



# Pololetní zpráva fondu

Czech Investment Fund SICAV, a.s.  
za období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021

## Obsah

Použité zkratky.....	3
1. Základní údaje o Fondu.....	5
a) Základní kapitál Fondu.....	5
b) Údaje o cenných papírech.....	5
c) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával.....	6
2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu.....	7
a) Přehled investiční činnosti.....	7
b) Investiční cíle a strategie Fondu.....	7
c) Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích Fondu.....	7
d) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu uplynulého pololetí.....	8
e) Vliv pandemie COVID-19.....	8
f) Alternativní výkonnostní ukazatele.....	10
3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou.....	11
4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 06. 2021.....	12
5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu.....	36
6. Prohlášení oprávněných osob Fondu.....	37

## 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
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, 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 (bližší 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
Pololetní zpráva	Tato pololetní zpráva

Účetní období	Období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021
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

Pololetní zpráva Fondu je sestavená dle ust. § 119 ZPKT.

Pololetní zpráva byla sestavena v souladu se standardem IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví 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 zkráceném výkazu o finanční situaci je období končící k 31. 12. 2020 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je období končící k 30. 6. 2020.

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

Pololetní zpráva je nekonsolidovaná a nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

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, 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	AVANT 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:	1 280 844 tis. Kč (k 30. 6. 2021)
z toho neinvestiční fondový kapitál:	2 000 tis. Kč (z toho 2 000 tis. Kč zapisovaný základní kapitál)
z toho Investiční fondový kapitál:	1 278 844 tis. 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 k 30. 6. 2021	2 000 000 ks

Investiční akcie

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 k 30. 6. 2021	168.740.437 ks

c) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával

Název	Československá obchodní banka, a.s.
IČO	000 01 350
Sídlo	Radlická 333/150, 150 00 Praha 5
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	1. 1. 2021 – 31. 3. 2021

Název	CYRRUS, a.s.
IČO	639 07 020
Sídlo	Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	1. 4. 2021 – 30. 6. 2021

## 2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu

### 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 uplynulém pololetí vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 0,- tis. Kč před zdaněním.

Předmětem podnikatelské činnosti Fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. V průběhu uplynulého pololetí Fond vykonával běžné činnost v souladu se svým statutem a investiční strategií. Investiční strategie Fondu je zaměřená zejména nemovitostní trh v městských lokalitách Brna a Prahy se zaměřením na komerční nemovitosti s převažujícími segmenty retailových a kancelářských prostor. Jak se již dříve potvrdilo zejména v loňském roce, kdy řada oblastí průmyslu a obchodu byla postižena krizí COVID-19 má Fond měl v rámci diverzifikace nemovitostí ve svém portfoliu a jejich klíčových nájemců zajištěnou stabilitu vůči volatilitě trhu. V retailovém segmentu jsou základem maloobchodní prodejny potravin reprezentované silnými řetězci, jako Albert, Penny a Billa, na které se navazují ostatní nájemníci daných nemovitostí. V nemovitostech zaměřených na kancelářský segment trhu je snaha o pronájem společnostem navázaných na státní a samosprávné organizace pro zajištění stability příjmu ve spojitosti se službami zlepšujícími podmínky pro činnost nájemců, jako je pošta, stravování atd. Ve sledovaném období, kdy je realitní trh v útlumu, kdy majitelé očekávají růst cen a nabídky jsou mimo nastavený výnosový rámec nemovitostí Fondu. Likvidní prostředky Fondu jsou investovány do nástrojů finančního trhu s investičním horizontem 6 měsíců a do zajištěných úvěrových pozic.

### b) Investiční cíle a strategie Fondu

Předmětem podnikání Fondu je kolektivní investování prostředků získaných od investorů na základě stanovených investičních cílů a investiční strategie Fondu.

Investičním cílem Fondu je dosahovat v dlouhodobém horizontu stabilního zhodnocení svěřených prostředků převážně na realitním trhu komerčních nemovitostí v České republice s regionálním zaměřením na Brno, Prahu a jejich okolí.

Investiční strategie Fondu se i nadále koresponduje s investičním cílem Fondu na výhodné investice do nemovitostních projektů v Brně, Praze a jejich okolí. Fond nemovitosti nakupuje přímo do svého portfolia, anebo prostřednictvím majetkové účasti na nemovitostních společnostech, které následně převádí do svého portfolia. Zdrojem výnosů jsou zejména nájem z nemovitostí v portfoliu Fondu a doplňkově z poskytnutých úvěrů a nástrojů finančního trhu.

Fond počítá s následným investováním výnosů do rozšiřování a v neposlední řadě i do zhodnocování stávajícího nemovitostního portfolia. V rámci investiční strategie je financování jednotlivých projektů v součtu omezeno využitím úvěrových prostředků do 50 % fondového kapitálu.

Fond z hlediska charakteru nemovitostí, jež jsou předmětem investic se zaměřuje na kategorii nemovitostí třídy „B“, která nese proti nižším pořizovacím nákladům vyšší náklady na údržbu, ale má z pohledu výnosů větší využitelné rozpětí při sjednávání nájemného při naplnění výnosových očekávání.

### c) Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích Fondu

- 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 nákladu 148.760,33 Kč. K investici byl zpracován Znalecký posudek 927-85/2020 vypracovaný znalcem Ing. Josefem Fojtíkem s obvyklou cenou 180.000,- 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.
- investiční náklad na výstavbu retailové nemovitosti RP III v Držovicích u Prostějova označené v kolaudačním řízení jako „Novostavba haly – Showroom, Prostějov, k.ú. Držovice na Moravě“ v prvním pololetí 2021 byl 14.242.631,18 Kč, kdy k dokončení investice došlo v červenci 2021 v celkové výši 17.210.376,18 Kč.
- Z investičního pohledu byl externími dodavateli v předchozím 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, kdy byla požadovaná dotace schválena a projekt na nemovitosti Libušina třída zrealizován. Z dotačního programu bylo v dubnu 2021 na účet Fondu poukázána částka 1.695.720,68 Kč.

#### d) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu uplynulého pololetí

Ke dni 1. 4. 2021 došlo ke změně osoby člena představenstva Fondu a současně ke změně osoby administrátora Fondu, jak dále uvedeno:

- 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.

#### e) Vliv pandemie COVID-19

Od počátku roku 2021 jsou kontinuálně v postupně snižující se míře platná restriktivní opatření vyhlášená vládou ČR v souvislosti se snahou potlačit šíření koronaviru, která s různou intenzitou dopadla na podnikatelské subjekty v České republice včetně Fondu a byla spojena s nejistotou ohledně délky trvání. Vzhledem k vývoji pandemického stavu, který se začal postupně zlepšovat byl dne 11. dubna 2021 ukončen výjimečný stav na území České republiky vyhlášený v souvislosti s krizí covid – 19. Od května 2021 začalo postupné uvolňování pandemických vládních opatření vyhlášených vládou.

Výše uvedené restriktce a jejich následné uvolňování měly vliv na finanční situaci Fondu, protože část prostor ve vlastněných nemovitostech provozují nájemníci v oborech nejvíce postižených – jsou to restaurace, maloobchody a provozovny služeb. Při plánování výnosů pro rok 2021 však vedení Fondu s potížemi těchto oborů počítalo a zahrnuje je do svých ekonomických kalkulací. Pololetní hospodářský výsledek je dokonce mírně vyšší než plánovaný, protože se podařilo téměř všem postiženým nájemníkům



dosáhnout na podpůrné programy postupně vyhlášené vládou a z takto čerpané podpory mohli nájemníci plnit svoje závazky k Fondu ve větší míře, než bylo plánováno. Jednalo se zejména o programy Covid Nájemné, Covid Nepokryté náklady.

Aktuálně se situace v postižených oborech stabilizuje, i když v některých oblastech služeb se situace bude normalizovat delší dobu, ale s ohledem na diverzifikaci nájemníků v nemovitostním portfoliu Fondu budou dopady minimální.

Vedení Fondu považuje nadále okolnosti, které dopadly na činnost Fondu a jeho výsledky za první pololetí roku 2021 za události dočasné, které doposud nijak nenarušují předpoklad trvání podniku, na jehož základě byla tato účetní závěrka zpracována.

V návaznosti na makroekonomická data, statistické údaje a predikce významných autorit (kupř. ČNB), jež referují o razantním meziročním růstu ekonomiky očekává vedení Fondu vývoj finanční situace s mírným optimismem.

Hlavní zdroje rizik spojené s pandemií nemoci COVID-19 jsou:

- bezprostřední dopady epidemiologických opatření na vybrané segmenty ekonomiky; a
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude silná recese.

### Charakter Fondu

Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování. 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 výnosových komerčních nemovitostí, kdy z inkasované nájmy jsou stěžejním příjmem Fondu. V rámci správy Fondu aktivním přístupem k nájemníkům jsou dlužné částky nájemců pod 1% po termínu splatnosti nad 30 dní, nicméně se všemi probíhá jednání a pouze v jednom případě byla podána žaloba na plnění (na 46 000,- Kč).

Investice Fondu, jež jsou převážně lokalizovány do komerčních nemovitostí kategorie „B“, kde je struktura nájemců cíleně projektována i s ohledem na možná rizika generovaná trhem. Vytvořený model zabezpečuje stabilní příjmy Fondu, což se potvrdilo i v průběhu minulého účetního období, kde Fond přes krizi způsobenou pandemií COVI-19 vykázal nárůst zisku.

V současné době Fond disponuje vyšším objemem likvidních prostředků, čímž má na jedné straně zajištěnou stabilitu i při významnějším dopadu očekávané recese a na druhé straně je připraven agresivněji investovat do zájmových nemovitostních projektů, které se na trhu objeví.

Investice Fondu jsou dostatečně diverzifikovány. Diverzifikací je zajištěna vyšší ochrana hodnoty majetku Fondu v případě lokálního propadu na některém nemovitostním projektu. Lze očekávat nižší absolutní ztrátu celkové hodnoty investic v portfoliu.

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

Příjmy Fondu jsou generovány zejména z inkasovaných nájmu z nemovitostního portfolia Fondu.

Příjmy Fondu mohou z regulatorních důvodů zaznamenat v budoucnu krátkodobý částečný výpadek nebo pokles. 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 akcii 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, jak dále uvedeno pro uspokojení požadavků investorů.

V případě, že nebudou získány nové prostředky úpisem investičních akcií, nové investice budou realizovány pouze ve formě reinvestování prostředků 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 nových investorů, kteří by akcie určené k zpětnému odkupu nabylí;
- 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 a predikcemi vývoje trhu.

### **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.

### **f) Alternativní výkonnostní ukazatele**

Fond nepoužívá k popisu činnosti a svých výsledků žádné alternativní ukazatele výkonnosti.

### 3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou

Ovládaná osoba:	Czech Investment Fund SICAV, a.s.
IČO:	027 89 027
Sídlo:	Počernická 272/96, 108 00 Praha 10

Ovládaná osoba je autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle ust. § 82 odst. 1 ZOK. Jejím cílem je naplňování investiční strategie určené ve statutu ovládané osoby. Fond je obhospodařovaný společností AVANT IS ve smyslu ust. § 9 odst. 1 ZISIF. Při posuzování možného vztahu spřízněnosti je nutné v souladu s bodem 10 mezinárodního účetního standardu IAS 24 akcentovat materiální rovinu vztahu AVANT IS s Fondem oproti rovině formálně-právní. Ačkoliv je tedy AVANT IS jediným členem statutárního orgánu Fondu, má tento vztah především regulatorní podstatu, tj. nejedná se fakticky o vztah spřízněnosti.

#### Kapitálově spřízněné strany

**Martin Benda**  
 Dat. nar.: 8. 9. 1971  
 Bytem: Václavské náměstí 807/64, Nové Město, 110 00 Praha 1

**Martin David**  
 Dat. nar.: 21. 5. 1968  
 Bytem: Sosnová 279/7, Jundrov, 637 00 Brno

#### Jinak spřízněné strany

- CORE Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČ 049 16 760

#### Transakce se spříženými stranami v uplynulém pololetí

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Martin Benda	Zpětný odkup investičních akcií	22.10.2020	12 000 000 Kč	
Martin David	Zpětný odkup investičních akcií	22.10.2020	12 000 000 Kč	

#### Transakce se spříženými stranami v odpovídajícím období předchozího roku

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Zpětný odkup investičních akcií	11.3.2020		32 575 255,82 Kč
Martin Benda	zpětný odkup investičních akcií	31. 12. 2019	12 000 000,- Kč	
Martin David	zpětný odkup investičních akcií	31. 12. 2019	12 000 000,- Kč	

4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 06. 2021

Czech Investment Fund  
SICAV, a.s.

Mezitímní účetní závěrka  
sestavená k a za účetní období končící  
30. června 2021

## Obsah mezitímní účetní závěrky

Výkaz finanční situace (neauditovaný) .....	3
Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (neauditovaný) .....	4
Výkaz peněžních toků (neauditovaný) .....	5
Výkaz změn čistých aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií (neauditovaný) .....	6
Výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný) .....	6
Komentáře k účetním výkazům .....	7
1 Obecné informace .....	7
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení mezitímní účetní závěrky .....	7
3 Podstatná účetní pravidla .....	8
4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel, klíčové zdroje nejistoty při odhadech a dopad opravy chyb .....	8
4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel .....	8
4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech .....	11
5 Provozní segmenty a sezónnost .....	12
6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům .....	12
6.1 Vlastní kapitál a aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií .....	12
6.2 Peníze a nepeněžní transakce .....	12
6.3 Obchodní pohledávky .....	13
6.4 Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku .....	13
6.5 Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku .....	13
6.6 Investice do nemovitostí .....	14
6.7 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva .....	15
6.8 Obchodní a jiné závazky .....	15
6.9 Závazky vůči akcionářům .....	15
6.10 Bankovní úvěry a nebankovní zápůjčky .....	15
6.11 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií .....	17
6.12 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb .....	17
6.13 Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků .....	18
6.14 Náklady související s pronájmem nemovitostí .....	18
6.15 Správa Fondu a ekonomické a právní služby .....	18
6.16 Finanční náklady .....	18
6.17 Daně ze zisku .....	19
7 Transakce se spřízněnými stranami .....	20
7.1 Osoba ovládající .....	20
7.2 Transakce se spřízněnými stranami .....	20
7.3 Odměny klíčového vedení .....	20
8 Řízení finančního rizika .....	21
8.1 Úvěrové (kreditní) riziko .....	21
8.2 Riziko likvidity .....	21
8.3 Úrokové riziko .....	22
8.4 Měnové riziko .....	22
8.5 Oceňování reálnou hodnotou .....	22
9 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky .....	22
10 Čistá hodnota aktiv .....	23
11 Události po rozvahovém dni .....	23

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

## Výkaz finanční situace (neauditovaný)

k 30. červnu 2021

(v tisících Kč)

	Poznámka	Stav k 30.6.2021	Stav k 31. 12. 2020
<b>AKTIVA</b>			
Peněžní prostředky		2 000	2000
Poskytnuté půjčky		-	-
<b>Aktiva celkem připadající držitelům zakladatelských akcií (tj. neinvestiční část)</b>	6.1	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
Peněžní prostředky	6.2	25 626	46 627
Obchodní pohledávky	6.3	6 163	10 490
Pohledávka z titulu splatné daně z příjmu		2 152	3 057
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	6.4	-	-
Poskytnuté půjčky a ostatní finanční aktiva	6.5	211 943	178 170
Investice do nemovitostí	6.6	1 972 369	1 951 241
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	6.7	8 764	7 956
<b>Aktiva celkem připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (tj. investiční část)</b>		<b>2 222 017</b>	<b>2 197 541</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>2 229 017</b>	<b>2 199 541</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>	6.1	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
Obchodní a jiné závazky	6.8	42 259	45 749
Závazek z titulu splatné daně z příjmu		-	-
Bankovní úvěry	6.10	825 488	857 256
Závazky vůči akcionářům	6.9	12 000	8 000
Ostatní finanční závazky	6.5	610	11 181
Odložený daňový závazek	0	67 816	66 760
<b>Závazky celkem bez čistých aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií (tj. investiční část)</b>		<b>948 173</b>	<b>988 946</b>
<b>Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (tj. investiční část)</b>	6.11	<b>1 278 844</b>	<b>1 208 595</b>

Pozn.: Fond musí v rámci aktiv zřetelně oddělit majetek, který se váže k zakladatelským akciím a není součástí investičního majetku. Proto je ve výkazu vyčleněn relevantní zůstatek peněžních prostředků Fondu (všechna další aktiva jsou součástí investiční podstaty Fondu) a odpovídající výše pasiv (pouze základní kapitál Fondu, neboť ostatní složky pasiv jsou součástí investiční podstaty Fondu).

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

## Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (neauditovaný)

za období končící k 30. červnu 2021

(v tisících Kč)

	Poznámky	Pololetí končící 30.06.2021	Pololetí končící 30.06.2020
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	0	112 771	107 820
Zisk (ztráta) plynoucí z majetkových účastí v reálné hodnotě	6.4	-	-
Zisk (ztráta) z investic do nemovitostí	6.6	-	-
Zisk plynoucí z ostatních finančních aktiv / závazků	6.13	15 024	-22 903
Čistý kurzový zisk (ztráta)		-137	-30
Úrokové výnosy		-	-
Náklady související s pronájmem nemovitostí	6.14	-13 325	-16 137
Správa fondu, ekonomické a právní služby	6.15	-11 481	-9 640
Daně a poplatky		-542	-592
Ostatní provozní výnosy (náklady)		-35	-9 121
<b>Zisk před finančními náklady</b>		<b>102 275</b>	<b>49 397</b>
Finanční náklady	6.16	-11 461	-12 761
<b>Zisk před zdaněním</b>		<b>90 814</b>	<b>36 636</b>
Daň ze zisku	0	-4 565	-2 570
<b>Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadajících držitelům vyplacitelných investičních akcií (Zisk po zdanění za období)</b>		<b>86 249</b>	<b>34 066</b>
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období			-
<b>Celkový přírůstek hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům vyplacitelných investičních akcií (Celkový úplný výsledek za období)</b>		<b>86 249</b>	<b>34 066</b>



Czech Investment Fund SICAV, a.s.

## Výkaz peněžních toků (neauditovaný)

za pololetí končící k 30. červnu 2021

(v tisících Kč)

	Poznámky	Pololetí končící 30.06.2021	Pololetí končící 30.06.2020
<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>86 249</b>	<b>34 066</b>
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	0	4 565	2 570
Ztráta z prodeje stálých aktiv	6.6	-	-
Úrokové náklady	6.16	11 396	12 693
Zisk (ztráta) z investic do nemovitostí	6.6	-	-
Ztráta (zisk) z přecenění majetkových účastí		-	-
Ztráta (zisk) z přecenění derivátových nástrojů	6.5	-10 571	22 903
<i>Změna stavu pohledávek a závazků:</i>			
Zvýšení obchodních a jiných pohledávek		8 424	25 467
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků		-8 396	1 205
		<b>91 667</b>	<b>98 904</b>
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>			
Výdaj spojený s pořízením investic do nemovitostí	6.6	-21 128	-6 280
Výdaj spojený s nákupem majetkové účasti		-	-
Příjmy plynoucí z prodeje majetkových účastí		-	-
Poskytnuté půjčky	6.5	-33 773	-32 760
Příjem z poskytnutých půjček		-	2 315
Zaplacená daň ze zisku	0	-2 603	-1 313
<b>Čisté peníze z (využití při) provozní činnosti Fondu</b>		<b>34 163</b>	<b>60 866</b>
<b>Peněžní toky z financování</b>			
Příjem z úpisu vyplatitelných investičních akcií		-	-
Odkup vyplatitelných investičních akcií	6.11	-12 000	-12 000
Splátky bankovních úvěrů a nebankovních výpůjček	6.9	-31 768	-31 258
Placené úroky	6.16	-11 396	-12 693
<b>Čisté peníze použité při (získané z) financování</b>		<b>-55 164</b>	<b>-55 951</b>
<b>Čisté zvýšení peněz</b>		<b>-21 001</b>	<b>4 915</b>
Peněžní prostředky na počátku období		48 627	45 454
<b>Peněžní prostředky na konci období</b>		<b>27 626</b>	<b>50 369</b>
z toho peněžní prostředky vztažené k základnímu kapitálu		2 000	2 000
<b>z toho peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií</b>	<b>6.2</b>	<b>25 626</b>	<b>48 369</b>

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

**Výkaz změn čistých aktiv  
případajících držitelům vyplatitelných investičních akcií (neauditovaný)****(Investiční část Fondu)**

za pololetí končící k 30. červnu 2021

(v tisících Kč)

	2021	2020
<b>Zůstatek k 1. lednu</b>	<b>1 208 595</b>	<b>1 112 370</b>
Emise vyplatitelných investičních akcií	8 000	-
Odkup investičních akcií	-24 000	-24 000
Přírůstek čisté hodnoty aktiv případajících držitelům vyplatitelných investičních akcií	86 249	120 225
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2020, resp. 31. červnu 2021</b>	<b>1 278 844</b>	<b>1 208 595</b>
Počet investičních akcií (ks)	168 740 437	171 004 290
Hodnota čistých aktiv připadajících na jednu investiční akcii (v Kč)	7,5788	7,0676

**Výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný)****(Neinvestiční část Fondu)**

za pololetí končící k 30. červnu 2021

(v tisících Kč)

	2021	2020
<b>Zůstatek k 1. lednu</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
Změna s dopadem na vlastní kapitál	-	-
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2020, resp. 31. červnu 2021</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

## Komentáře k účetním výkazům

### 1 Obecné informace

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

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

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím investic do nemovitostí a podílů na nemovitostních společnostech a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. Fond se řídí svým statutem. Fond se zaměřuje na vytvoření nemovitostního portfolia a jeho optimalizaci za účelem střednědobého pronájmu s následným prodejem v souladu s vymezenou strategií držby a prodeje vázanou k jednotlivým investicím.

Fond byl v prezentovaném období do 31.3.2021 obhospodařován a administrován společností AMISTA investiční společnost, a.s. se sídlem Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8. Investiční společnost byla statutárním ředitelem Fondu a jejími pověřenými zmocněnci byli 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 byla tříčlenná, přičemž předsedou správní rady byl pan Martin David a členy byli pan Martin Benda a Ing. Hynek Žirovnický.

Od 1.4.2021 je Fond obhospodařován a administrován společností AVANT investiční společnost, a.s., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, která je při výkonu funkce zastupována Ing. Michalem Vlachem. Společnost zastupuje člen představenstva samostatně.

Depozitářem Fondu byla v prezentovaném období do 31.3.2021 Československá obchodní banka, a.s., se sídlem Radlická 333/150, 150 00 Praha 5. Od 1.4.2021 je depozitářem společnost CYRRUS, a.s., se sídlem: Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno.

Fond je v kontextu úpravy IFRS investiční jednotkou, která prostřednictvím investičních akcií získává peněžní prostředky, které investuje v souladu se svojí strategií zejména do nemovitostních investic za účelem střednědobého zhodnocení prostředků, investice oceňuje a vyhodnocuje na bázi jejich reálných hodnot, a proto podílů v ovládaných dceřiných společnostech nejsou konsolidovány, tato mezitímní účetní závěrka není sestavena jako konsolidovaná účetní závěrka a veškeré podíly jsou prezentovány jako finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření (viz. 4.1).

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

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC 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.

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

### Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem

Fond uvážil při sestavování této mezitímní účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2021 a které neměly významný vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející roční účetní závěrkou za rok 2020:

- 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 a jsou popsány v účetní závěrce za rok 2020. Toto ustanovení se týkalo slev na nájemch poskytnutých do 30.6.2021. V roce 2021 bylo přijato rozšíření na slevy poskytnuté po tomto datu. Fond není ve významném postavení nájemce, proto novelizace nemá zásadní dopad na mezitímní účetní závěrku roku 2021.
- 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, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla Fondem použita

- V průběhu mezitímního období byly vydány dodatky k IAS 1 – Presentace účetní závěrky a aktualizaci k IFRS Practice Statement 2 – posouzení významnosti, na základě které budou zveřejňovány účetní metody. Změny jsou účinné od 1. ledna 2023, ale mohou být použity dříve. Společnost neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V průběhu mezitímního období byl vydán novelizace k IAS 8 – Definice účetních odhadů. Novelizace zavádějí novou definici účetních odhadů: vyjasňují, že se jedná o peněžní částky v účetní závěrce, které podléhají nejistotě měření 1. Dodatky také objasňují vztah mezi účetními zásadami a účetními odhady upřesněním, že společnost tvoří účetní odhad za účelem dosažení cíle stanovený účetními zásadami. Dodatky jsou účinné pro období začínající 1. ledna 2023 nebo později, přičemž dřívější použití je povoleno, a budou se vztahovat prospektivně na změny v účetních odhadech a změny v účetních zásadách, ke kterým dojde na začátku prvního účetního období nebo po něm, ve kterém společnost uplatňuje změny. Společnost neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- Změny IFRS 10 a IAS 28 reagují na konflikt ve stávajících pokynech a výslednou rozmanitost v praxi při ztrátě kontroly mateřské společnosti nad dceřiným podnikem, přidruženým nebo společným podnikem, při které dochází ke konfliktu mezi stávajícími pokyny pro konsolidaci a účtování vlastního kapitálu. Datum účinnosti těchto změn bylo nyní odloženo na dokončení širšího přezkumu. Fond je investiční jednotkou v souladu s IFRS 10 a majetkové účasti ve společnostech, které představují investice Fondu a v nichž má Fond rozhodující vliv (tj. dceřiné společnosti), jsou oceněny reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku a nejsou konsolidovány. Z tohoto důvodu se tato ustanovení Fondu nedotknou.

## 3 Podstatná účetní pravidla

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena v konzistenci účetních pravidel aplikovaných v poslední roční účetní závěrce, v níž jsou blíže popsána. V průběhu mezitímního účetního období nedošlo ke změně v aplikovaných účetních pravidlech.

## 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 mezitímní účetní závěra poskytovala jejím uživatelům užitečné informace pro jejich rozhodování.

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

Od počátku roku 2021 jsou kontinuálně v postupně snižující se míře platná restriktivní opatření vyhlášená vládou ČR v souvislosti se snahou potlačit šíření koronaviru, Dne 11. dubna 2021 ukončen výjimečný stav na území České

republiky vyhlášený v souvislosti s krizí covid – 19. Od května 2021 začalo postupné uvolňování pandemických vládních opatření vyhlášených vládou.

Při plánování výnosů pro rok 2021 však vedení Fondu s potížemi oborů nejvíce postižených – jsou to restaurace, maloobchody a provozovny služeb počítalo a zahrnuje je do svých ekonomických kalkulací. Pololetní hospodářský výsledek je dokonce mírně vyšší než plánovaný, protože se podařilo téměř všem postiženým nájemníkům dosáhnout na podpůrné programy postupně vyhlášené vládou a z takto čerpané podpory mohli nájemníci plnit svoje závazky k Fondu ve větší míře, než bylo plánováno. Jednalo se zejména o programy Covid Nájemné, Covid Nepokryté náklady.

Celková výše tržeb z pronájmu a poskytovaných služeb v období leden – červen 2021 zároveň nevykázala pokles oproti stejnému období roku 2020. Průměrná měsíční výše tržeb z pronájmu a poskytovaných služeb roku 2021 (přepočtený z délky 6 měsíců) činí 18 795 tis. Kč, průměrná měsíční výše tržeb z pronájmu a poskytovaných služeb hospodářského roku 2020 (přepočtený z délky 6 měsíců) činí 17 970 tis. Kč. Fond je stále dlouhodobě ve vynikající finanční situaci, což prezentuje také výše pohledávek do 180 dní po splatnosti k datu 30.06.2021 ve výši 5 047 tis. Kč. Vůči tržbám z pronájmu a poskytovaných služeb 6. měsíců roku 2021 ve výši 112 771 tis. Kč. se jedná o 4,4 % tržeb z pronájmu a poskytovaných služeb. Zároveň ke dni 20.09.2021 zůstalo z uvedené výše pohledávek 6. měsíců roku 2021 neuhrazeno jen 903 tis. Kč, což činí jen 0,8 % tržeb z pronájmu a poskytovaných služeb uvedeného období.

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 1. pololetí roku 2021 za události dočasné, které doposud nijak nenarušují předpoklad trvání podniku, na jehož základě byla tato účetní závěrka zpracována.

V návaznosti na makroekonomická data, statistické údaje a predikce významných autorit (kupř. ČNB), jež referují o razantním meziročním růstu ekonomiky očekává vedení Fondu vývoj finanční situace s mírným optimismem. Pouze v oblasti hospitality je díky opatrnému návratu turistů do Prahy očekáván pomalejší nárůst příjmů na úroveň před pandemií způsobenou krizí.

#### **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, kteří nejsou vzájemně spřízněni.

- 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 již nedrží žádný majetkový podíl v jiné společnosti a všechny investice jsou soustředěny v přímo vlastněných nemovitostech.

- Fond výkonost 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 případné 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 části 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 mezitímní 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 akcii

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 reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření, přičemž reálná hodnota nemovitostí odhadnutá 31. 12. 2020 činila 1 951 241 tis. Kč

Investice do nemovitostí představují nejvýznamnější rozvahovou položku aktiv, která formuje hodnotu čistých aktiv přiřaditelnou držitelům vyplatitelných investičních akcií (k 30.06.2021 činí reálná hodnota aktiv přibližně 88 % celkové hodnoty investičních aktiv Fondu (k 31.12.2020 činil poměr 89 %). 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. K 30. 6. 2021 nebyly reálné hodnoty stanoveny externím znalcem a bylo po interním posouzení vývoje trhu ponecháno reálné ocenění stanovené externím znalcem k 31. 12. 2020. 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 30.06.2021 je ocenění pohledávek sníženo z titulu očekávaného úvěrového znehodnocení o 1 245 tis. Kč. (31.12.2020: 1 158 tis. Kč), což představuje přibližně 17 % (2020: 10 %) 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 a sezónnost**

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.

Portfolio přímo držených nemovitostí či držených majetkových účastí na nemovitostních společnostech není ovlivněno sezónními vlivy.

## **6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům**

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

<i>v tis. Kč</i>	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Peněžní prostředky	2 000	2 000
Poskytnuté půjčky	-	-
<b>Vlastní kapitál – Základní kapitál</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

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 30.06.2021 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 30.06.2021 ve výši 2 000 tis. Kč na samostatném bankovním účtu. Tento účet byl vytvořen v souladu s regulatorními 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	31.12.2020
Peněžní prostředky omezené ve využití Fondem	10 320	10 320
Peněžní prostředky volně disponibilní k využití Fondem	15 306	36 307
<b>Peněžní prostředky celkem</b>	<b>25 626</b>	<b>46 627</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 přečerpání, která by byla zahrnuta mezi „Peněžní prostředky“ pro účely sestavení výkazu peněžních toků.

### Nepeněžní transakce

V průběhu prvního pololetí roku 2021 došlo k následujícím významným nepeněžním transakcím, které měly dopad na vývoj rozvahových položek, ale neprojeví se ve výkazu peněžních toků

- V květnu 2021 došlo k emisi nových investičních akcií ve výši 8 000 tis. Kč, které byly splaceny zápočtem s pohledávkou vůči Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. ve výši 8 000 tis. Kč (viz. část 6.8).

### 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	30.06.2021	31.12.2020
Obchodní pohledávky – nominální hodnota	7 408	11 648
Snížení hodnoty v důsledku posouzení úvěrového rizika	-1 245	-1 158
<b>Obchodní pohledávky ve výkazu finanční situace</b>	<b>6 163</b>	<b>10 490</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.

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

v tis. Kč	30.06.2021	31.12.2020
Půjčka – TESSERA, k.s.	40 073	40 613
Nakoupené směnka – J&T Private Equity B.V.	171 870	137 557
Pohledávky z uzavřených derivátových nástrojů	-	-
<b>Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou celkem</b>	<b>211 943</b>	<b>178 170</b>

#### Směnka – J&T Private Equity B.V.

V březnu 2021 Fond nakoupil novou směnu za 170 000 tis. Kč, kterou financoval výše uvedenými splatnými směnkami (vykázanými k 31.12.2020) a dále doplatil 31 302 tis. Kč. Směnka je splatná v září 2021 v celkové směnečné hodnotě 173 428 tis. Kč. Naběhlý úrok k 30.6.2021 je vykázan ve výši 171 870 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	30.06.2021	31. 12. 2020
Půjčka – TESSERA, k.s. – jistina	38 544	38 544
Půjčka – TESSERA, k.s. – naběhlé úroky	1 529	2 069
<b>Půjčka poskytnutá společnosti TESSERA, k.s. celkem</b>	<b>40 073</b>	<b>40 613</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 30.06.2021)	Reálná hodnota k 30.06.2021 (závazek)	Reálná hodnota k 31. 12. 2020 (závazek)
(1) Úrokový swap	29. 8. 2025	294 630 tis. Kč	-699	-10 519
(2) Úrokový swap	31. 8. 2022	72 954 tis. Kč	79	-585
(3) Úrokový swap	31. 8. 2022	9 856 tis. Kč	10	-77
<b>Reálná hodnota derivátů celkem (závazek)</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>-610</b>	<b>-11 181</b>

Za období 1. poloviny roku 2021 je v souvislosti s deriváty zachycen celkový dopad do výsledku hospodaření ve výši 8 055 tis. Kč představující zisk z přecenění k 30.6.2021 ve výši 10 571 tis. Kč a ztrátu z vyúčtování a souvisejících plateb ve výši 2 516 tis. Kč (viz. část 6.16).

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, a Prostějově. Vývoj za období roku 2020 a za 1. polovinu roku 2021 zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	Investice do nemovitostí celkem
<b>Reálná hodnota k 1. 1. 2020</b>	<b>1 944 258</b>
přírůstky v rámci převzetí čistých aktiv dceřiných společností	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>
Přírůstky majetku	21 128
přecenění do výsledku hospodaření	-
<b>Reálná hodnota k 30.06.2021</b>	<b>1 972 369</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	Pololetí končící 30.06.2021 (6 měsíců)	Pololetí končící 30.06.2020 (6 měsíců)
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	95 967	93 406
Celkové příjmy z přeúčtování provozních nákladů investic do nemovitostí	16 804	14 414
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí (vč. daně z nem.)	-13 325	-16 136
<b>Zisk z investic do nemovitostí</b>	<b>99 446</b>	<b>91 684</b>

## 6.7 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva

<i>v tis. Kč</i>	30.06.2021	31.12.2020
Poskytnuté zálohy	3 048	2 161
Náklady příštích období	5 625	5 789
Ostatní pohledávky	91	6
<b>Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva celkem</b>	<b>8 764</b>	<b>7 956</b>

V rámci poskytnutých záloh Fond k 30.06.2021 evidoval zaplacenou zálohu ve výši 12 000 tis. Kč vyplacené Martinovi Bendovi a Martinovi Davidovi v souvislosti s budoucím odkupem odpovídající části jejich investičních akcií, který se bude realizovat v prosinci 2021.

## 6.8 Obchodní a jiné závazky

<i>v tis. Kč</i>	30.06.2021	31.12.2020
Obchodní závazky	5 522	14 061
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	3 173	2 395
Přijaté kauce	29 765	27 309
Závazky vůči státu	3 555	1 719
Ostatní závazky	244	265
<b>Obchodní a jiné závazky celkem</b>	<b>42 259</b>	<b>45 749</b>
z toho finanční závazky	35 531	41 635
z toho nefinanční závazky	6 728	4 114

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

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

## 6.9 Závazky vůči akcionářům

V průběhu roku 2020 Fond upsal nové investiční akcie v hodnotě 8 000 tis. Kč (viz. 6.2), které byly vydány v květnu 2021 na základě hodnoty čistých aktiv k 31.12.2020 (viz. bod 6.2), tj. zvýšení počtu investičních akcií o 1 131 925 kusů. Tento závazek z roku 2020 byl započten oproti pohledávce z titulu emise nových investičních akcií.

V červnu 2021 došlo k odkupu investičních akcií na základě hodnoty čistých aktiv k 31.12.2020 od pana Martina Bendy a pana Martina Davida v celkové hodnotě 24 000 tis. Kč. Fond do konce mezitímního pololetí uhradil polovinu z hodnoty investičních akcií, tj. 12 000 tis. Kč. Zbývající část je k 30. 6. 2021 evidována v rámci krátkodobých závazků a bude uhrazena do konce roku 2021.

## 6.10 Bankovní úvěry a nebankovní zápůjčky

### Bankovní úvěry

<i>v tis. Kč</i>	30.06.2021	31.12.2020
Bankovní úvěry – dlouhodobě splatná část úvěru	627 979	793 260
Bankovní úvěry – krátkodobě splatná část úvěru	197 509	63 996
<b>Bankovní úvěry celkem</b>	<b>825 488</b>	<b>857 256</b>

K 30.6.2021 Fond evidoval osm bankovních úvěrů čerpaných od Československé obchodní banky, a.s. v níže uvedené skladbě:

<i>Bankovní úvěr</i>	Efektivní úroková sazba p.a.	Zůstatek úvěru vč. naběhlého úroku k 30.06.2021	Splatnost
ČSOB bankovní úvěr	1,85 %	77 400	31. 08. 2030
ČSOB bankovní úvěr	2,98 %	28 130	31. 08. 2029
ČSOB bankovní úvěr	2,98 %	16 040	31. 05. 2029
ČSOB bankovní úvěr	2,10 %	131 340	30. 11. 2026
ČSOB bankovní úvěr	2,10 %	24 808	30. 11. 2026
ČSOB bankovní úvěr	3,60 % (1M PRIBOR + 1,5)	14 634	15. 8. 2022
ČSOB bankovní úvěr	3,60 % (1M PRIBOR + 1,5)	112 236	15. 8. 2022
ČSOB bankovní úvěr	3,80 % (1M PRIBOR + 1,5)	420 900	30. 6. 2025
<b>Bankovní úvěry celkem</b>	<b>x</b>	<b>825 488</b>	<b>x</b>

Tučnou kurzívou jsou označeny bankovní úvěry, které byly v červenci 2021 splaceny, proto jsou vykazovány jako krátkodobé (viz. část 11.)

Za období 1. pololetí roku 2021 Fond vykazuje úrokové náklady z bankovních úvěrů 8 800 tis. Kč.

<i>Bankovní úvěr</i>	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 vykázal úrokové náklady z bankovních úvěrů 21 841 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:

<i>v tis. Kč</i>	Bankovní úvěry	Nebankovní půjčky	Celkem
<b>Počáteční zůstatek k 1. 1. 2020</b>	<b>919 971</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>857 256</b>
peněžní tok – splátky úvěru	-31 768	-	-31 768
peněžní tok – placené úroky	-8 800	-	-8 800
naběhlé úrokové náklady	8 880	-	8 880
<b>Konečný zůstatek k 30.06.2021</b>	<b>825 488</b>	-	<b>825 488</b>
z toho krátkodobě splatný zůstatek	197 509	-	197 509
z toho dlouhodobě splatný zůstatek	627 979	-	627 979

### 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.

	30.06.2021	31.12.2020
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	1 278 844	1 208 595
Počet investičních akcií (v ks)	168 740 452	171 004 290
<b>Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)</b>	<b>7,5788</b>	<b>7,0676</b>

Dle Statutu Fondu je hodnota investiční akcie stanovována 1x za oceňovací období, což je kalendářní rok. Výše uvedená hodnota k 30. 06. 2021 nebyla oficiálně vyhlášena

V průběhu 1. pololetí roku 2021 došlo k následujícímu snížení počtu investičních akcií:

v tis. Kč	Počet investičních akcií
<b>Stav k 31. 12. 2020</b>	<b>171 004 290</b>
Odkup investičních akcií	-3 395 778
emise investičních akcií	1 131 925
<b>Stav k 30.06.2021</b>	<b>168 740 437</b>

Ke snížení došlo v červnu 2021 v důsledku odkupu 3 395 778 kusů investičních akcií od pana Martina Bendy a pana Martina Davida v celkové hodnotě 24 000 tis. Kč. Fond do konce mezitímního pololetí uhradil polovinu z hodnoty investičních akcií, tj. 12 000 tis. Kč. Zbývající část je k 30. 6. 2021 evidována v rámci krátkodobých závazků a bude uhrazena do konce roku 2021.

### 6.12 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb

v tis. Kč	Pololetí končící 30.06.2021 (6 měsíců)	Pololetí končící 30.06.2020 (6 měsíců)
Tržby z pronájmu	95 967	93 406
Tržby z poskytovaných služeb	16 804	14 414
<b>Tržby celkem</b>	<b>112 771</b>	<b>107 820</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 nevypověditelným 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>	Pololetí končící 30.06.2021 (6 měsíců)	Pololetí končící 30.06.2020 (6 měsíců)
Zisk z přecenění finančních aktiv oceňovaných v reálné hodnotě (viz 6.5)	4 540	2 714
Zisk z přecenění derivátového nástroje – úrokového swapu (viz 6.5)	10 571	-25 585
Úprava hodnoty obchodní pohledávek v důsledku úvěrového rizika (viz 6.3)	-87	-32
<b>Zisky/(ztráty) plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků celkem</b>	<b>15 024</b>	<b>-22 903</b>

## 6.14 Náklady související s pronájmem nemovitostí

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30.06.2021 (6 měsíců)	Pololetí končící 30.06.2021 (6 měsíců)
Spotřeba materiálu a energií	589	1 069
Správa nemovitostí	1 235	1 527
Opravy a udržování	3 823	6 671
Ostraha	2 627	2 599
Poplatky a provize za zprostředkování	510	1 331
Ostatní služby	4 541	2 940
<b>Náklady související s pronájmem nemovitostí celkem</b>	<b>13 325</b>	<b>16 137</b>

## 6.15 Správa Fondu a ekonomické a právní služby

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30.06.2021 (6 měsíců)	Pololetí končící 30.06.2021 (6 měsíců)
Správa a vedení Fondu (pozn. 7.3)	501	580
Poplatky depozitáři	428	455
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	10 552	8 605
<b>Správa fondu a související ekonomické a právní služby celkem</b>	<b>11 481</b>	<b>9 640</b>

## 6.16 Finanční náklady

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30.06.2021 (6 měsíců)	Pololetí končící 30.06.2020 (6 měsíců)
Úrokové náklady – bankovní úvěry	8 880	12 693
IRS náklady/(výnosy) - bankovní úvěry - realizované	2 516	-
Úrokové náklady – nebankovní půjčky	-	-
Úrokové náklady celkem	11 396	12 693
Ostatní finanční náklady (bankovní poplatky a jiné finanční náklady)	65	68
<b>Finanční náklady celkem</b>	<b>11 461</b>	<b>12 761</b>

## 6.17 Daně ze zisku

Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

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

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 30.06.2021 (6 měsíců)	Pololetí končící 30.06.2020 (6 měsíců)
Splatný daňový náklad za běžné období	3 509	1 335
Úprava splatné daně za předcházející období	-	504
Splatná daň celkem	3 509	1 839
Odložená daň z titulu změny přechodných rozdílů	1 056	731
<b>Celkový daňový náklad (výnos)</b>	<b>4 565</b>	<b>2 570</b>

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

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 30.06.2021 (6 měsíců)	Pololetí končící 30.06.2020 (6 měsíců)
Zisk před zdaněním za běžné období	90 814	36 636
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad kalkulovaný z výsledku hospodaření	4 541	1 832
Dopad daňově neuznatelných nákladů / výnosů	-	234
Dopad daňových odpisů	-1 031	-
Dopad odložené daně	1 056	-
Dopad daňových nákladů souvisejících s předcházejícím obdobím	-	504
<b>Celkový daňový náklad (výnos)</b>	<b>4 566</b>	<b>2 570</b>
<b>Efektivní daňová sazba (bez vlivu daňových dopadů min. let)</b>	<b>5,03%</b>	<b>7,02%</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>	30.06.2021	31.12. 2020
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě investic do nemovitostí (závazek)	67 850	66 794
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě pohledávek (pohledávka)	-34	-34
<b>Odložený daňový závazek</b>	<b>67 816</b>	<b>66 760</b>

Sesouhlasení odložené daně

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

<i>v tis. Kč</i>	Odložená daň
<b>Zůstatek k 1. 1. 2020 – odložený daňový závazek</b>	<b>64 642</b>
dopad podnikové přeměny k 1.7.2018	-
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	2 118
<b>Zůstatek k 31. 12. 2020 – odložený daňový závazek</b>	<b>66 760</b>
dopad podnikové přeměny	-
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	1 056
<b>Zůstatek k 30.06.2021 – odložený daňový závazek</b>	<b>67 816</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:

	30.06.2021	31. 12. 2020
Martin Benda	46,60 %	46,98 %
Martin David	46,60 %	46,98 %
TESSERA k.s.	2,88 %	2,85 %
Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	2,03 %	1,34 %
Další investoři – fyzické a právnické osoby	1,89 %	1,85 %
<b>Držitelé investičních akcií celkem</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

V průběhu 1. pololetí roku 2021 došlo k emisi 1 131 925 ks investičních akcií, které upsala Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s, a dále k odkupu 3 395 763 ks investičních akcií od pana Martina Bendy a pana Martina Davida, čímž se změnilly 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 2021 nedošlo mezi Fondem a spřízněnými stranami k žádnému přijetí ani poskytnutí peněžního plnění.

#### Finanční vztahy se spřízněnými stranami

Fond k 30. červnu 2021 prezentuje půjčky poskytnuté spřízněné straně TESSERA, k.s. – bližší informace v části 6.5.

### 7.3 Odměny klíčového vedení

Řízení a vedení Fondu bylo do 31.3.2021 zajišťováno společností AMISTA investiční společnost, a.s., která působila ve funkci statutárního ředitele Fondu. V mezitímním období 2021 byla Fondu vyúčtována odměna ve výši 276 tis. Kč (pololetí 2020: 580 tis. Kč).

Od 1.4.2021 je Fond obhospodařován a administrován společností AVANT investiční společnost, a.s. a Fondu byla vyúčtována odměna ve výši 225 tis. Kč.



## 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	30.06.2021	31. 12. 2020
<b>Finanční aktiva</b>		
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	211 943	178 170
Finanční aktiva oceňovaná v zůstatkové hodnotě	31 789	57 117
z toho: <i>Obchodní pohledávky</i>	6 163	10 490
<i>Peněžní prostředky</i>	25 626	46 627
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>243 732</b>	<b>235 287</b>
<b>Finanční závazky</b>		
Finanční závazky oceňované v zůstatkové hodnotě	861 629	910 072
z toho: <i>Bankovní úvěry</i>	825 488	857 256
<i>Závazek z reálné hodnoty IRS</i>	610	11 181
<i>Obchodní a jiné závazky</i>	35 531	41 636

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

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

K 30.06.2021	Vážený průměr efektivní úrokové sazby (p.a.)	Do 1 roku	1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	35 531	-	-	35 531
Bankovní úvěry	2,03 %	216 106	1 031 042	41 576	1 288 724
<b>Celkem</b>	<b>x</b>	<b>251 637</b>	<b>1 031 042</b>	<b>41 576</b>	<b>1 324 255</b>

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>

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 riziko změny reálné hodnoty nebo budoucích peněžních toků finančních nástrojů v důsledku změn tržní úrokové míry.

Úrokové riziko budoucích peněžních toků je spojeno finančními závazky, které mají proměnlivou úrokovou sazbu. Bankovní a nebankovní úvěry, které jsou Fondem prezentovány, jsou fixně úročeny, a proto Fond k rozvahovému dni není vystaven úrokovému riziku změny budoucích peněžních toků v důsledku změny úrokové sazby.

Úrokové riziko změny reálné hodnoty je spojeno s finančními investicemi Fondu – majetkovými účastmi v nekonsolidovaných dceřiných společnostech. Jedná se o investice oceňované reálnou hodnotou v úrovni 3, kdy je při odhadu reálné hodnoty uvažován také diskontní faktor, který vychází z tržní úrokové sazby. Změna tržní úrokové sazby tak může mít dopad na změnu reálné hodnoty držených investic.

Vliv změny úrokových sazeb za první pololetí 2020 na případnou změnu reálného ocenění držených investic byl vyhodnocen jako nevýznamný a reálná hodnota držených aktiv byla potvrzena ve výši z konce roku 2020. Hlubší expertní ocenění bude zpracováno ke konci roku 2021 pro účely roční účetní závěrky

### 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 30.06.2021 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 (2021: ztráta 137 tis. Kč; 2020: zisk 510 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

Bližší informace k ocenění reálnou hodnotou jsou poskytnuty v roční účetní závěrce sestavené k 31. 12. 2020. V průběhu mezitímního období nedošlo k přecenění finančních aktiv.

## 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:*
  - a) *pro určení reálné hodnoty dluhopisu nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího právo na splacení dlužné částky je možné použít průměrnou cenu mezi nejlepší závaznou nabídkou a poptávkou (středová cena) a*
  - b) *pro určení reálné hodnoty akcie nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího podíl na obchodní společnosti nebo jiné právnické osobě je možné použít hodnotu, která je vyhlášena na evropském regulovaném trhu nebo na zahraničním trhu obdobně 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 mezitímní účetní závěrce se významně neodchyluje od reálné hodnoty a lze jej považovat za vhodnou aproximaci reálného ocenění. Závazky nejsou oceňovány reálnou hodnotou, ale jsou úročeny na bázi nespřízněných transakcí a jejich ocenění v účetní závěrce lze považovat za vhodnou aproximaci reálného ocenění.

	30.06.2021	31.12.2020
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	1 278 844	1 208 595
Počet investičních akcií (v ks)	168 740 437	171 004 290
<b>Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)</b>	<b>7,5788</b>	<b>7,0676</b>

## 11 Události po rozvahovém dni

Na základě blížící se splatnosti 2 úvěrů u financující banky ČSOB, kdy vzhledem k predikci budoucího vývoje finančního trhu dochází k zhoršování úvěrových podmínek, se Fond v červenci 2021 rozhodl o přijetí nového úvěru, který by tyto 2 úvěry refinancoval. Došlo tím k navýšení úvěrové angažovanosti na stávající portfolio. Byly splaceny dva úvěry v zůstatkové výši jistiny 112 236 tis. Kč a 14 634 tis. Kč. Nový úvěr ve výši 362 000 tis. Kč má stanovenou splatnost v červnu 2025.

Dne 22. 9. 2021 došlo k uplatnění investiční směnky ze skupiny J&T banky a prozatím je směnečná suma převedena na běžný bankovní účet Fondu.

Žádné další významné události s dopadem na finanční situaci a výkonnost Fondu nenastaly v období po rozvahovém dni.

## 5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu

V průběhu aktuálního účetního období stejně a stejně tak i výhledově 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 zatraaktivnil pro nové, ale i stávající kvalifikované investory.

V aktuálním účetním období je předpoklad, že významným rizikovým faktorem dopad, a ne zcela předpokládatelný vývoj možných 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 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 přechodná období nebo odklady plateb nájemného.

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.

## 6. Prohlášení oprávněných osob Fondu

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

Zpracoval: Ing. Michal Vlach

Funkce: pověřený zmocněnec jediného člena představenstva společnosti  
AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 30. 9. 2021

Podpis:

