními úvěry a jinými zdroji financování činnosti Fondu.

V části peněžního toku z provozních činností je výkaz sestaven za použití nepřímé metody, při níž je výsledek hospodaření roku (tj. přírůstek nebo úbytek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií) upravován o dopady nepeněžních transakcí, o časové rozlišení minulých nebo budoucích provozních peněžních příjmů a výdajů a o položky výnosů a nákladů souvisejících s peněžními toky z činností nebo financování. V rámci

provozní části jsou prezentovány peněžní toky realizované v souvislosti s investicemi do nemovitostí a majetkových účastí (s jejich pořízením nebo prodejem) přímou metodou.

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

## 4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel, klíčové zdroje nejistoty při odhadech a dopad opravy chyb

### 4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

Při uplatňování účetních pravidel uvedených v předcházející části se od vedení vyžaduje, aby provedlo úsudky, posoudilo obsah ekonomických transakcí a událostí a rozhodlo o použití účetních pravidel takovým způsobem, aby účetní závěra poskytovala jejím uživatelům užitečné informace pro jejich rozhodování.

#### COVID-19 a mimořádná opatření vyhlášena v souvislosti s pandemií koronaviru

Dne 12. 3. 2020 byla Vládou ČR vyhlášena mimořádná opatření v souvislosti se šířením koronaviru, která s různou intenzitou dopadla na podnikatelské subjekty v České republice včetně Fondu a byla spojena s nejistotou ohledně délky trvání. Fond je dlouhodobě ve vynikající finanční situaci, což prezentuje i výše pohledávek do 360 dní po splatnosti k datu 31.12.2020 ve výši 3 992 tis. Kč. Vůči tržbám z pronájmu a poskytovaných služeb roku 2020 ve výši 229 217 tis. Kč. se jedná jen o 1,7 % tržeb z pronájmu a poskytovaných služeb. Zároveň ke dni 14.04.2021 zůstalo z uvedené výše pohledávek roku 2020 neuhrazeno jen 600 tis. Kč, což činí 0,2 % tržeb z pronájmu a poskytovaných služeb.

Celková výše tržeb z pronájmu a poskytovaných služeb roku 2020 nevykázala pokles oproti roku oproti předchozímu hospodářskému roku 2019. Průměrná měsíční výše tržeb z pronájmu a poskytovaných služeb roku 2020 (přepočtený z délky 12 měsíců) činí 19 101 tis. Kč, průměrná měsíční výše tržeb z pronájmu a poskytovaných služeb hospodářského roku 2019 (přepočtený z délky 18 měsíců) činí 17 500 tis. Kč

Nemovitosti z portfolia Fondu nebyly razantně zasaženy opatřeními v souvislosti s šířením koronaviru, i když v ojedinělých případech byly nájemníkům poskytnuty úlevy z nájemného, zejména pak těm, kteří měli nárok požádat o dotaci v programu COVID Nájemné.

Závazky k financující bance byly plněny beze zbytku, takže nemuselo být využito možnosti na odklad splátek bankovních úvěrů.

Vedení Fondu považuje nadále okolnosti, které dopadly na činnost Fondu a jeho výsledky za rok 2020 za události dočasné, které doposud nijak nenarušují předpoklad trvání podniku, na jehož základě byla tato účetní závěrka zpracována. Investiční aktiva (nemovitosti) Fondu jsou rozmanitá, u některých došlo k mírnému snížení reálné hodnoty (Ostrava, Praha Krč a Lhotka), jiné nemovitosti naopak mírně vzrostly (nemovitosti v Brně a okolí). Ostatní nemovitosti si udržely svou hodnotu.

Přes pokračující trvání nouzového stavu v ČR i v prvním čtvrtletí roku 2021 očekává vedení Fondu vývoj ekonomiky s mírným optimismem, zejména v souvislosti s nastartováním odložené spotřeby domácností po překonání epidemiologické krize, a tudíž považuje výše uvedená opatření za dočasná. V horizontu několika měsíců budou příjmy z nájmu nebytových prostor na úrovni smluvních ujednání.

#### Investiční jednotka a využití výjimky dle níž nejsou investiční dceřiné společnosti konsolidovány

Fond je v kontextu úpravy IFRS, konkrétně IFRS 10, investiční jednotkou, pro níž platí výjimka z konsolidace tzv. investičních dceřiných společností. Fond tak posuzuje své majetkové účasti v jiných společnostech, které mu zakládají ovládnutí, zdali je povinen či není tyto společnosti konsolidovat a zdali je tedy povinen sestavit a zveřejnit konsolidovanou účetní závěrku.

Činnost Fondu od jeho vzniku spočívá ve shromažďování peněžních prostředků ve Fondu oproti cenným papírům (konkrétně investičních akcií) kvalifikovaných investorů, za účelem jejich společného investování. Fond se přitom řídí svým statutem a uplatňuje několik investičních strategií, zejména pak přímé investice do nemovitostí a nákup majetkových účastí v nemovitostních společnostech, případně finanční investice do jinak podnikatelsky orientovaných společností. Tyto hlavní investice mohou být doplněny nákupem pohledávek.

Účetní pravidla uplatněná při zachycení a ocenění přímých investic do nemovitostí, taktéž u finančních aktiv jiných, než jsou majetkové účasti v dceřiných společnostech, vyplývají z dalších částí této účetní závěrky a nebylo nutné u nich činit žádné úvahy a úsudky, které by byly volbou z možných řešení.

Účetní pravidla uplatněná při zachycení majetkových účastí v ovládaných dceřiných společnostech však vychází z posouzení, zdali dceřiná společnost je investičního charakteru (např. drží nemovitosti, které jsou pronajímány), a nikoliv charakteru servisního ve vztahu k jiným aktivitám Fondu (např. zajišťuje správu nemovitostí držených Fondem). Kombinuje-li dceřiná společnost oba charaktery, nahlíží se na ní jako na investiční dceřinou společnost.

Investiční dceřiná společnost je vyjmuta z povinnosti konsolidovat, za předpokladu, že Fond naplňuje následující povinnosti:

- získává finanční prostředky od investorů (předpokládá se větší počet a nespřízněnost);

Fond má více investorů, které nejsou vzájemně spřízněny.

- finanční prostředky Fond investuje do investičních projektů v souladu se svými investičními strategiemi (předpokládá se více investičních projektů);

Fond má několik investic do nemovitostí v různých lokalitách a za vykazovaná období měl i investiční dceřiné společnosti. K 31. 12. 2020 (ani k 31.12.2019) již nedrží žádný majetkový podíl v jiné společnosti a všechny investice jsou soustředěny v přímo vlastněných nemovitostech.

- Fond výkonnost svých investic vyhodnocuje na bázi vývoje reálných hodnot;

Fond všechny investice do nemovitostí oceňuje modelem reálné hodnoty s dopadem do výsledku hospodaření, stejně tak přistupuje k ocenění majetkových účastí v investičních dceřiných společnostech a obdobně k ostatním finančním aktivům za předpokladu, že jejich reálná hodnota by byla výrazně jiná než hodnota nominální, která se pro krátkodobě splatné pohledávky a peněžní prostředky bere jako aproximace reálné hodnoty.

- Fond má pro své investice stanovenou investiční strategii spočívající v záměru investice, očekávané době držby a časovém horizontu jejího prodeje.

Fond majetkové účasti, které držel za předcházející období prodal v roce 2019, přičemž majetková podstata byla převedena do přímého vlastnictví Fondu.

### **Struktura účetních výkazů**

Při zpracování této účetní závěrky byla uvážena struktura účetních výkazů s ohledem na skutečnost, že Fond je investiční fondem kvalifikovaných investorů, a nikoliv obchodní či výrobní účetní jednotkou.

### **Výkaz finanční situace**

Obdobně jako je tomu u finančních institucí a podobných účetních jednotek není pro Fond, jehož činnost spočívá v investování, držení investičních aktiv a jejich zhodnocení následným prodejem vhodná struktura výkazu finanční situace používající oddělenou kategorizaci dlouhodobých a krátkodobých aktiv a závazků. U vybraných aktiv a závazků lze vyjádřit očekávání ohledně jejich držby, ale původní záměr může být i obratem změněn. Proto jsou aktiva ve výkazu finanční situace řazena spíše dle likvidity od disponibilních peněžních prostředků přes obchodní pohledávky, finanční investice a investice do nemovitostí k ostatním aktivům a případně odložené daňové pohledávce. Obdobný přístup je aplikován pro závazky, které jsou řazeny dle očekávané likvidity – nejdříve obchodní a splatné daňové závazky, poté bankovní úvěry a nebankovní půjčky, nakonec případný odložený daňový závazek. V komentářích k jednotlivým položkám výkazu finanční situace je připojen detail a rozlišení krátkodobých a dlouhodobých zůstatků učiněných dle stavu a odhadu vedení Fondu platného k rozvahovému dni.

S ohledem na klasifikaci investičních akcií jako finančních závazků, nikoliv jako kapitálových nástrojů je výkaz finanční situace koncipován ve vertikální struktuře, kdy od aktiv Fondu jsou odečteny závazky Fondu a zakladatelské akcie a ve výsledku částí výkazu je kalkulována hodnota čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

Protože Fond interně rozlišuje aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií (neinvestiční část Fondu) a aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (investiční část), je v tomto ohledu rozlišen i výkaz finanční situace, což v důsledku umožňuje zřetelnou kalkulaci čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

### **Výkaz výsledku a ostatního úplného výsledku**

Podnikatelská činnost Fondu spočívá v investování získaných prostředků a v jejich zhodnocení, proto nelze jednoznačně rozlišovat mezi provozní a neprovozní (finanční) částí výsledku hospodaření. Úrokové výnosy jsou ve své podstatě provozním výsledkem, resp. výsledkem souvisejícím s hlavní výdělečnou činností, stejně tak jako tržby z pronájmu a efekty (zisky / ztráty) z přecenění finančních investic a investic do nemovitostí. Obdobně lze nahlížet na kurzové rozdíly. Proto není výkaz úplného výsledku v části výsledku hospodaření oddělován na provozní a neprovozní část, je kalkulován výsledek hospodaření před finančními náklady, které zahrnují úrokové náklady a bankovní poplatky, a případně dividendy k investičním akciím, budou-li vypláceny.

### Výkaz peněžních toků

Vzhledem k tomu, že investice jsou hlavní výdělečnou činností Fondu, jsou peněžní toky spojené s investicemi do nemovitostí součástí peněžních toků z provozní činnosti a nikoliv investiční. Část investičního peněžního toku ve výkazu není prezentována samostatně, neboť ve Fondu není pro ni ze své podstaty naplnění, avšak peněžní toky realizované v souvislosti s investicemi do nemovitostí a s majetkovými účastmi (jejich pořízení a prodej) jsou prezentovány přímou metodou v rámci provozní části výkazu.

### Výkaz změn v čistých aktivech přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií

Vzhledem ke skutečnosti, že vlastní kapitál tvoří pouze zakladatelské akcie a pro investory – držitele investičních akcií – je zásadní informace o tom, jak se vyvíjí hodnota, která jim náleží prostřednictvím investičních akcií, je sestaven a prezentován výkaz změn v čistých aktivech přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií. Tento výkaz zobrazí dopad nové emise investičních akcií, odkup investičních akcií Fondem, vyplacené dividendy k investičním akciím a zvýšení hodnoty čistých aktiv o vytvořený výsledek hospodaření.

### Výkaz změn ve vlastním kapitálu

Vlastní kapitál tvoří pouze základní kapitál a ten je dán počtem a nominální hodnotou zakladatelských akcií. Veškeré výsledky Fondu jsou přiřazeny vlastníkům investičních akcií. Proto výkaz změn vlastního kapitálu sám o sobě postrádá informační hodnotu, pokud nedojde k transakci se zakladatelskými akciemi. Výkaz je proto sestaven a prezentován pouze, pokud k takové transakci došlo.

### Investiční akcie Fondu

Fond vydává investiční akcie, které jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu – kótovány na Burze cenných papírů Praha, a.s. a prostřednictvím jejich emise Fond získává peněžní prostředky k investování. S investičními akciemi Fondu je spojeno zejména právo na jejich odkoupení na žádost držitele (investora) na účet Fondu a Fond má povinnost ve vymezených termínech takové investiční akcie odkoupit zpět. S investičními akciemi není spojeno právo hlasovat na valné hromadě Fondu.

Zejména s ohledem na povinnost Fondu odkoupit tyto akcie zpět na žádost jejich vlastníka jsou investiční akcie klasifikovány jako finanční závazek a ve výkazu finanční situace je prezentována položka označená jako „Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií“. Důsledkem je odchýlení ekonomického a účetního zobrazení investičních akcií od právního pojetí, neboť z pohledu české legislativy se jedná o složku vlastního kapitálu, zatímco v této účetní závěrce investiční akcie představují závazek. Na tuto klasifikaci je navázáno účetní zachycení případných dividend, které jsou finančním nákladem Fondu, jsou-li deklarovány a vypláceny.

### Ukazatel zisku na akci

S ohledem na výše uvedené v bodu „Investiční akcie Fondu“ Fond neprezentuje ve výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku ukazatel zisku na akcii (základní a zředěný) a v komentářích není obsaženo související zveřejnění. Se zakladatelskými (ve své podstatě v kontextu IAS 33 kmenovými) akciemi není obchodováno. S investičními akciemi je obchodováno, ale jsou klasifikovány jako finanční závazek a současně výsledek za období je vnímám jako přírůstek (úbytek) čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

Fond přistoupil nově i s ohledem na požadavek zveřejňovat ukazatel EPS u obchodovaných společností k prezentaci ukazatele čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií na jednu investiční akcii a tuto hodnotu prezentuje přímo ve výkazu čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

## **4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech**

Fond činí určité odhady a předpoklady týkající se budoucnosti. Odhady jsou průběžně přehodnocovány na základě historického vývoje a zkušeností. V budoucnu dosažená skutečnost se může lišit od aktuálně učiněných a uznaných odhadů a uvážených předpokladů. Odhady a předpoklady, s nimiž je spojeno významnější riziko, že Fond bude nucen přistoupit v příštím účetním období k zásadním změnám v účetních hodnotách prezentovaných aktiv a závazků, jsou zmíněny níže:

### Reálná hodnota investic do nemovitostí a majetkových účastí

Fond oceňuje investice do nemovitostí a majetkové účasti – v nekonsolidovaných dceřiných společnostech – reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření, přičemž reálná hodnota nemovitostí odhadnutá 31. 12. 2020 činila 1 951 241 tis. Kč (31.12.2019: 1 944 258 tis. Kč). K 31. 12. 2019 ani k 31. 12. 2020 Fond již nevykazuje majetkové účasti v jiných společnostech.

Investice do nemovitostí představují nejvýznamnější rozvahovou položku aktiv, která formuje hodnotu čistých aktiv přiřaditelnou držitelům vyplatitelných investičních akcií (k 31. 12. 2020 činí reálná hodnota aktiv přibližně 89 % celkové hodnoty investičních aktiv Fondu (k 31.12.2019 činil poměr 90 % při zahrnutí i reálné hodnoty majetkových účastí)).

Reálné hodnoty investic jsou k rozvahovému dni stanovovány externím odborným poradcem, jsou ovlivněny současnou ekonomickou situací na trhu nemovitostí, vývojem cen nemovitostí a očekávaným výnosem plynoucím z pronájmu nemovitostí, který determinuje i ocenění majetkových účastí v nemovitostních společnostech. V budoucnu může dojít k novým skutečnostem a změnám, které mohou vést k růstu i ke snížení aktuálně prezentovaných reálných hodnot.

### Úvěrové znehodnocení pohledávek

Obchodní pohledávky jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě, která vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti a nízkým úrokovým sazbám v ekonomice aproximuje reálnou hodnotu kalkulovanou na bázi současné hodnoty očekávaných peněžních toků. Obchodní pohledávky jsou průběžně posuzovány, zdali se u nich nezvýšilo úvěrové riziko a zdali neexistuje objektivní důkaz, který zpochybňuje bezproblémový průběh očekávaných budoucích peněžních toků a tímto snižuje i reálnou hodnotu pohledávek.

Již při realizaci transakce – pronájem nemovitostí, prodej – Fond posuzuje úvěrové riziko protistrany a snižuje případnou pochybnost týkající se nesplacení pohledávky na minimum. U existujících pohledávek Fond sleduje stáří pohledávek a u pohledávek po splatnosti přistupuje k jejich snížení a zachycení ztráty ve výsledku hospodaření. Přesto může v budoucnu dojít k uhrazení celé nominální hodnoty znehodnocených pohledávek. V takovém případě Fond v okamžiku jejich uhrazení uzná ve výsledku hospodaření zisk.

K 31. 12. 2020 je ocenění pohledávek sníženo z titulu očekávaného úvěrového znehodnocení o 1 158 tis Kč. (31.12.2019: 1 319 tis. Kč), což představuje přibližně 10 % (2019: 8 %) nominální hodnoty vykazovaných obchodních pohledávek. Úvěrové riziko lze považovat jak v absolutním, tak relativním vyjádření za velmi malé. Z hlediska budoucnosti se úvěrové riziko zvýšit může, avšak vedení Fondu se chová obezřetně a důsledně analyzuje své protistrany (nájemce), navíc nájemní vztah je většinou doprovázen uhrazením kauce, která má úvěrové riziko snižovat.

### Daně ze zisku

Fond, jakožto emitent cenných papírů, podléhá daňové legislativě, která mu umožňuje kalkulovat daňovou povinnost ze zdanitelného zisku pomocí daňové sazby 5 %. S uvážením této daňové sazby je oceňována i odložená daň, která však může být v budoucnu bez vlivu Fondu pozměněna (zvýšena, resp. upraveny podmínky pro využití snížené daňové sazby; běžná sazba ze zisku je 19 %) a může tak dojít ke změně výše odložené daně. Skutečný daňový dopad může být tedy v budoucnu odlišný od současných odhadů způsobený buď změnou v daňové legislativě, nebo změnou v obchodním chování Fondu. Zvýšení daňové sazby by zásadně změnilo výsledek hospodaření v období, kdy by ke změně došlo a v důsledku by došlo ke snížení hodnoty čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

## 5 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 uvážen 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.

## 6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

### 6.1 Vlastní kapitál a aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií

v tis. Kč	31. 12. 2020	31.12.2019
Peněžní prostředky	2 000	2 000
Poskytnuté půjčky	-	-
Vlastní kapitál – Základní kapitál	2 000	2 000

Vlastní kapitál společnosti Czech Investment Fund SICAV, a.s. je tvořen výhradně základním kapitálem, který je dán hodnotou 2 000 ks zakladatelských akcií bez jmenovité hodnoty. Celkovému počtu zakladatelských akcií odpovídá k 31. 12. 2020 hodnota základního kapitálu ve výši 2 000 tis. Kč, který je plně splacen a za prezentovaná období nedošlo k žádné změně této hodnoty. S každou akcií je spojen jeden hlas při rozhodování a současně i právo na výplatu dividend z neinvestiční části Fondu. Zakladatelské akcie nemají hodnotu závislou na investiční činnosti fondu a jsou podloženy pouze výší zapisovaného základního kapitálu. Ovládající osoby jsou přiblíženy v části 7.1.

Prostředky ekvivalentní základnímu kapitálu jsou deponovány k 31. 12. 2020 ve výši 2 000 tis. Kč na samostatném bankovním účtu. Tento účet byl vytvořen v souladu s regulačními požadavky zřetelně oddělit 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.

## 6.2 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:

v tis. Kč	31. 12. 2020	31.12.2019
Peněžní prostředky omezené ve využití Fondem	10 320	10 320
Peněžní prostředky volně disponibilní k využití Fondem	36 307	33 134
<b>Peněžní prostředky celkem</b>	<b>46 627</b>	<b>43 454</b>

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

### Nepeněžní transakce

K 19.11.2020 došlo úpisu nových investičních akcií Fondu společností Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. ve výši 8 000 tis. Kč. Investiční akcie odpovídající tomuto úpisu budou vydány v průběhu května 2021 na základě hodnoty čistých aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií ke dni 31. prosince 2020, tudíž Fond k 31.12.2020 vykazuje závazek vůči akcionářům ve výši 8 000 tis. Kč. Pohledávka Fondu z titulu emise nových investičních akcií byla dne 25.11.2020 započtena s jistinou půjčky přijatou od tohoto subjektu. Pohledávky z úroků naběhlé do 25. 11. 2020 jako příslušenství zůstaly Fondu k úhradě.

## 6.3 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:

v tis. Kč	31. 12. 2019	31.12.2019
Obchodní pohledávky – nominální hodnota	11 648	16 871
Snížení hodnoty v důsledku posouzení úvěrového rizika	-1 158	-1 319
<b>Obchodní pohledávky ve výkazu finanční situace</b>	<b>10 490</b>	<b>15 552</b>

Fond sleduje vývoj úvěrového rizika jako meziroční přecenění výše pohledávek, nesleduje vývoj opravných položek samostatně.

## 6.4 Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku

Fond již nedrží žádné majetkové účasti na jiných společnostech, všechny byly všechny v průběhu roku 2019 prodány.

## 6.5 Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku

v tis. Kč	31. 12. 2020	31.12.2019
Půjčka – TESSERA, k.s.	40 613	39 837
Nakoupené směnka – J&T Private Equity B.V.	137 557	60 842
Pohledávky z uzavřených derivátových nástrojů	-	3 844
<b>Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou celkem</b>	<b>178 170</b>	<b>104 523</b>

### Směnka – J&T Private Equity B.V.

V únoru 2020 byla splatná směnka ve směnečné hodnotě 61 240 tis. Kč (úročena sazbou 4,1 % p.a.). Směnka byla dle smluvních podmínek uhrazena, resp. Fond souběžně nakoupil nové dvě směnky za 61 500 tis. Kč, resp. 32 500 tis. Kč, které byly splatné v září 2020 v celkové směnečné hodnotě 95 912 tis. Kč. Směnky byly úročeny sazbou 4 % p.a. V září 2020 Fond nakoupil novou směnu za 136 000 tis. Kč, kterou financoval výše uvedenými splatnými směnkami a dále doplatil 40 088 tis. Kč. Směnka je splatná v březnu 2021 v celkové směnečné hodnotě 138 698 tis. Kč.

Poskytnutá půjčka – TESSERA, a.s.

Fond z konce roku 2017 vykazuje převzatou pohledávku vyjadřující půjčku poskytnutou společnosti TESSERA, k.s., která je spřízněnou stranou Fondu (shoda v ovládající osobě Fondu a společnosti TESSERA, k.s.). Společnost TESSERA, k.s., je také držitelem 2,85 % investičních akcií Fondu. Půjčka je úročena úrokovou sazbou 8 % p.a. a je splatná do 31. 12. 2024. Rozpad celkového zůstatku půjčky na jistinu a naběhlý úrok zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Půjčka – TESSERA, k.s. – jistina	38 544	38 544
Půjčka – TESSERA, k.s. – naběhlé úroky	2 069	1 293
<b>Půjčka poskytnutá společnosti TESSERA, k.s. celkem</b>	<b>40 613</b>	<b>39 837</b>

Derivátové nástroje

Fond má uzavřeny následující derivátové nástroje – úrokové swapy – k zajištění úrokového rizika bankovních úvěrů úročených variabilní úrokovou sazbou:

v tis. Kč	Den vypořádání	Objem obchodu (stav k 31. 12. 2020)	Reálná hodnota k 31. 12. 2020 (závazek)	Reálná hodnota k 31. 12. 2019 (pohledávka)
(1) Úrokový swap	29. 8. 2025	304 080 tis. Kč	-10 519	1 474
(2) Úrokový swap	31. 8. 2022	75 786 tis. Kč	-585	2 098
(3) Úrokový swap	31. 8. 2022	9 857 tis. Kč	-77	272
<b>Reálná hodnota derivátů celkem)</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>-11 181</b>	<b>3 844</b>

Za období roku 2020 je v souvislosti s deriváty zachycen celkový dopad do výsledku hospodaření ve výši 17 785 tis. Kč představující ztrátu z přecenění k 31. 12. 2020 ve výši 15 025 tis. Kč a ztrátu z vyúčtování a souvisejících plateb ve výši 2 760 tis. Kč.

Za prodloužené období roku 2019 je v souvislosti s deriváty zachycen celkový dopad do výsledku hospodaření ve výši 701 tis. Kč představující zisk z přecenění k 31. 12. 2019 ve výši 1 581 tis. Kč a ztrátu z vyúčtování a souvisejících plateb ve výši 880 tis. Kč.

Zisk / ztráta plynoucí z přecenění derivátů je součástí položky „Zisk (ztráta) plynoucí z ostatních finančních aktiv/závazků“ ve výsledku hospodaření a zisk / ztráta plynoucí z realizace derivátů je součástí položky „Finanční náklady“.

## 6.6 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, Prostějově a Novém Jičíně. Vývoj za období roku 2020 a za prodloužené období roku 2019 zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	Investice do nemovitostí celkem
<b>Reálná hodnota k 1. 7. 2018</b>	<b>1 027 365</b>
přírůstky v rámci převzetí čistých aktiv dceřiných společností (viz 7.2ú)	910 000
Vyřazení prodaného majetku	-58
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění existujících nemovitostí	7 732
přecenění do výsledku hospodaření	-781
<b>Reálná hodnota k 31. 12. 2019</b>	<b>1 944 258</b>
přírůstky v rámci převzetí čistých aktiv dceřiných společností (viz 7.2ú)	12 469
Vyřazení prodaného majetku	-258
přecenění do výsledku hospodaření	-5 228
<b>Reálná hodnota k 31. 12. 2020</b>	<b>1 951 241</b>

Popis metod a stanovení reálné hodnoty investic do nemovitostí (úroveň 3) je popsán v části 8.5.

Nemovitosti jsou zastaveny ve prospěch Československé obchodní banky, a.s. jako záruka splacení čerpaných bankovních úvěrů – viz část 6.10.

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

v tis. Kč	Období končící 31. 12. 2020	Prodloužené období končící 31. 12. 2019
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	191 867	265 662
Celkové příjmy z přeúčtování provozních nákladů investic do nemovitostí	37 349	49 343
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-46 251	-52 439
Daň z nemovitosti	-1 182	-1 388
<b>Zisk z investic do nemovitostí</b>	<b>181 783</b>	<b>261 179</b>

## 6.7 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva

v tis. Kč	31. 12. 2020	31.12.2019
Poskytnuté zálohy	2 161	1 342
Náklady příštích období	5 789	5 291
Ostatní pohledávky	6	38 107
<b>Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva celkem</b>	<b>7 956</b>	<b>44 740</b>

V rámci ostatních pohledávek Fond k 31.12.2019 evidoval:

- pohledávku za společností Říčany Property s.r.o. ve výši 5 490 tis. Kč, která vznikla v období realizace fúze, kdy nájemci hradili za služby a nájemné na bankovní účet společnosti Říčany Property s.r.o., avšak právně tyto prostředky náleží Fondu. V průběhu roku tato pohledávka byla uhrazena.
- pohledávku ve výši 32 575 tis. Kč za společností z titulu prodeje majetkové účasti ve společnostech Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („Core Property“) a 10 tis. Kč za společností Linker Company s.r.o. z prodeje společnosti Říčany Property s.r.o. Tato pohledávka byla započtena se závazkem zpětného odkupu akcií Core Property v průběhu roku 2020.

## 6.8 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	31. 12. 2020	31.12.2019
Obchodní závazky	14 061	12 720
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	2 395	13 089
Přijaté kauce	27 309	26 244
Závazky vůči státu	1 719	2 430
Ostatní závazky	265	270
<b>Obchodní a jiné závazky celkem</b>	<b>45 749</b>	<b>54 753</b>
z toho finanční závazky	41 635	39 234
z toho nefinanční závazky	4 114	15 519

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 vypoředitelné v období ne delším jak 12 měsíců od data rozvahy.

## 6.9 Závazky vůči akcionářům

V průběhu roku 2020 Fond upsal nové investiční akcie v hodnotě 8 000 tis. Kč (viz. 6.2), které budou vydány v květnu 2021 na základě hodnoty čistých aktiv k 31.12.2020 (viz. bod 6.2).

## 6.10 Bankovní úvěry a nebankovní zápůjčky

Bankovní úvěry

v tis. Kč	31. 12. 2020	31.12.2019
Bankovní úvěry – dlouhodobě splatná část úvěru	793 260	857 256
Bankovní úvěry – krátkodobě splatná část úvěru	63 996	62 715
<b>Bankovní úvěry celkem</b>	<b>857 256</b>	<b>919 971</b>

K 1. 7. 2018 Fond převzal od společnosti Říčany Property, s.r.o. bankovní úvěr ve výši 495 000 tis. Kč, čímž se rozšířilo portfolio bankovních úvěrů, které k 31. 12. 2020 tvoří osm 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 k 31.12.2020	Splatnost
ČSOB bankovní úvěr	1,85 %	81 600	31. 08. 2030
ČSOB bankovní úvěr	2,98 %	29 570	31. 08. 2029
ČSOB bankovní úvěr	2,98 %	17 000	31. 05. 2029
ČSOB bankovní úvěr	2,10 %	137 040	30. 11. 2026
ČSOB bankovní úvěr	2,10 %	25 888	30. 11. 2026
ČSOB bankovní úvěr	3,60 % (1M PRIBOR + 1,5)	15 164	15. 8. 2022
ČSOB bankovní úvěr	3,60 % (1M PRIBOR + 1,5)	116 594	15. 8. 2022
ČSOB bankovní úvěr	3,80 % (1M PRIBOR + 1,5)	434 400	30. 6. 2025
<b>Bankovní úvěry celkem</b>	<b>x</b>	<b>857 256</b>	<b>x</b>

Za období roku 2020 Fond vykazuje úrokové náklady z bankovních úvěrů 21 789 tis. Kč.

Bankovní úvěr	Efektivní úroková sazba p.a.	Zůstatek úvěru vč. naběhlého úroku k 31.12.2019	Splatnost
ČSOB bankovní úvěr	1,85 %	90 000	31. 08. 2030
ČSOB bankovní úvěr	2,98 %	32 330	31. 08. 2029
ČSOB bankovní úvěr	2,98 %	18 920	31. 05. 2029
ČSOB bankovní úvěr	2,10 %	148 200	30. 11. 2026
ČSOB bankovní úvěr	2,10 %	27 988	30. 11. 2026
ČSOB bankovní úvěr	3,60 % (1M PRIBOR + 1,5)	16 225	15. 8. 2022
ČSOB bankovní úvěr	3,60 % (1M PRIBOR + 1,5)	125 308	15. 8. 2022
ČSOB bankovní úvěr	3,80 % (1M PRIBOR + 1,5)	461 000	30. 6. 2025
<b>Bankovní úvěry celkem</b>	<b>x</b>	<b>919 971</b>	<b>x</b>

Za prodloužené období roku 2019 Fond vykázal úrokové náklady z bankovních úvěrů 44 526 tis. Kč.

Bankovní úvěry představují finanční závazky a jejich prezentovaná účetní hodnota prezentovaná se významně neodchyluje od jejich reálné hodnoty. Nesplacené zůstatky bankovních úvěrů jsou zaručeny nemovitostmi prezentovanými v rámci investic do nemovitostí – viz část 6.6.

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
<b>Počáteční zůstatek k 1. 7. 2018</b>	<b>512 328</b>	<b>328 621</b>	<b>840 949</b>
dopad podnikové přeměny (převodu čistých aktiv)	495 000	-	495 000
peněžní tok – splátky úvěru	-87 357	-1 990	-89 347
peněžní tok – placené úroky	-44 526	-11 644	-56 171
úhrada emisí investičních akcií	-	-326 444	-326 444
naběhlé úrokové náklady	44 526	11 457	55 984
<b>Konečný zůstatek k 31. 12. 2019</b>	<b>919 971</b>	<b>-</b>	<b>919 971</b>
peněžní tok – splátky úvěru	-62 715	-	-62 715
peněžní tok – placené úroky	-21 841	-	-21 841
naběhlé úrokové náklady	21 841	-	21 841
<b>Konečný zůstatek k 31. 12. 2020</b>	<b>857 256</b>	<b>-</b>	<b>857 256</b>
z toho krátkodobě splatný zůstatek	793 260	-	793 260
z toho dlouhodobě splatný zůstatek	63 996	-	63 996

### 6.11 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 akcii přináší následující tabulka.

	31. 12. 2020	31.12.2019
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	1 208 595	1 112 370
Počet investičních akcií (v ks)	171 004 290	174 775 208
<b>Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)</b>	<b>7,0676</b>	<b>6,3645</b>

V průběhu roku 2020 proběhl odkup investičních akcií, při němž Fond vyplatil investičním akcionářům 24 000 tis. Kč. Následující tabulka zobrazuje vývoj v počtu emitovaných investičních akcií:

V průběhu období roku 2020 došlo k následujícímu snížení počtu investičních akcií:

v tis. Kč	Počet investičních akcií
<b>Stav k 31. 12. 2019</b>	<b>174 775 208</b>
odkup investičních akcií	-3 770 918
<b>Stav k 31. 12. 2020</b>	<b>171 004 290</b>

### 6.12 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb

v tis. Kč	Období končící 31. 12. 2020 (12 měsíců)	Období končící 31. 12. 2019 (18 měsíců)
Tržby z pronájmu	191 867	265 663
Tržby z poskytovaných služeb	37 349	49 343
<b>Tržby celkem</b>	<b>229 216</b>	<b>315 006</b>

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 nevyhovitelným leasingem. Každý nájemce má možnost smlouvu vypovědět s výpovědní dobou kratší než 12 měsíců.

### 6.13 Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků

<i>v tis. Kč</i>	Období končící 31. 12. 2020 (12 měsíců)	Období končící 31. 12. 2019 (18 měsíců)
Zisk z přecenění finančních aktiv oceňovaných v reálné hodnotě (viz 6.5)	6 959	7 591
Zisk z přecenění derivátového nástroje – úrokového swapu (viz 6.5)	-15 025	1 581
Úprava hodnoty obchodní pohledávek v důsledku úvěrového rizika (viz 6.3)	-33	-887
<b>Zisky/(ztráty) plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků celkem</b>	<b>-8 099</b>	<b>8 285</b>

### 6.14 Náklady související s pronájmem nemovitostí

<i>v tis. Kč</i>	Období končící 31. 12. 2020 (12 měsíců)	Období končící 31. 12. 2019 (18 měsíců)
Spotřeba materiálu a energií	3 270	2 139
Správa nemovitostí	15 743	13 146
Opravy a udržování	10 640	15 411
Ostraha	5 246	7 035
Poplatky a provize za zprostředkování	2 851	2 937
Ostatní služby	8 500	11 771
<b>Náklady související s pronájmem nemovitostí celkem</b>	<b>46 251</b>	<b>52 439</b>

### 6.15 Správa Fondu a ekonomické a právní služby

<i>v tis. Kč</i>	Období končící 31. 12. 2020 (12 měsíců)	Období končící 31. 12. 2019 (18 měsíců)
Správa a vedení Fondu (pozn. 7.3)	960	1 691
Poplatky depozitáři	780	1 170
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	5 129	23 333
<b>Správa fondu a související ekonomické a právní služby celkem</b>	<b>6 869</b>	<b>26 194</b>

### 6.16 Finanční náklady

<i>v tis. Kč</i>	Období končící 31. 12. 2020 (12 měsíců)	Období končící 31. 12. 2019 (18 měsíců)
Úrokové náklady – bankovní úvěry	21 789	44 526
IRS náklady/(výnosy) - bankovní úvěry - realizované	2 760	
Úrokové náklady – nebankovní půjčky	52	11 457
Úrokové náklady celkem	24 601	55 983
Ostatní finanční náklady (bankovní poplatky a jiné finanční náklady)	136	258
<b>Finanční náklady celkem</b>	<b>24 737</b>	<b>56 241</b>

### 6.17 Daň 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>	Období končící 31. 12. 2020 (12 měsíců)	Období končící 31. 12. 2019 (18 měsíců)
Splatný daňový náklad za běžné období	5 147	7 306
Úprava splatné daně za předcházející období	505	92
Splatná daň celkem	5 652	7 398
Odložená daň z titulu změny přechodných rozdílů	2 118	-2 083
<b>Celkový daňový náklad (výnos)</b>	<b>7 770</b>	<b>5 315</b>

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

<i>V tis. Kč</i>	Období končící 31. 12. 2020 (12 měsíců)	Období končící 31. 12. 2019 (18 měsíců)
Zisk před zdaněním za běžné období	127 995	159 283
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad kalkulovaný z výsledku hospodaření	6 400	7 964
Dopad daňově neuznatelných nákladů / výnosů	810	1 411
Dopad daňových odpisů	-2 063	-2 069
Dopad odložené daně	2 119	-2 083
Dopad daňových nákladů souvisejících s předcházejícím obdobím	504	92
<b>Celkový daňový náklad (výnos)</b>	<b>7 770</b>	<b>5 315</b>
<b>Efektivní daňová sazba (bez vlivu daňových dopadů min. let)</b>	<b>5,68%</b>	<b>3,28%</b>

### Odložená daň ve výkazu finanční situace

Odložená daň Fondu vychází ze zdanitelných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou investic do nemovitostí.

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2020	31.12. 2019
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě investic do nemovitostí (závazek)	66 794	64 718
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě pohledávek (pohledávka)	-34	-76
<b>Odložený daňový závazek</b>	<b>66 760</b>	<b>64 642</b>

### Souhlasení 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:

<i>v tis. Kč</i>	Odložená daň
<b>Zůstatek k 1. 7. 2018 – odložený daňový závazek</b>	<b>41 843</b>
dopad podnikové přeměny k 1.7.2018	24 882
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	-2 083
<b>Zůstatek k 31. 12. 2019 – odložený daňový závazek</b>	<b>64 642</b>
dopad podnikové přeměny	-
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	2 118
<b>Zůstatek k 31. 12. 2020 – odložený daňový závazek</b>	<b>66 760</b>

## 7 Transakce se spřízněnými stranami

### 7.1 Osoba ovládající

Spoluovládajícími osobami, které drží dohromady všechny zakladatelské akcie Fondu jsou pan Martin Benda a pan Martin David. Každý drží 50 % zakladatelských akcií.

Pan Martin Benda i pan Martin David jsou taktéž hlavními investory Fondu:

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Martin Benda	46,98 %	47,04 %
Martin David	46,98 %	47,04 %
TESSERA k.s.	2,85 %	2,79 %
Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	1,34 %	1,31 %
Další investoři – fyzické a právnické osoby	1,85 %	1,82 %
<b>Držitelé investičních akcií celkem</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

V průběhu období roku 2020 došlo k odkupu investičních akcií, čímž se změnil poměry mezi jednotlivými akcionáři.

### 7.2 Transakce se spřízněnými stranami

Všechny transakce se spřízněnými stranami (jsou-li vůbec nějaké) 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 průběhu roku 2020 nedošlo mezi Fondem a spřízněnými stranami k žádnému přijetí ani poskytnutí peněžního plnění.

V rámci obchodních pohledávek Fond evidoval k 31. 12. 2019 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. Tato pohledávka byla v průběhu roku 2020 uhrazena.

#### Finanční vztahy se spřízněnými stranami

Fond k 31. prosinci .2020 prezentuje půjčky poskytnuté spřízněné straně TESSERA, k.s. – bližší informace v části 6.5.

### 7.3 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 období roku 2020 byla ze strany investiční společnosti vyúčtována Fondu odměna ve výši 960 tis. Kč (prodloužené období roku 2019: 1 511 tis. Kč).

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

## 8 Řízení finančního rizika

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

- úvěrové riziko (viz 8.1),
- riziko likvidity (viz 8.2) a
- tržní rizika zahrnující úrokové (8.3) a měnové (8.4) riziko.

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

V tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
<b>Finanční aktiva</b>		
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	178 170	104 523
Finanční aktiva oceňovaná v zůstatkové hodnotě	57 117	59 006
z toho: <i>Obchodní pohledávky</i>	10 490	15 552
<i>Peněžní prostředky</i>	46 627	43 454
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>235 287</b>	<b>163 529</b>
<b>Finanční závazky</b>		
Finanční závazky oceňované v zůstatkové hodnotě	898 892	959 205
z toho: <i>Bankovní úvěry</i>	857 256	919 971
<i>Nebankovní zápůjčky</i>		-
<i>Obchodní a jiné závazky</i>	41 636	39 234

### 8.1 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 poskytnutá půjčka je vůči spřízněné straně (společnosti TESSERA, k.s.) a dále pohledávka z titulu nakoupené směnky je vůči finanční instituci, 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.

### 8.2 Riziko likvidity

Riziko likvidity je spojeno se schopností Fondu dostat svých finančních povinností a splatit závazky – úrokové platby a jistiny dle smluvních podmínek a v termínu jejich splatnosti. Fond je schopen dostat 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 31. 12. 2020	Vážený průměr efektivní úrokové sazby (p.a.)	Do 1 roku	1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	41 636	-	-	41 636
Bankovní úvěry	2,03 %	81 166	708 909	173 342	963 417
<b>Celkem</b>	<b>x</b>	<b>122 802</b>	<b>708 909</b>	<b>173 342</b>	<b>1 005 053</b>

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

K 31. 12. 2019	Vážený průměr efektivní úrokové sazby (p.a.)	Do 1 roku	1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	39 234	-	-	39 234
Bankovní úvěry	3,21 %	91 787	444 411	513 003	1 049 201
<b>Celkem</b>	<b>x</b>	<b>131 021</b>	<b>444 411</b>	<b>513 003</b>	<b>1 088 435</b>

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.

### 8.3 Úrokové riziko

Úrokové riziko je spojeno s finančními závazky, které mají proměnlivou úrokovou sazbu.

Zápůjčky, které byly Fondem prezentovány v průběhu roku 2018 byly fixně úročené a není s nimi spojeno úrokové riziko budoucích úrokových plateb.

Většina bankovních úvěrů (pět z osmi) je také fixně úročeno a pouze tři 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. K nim jsou současně uzavřeny derivátové nástroje – swapy, které ve své podstatě úrokovou sazbou fixují. Fond však neaplikuje zajišťovací účetnictví. Ekonomické riziko dopadu změny úrokových sazeb na celkový 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 5 662 tis. Kč (k 31. 12. 2019: 6 025 tis Kč), přičemž vyšší citlivost je způsobena bankovním úvěrem, jehož nesplacený zůstatek k 31. 12. 2020 činí 434 400 tis. Kč.

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

### 8.4 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 31. 12. 2020 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 zahrnuje nepatrný kurzový rozdíl (2020: zisk 510 tis. Kč; 2019: ztráta 276 tis. Kč), neboť i obchodní a investiční transakce jsou realizovány ve funkční měně a cizí měna je použita pouze v ojedinělých případech.

## 8.5 Oceňování reálnou hodnotou

### Reálná hodnota finančních aktiv

Následující tabulka zobrazuje rozčlenění finančních aktiv dle typu ocenění, přičemž finanční aktiva oceňovaná v amortizované hodnotě zahrnují pohledávky krátkodobé splatnosti a peněžní prostředky, jejichž ocenění lze považovat za vhodnou aproximaci jejich reálné hodnoty.

V tis. Kč	K 31. 12. 2020	
	Ocenění v amortizované hodnotě	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
<b>Finanční aktiva</b>		
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	-	178 170
Obchodní pohledávky	10 490	-
Peněžní prostředky	46 627	-
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>57 117</b>	<b>178 170</b>

V tis. Kč	K 31. 12. 2019	
	Ocenění v amortizované hodnotě	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
<b>Finanční aktiva</b>		
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	-	104 523
Obchodní pohledávky	15 552	-
Peněžní prostředky	43 454	-
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>59 006</b>	<b>104 523</b>

### Reálná hodnota investic do nemovitostí

Fond oceňuje reálnou hodnotou na pokračující bázi investice do nemovitostí – stavby a pozemky držené pro kapitálové zhodnocení a pronajímané. Fond ke stanovení reálné hodnoty využívá služby externího znalce, který je držitelem profesní kvalifikace a má dostatečné zkušenosti s oceňováním nemovitostí v dané lokalitě. U všech nemovitostí je ocenění založeno na úvaze nejlepšího a nejvyššího využití. Ocenění nezávislým znalcem je poskytováno na roční bázi. Fond, resp. investiční společnost v postavení administrátora Fondu a její finanční oddělení disponuje osobou, která poskytuje podklady a součinnost nezávislému znalci a reviduje zpracované ocenění pro účely finančního výkaznictví.

Reálná hodnota jednotlivých nemovitostí byla stanovena metodou výnosovou, tj. oceňovací technikou v úrovni 3. Následující tabulka zobrazuje ocenění reálnou hodnotou v úrovni 3, typy držných nemovitostí, oceňovací metodu a klíčové vstupy pro ocenění, které byly použity znalcem:

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Praha – Malešice	374 000	374 000
Praha – Novodvorská	108 000	110 300
Praha – Štúrova	54 200	57 800
Praha – Holešovice	911 000	906 000
Brno – Libušina	24 000	20 300
Brno – Kolaříkova	58 700	54 000
Prostějov	308 000	308 000
Tišnov	51 100	50 000
Ostrava – Dubina	62 200	63 600
<b>Investice do nemovitostí celkem</b>	<b>1 951 200</b>	<b>1 944 000</b>
Ostatní movitá aktiva zahrnutá do investic do nemovitostí	41	258
<b>Investice do nemovitostí celkem prezentována ve výkazu finanční situace</b>	<b>1 951 241</b>	<b>1 944 258</b>

Pro investice do nemovitostí oceňované reálnou hodnotou úrovně 3 jsou relevantní následující informace – významné nepozorovatelné vstupy:

- Míra kapitalizace, při zohlednění kapitalizace potencionálního příjmu z pronájmu, charakteru nemovitosti a převládajících tržních podmínek.
- Citlivost: mírné zvýšení použité míry kapitalizace by vedlo k významnému poklesu reálné hodnoty a naopak.

- Roční tržní nájemné, při zohlednění rozdílů v lokalitě a individuálních faktorů, jako např. fasáda a velikost, mezi srovnatelnými objekty a příslušnou nemovitostí.
- Citlivost: významný nárůst použitého nájemného by vedl k významnému nárůstu reálné hodnoty a naopak

Lokalita	Metoda ocenění	Míra		Průměrný		
		kapitalizace (%)	2020	výnos z nájmu na m <sup>2</sup> (Kč) 2020	kapitalizace (%)	2019
Praha – Malešice	výnosová		7,50	2 777	7,10	2 460
Praha – Novodvorská	výnosová		8,30	4 122	7,50	4 014
Praha – Štúrova	výnosová		6,80	1 762	7,60	1 698
Praha – Holešovice	výnosová		6,50	3 444	7,70	3 355
Brno – Libušina	výnosová		8,65	1 894	8,10	1 823
Brno – Kolaříkova	výnosová		8,85	2 004	8,10	1 945
Prostějov	výnosová		8,25	2 726	7,50	2 604
Tišnov	výnosová		9,00	1 854	7,00	1 693
Ostrava – Dubina	výnosová		9,20	1 099	9,00	1 488

## 9 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.

## 10 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:*
  - 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*
  - 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 blížícímu 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.

	31. 12. 2020	31.12.2019
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	1 208 595	1 112 370
Počet investičních akcií (v ks)	171 004 290	174 775 208
<b>Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)</b>	<b>7,0676</b>	<b>6,3645</b>

## 11 Události po rozvahovém dni

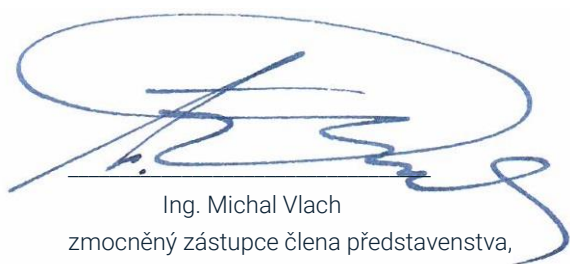
Od 1. 4. 2021 je Fond obhospodařován a administrován společností AVANT investiční společnost, a.s. se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8. Investiční společnost je statutárním orgánem – členem představenstva a při výkonu funkce jí zastupuje Ing. Michal Vlach.

Od 1. 4. 2021 je Depozitářem Fondu společnost CYRRUS, a.s., se sídlem: Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno, IČ: 63907020, spisová značka: B 3800 vedená u Krajského soudu v Brně.

Žádné další významné události s dopadem na finanční situaci a výkonnost Fondu nenastaly v období po rozvahovém dni a do data schválení této účetní závěrky.

## 12 Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 30. dubna 2021.



Ing. Michal Vlach  
zmocněný zástupce člena představenstva,  
AVANT investiční společnost, a.s.

Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období  
(ust. § 82 ZOK)

# Zpráva o vztazích (výroční zpráva za účetní období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020)

## 1. ÚVOD

Tuto zprávu o vztazích vypracoval statutární orgán investičního fondu **Czech Investmet Fund SICAV, a.s.**, IČO: 027 89 027, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 180 00 Praha 10, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl 19621, vložka B (dále jen „Fond“) s přihlédnutím k povinnosti uložené statutárním orgánu ovládané osoby dle § 82 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOK“), za účetní období od 1.1. 2020 do 31. 12. 2020 (dále jen „sledované období“). Za předpokladu, že by Fond byl ovládanou osobou, tato zpráva by popisovala vztahy s propojenými osobami, tj. podle ZOK vztahy mezi Fondem jako ovládanou osobou a ovládající osobou Fondu a dále vztahy mezi Fondem a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou, která ovládá Fond (dále jen „Propojené osoby“). Fond však ve sledovaném období nebyl v pozici ovládané osoby, což bude v této zprávě níže zdůvodněno a popsáno.

## 2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

### Ovládající osoby

Fond měl v průběhu sledovaného období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 celkem dva akcionáře držící zakladatelské akcie, tzn. akcie, s nimiž je spojeno hlasovací právo. Akcionáři jsou dvě fyzické osoby, které nejednají ve shodě, z nichž každá drží 50% zakladatelských akcií Fondu a disponuje svými hlasovacími právy samostatně.

Ve sledovaném období bylo rovnovážné rozdělení hlasovacích práv mezi dvě nespojené a nezávislé entity, odpovídající poměru: 1) akcionář fyzická osoba s podílem 50 %, 2) akcionář fyzická osoba s podílem 50%, kdy tento poměr byl nastolen v roce 2018. Z tohoto důvodu ani v části sledovaného období, neměl Fond ve své vlastnické struktuře žádnou osobu s rozhodujícím vlivem ve smyslu § 74 odst. 1 ZOK, která by byla schopna přímo či nepřímo ovlivňovat či ovládat Fond, ani nebylo možné ovládající osobu identifikovat za pomoci ustanovení § 75 ZOK.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že po celé sledované období neexistovala ve vlastnické struktuře Fondu žádná osoba s rozhodujícím vlivem, která by byla schopna přímo či nepřímo ovlivňovat či ovládat Fond, a Fond tak neměl ve sledovaném období žádnou ovládající osobu.

### Ovládaná osoba

Vzhledem k absenci ovládající osoby, jak je popsáno výše, Fond ve sledovaném období nebyl v pozici ovládané osoby vůči žádné ovládající osobě ve smyslu § 74 odst. 1 ZOK.

### **Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou**

Vzhledem k absenci ovládající osoby vůči Fondu, jak je popsáno výše, Fond ve sledovaném období nebyl v pozici ovládané osoby, a tudíž neměl žádné vztahy s osobami, jež by bylo možné pokládat za osoby ovládané stejnou ovládající osobou, jako by byla ovládající osoba Fondu.

### **Osoby ovládané Fondem**

Fond ve sledovaném období nebyl v pozici ovládající osoby vůči žádné obchodní korporaci.

## **3. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY V RÁMCI PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ**

Vzhledem k absenci ovládající osoby, jak je popsáno výše, Fond ve sledovaném období nebyl v pozici ovládané osoby vůči žádné ovládající osobě ve smyslu § 74 odst. 1 ZOK a tudíž nebyl osobou ovládanou či řízenou v rámci seskupení. Fond spravuje svůj veškerý majetek bez vlivu svých akcionářů či jiných osob majících na Fondu či na hlasovacích právech ve Fondu přímou či nepřímou účast, a to prostřednictvím nezávislé a odborně způsobilé investiční společnosti.

## **4. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ**

Jelikož Fond není ovládanou osobou, není ovládání nebo řízení vykonáváno žádným způsobem, ani prostřednictvím valné hromady, ani důsledkem akcionářské dohody ani dohody o výkonu hlasovacích práv či jiné dohody. Z těchto důvodů není možné identifikovat žádné způsoby a prostředky ovládání, tj. ani ovládání skrze majetkový podíl na ovládané osobě, ani nepřímé uplatnění rozhodujícího vlivu na Fond, jelikož takový vliv absentuje.

## **5. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ NA POPUD NEBO V ZÁJMU OSTATNÍCH PROPOJENÝCH OSOB**

V účetním období roku 2020 (dále jako „Účetní období“) nebylo učiněno žádné jednání na popud nebo v zájmu akcionáře Fondu či jiné osoby, které by se týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Fondu zjištěného podle poslední účetní závěrky.

## **6. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI**

V Účetním období nebyly Fondem uzavřeny žádné smlouvy či učiněna právní jednání či poskytnuta plnění, které by mohly vykazovat znaky smlouvy nebo právního jednání či poskytnutí plnění mezi osobou ovládanou a osobou ovládající či osobou ovládanou a osobou ovládanou stejnou ovládající osobou.

### **Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou:**

#### **Smlouvy uzavřené v Účetním období**

V Účetním období nebyly Fondem uzavřeny žádné smlouvy či učiněna právní jednání, které by mohly vykazovat znaky smlouvy nebo právního jednání mezi osobou ovládanou a osobou ovládající.

#### **Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích**

V předešlých účetních obdobích nebyly Fondem uzavřeny žádné smlouvy či učiněna právní jednání, které by mohly vykazovat znaky smlouvy nebo právního jednání mezi osobou ovládanou a osobou ovládající.

#### **Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami**

##### **Smlouvy uzavřené v Účetním období**

V Účetním období nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi Fondem a ostatními osobami, které by bylo možné považovat za propojené osoby ve vztahu osoby ovládané a osoby ovládané stejnou ovládající osobou.

##### **Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích**

V předešlých účetních obdobích nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi Fondem a ostatními osobami, které by bylo možné považovat za propojené osoby ve vztahu osoby ovládané a osoby ovládané stejnou ovládající osobou.

#### **7. POSOUZENÍ TOHO, ZDA VZNIKLA OVLÁDANÉ OSOBE ÚJMA A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ**

S ohledem na výše uvedené skutečnosti je zřejmé, že neexistuje žádná smlouva, jiné právní jednání či opatření, které by bylo možné v rámci tohoto bodu posuzovat.

#### **8. ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI**

Fond nezaznamenal žádné výhody ani nevýhody, které by vyplývaly ze vztahů s osobami propojenými s Fondem v pozici ovládající osoby či osoby ovládané stejnou ovládající osobou. Jelikož takové vztahy nelze pro jejich absenci identifikovat, pro žádnou osobu nelze identifikovat ani výhodu ani nevýhodu a pro Fond neplynou v této souvislosti žádná rizika.

#### **9. PROHLÁŠENÍ**

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

V Praze dne 22. 3. 2021

  
-----  
**Czech Investment Fund SICAV, a.s.**  
AMISTA investiční společnost, a.s.,  
člen představenstva  
Ing. Petr Janoušek, zástupce B při výkonu funkce

V Praze dne 24. 3. 2021

  
-----  
**Czech Investment Fund SICAV, a.s.**  
AMISTA investiční společnost, a.s.,  
člen představenstva  
Ing. Michal Vlach, zástupce A při výkonu funkce

Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využitě pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (v tis. CZK)	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (v tis. CZK)
Peněžní prostředky na účtech	46 627	46 627
Poskytnutá půjčka společnosti TESSERA, k. s.	38 544	40 613
Nakoupená směnka – J&T Private Equity B.V.	136 000	137 557
Nemovitost Praha – Malešice	367 126	374 000
Nemovitost Praha – Novodvorská	101 412	108 000
Nemovitost Praha – Štúrova	49 295	54 200
Nemovitost Praha – Holešovice	904 529	911 000
Nemovitost Brno – Libušina	14 999	24 000
Nemovitost Brno – Kolaříkova	43 061	58 700
Nemovitost Prostějov	306 802	308 000
Nemovitost Tišnov	48 732	51 100
Nemovitost Ostrava	65 222	62 200

**Příloha č. 5 – Informace o společnostech, ve kterých byli členové správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu a rovněž členové jeho vrcholového vedení členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech a stejné informace o bývalých členech správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu či vrcholového vedení Fondu, kteří byli členy orgánů Fondu alespoň po určitou část Účetního období**

AMISTA IS je ve smyslu § 9 ZISIF individuálním statutárním orgánem investičních fondů, které obhospodařuje. Jejich aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách amista.cz.

Informace o společnostech, ve kterých byla AMISTA IS členem správních, řídicích, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

Společnost	Funkce	Trvání angažmá
BHS Fund I., investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 037 50 604	Předseda správní rady	Ano
BHS Fund II. - Private Equity, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 038 46 784	Předseda správní rady	Ano
Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 034 51 488	Předseda správní rady	Ne

AVANT IS je ve smyslu § 9 ZISIF individuálním statutárním orgánem investičních fondů, které obhospodařuje. Jejich aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách avantfunds.cz.

Informace o společnostech, ve kterých byl Ing. Michal Vlach členem správních, řídicích, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

Společnost	Funkce	Trvání angažmá
Czech Investment Fund SICAV, a.s. IČO: 027 89 027	Pověřený zmocněnec	Ano
Advertising ONE, a.s. IČO: 014 07 031	Člen představenstva, DR	29.4.2015
Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 049 16 760	Pověřený zmocněnec	Ano
Czech Project Management, a.s. "v likvidaci" IČO: 276 30 650	Předseda dozorčí rady	9.6.2015
A-Lhota, s.r.o. IČO: 273 73 738	Jednatel	7.3.2016
EMUN PARTNERS investiční společnost, a.s. IČO: 284 95 349	Předseda představenstva + akcionář	17.5.2018
Safety Real, fond SICAV, a.s. IČO: 247 99 751	Pověřený zmocněnec	Ano
TESSERA k.s. IČO: 277 57 668	Předseda DR	1.1.2017
Arkáda Prostějov s.r.o. IČO: 278 73 129	Jednatel	Ano
Říčany Property s.r.o. v likvidaci	Jednatel	Ano

IČO: 274 38 767		
U zdi s.r.o. IČO: 092 07 104	Jednatel + společník	Ano

Informace o společnostech, ve kterých byl Martin David, členem správních, řídicích, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

Společnost	Funkce	Trvání angažmá
B67, a.s. IČO: 023 74 862	Člen představenstva	Ano
CIF services a.s. IČO: 273 81 714	Člen dozorčí rady	Ano
BT14, a.s. IČO: 023 74 391	Předseda představenstva	Ne
C25, a.s. IČO: 023 75 028	Člen představenstva	Ne
Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 049 16 760	Člen dozorčí rady	Ano
European Property Group, a.s. IČO: 257 02 351	Předseda představenstva	Ano
N166, a.s. IČO: 041 14 761	Předseda představenstva	Ano
Rezidence Limuzská, a.s. IČO: 056 77 165	Předseda představenstva	Ano
SOLODOOR a.s. IČO: 252 09 779	Předseda představenstva	Ano
SOLODOOR CENTRUM s.r.o. IČO: 016 65 235	Jednatel	Ano
SOLO MATCHES & FLAMES, a.s. IČO: 252 09 795	Předseda představenstva	Ano
StartupYard Batch 8 and 9 s.r.o. IČO: 060 02 897	Společník	Ano
TESSERA k.s. IČO: 277 57 668	Člen představenstva	Ne
SOLODOOR DEVELOPMENT, s.r.o. IČO: 061 69 317	Jednatel	Ano
Solo Property Group, a.s. IČO: 066 19 185	Člen správní rady	Ano

Informace o společnostech, ve kterých byl Martin Benda členem správních, řídicích, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

Společnost	Funkce	Trvání angažmá
Core Property, investiční fond s proměnným kapitálem a.s. IČO: 049 16 760	Člen správní rady	Ne
Safety Real, fond SICAV, a.s. IČO: 247 99 751	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Czech Investment Fund SICAV, a.s. IČO: 027 89 027	Člen správní rady	Ne
JAVOR3 s.r.o. IČO: 50 967 231	Jednatel	Ne
Butovice Offices, s.r.o. v likvidaci IČO: 017 39 697	Jednatel	Ne

LESY HUNKOVCE, s.r.o. IČO: 50 061 968	Jednatel	Ne
PRAGOLOV spol. s.r.o. IČO: 005 50 086	Jednatel	Ano
TESSERA k.s. IČO: 277 57 668	Předseda statutárního orgánu	Ne
ČIS investiční, a.s. IČO: 292 33 585	Předseda představenstva	Ne
SI FACILITY, a.s. IČO: 282 63 456	Předseda dozorčí rady	Ne
Ben Praha s.r.o. IČO 06614167	Společník	Ano

Informace o společnostech, ve kterých byl Ing. Hynek Žirovnický členem správních, řídicích, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

Společnost	Funkce	Trvání angažmá
Safety Real, fond SICAV, a.s. IČO: 247 99 751	Člen správní rady	Ne
TORMONTEX COMPANION s.r.o. IČO: 292 21 722	Jednatel	Ano
Treaslewort, a.s. IČO: 256 85 252	Člen statutárního orgánu	Ano
TESSERA k.s. IČO: 277 57 668	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Czech Investment Fund SICAV, a.s. IČO: 027 89 027	Člen správní rady	Ne
LOGRIS a.s. IČO: 018 34 002	Člen správní rady	Ne