



# Výroční finanční zpráva fondu

Czech Investment Fund SICAV, a.s.  
za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

Neoficiální verze

## Obsah

Použité zkratky .....	5
1. Základní údaje o Fondu .....	7
a) Základní kapitál Fondu.....	7
b) Údaje o cenných papírech.....	7
2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období .....	9
a) Přehled investiční činnosti .....	9
b) Finanční přehled.....	12
c) Přehled portfolia.....	13
d) Významné majetkové účasti.....	13
e) Přehled výsledků Fondu.....	14
f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů.....	15
g) Zdroje kapitálu .....	15
h) Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088) a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF) .....	16
i) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP) .....	16
3. Výroční zpráva .....	23
a) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ) .....	23
b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ) .....	23
c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ) .....	25
d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ).....	25
e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ) .....	26
f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ) .....	26
g) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF) .....	26
h) Obhospodařovatel vykonával v průběhu Účetního období ve vztahu k Fondu standardní činnost dle statutu Fondu. Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP).....	26
i) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP) .....	26
j) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP) .....	26
k) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP).....	27
l) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci	

rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP).....	27
m) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP).....	27
n) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP).....	27
o) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP).....	27
p) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF).....	28
q) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF).....	28
r) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF).....	28
4. Výkaz o řízení a správě Fondu.....	30
a) Informace o kodexech řízení a správy Fondu (§ 118 odst. 4 písm. a) až c) ZPKT).....	30
b) Popis hlavních parametrů systémů vnitřní kontroly a řízení rizik ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT).....	30
c) Popis práv spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT).....	31
d) Popis složení a postupů rozhodování vedoucího orgánu Fondu a jeho výborů, jsou-li zřízeny (§ 118 odst. 4 písm. f) ZPKT).....	34
e) Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu (§ 118 odst. 4 písm. g) ZPKT).....	35
f) Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. h) až i) ZPKT).....	36
g) Struktura vlastního kapitálu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT).....	36
h) Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT).....	36
i) Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT).....	37
j) Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT).....	37
k) Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT).....	37
l) Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představující podíl na Fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou Fondu známy (§ 118 odst. 5 písm. f) ZPKT).....	37
m) Zvláštní pravidla určujících volbu a odvolání členů řídicího orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT).....	37
n) Zvláštní působnost řídicího orgánu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT).....	38
o) Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnutí podle zákona o obchodních korporacích Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývající (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT).....	38

p) Smlouvy mezi Fondem a členy jeho řídicího orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí (§ 118 odst. 5 písm. j) ZPKT) .....	38
q) Systém kontroly programu, na jehož základě členové řídicího orgánu nebo zaměstnanci Fondu nabývají účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim, pokud tato práva sami nevykonávají (§ 118 odst. 5 písm. k) ZPKT) .....	38
r) Alternativní výkonnostní ukazatele .....	38
5. Prohlášení oprávněných osob Fondu .....	40
6. Přílohy .....	41
Příloha č. 1 – Zpráva auditora .....	
Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem .....	
Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období .....	
Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP).....	

Neoficiální verze

## 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 Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
BCPP	Burza cenných papírů Praha, a.s.
ČNB	Česká národní banka
Fond	Czech Investment Fund SICAV, a.s., IČO: 027 89 027, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (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
Výroční zpráva	Tato výroční zpráva

Účetní období	Období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

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

Srovnávacím obdobím v rozvaze, podrozvaze, výkazu zisku a ztráty, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií je období od 1. 1.- 2023 do 31. 12. 2023.

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

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

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

## 1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	Czech Investment Fund SICAV, a.s.
Sídlo	Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10
IČO	027 89 027
LEI	315700K42APKSHJPA112
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 19621
Vznik Fondu	18.3.2014
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 267 997 795, www.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:	3.301.124 tis Kč (k poslednímu dni Účetního období)
	z toho neinvestiční fondový kapitál: 2 000 tis. Kč
	(z toho 2 000 000 Kč zapisovaný základní kapitál)
	z toho Investiční fondový kapitál: 3.299.124 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 ke konci Účetního období	2 000 000 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

## 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 ke konci Účetního období	193.132.099 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	1.630.326 ks v objemu 24 000 tis. Kč
*V průběhu Účetního období došlo k úpisu investičních akcií v hodnotě 60 700 tis. Kč, které budou vyemitovány v následujícím účetním období po stanovení hodnoty IA	

Neoficiální verze



## 2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období

(ust. § 34 odst. 2 písm. a) ZISIF)

### a) Přehled investiční činnosti

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

Hospodaření s Ostatním jměním skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 0 tis. Kč před zdaněním.

Předmětem podnikatelské činnosti Fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. V průběhu Účetního období Fond vykonával běžné činnosti v souladu se svým statutem. Investiční strategie Fondu je zaměřena zejména na investice do majetkových účastí a poskytování úvěrů těmto dceřiným společnostem, a to v České republice.

- S rozhodným dnem 1.1. 2024 došlo k fúzi společnosti Karnosota a.s., se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 171 35 630, zapsané v OR vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 27232, coby zanikající společností se společností CIF Delta, s.r.o. IČ 191 89 818, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsané v OR vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 382799, coby společností nástupnickou. Dne 9. 5. 2024 společnost CIF Delta s.r.o. uzavřela s Českou spořitelnou, a.s. Smlouvu o úvěru, jehož účelem bylo částečné refinancování, jak úvěru poskytnutého Fondem, tak vrácení části příplatku mimo základní kapitál, který Fond poskytl společnosti CIF Delta s.r.o. v roce 2024.

- Na základě Oznámení o předčasném splacení části úvěru ze dne 12. února 2024 společností CIF Epsilon s.r.o. se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, IČ: 193 68 488, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 385488 došlo v rámci refinancování jmenované společnosti Komerční bankou k vyplacení cca 55% úvěrové pozice Fondu a současně k vrácení části příplatku mimo základní kapitál. Uvedená plnění byla Fondem poskytována na nákup nemovitosti: Retail park Brno Komárov na adrese, Hněvkovského 701/63, 617 00 Brno-jih.

- Dne 15. 2. 2024 Fond uzavřel s dceřinou společností CIF Zeta s.r.o., IČ: 196 10 483, se sídlem: Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsané v OR vedenému Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 389158, Smlouvu o úvěru a Smlouvu o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál za účelem úhrady kupní ceny vydražené nemovitosti a refinancování úvěrů třetích osob. Předmětnou nemovitostí je bytová jednotka v jinak komerční nemovitosti na ul. Křenová 73, Brno, jež zbylá část bude v aktuálním účetním období předmětem dražby.

- Dne 15. 2. 2024 společnost CIF Epsilon s.r.o. se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, IČ: 193 68 488, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 385488 uhradila Fondu část úvěrové pozice vzniklé na základě Smlouvy o úvěru ze dne 4. 8. 2023, kdy čelem úvěru bylo financování nákupu nemovitosti v Brně na ul. Hněvkovského 701/63 společně s vrácením části příplatku mimo základní kapitál na základě rozhodnutí jediného společníka. Uvedené bylo realizováno refinancováním Komerční bankou, a.s.

- Dne 7. 5. 2024 Fond uzavřel s dceřinou společností CIF Zeta s.r.o., IČ: 196 10 483, se sídlem: Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsané v OR vedenému Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 389158, Smlouvu o úvěru a Smlouvu o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál za účelem úhrady kupní ceny vydražené nemovitosti nacházející se na adrese Křenová 69, 602 00 Brno – Trnitá.

- Ke dni 27. 3. 2024 společnost CIF Epsilon s.r.o. se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, IČ: 193 68 488, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 385488 uhradila Fondu svoji úvěrovou pozici ze Smlouvy o úvěru ze dne 25. 8. 2023 poskytnutou na nákup nebytového prostoru v Rezidenci Bratislavská 14 v Brně a snížil svůj příplatek na základě Rozhodnutí společníka o vrácení části příplatku. Uvedené plnění bylo na základě refinancování Komerční bankou, a.s.

- Dne 5. 4. 2024 Fond uzavřel se společností Nemomax Lipno s.r.o., se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 085 43 640, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 320714 Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru ze dne 28.3.2022. Předmětem bylo prodloužení

splatnosti úvěru do konce roku 2024 za podmínky do zajištění třetí osobou a splacení naběhlých úroků. Ke dni 12. 4. 2024 byly obě odkládací podmínky stran dlužníka splněny a Dodatek č. 1 tím nabyl účinnosti.

- Dne 7. 5. 2024 Fond uzavřel se společností CIF Beta s.r.o. se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, IČ: 179 75 336, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 379553 Dodatek č. 1 ke Kupní smlouvě na nemovitosti, kterým bylo sjednáno právo zpětné koupě. V návaznosti na toto smluvní ujednání byla následně dne 9. 5. 2024 uzavřena Dohoda o součinnosti při přípravě investičního záměru.

- Dne 19. 6. 2024 Fond uzavřel s Městskou částí Praha 10, IČ 00063941, se sídlem Vinohradská 3218/169, Praha 10 psč 100 00 Smlouvu o spolupráci, na základě které strany Smlouvy zavázaly ke společnému postupu v realizaci developerského projektu „Limiuzská“ na pozemcích Fondu.

- Dne 22. 7. 2024 Fond uzavřel se společností CIF services a.s., se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, IČ 273 81 714, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 10198 Smlouvu o postoupení pohledávky za společností IFM Group a.s., se sídlem Křenová 479/71, Trnitá, psč 602 00 Brno, IČ 255 27 517, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. B 4630 v konkurzu. Uvedená pohledávka je zajištěná nemovitostmi a dle znaleckého posudku, kterým byla stanovena cena na tuto budou realizovaná plnění v rámci prodeje majetku, k čemuž částečně v době sestavení této Finanční zprávy již došlo.

- Dne 27. 8. 2024 Fond uzavřel se společností Z Finance, a.s. se sídlem Bohunická 238/67, Horní Heršpice, 619 00 Brno, IČ: 10994211, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 8567 Smlouvu o postoupení pohledávky, na základě, které nabyl za dceřinou společností CIF Zeta s.r.o., IČ: 196 10 483, se sídlem: Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 389158 pohledávku z úvěrové smlouvy včetně příslušenství. Cena postoupení byla stanovena na základě znaleckého posudku. Dne 25. 11. 2024 byl k předmětné Smlouvě o postoupení pohledávky uzavřen Dodatek č. 1, na základě kterého Fond uhradil část ceny za postoupení s tím, že zbylá část je splatná k 1. 1. 2026.

- Dne 28. 8. 2024 Fond uzavřel se společností CIF services a.s., se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, IČ 273 81 714, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 10198 Smlouvy o postoupení pohledávek souvisejících s insolvenčním řízením společnosti IFM Group a.s. a to za cenu 1000 Kč s tím, že bude Fondem uhrazena v případě plnění na postoupené pohledávky.

- Dne 14. 10. 2024 Fond rozhodnutím jediného společníka společnosti CIF Arkáda s.r.o., IČ 194 33 174, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, Oddíl C, vložka 386529 rozhodl o vrácení části příplatku mimo základní kapitál. Vzniklý závazek byl částečně realizován bezhotovostním převodem na účet Fondu a částečně snížením úvěrové angažovanosti v uvedené společnosti Fondem.

- Dne 24. 10. 2024 Fond uzavřel dvě Smlouvy na převod akcií na celkem 50 % akciového podílu ve společnosti Z Finance, a.s. se sídlem Bohunická 238/67, Horní Heršpice, 619 00 Brno, IČ: 10994211, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 8567. Cena za akcie byla stanovena znaleckým posudkem, kdy úhrada je realizována formou úpisu investičních akcií Fondu.

- Dne 13. 12. 2024 Fond uzavřel s Městskou částí Praha 10, IČ 00063941, se sídlem Vinohradská 3218/169, Praha 10 psč 100 00, Smlouvu o spolupráci, na základě které strany Smlouvy zavázaly ke společnému postupu v realizaci developerského projektu „Dřevčická“ na pozemcích Fondu.

- Dne 26. 11- 2024 Fond uzavřel Dohodu o předčasném splacení části úvěru se společností CIF Delta s.r.o. pro zajištění navýšení likvidity Fondu pro investiční činnost.

### Exit strategie Fondu

V předchozím účetním období došlo vzhledem k vývoji na trhu k nutnosti restrukturalizace aktiv i ke změně exit strategie Fondu. Komerční nemovitosti, zatížené bankovními úvěry, v rámci svojí investiční činnosti Fond převedl do svých dceřiných společností s cílem tyto držet coby investice ve střednědobém horizontu a následně toto realizovat na trhu. Držbou nemovitostních společností je sníženo riziko pro Fond z pohledu vlivu jednotlivých projektů na ostatní portfolio Fondu a při realizaci na trhu je podstatně širší škála možností, jak investici ukončit. Současně je eliminován vliv financující banky, která omezovala

investiční činnost svojí neochotou odsouhlasovat investice v souladu se smluvní dokumentací, byť se jednalo o investice z volných prostředků Fondu.

Fond zrealizuje částečný nebo celkový exit z investice do majetkové účasti ve chvíli, kdy na trhu najde protistranu obchodu s nabídkou zajišťující investorům Fondu ve středně až dlouhodobém horizontu vyšší zhodnocení investice, než bylo stanoveno při její realizaci s výhledem na další využitelnost získaných likvidních prostředků. V situaci, kdy by vnější ekonomické prostředí neskýtalo možnost prodeje majetkové účasti se ziskem a další držba jednotlivé majetkové SPV by se nejevila jako ekonomicky rentabilní, může Fond zahájit exit z investice prodejem za cenu na trhu dostupnou nebo u jednotlivé majetkové účasti rozhodnout z titulu vlastníka o její likvidaci.

V portfoliu Fond udržuje nemovitosti, které má v úmyslu držet dlouhodobě, případně tyto v rámci investiční činnosti rozvíjet. V případě, kdy by v průběhu některé investice do nemovitosti přímo v majetku Fondu, před jejím konečným dokončením a realizací na trhu, došlo k tak významné změně parametrů, že se stane investiční pozice do budoucna neekonomická, je exitovou strategií Fondu takovou investici ukončit prodejem strategickému partnerovi, případně ji nabídnout na trhu k prodeji ve veřejné soutěži.

Fond provede částečný nebo celkový exit z investice majetkové účasti ve chvíli, kdy na trhu najde protistranu obchodu s nabídkou zajišťující Fondu v krátkodobém až střednědobém horizontu adekvátní zhodnocení investice. V situaci, kdy by vnější ekonomické prostředí neskýtalo možnost prodeje majetkové účasti se ziskem a další držba jednotlivé majetkové SPV by se nejevila jako ekonomicky rentabilní, může Fond zahájit exit z investice prodejem za cenu na trhu dostupnou nebo u jednotlivé majetkové účasti rozhodnout z titulu vlastníka o její likvidaci. Úvěrové pohledávky poskytnuté z majetku Fondu jsou drženy zpravidla do splatnosti vč. možnosti jejího prodloužení, pokud se s ohledem na vývoj investice nejeví jako účelné je kapitalizovat do majetkové účasti, případně je postoupit za tržních podmínek na třetí stranu.

#### Hlavními zdroji příjmů Fondu v Účetním období

Ve sledovaném období byly hlavními zdroji příjmů úroky z úvěrových pozic do společností, které má současně Fond pod kapitálovou kontrolou. Dalším významným příjmem bylo splacení části některých úvěrů, a to v souvislosti s realizovaným refinancováním nemovitostních projektů.

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

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

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

Fond v podobě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem, jehož investiční akcie jsou veřejně obchodovatelné, představuje vhodný nástroj pro shromažďování finančních prostředků od třetích osob, a to prostřednictvím jednorázového veřejného úpisu investičních akcií na regulovaném trhu nebo kontinuálním úpisem investičních akcií u samotného fondu. Právo akcionářů na odkup investičních akcií v určitých termínech a splatnostech ze zdrojů Fondu nepředstavuje pro Fond významnější riziko, kdy nemá takové investice v podílech na kapitálových společnostech, jež by znamenaly zhoršenou likviditu vůči nastaveným parametrům vypořádání při zpětném odkupu vlastních investičních akcií. Stanovy a statut sice lze upravit tak, aby využití práva na odkup bylo časově a finančně motivováno k dodržení delšího investičního horizontu (např. obdobím bez odkupu na 5 let, splatností odkupu do 2 let a výstupními srážkami), ale na druhou stranu, takto nastavená investiční akcie by nemusela být dostatečně atraktivní pro potenciální investory.

V Účetním období Fond byl na pozici komplementáře komanditní společnosti Tessera, k. s. IČ: 27757668, se sídlem Cejl 494/25, Zábřovice, Brno 602 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl A, vložka 2305 jejímž předmětem podnikání je výroba el. energie prostřednictvím

FVE. Riziko Fondu z pohledu zákonného ručení komplementáře nijak Fond neohrožuje, komanditní společnost je sto plnit své závazky, které má pouze k financující bance, kdy výše závazků je i tak kryta finančními aktivy Fondu. Přínos pozice komplementáře je v podílu na zisku komanditní společnosti, který je vzhledem k vývoji na trhu s elektrickou energií výhledově zajištěn.

Prodej investiční akcie akcionářem Fondu třetí osobě na sekundárním regulovaném trhu by mohl být z tohoto hlediska vhodným instrumentem, neboť obchodování s těmito akciemi nemá za následek zhoršení likvidity Fondu (akcionář, který prodává akcie, nevykupuje samotný Fond). Fond tedy vnímá investiční akcie jako nástroj, který splňuje požadavky obou stran – dovolí Fondu nalézt nové prostředky od dalších investorů, ale bez toho, aby zatěžoval svoji likviditu povinným odkupem akcií, přičemž na druhé straně mají noví akcionáři možnost zobchodovat své akcie v případě potřeby (např. při náhlé životní situaci nebo příležitosti) a takto přeměnit svoji investici na likvidní.

## b) Finanční přehled

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

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Dlouhodobá aktiva	3 061 650	0
Krátkodobá aktiva	540 990	2 000
<b>Aktiva celkem</b>	<b>3 602 640</b>	<b>2 000</b>

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	0	2 000
Investiční fondový kapitál (ČAI)	3 299 124	0
Dlouhodobé závazky	152 049	0
Krátkodobé závazky	151 467	0
<b>Pasiva celkem</b>	<b>3 602 640</b>	<b>2 000</b>

## c) Přehled portfolia

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

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	změna v %
Celková investiční aktiva Fondu	3 101 058	3 602 640	100 %	16 %
Peněžní prostředky	161 954	357 182	9,91 %	121 %
Poskytnuté půjčky a držené směnky	1 638 187	1 598 108	44,36 %	-2 %
Nemovitosti	529 164	596 835	16,57 %	13 %
Majetkové účasti	652 517	866 707	24,06 %	33 %
Ostatní aktiva	119 236	183 808	5,10 %	54 %

## Komentář k přehledu portfolia

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

V průběhu Účetního období se nevyskytly žádné faktory, rizika či nejistoty, které by měly vliv na výsledky hospodaření Fondu.

## d) Významné majetkové účasti

- CIF Alfa, s.r.o., IČO 17975093, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 379551

- CIF Beta, s.r.o., IČO 17975336, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 379553

- CIF Gama, s.r.o. IČO 17975468, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 379560

- CIF Delta, s.r.o. IČ 191 89 818, se sídlem: Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 382799

- CIF Epsilon, s.r.o. IČ 193 68 488, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 385488

- CIF Zeta, s.r.o., IČ 196 10 483, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 389158

- CIF Kappa s.r.o. IČ 220 66 616, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 410421

- CIF Arkáda s.r.o. IČ 194 33 174, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 386529

Ke dni 23. září 2021 přistoupil do pozice komplementáře v komanditní společnosti TESSERA k. s., IČO: 277 57 668, se sídlem: Cejl 494/25, Zábřovice, 602 00 Brno, zapsané v obchodní rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. A 26305, kdy v této pozici byl Fond po celou dobu Účetního období.

Z Finance, a.s., IČ: 10994211, se sídlem Bohunická 238/67, Horní Heršpice, 619 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 8567, kde Fond vlastní 50 % akciového podílu.

**Významné nemovitostní investice**

- a) Komerční budova s č.p. 1499, v části obce Brno Řečkovice, postavenou na pozemku parc. č. 2069/4 v k.ú. Řečkovice o výměře 1 113 m<sup>2</sup> a umístěnou na adrese Kolaříkova 1499/3, Brno, zapsanou na LV č. 8996, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno město.
- b) Ideální 1/3 pozemků 756/122, . 756/123, 756/124, 756/125, 756/126, 756/127, 756/128, 756/129, 756/130, 756/131, 756/132, 756/133, 756/134, 756/135, 757 vše na LV č. 329 pro k.ú. Chýně, obec Chýně, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – západ

**e) Přehled výsledků Fondu**

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

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Výnosy z nájmu nemovitostí	2 725	-
Zisk (ztráta) plynoucí z finančních investic v RH s přeceněním do VH	212 374	-
Zisk (ztráta) z investic do nemovitostí	483	-
Zisk plynoucí z ostatních finančních aktiv / závazků	269 730	-
Ostatní provozní výnosy (náklady)	2 196	-
Náklady související s pronájmem nemovitostí	- 933	-
Správní náklady fondu	-11 477	-
Finanční náklady	-5 123	-
HV po zdanění	456 020	-

**Komentář k přehledu výsledků**

Výnosy Účetního období byly tvořeny převážně inkasem úroků z úvěrových pozic vzniklých v rámci restrukturalizace portfolia Fondu v předchozím Účetním období. Významnějším vlivem na výnosy z aktiv Fondu byla ještě vyšší inflace, která ovlivnila prakticky všechny segmenty hospodářství. V rámci Fondu však vzhledem k aktivnímu přístupu k jednotlivým nájemcům v nemovitostních SPV k propadu výsledku hospodářského výsledku fakticky nedošlo, ba naopak oproti předchozímu účetnímu období došlo k mírnému nárůstu. Dohody, kterými byly řešeny valorizace nájmu, případně potřeby nájemců vzhledem k cenám v energetice byly poskytovány v drtivé většině v rámci vyvážených obchodních dohod. Bezesporně vedle inflace byla ekonomika ovlivněna i dopady Ruské agrese na území Ukrajiny, a to na výdajové stránce, nicméně z celkového pohledu výsledků Fondu nedošlo k významnějším dopadům.

## f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

## Hlavní finanční ukazatelé

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	Změna v %
NAV Fondu	2 867 104 tis. Kč	3 299 124 tis. Kč	15 %
Ostatní jmění	2 000 tis. Kč	2 000 tis. Kč	0 %
Pákový efekt – metoda hrubé hodnoty aktiv	103 %	98 %	-5 %
Pákový efekt – metoda standardní závazková	108 %	109 %	1 %
Nové investice – emise inv. akcií	107 986 tis. Kč	0 tis. Kč	-100 %
Ukončené investice – zpětný odkup inv. akcií	0 tis. Kč	24 000 tis. Kč	100 %
Čistý zisk	325 875 tis. Kč	456 020 tis. Kč	40 %
Hodnota investiční akcie (v Kč)	14,7210 Kč	17,0822 Kč	16 %

## Komentář k hlavním finančním ukazatelům

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

## g) Zdroje kapitálu

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

Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	0	2 000
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (fondový kapitál dle ZISIF)	3 299 124	0
Dlouhodobé závazky	152 049	0

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Krátkodobé závazky	151 467	0

## Komentář ke zdrojům financování

Investiční činnost Fondu je financována především dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií. Cizí zdroje Fondu byly do restrukturalizace portfolia v předchozím účetním období tvořeny zejména závazky z bankovních úvěrů, které však byly převedeny v rámci dohod s ČSOB na dceřiné společnosti, čímž jedinou otevřenou úvěrovou pozicí ve vztahu k Fondu je úvěr společnosti Tessera, k.s.. V rámci své činnosti není Fond nucen omezovat svou investiční činnost z důvodů nedostatku zdrojů kapitálu. Případné výpadky ve financování z důvodů odkupů investičních akcií je schopen pokrýt z vlastních likvidních zdrojů.

### Vysvětlení a rozbor peněžních toků

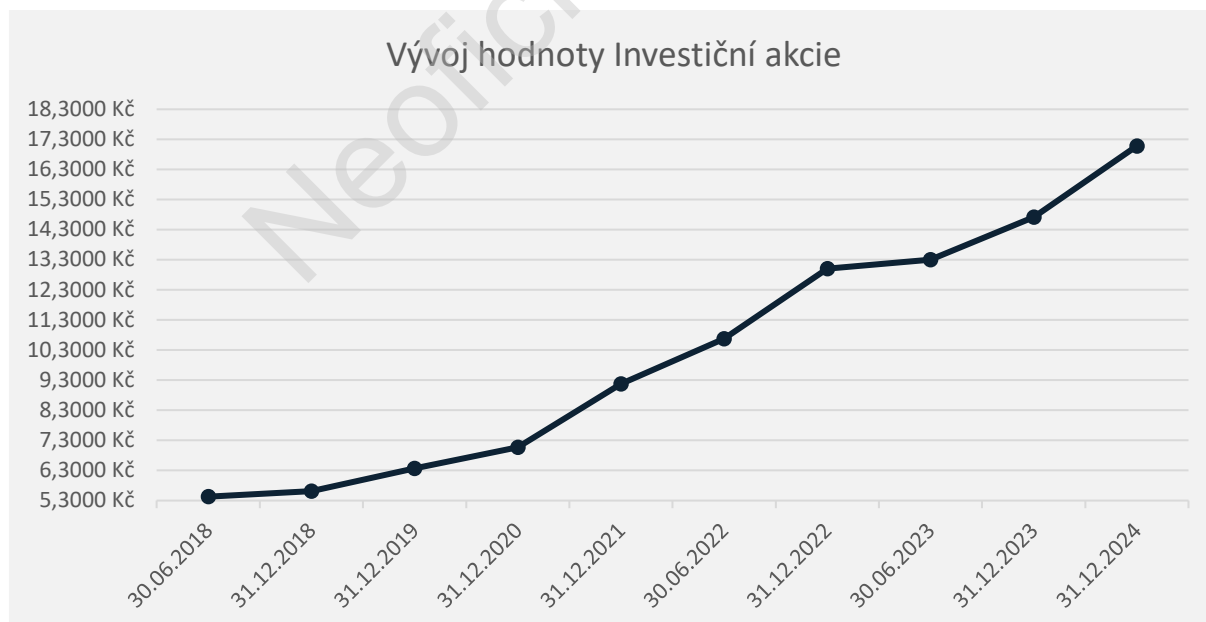
Fond nemá omezení využití zdrojů kapitálu vyjma situace z sledovaného Účetního období s financí bankou, která v rámci smluvních ujednání odmítla odsouhlasovat investiční aktivity Fondu z volných likvidních prostředků. Časově omezená využitelnost volných zdrojů Fondu byla však limitována výdaji nad 20 000 tis. Kč, což zajistilo neomezený běžný provoz Fondu. Potenciální riziko bylo v případě požadavků investorů Fondu na zpětný odkup většího objemu investičních akcií, nicméně toto bylo zcela marginální, neboť o vzniklé situaci a formě řešení byli tito informováni a s postupem ve formátu restrukturalizace aktiv vyjádřili souhlas. Z tohoto pohledu jsou dány ve Statutu Fondu časové limity v závislosti na objemu investičních akcií, které by měl Fond vyplatit, resp. realizovat zpětný odkup. Fond disponuje dostatečnými likvidními prostředky na pokrytí možných nároků investorů z pohledu žádostí o zpětný odkup investičních akcií. Po provedení restrukturalizace má Fond využil možnosti navýšení úvěrové angažovanosti na stávající nemovitostní portfolio v dceřiných společnostech a přes plnění na úvěrové pozice vůči dceřiným společnostem ve sledovaném období získal dostatek likvidity na pokrytí i vyššího objemu požadavků. Likvidita Fondu eliminuje i byť zanedbatelné riziko pozice komplementáře v komanditní společnosti Tessera k.s.

Fondu v současnosti není známo žádné omezení využití zdrojů kapitálu, které podstatně ovlivnilo nebo mohlo podstatně ovlivnit provoz Fondu, a to i nepřímo.

- h) Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088) a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF)

Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti, proto nemá povinnost sestavit Zprávu o udržitelnosti.

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



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

### 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

Dlouhodobou Investiční strategií Fondu byly zejména investice do komerčních nemovitostí na území České republiky se zaměřením na lokality hlavního města Prahy a jihomoravské metropole Brna a jeho okolí, a to prostřednictvím podílů na kapitálových společnostech, při úvěrové angažovanosti do těchto společností.

V rámci restrukturalizace Fondu v předchozím účetním období došlo, jak ke změně struktury portfolia Fondu, tak ke změně investiční strategie. Charakter nemovitostí v podřízené majetkové struktuře Fondu z hlediska využitelnosti nebytových prostor je rozložen do tří základních kategorií dle využití, a to je maloobchod a služby, kancelářské prostory a sklady. Skladba nájemců a obchodní politika správy nemovitostí je založená i nadále na individuálním přístupu k nájemcům, kdy tato fakticky eliminovala možné ztráty v důsledku probíhající globální krize v důsledku válečného konfliktu mezi Ruskou federací a Ukrajinou, tak vnitrostátními zejména inflačními tlaky.

Portfolio Fondu k rozhodnému dni lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální. Nicméně i přes dosavadní výsledky lze očekávat, že v souvislosti s negativním vývojem ekonomiky se bude dále zvyšovat tlak na příjmy z nájmu nemovitostí ve struktuře, což by mohlo mít dopad na příjmy Fondu z úvěrových pozic. Správa Fondu bude nadále pokračovat v dosavadní obchodní strategii nicméně je na možné negativní aspekty vývoje připraven.

Investice Fondu byly v rámci majetkové struktury dostatečně diverzifikovány. Diverzifikací byla zajištěna odolnost majetku Fondu v případě jednotlivých výpadků nebo poklesů výnosů z nájmu.

Fond držel v průběhu Účetního období dostatek likvidních prostředků na účtech, 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.

V současné době predikovaná možná ekonomická recese jako důsledek několika globálních vlivů a to:

- historicky se do současnosti promítají důsledky krize COVID-19 jež jsou zejména dány změnou v chování firem na trhu a z pohledu Fondu zejména přístupu k pronájmu kancelářských a obchodních prostor.
- energetická krize vyvolaná kolísáním cen energií na globálním trhu. Příčiny jsou poměrně široké od diskuse nad politickou dohodou „European Green Deal“, přes spekulace na trhu s emisními povolenkami až po válečný konflikt na Ukrajině a snahu eliminovat Rusko coby globálního dodavatele fosilních paliv. I přes stávající stabilizaci cen energií, je předpoklad vysoké cenové volatility energií v důsledku zvýšené citlivosti tohoto segmentu trhu na podněty.
- invaze Ruska na Ukrajinu jež dopadá v rámci sankcí nejen na zmíněnou energetiku, ale i na trh s pohonnými hmotami, trh se základními potravinami a ostatní segmenty. Současně s tím státy střední Evropy ekonomicky čelí migrační vlně z napadené Ukrajiny

Veškeré zmíněné faktory vytváří proinflační tlaky, které se již poměrně dobře daří bránit klesající inflací a zmírněním negativních scénářů recese. Portfolio Fondu je z hlediska inflace v zásadě stabilní, nicméně dopad je na straně výnosů z nemovitostí, kde s ohledem na její skokový růst v předchozím účetním období bylo nutno individuálně jednat o valorizaci nájmu s jednotlivými nájemci.

Pro zajištění likvidity Fondu tento drží dostatek aktiv jak na účtech, pro zachování likvidity pro možné investiční příležitosti.

### Likvidita Fondu

Běžné příjmy jsou generovány převážně úroky z úvěrových nástrojů v portfoliu Fondu.

S ohledem na změny v investiční strategii Fondu je likvidita Fondu zajištěna v zásadě ve čtyřech úrovních zdrojů příjmů

- splácení úvěrových pozic dceřiných společností
- maturity poskytnutých úvěrů
- prodej podílů na kapitálových společnostech
- příjem z pozice komplementáře komanditní společnosti
- investice přes investiční akcie Fondu

Fond disponuje dostatečnými likvidními prostředky a do budoucna i zdroji, které mu umožňují dlouhodobě zajistit běžné náklady na činnost správy vlastního majetku. Těmito běžnými náklady jsou zejména odměna obhospodařovatele, administrátora, depozitáře a náklady na Správu Fondu. Ve sledovaném Účetním období došlo ke snížení přímých nákladů Fondu na správu nemovitostí, které se přesouvají do dceřiných společností v rámci restrukturalizace společně se závazky vůči bance. Na straně příjmů na úkor nárůstu aktiv ve formě účastí na dceřiných společnostech má Fond příjmy nikoli z nájmu, ale z plnění na úvěry poskytnuté vlastněným společností.

Investiční strategie Fondu je spojena s nižší úrovní rizika a zvýšením likvidity aktiv a Fond, tak neočekává pokles hodnoty investičních akcií. Ve sledovaném období došlo ke zvýšení hodnoty na jednu investiční akcii a při nově nastavené obchodní politice se v budoucnu pokles nepředpokládá.

I přes předpoklady odvozené ze stávajícího vývoje je počítáno s možností poklesu reálné hodnoty investic v portfoliu Fondu v návaznosti na celkový pokles výkonnosti ekonomiky, který by mohl investory motivovat k ukončení investice. Fond však disponuje dostatečnými nástroji (viz níže) pro uspokojení požadavků investorů.

V případě, že nebudou získány nové prostředky úpisem investičních akcií, nové investice budou realizovány pouze ve formě reinvestování zdrojů z běžných příjmů případně za přispění nových úvěrových pozic k danému investičnímu projektu. Fond nemá závazky po restrukturalizaci, který by nepokryl z likvidních prostředků, a to bez potřeby prodat některé ze stávajících stabilizovaných aktiv pro zajištění provozních nákladů.

Výraznější potřeba likvidity by byla možná pouze z titulu významnějších požadavků odkupů investičních akcií investory, nebo uplatnění ručení komplementáře v komanditní společnosti. Přesto, že ani jedno z uvedených zmíněných rizikových titulů není pravděpodobný, a to na jedné straně vzhledem k aktivní komunikaci v rámci investiční strategie s investory, kteří by spíše, než odkup preferovali prodej investičních akcií na sekundárním trhu a na straně druhé, že komanditní společnost, ve které je Fond na pozici komplementáře provozuje výhradně v současné době preferovanou fotovoltaickou elektrárnu, která je pojištěna. Nicméně v případě potřeby může Fond učinit následující opatření:

- zvyšování angažovanosti investorů a získávání investorů nových donavyšování emise investičních akcií Fondu;
- výplata z vlastních likvidních zdrojů, které v současnosti s kritickým vývojem počítají;
- prodej některého z aktiv Fondu, a to prodejem některého z podílů na společnosti případně prodejem pohledávek z úvěrových pozic
- dočasné pozastavení odkupování investičních akcií na dobu až 3 měsíců.

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

### Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti.

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.

### Vliv ekonomického vývoje, inflace a změny úrokových sazeb na hospodaření Fondu

Fond je ovlivňován zejména vývojem v České republice, která je vzhledem k malé a otevřené ekonomice pod silným vlivem vývoje v EU (zejména Německa) a také pod silným vlivem externích událostí (např. kvůli geografické blízkosti k Ukrajině). Vliv na hospodaření Fondu je především prostřednictvím změny reálné hodnoty majetku a závazků Fondu.

Ekonomická situace nebyla v průběhu roku 2024 ani přes pokles inflace nijak optimistická. Průmyslová produkce na nižší inflaci výrazně nereaguje a krize českého průmyslu tak i nadále trvá. I když byl v meziročním srovnání podíl nezaměstnaných vyšší o 0,4 %, tak jsou to právě domácnosti, které ožívují spotřebu.

- V průběhu roku 2024 ČNB snížila hlavní úrokovou sazbu 2týdenní repo sazbu z 6,75 % na 4 %, přičemž nejrychlejší snižování proběhlo v prvním pololetí, kdy každé rozhodnutí ČNB přineslo pokles o 0,5 %. Ve druhé části roku pokračovala ČNB ve snižování, nicméně každé zasedání jen o 0,25 %, a to až do prosince, kdy proces měnového uvolňování přerušila. Snížení výrazně dopomohla inflace, která vlivem vysoké základny skokově klesla na počátku roku 2024 na 2 %. Po zbytek roku se držela v tolerančním pásmu ČNB, a i když v samotném závěru roku atakovala její horní hranici 3 %, tak v pásmu nakonec vydržela. V roce 2025 je očekávána průměrná inflace 2,5 %. Stejným směrem, i když ne tak razantním, postupovala americká centrální banka Fed a Evropská centrální banka ECB. Zatímco Fed se k prvnímu snížení odhodlal až v září 2024 a postupnými kroky snížil sazby z 5,5 % na 4,5 %, ECB poprvé snížila sazby v červnu a z 4 % uzavírala loňský rok na 3 %. Ke snížení sazeb centrální banky přiměly dva důvody. Prvním je kombinace zpoždění účinků měnové politiky s dostatečně silným přesvědčením o dalším postupném poklesu inflace. Druhým je přetrvávající slabost ekonomik eurozóny u ECB a obavy ze slábnutí trhu práce u Fedu.
- Obrázek české ekonomiky se příliš nemění. Ekonomiku i nadále táhne spotřeba domácností, když rychlejší růst mezd a nižší úrokové sazby znamenaly obnovení poptávky na nemovitostním trhu. V rámci podnikatelského sentimentu je vývoj v jednotlivých sektorech odlišný. Příznivá je situace ve službách, což je v souladu s oživením spotřeby domácností. Průmysl i stavebnictví zatím marně čekají na růstový impulz. Nízká nálada v průmyslu je odrazem slabé zahraniční poptávky, obav z budoucího ekonomického vývoje v Německu a rizik pro automobilový průmysl. Inflace zůstává v cílovém inflačním pásmu.
- Očekávaný výrazný pokles úrokových sazeb prakticky s předstihem vedl k poklesu sazeb produktů úrokové sazby vlivem návratu inflace do tolerančního pásma sice zůstaly v kladných hodnotách, nicméně absolutní zhodnocení ztrácí pro domácnosti na atraktivitě, a tak se začínají poohlížet po alternativách či jiných možnostech investování.

### Dopady ruské invaze na Ukrajinu

V závěru února 2022 vypukl válečný konflikt mezi Ruskem a Ukrajinou iniciovaný ze strany Ruska, kdy vojenské jednotky vstoupily na území Ukrajiny. Ruská agrese vůči Ukrajině si vynutila bezprecedentní sankce, které na rozdíl od roku 2014 ruská ekonomika pociťuje citelněji a dopadů nezůstane ušetřena ani Evropa. Co současný konflikt přinese, jaké budou mít narůstající sankce Západu dopady, jak dlouho budou trvat a jaká budou odvetná opatření ze strany Ruska, lze jen těžko předvídat.

Navzdory tomu, že je Rusko svou rozlohou největším státem na světě zabírajícím 11 % pevninské plochy země, jeho ekonomická důležitost té geografické neodpovídá. V žebříčku zemí podle velikosti HDP je Rusko na 11. místě s podílem své produkce na světovém HDP představujícím pouze 1,8 %. To je desetkrát méně než podíl Evropské unie nebo Číny. Význam Ruska tkví v jeho vývozu komodit, a to především do Evropy, která je existenčně závislá zejména na ruském plynu. Kromě ropy a plynu, které jsou důležité především pro Evropu a jsou zdrojem výrazně opatrnější sankční strategie než například v USA, je Rusko vývozcem ještě dalších klíčových komodit, jejichž výpadek by mohl ovlivnit některá odvětví. Příkladem může být palladium, které se používá do katalyzátorů, v Rusku se těží přes 40 % celosvětové produkce. Rusko je důležité také ve vývozu uranu, a to zejména pro Ameriku, jejíž potřeby pokrývá ruský dovoz z 50 %.

Stejně jako Evropa i Amerika si je své závislosti vědoma a snaží se minimalizovat své ztráty, proto uran nebyl zahrnut do sankcí. Mezi další významné komodity, které Rusko vyváží a bez nichž se svět jen těžko

obejde, patří hliník, měď a nikl. Nervozita na trzích ohledně těchto komodit se projevila výrazným cenovým nárůstem. I když je Ukrajina mnohem menší zemí, výpadky jejích dodávek mohou způsobit problémy. Jedním z příkladů je neon, který je důležitý pro lasery používané při výrobě čipů, okolo 50 % světového neonu produkuje právě Ukrajina. S výrobou neonu by však mohly začít firmy jinde ve světě, zahájení výroby by si vyžádalo minimálně 9 měsíců.

Další komoditou, na jejímž vývozu se Ukrajina spolu s Ruskem významně podílí, jsou některé druhy potravinářských komodit. Rusko spolu s Ukrajinou představuje ¼ celosvětového vývozu pšenice.

Státy Evropské unie výrazně spoléhají při výrobě energie na fosilní paliva. Nejdůležitější primární zdroj energie představuje ropa a ropné produkty a hned na druhém místě je zemní plyn. Zároveň nejdůležitější primární zdroje při výrobě energií jsou ty, které EU musí dovážet. A dodávky z Ruska stojí za podstatnou částí dovozů fosilních paliv. Výrazný růst cen surovin může tlumit ekonomickou aktivitu jak přes nižší spotřebu, tak přes meziprodukty. Vyšší ceny paliv a energií snižují disponibilní důchody domácností a jejich kupní sílu. Vzhledem k tomu, že ropa, plyn a elektrická energie (jejíž cena silně závisí na ceně plynu) se používají jako vstupy pro výrobu, bude jejich cenový nárůst tlačit na růst cen dalšího zboží.

EU se se zcela nemůže vzdát dodávek ruského plynu a ropy, ale výpadky dodávek mohou v nejbližší době nastat, což se státy snaží eliminovat dostatkem zásob. Podle propočtů Evropské centrální banky by 10% pokles v dodávkách plynu snížil HDP eurozóny o 0,7 %. Tyto výpočty je potřeba brát pouze jako orientační, protože nejsou zahrnuty efekty změn cen ani možnost substituce zdrojů.

Dopady na jednotlivé země se ale poměrně značně liší. Obecně platí, že větší dopady jsou v zemích, kde do výroby ve větší míře vstupuje plyn jako zdroj energie a kde představují tyto sektory velkou váhu v HDP. Obecně se jedná o plynové elektrárny, papírenský a chemický průmysl, ale i zpracování kovů. Z výpočtů vyplývá, že největší dopad by pokles dodávek zemního plynu o 10 % mělo ze zemí eurozóny Slovensko ve výši 1,6 % HDP. Kvantifikace dopadů je nanejvýš obtížná, ale pohled na závislost jednotlivých zemí na ruském plynu a ruské ropě a na energetickou náročnost ukazuje, ve kterých zemích by byl dopad nejcitelnější.

Stejně jako pro jiné evropské země představuje pro Českou republiku vzájemný obchod s Ruskem pouze malou část zahraničního obchodu (2 % exportů a 3 % celkových importů). Vzájemný obchod s Ukrajinou je ještě nižší, pouze 0,5 % exportů i importů. Dopad ale, jak naznačuje tabulka energetické závislosti na ruských komoditách i relativně vysoká energetická náročnost ekonomiky, bude ve srovnání s ostatními zeměmi EU spíše větší.

Míra postižení hospodářství bude záležet jak na délce konfliktu, tak na případném zpřísnění sankcí nebo odvetných opatřeních ze strany Ruska. Válka jednoznačně představuje pro českou ekonomiku stagflační šok, tedy vyšší inflaci a nižší růst reálné ekonomiky.

Dopad do reálné ekonomiky bude díky poměrně malému vzájemnému obchodu jak s Ruskem, tak s Ukrajinou vyplývat zejména z druhotných dopadů cen energií na spotřebu domácností i investice firem, ale i dopady přes nižší zahraniční poptávku, zejména z Německa, jakožto nejdůležitějšího českého obchodního partnera. Německo je stejně jako ČR velice závislé na dovozu ruského plynu a rostoucí ceny, na výkonnosti německé ekonomiky se dokonce projeví zřetelně i výpadky dodávek.

Situace se ale od té loňské přece jen liší. Nabídkový šok v loňském roce byl způsoben kombinací nedostatku některých komponent a vysoké poptávky. Tentokrát se jedná o čistý nabídkový šok, kde vysoká poptávka nebude nabídkový šok ještě zhoršovat, jako tomu bylo vloni. Vzhledem k většímu podílu průmyslu na HDP, a tedy i vyšší energetické náročnosti české ekonomiky, jsou nabídkové šoky pro českou ekonomiku větším problémem. Podle propočtů MMF loňský nabídkový šok snížil růst české ekonomiky o 4 pb. Takovýto dopad by znamenal pro letošní rok stagnaci ekonomiky. Jakékoliv odhady jsou zatíženy velkou dávkou nejistoty. Jisté je jen to, že odhady ze začátku letošního roku na růst českého HDP okolo 4 % byly z dnešního pohledu příliš optimistické.

V návaznosti na válečný konflikt mezi Ukrajinou a Ruskou federací Fond identifikoval a vyhodnotil hlavní rizika, kterým může v této souvislosti čelit. Jelikož Fond nevlastní žádná aktiva v Rusku, Bělorusku či na

Ukrajíně a ani nemá investory z těchto destinací, není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Hlavní rizikové faktory způsobené válečným konfliktem:

- Vysoká volatilita finančních tržích,
- Růst inflace,
- Navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem může být recese.

Přímý dopad na domácí ekonomický růst je citelný prakticky ve všech odvětvích hospodářství České republiky. Přes nízký podíl na vývozu zboží a služeb z České republiky do zúčastněných zemí (v případě Ruska 2,3 % a v případě Ukrajiny 1 %) jsou celkově proinflační dopady konfliktu zejména prostřednictvím vyšších cen ropy, zemního plynu a zprostředkovaně i dalších energií a surovin, jak naznačuje aktuální vývoj. Oproti předpokladům posilující Česká koruna eliminuje dopady v rámci dovozu, ale z druhé strany omezuje konkurenceschopnost na straně exportu. Současně s tím státy střední Evropy ekonomicky čelí migrační vlně z napadené Ukrajiny. Tyto faktory vytváří zmíněný proinflační tlak, který se projevil i nadále vysokou inflací v průběhu celého účetního období. Portfolio Fondu je z hlediska inflace relativně stabilní, nicméně dopady jsou jak na straně zvýšení výdajů, tak na straně příjmů, kde v mnoha případech je předmětem obchodních jednání, do jaké míry je pro klienty Fondu, resp. jeho dceřiných společností akceptovatelná valorizace nájmů.

V souvislosti s okupací Ukrajiny Ruskou federací provedl Fond identifikaci hlavních rizik, kterým může v této souvislosti čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, že u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Za více jak 2 roky od zahájení konfliktu (únor 2022) již byly nalezeny alternativy dodávek energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity. Teplá zima 2022/2023 pomohla vyhnout se nedostatku plynu a ropy a následně i snížit jejich ceny na trhu a naplnit zásobníky a objednat kapacitu na zimu 2023/2024. Taktéž ekonomiky, firmy a dodavatelsko-odběratelské řetězce prokázaly určitou míru odolnosti a flexibility vypořádat se s dražšími energiemi nebo sankcemi na Rusko ovlivňujícími toky zboží a služeb.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny i po cca dvou letech trvání konfliktu zůstávají totožné, v čase se však snižuje jejich vliv:

- velké výkyvy na finančních tržích, a to zejména pro případ větší eskalace či rozšíření konfliktu;
- dostupnost a ceny surovin a energií s dopadem na zvýšení inflace či oběh zboží;
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude recese, včetně omezení ziskovosti firem a investiční aktivity.

V souvislosti s okupací části Ukrajiny Ruskou federací provedl Fond identifikaci hlavních rizik, kterým může v této souvislosti čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Výrazným prvkem v aktuálním účetním období je nástup Donalda Trumpa na pozici prezidenta Spojených států amerických, kdy na velmi razantní rozhodnutí zejména v zahraniční politice reagují trhy poměrně citlivě.

Fond nevlastní žádná aktiva v Rusku či na Ukrajině a ani nemá významnou část investorů z těchto destinací. Současně neočekává významný dopad nové Americké legislativy na aktiva Fondu.

#### **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

očekává možný dočasný pokles v reálné hodnotě investic. Pro další fungování Fondu však tento pokles nepředstavuje překážku. Aktuální likvidita Fondu je zajištěna, neboť velká 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.

Neoficiální verze

### 3. Výroční zpráva

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

- Dne 6. 1. 2025 Fond odstoupil od Kupní smlouvy ze dne 13. 7. 2022 uzavřené se společností ČSNF SICAV, a.s., IČO: 065 61 705, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, týkající se převodu vlastnického práva ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 2/3 na pozemcích parc. č. 756/122, 756/123, 756/124, 756/125, 756/126, 756/127, 756/128, 756/129, 756/130, 756/131, 756/132, 756/133, 756/134, 756/135, 757, vše v katastrálním území Chýně

- V lednu 2025 Fond uzavřel dva dodatky se společností Nemomax Lipno s.r.o., se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO 085 43 640, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 320714, na základě kterých došlo k částečné úhradě úvěrové pozice Fondu a prodloužení splatnosti do 30. 6. 2025.

- Dne 25. 2. 2025 Fond uzavřel Smlouvu o úvěru se společností ČSNF SICAV, a.s., IČO: 065 61 705, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4 společně s Dohodou o započtení pohledávek. Uvedené smlouvy byly uzavřeny za účelem vrácení části kupní ceny za nemovitosti v k.ú. Chýně ČSNF SICAV, a.s.

- Dne 13.3. 2025 Fond uzavřel Smlouvu o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti s ručením omezeným, a to firmě CIF Delta s.r.o., se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00, Praha 10. Příplatek byl poskytnut na capexové výdaje do nemovitosti vlastněné společností CIF Delta s.r.o.

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

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond dále realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu formou selekce titulů vhodných k investování a aktivního řízení portfolia Fondu poskytováním krátkodobých a střednědobých úvěrů, případně nákupem majetkových účastí v kapitálových společnostech a cenných papírů. Fond bude nadále analyzovat tržní příležitosti v oblasti distressed assets, spravovat současné portfolio a disponibilní výnosy budou z větší části dále reinvestovány.

V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2025 výplatu dividendy ve vztahu k investičním akciím k Fondu.

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond dále čelit kreditnímu riziku protistran, což plyne z jeho investiční strategie. Fond bude eliminovat tato rizika zejména aktivním zajištěním poskytovaných úvěrů společnostem mimo skupinu.

Z pohledu očekávaných podnikatelských rizik a nejistot Fondu pro následující období může být rizikem potřeba likvidity na straně jeho majetkových účastí, kterou je Fond připraven kryt vlastním kapitálem, případně emisí dalších investičních akcií, případně i externím financováním.

Makroekonomický výhled na rok 2025 byl postavený na základě prognóz ČNB, České spořitelny, Komerční banky, ČSOB, PPF banky a agentury Bloomberg ze závěru roku 2024 a stojí na těchto předpokladech vývoje základních fundamentů české ekonomiky:

- Rok 2025 by měl přinést v České republice ekonomické oživení. Toto oživení však nebude nijak závažné a mělo by se pohybovat okolo 2,5 % a růst by měl být tažen zejména službami a obchodem. Průmyslu v roce 2025 již tolik nebude pomáhat ani automobilový průmysl. Výrazné riziko představují možná cla na dovozy do USA, které jsou aktuálně zvažovány. Pro Německo by takovéto opatření znamenalo další faktor limitující jeho stagnující ekonomiku, což by se nutně přeneslo negativně i do českého hospodářství. Ekonomiku by měla táhnout zejména spotřeba, a to jak soukromá, tak vládní. Spotřebu domácností podpoří relativně nízká inflace i silný trh práce a s ním spojený růst reálných mezd. Růst ekonomiky by měla v letošním roce podpořit i uvolněnější měnová politika.

- Model ČNB předpokládá, že průměrná inflace by v roce 2025 měla marginálně vzrůst z loňských 2,5 % na 2,6 %. Prognózy trhu se přiklánějí k opatrnosti, když první snížení úrokových sazeb očekávají nejdříve v březnu 2025. Na horizontu měnové politiky by inflace při slabé domácí poptávce a nižších cen energií a pohonných hmot měla být velmi blízko 2 % inflačního cíle. Ceny energií budou tlačit inflaci směrem dolů, což dokazují zveřejněné ceníky některých dodavatelů. Obnovený růst cen nemovitostí se projeví ve vyšší dynamice imputovaného nájemného a znamená naopak proinflační tlaky. Prostor pro uvolňování měnové politiky tady je, ale bude probíhat pomaleji než v roce 2024.
- Podle agentury Bloomberg se drtivá většina analytiků shoduje, že na závěr roku bude 2týdenní repo sazba v pásmu 3 – 3,5 %.
- Na mezibankovním trhu není důvod k velkému konkurenčnímu boji, a tak pokles komerčních úroků bude u depozitních úroků pokračovat rychleji, a to jak u korunových, tak i cizoměnových.
- Pomalý rozjezd tuzemské ekonomiky odsune i výraznější posílení tuzemské měny. Měny rozvíjejících se trhů by měly v příštím roce obecně těžit z ústupu rizikové averze i snižování úrokových sazeb v USA. Očekáváme, že koruna prolomí hranici 25 Kč a bude se pohybovat v úrovni 24,7 – 25 Kč / EUR.

Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně investuje:

- Realitní trh
  - o Meziroční nárůst stavební produkce byl v roce 2024 2,5 %. Meziročně bylo zahájeno o 62,4 % bytů více, dokončeno bylo o 38,1 % bytů méně. Bariérou pro růst ve stavebnictví zůstává nadále nedostatek zaměstnanců. Stavební sektor v ČR očekává v roce 2025 mírný růst trhu stavebních prací o 0,8 %. Návrh státního rozpočtu na rok 2025 obsahuje rekordní investice do dopravní infrastruktury a veřejných projektů, které pomohou zajistit stabilní poptávku po stavebních pracích.
  - o Nemovitostní trh se po loňském mírném ochlazení rychle otřepal a nyní již silně expanduje, alespoň z cenového hlediska, a přispívá k tomu i odložená poptávka podpořená nadměrnými úsporami. Obnovený rychlý růst cen nemovitostí zřejmě znepokojuje centrální bankéře jakožto proinflační riziko. Výraznější pokles úrokových sazeb u hypotečních úvěrů brzdí bankovní ústavy, aby si vyšší marží vybudovaly rezervu pro případné komplikace plynoucí z nesplácených úvěrů.
  - o Situace jednotlivých nemovitostí a developerských projektů bude silně individuálně ovlivněna finančními parametry jednotlivých projektů, cenou a dostupností financování, úřízením nákladů a ziskové marže a kvalitou projektových kalkulací. Silnější vliv, než dříve budou mít i požadavky ESG, které budou zvyšovat nákladovost, ovlivňovat konkurenceschopnost nemovitosti či projektu a schopnost získat si externí financování a jeho cenu.
  - o Trh komerčních nemovitostí se stabilizoval. Klesající úrokové sazby vytvářejí příznivé podmínky pro růst investiční aktivity, zatímco omezená nabídka a rostoucí poptávka tlačí na růst nájmu. Nižší sazby podporují nižší yields, za které se tyto nemovitosti obchodují. Kancelářský segment se již zotavil z pandemie a míra neobsazenosti dosahuje jedné z nejnižších úrovní ve střední a východní Evropě (8,1 %).
- Úvěry a pohledávky
  - o Míra selhání úvěrů zůstává poblíž historických minim a stále svědčí o dobré finanční situaci soukromého sektoru. V platební morálce ale najdeme menší trhliny. Podíl nesplácených úvěrů (NPL) roste u spotřebního financování, kde úrokové sazby zůstávají zvýšené. V objemnějším hypotečním segmentu je ale situace stabilní.
  - o Ocenění úvěrů na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů).
  - o Rizikem je vývoj kreditní marže, kdy situace jednotlivých úvěrových pohledávek bude silně ovlivněna finančními parametry dlužníků, zejména schopností generovat cash flow na úhradu úroků a jistin, respektive schopností své závazky refinancovat, tedy schopností získat nové financování a za akceptovatelnou cenu, a kreditní marže vstupující do ocenění úvěrů a pohledávek tedy bude silně záviset na individuálním posouzení finančního zdraví dlužníka.



- Majetkové účasti (neobchodované společnosti)
  - o Ocenění majetkových účastí bude v roce 2025 pod vlivem dvou potencionálně protichůdných vlivů – pokračující pokles úrokových sazeb a individuální vývoj jednotlivých společností, jež budou ovlivněny politickými rozhodnutími.
  - o Ocenění majetkových účastí na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů). Tento faktor také bude podporovat ekonomickou aktivitu firem a snižovat jejich nákladovost při využití úvěrového financování.
  - o Na druhé straně bude zásadní pro ocenění majetkových účastí individuální situace jednotlivých firem, která bude silně ovlivněna jejich finančními parametry, zejména schopností růst na tržbách a EBITDA a generovat cash flow a ziskovou marži, což bývají nejdůležitější vstupy pro oceňovací modely. Individuální situace jednotlivých firem tak bude velmi různorodá a bude záviset na vývoji odvětví a schopnosti managementů firem obstát v prostředí vysokých nákladů.

### Rizikové faktory aktuálního účetního období

V průběhu aktuálního účetního období budou významným rizikovým faktorem následující jevy:

- Hlavním tématem roku 2025 budou nejspíš obchodní války, které mohou značně uškodit některým odvětvím či ekonomikám. V této souvislosti se poprvé objevily trendy přesouvání dodavatelských řetězců do blízkých zemí a přesměrování dodavatelských řetězců do zemí, které se považují za politicky a ekonomicky bezpečné, aby se zabránilo narušení obchodních toků.
- Otevřenost české ekonomiky, kde exporty představují 70 % HDP, způsobuje její velkou citlivost na externí šoky. A těch může přijít mnoho, od slabé německé ekonomiky, přes nedostatek dodávek plynu, až po rozpoutání obchodních válek.
- Slabý ekonomický růst v Evropě bude i v letošním roce vytvářet tlak na uvolňování měnových podmínek ECB. Větším problémem, než inflace je nyní reálná ekonomika. Vzhledem k tomu, že ECB předpokládá návrat inflace na cíl na horizontu měnové politiky, má prostor nižšími sazbami ekonomiku podpořit.
- Geopolitická nejistota. Čínsko-americké vztahy se tak stále více přidávají ke dvěma dalším důležitým ohniskům geopolitického napětí – Ukrajině a Blízkému východu. Sílicí ruský tlak na Ukrajinu vyvolává sílicí protitlak Západu, a tedy postupnou eskalaci konfliktu. Konflikt na Blízkém východě se změnil z lokálního problému (Gaza) na stále zřetelnější souboj mezi Izraelem a Íránem.
- Za potenciální zdroj nestability lze považovat také americkou politiku v podobě zavádění cel a migračních či daňových reforem.
- Omezený pokles úrokových sazeb by měl dopad na ceny akcií a dluhopisů kvůli tržní poptávce a přes oceňovací modely, způsobující zhoršení finančního zdraví firem.
- Může dojít ke zhoršení ziskovosti firem, růstu defaultů a růstu kreditních přírážek s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

Ke dni vyhotovení Výroční zprávy existuje značná míra nejistoty ohledně efektu těchto předpokladů a rizik na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází k vývoji. Nelze proto s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedených rizik na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

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

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

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

Ke konci Účetního období nedržel Fond, jeho dceřiná společnost ani nikdo jiný jménem Fondu akcie, které by představovaly podíl na základním kapitálu Fondu.

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

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

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

Fond nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

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

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

- h) **Obhospodařovatel vykonával v průběhu Účetního období ve vztahu k Fondu standardní činnost dle statutu Fondu. Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP)**

Jméno a příjmení	Ing. Tomáš Sýkora
Další identifikační údaje	Datum narození: 13.09.1994 Bytem: Zásmucká 890, 280 02 Kolín
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	Před příchodem do AVANT IS pracoval ve společnosti PricewaterhouseCoopers na pozici daňového konzultanta v týmu M&A, kde se věnoval převážně daňovým due diligence, structuringu a mezinárodnímu zdanění. Inženýrský titul získal na Vysoké škole ekonomické v Praze v oboru Finance. Jeden semestr strávil na ekonomické univerzitě v polském Krakově.

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

Název	CYRRUS, a.s.
IČO	639 070 20
Sídlo	Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	celé Účetní období

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

V Účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

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

V Účetním období nevyžíval Fond služeb hlavního podpůrce.

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

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 Výroční zprávy.

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

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

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

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

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

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

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování	908 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	591 tis. Kč
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	0 Kč
Úplata administrátora	zahrnuta v úplatě za obhospodařování
Úplata hlavního podpůrce	0 Kč
Úplata auditora	472 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	
Jednotlivé další náklady jsou uvedeny v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.	

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

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

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

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

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

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

Obhospodařovatel Fondu je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých pracovníků. Vzhledem ke skutečnosti, že obhospodařovatel obhospodařuje vysoký počet investičních fondů, jsou níže uvedená čísla pouze poměrnou částí celkové částky vyplácené obhospodařovatelem Fondu jeho zaměstnancům, neboť pracovníci obhospodařovatele zajišťují služby obhospodařování a administrace zpravidla ve vztahu k více fondům. Obhospodařovatel zavedl metodu výpočtu poměrné částky připadající na jednotlivé fondy založenou na objektivních kritériích.

Pevná složka odměn	329 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn	0 tis. Kč
Počet příjemců	85,2
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 tis. Kč

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

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

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

- představenstvo a dozorčí rada;
- ředitelé správy majetku.

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

Odměny vedoucích osob	38 tis. Kč
Počet příjemců	6,1
Odměny ostatních pracovníků	291 tis. Kč
Počet příjemců	79,1

Neoficiální verze

## 4. Výkaz o řízení a správě Fondu

### a) Informace o kodexech řízení a správy Fondu (§ 118 odst. 4 písm. a) až c) ZPKT)

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

Uvedené relevantní vnitřní normy jsou po dohodě k nahlédnutí v sídle obhospodařovatele.

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

### b) Popis hlavních parametrů systémů vnitřní kontroly a řízení rizik ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT)

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

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

Vedením účetnictví Fondu byla v souladu s § 50 ZISIF pověřena třetí osoba – ASB Czech Republic, s.r.o., IČO: 272 15 849, sídlo: V Celnici 1031/4, 110 00639 00 Praha 1.

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

Výkon vnitřní kontroly je zajišťován vnitřním auditorem administrátora Fondu a pracovníkem administrátora Fondu pověřeným výkonem compliance, jejichž činnosti, povinnosti a pravomoci jsou popsány v organizačním řádu administrátora Fondu a v jeho platných a aktualizovaných interních směrnicích. V rámci vnitřní kontroly je pravidelně kontrolováno a vyhodnocováno dodržování všeobecně závazných právních předpisů a vnitřních řádů, příkazů, pokynů, směrnic a limitů, kontrolováno schvalování a autorizaci transakcí nad stanovené limity, kontrolován průběh činností a transakcí, ověřovány výstupy

používaných systémů, jejich rizikovost a metody řízení rizik. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření.

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

### c) Popis práv spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT)

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

#### Zakladatelské akcie

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

#### Práva spojená se zakladatelskými akciemi

Úpis zakladatelských akcií Fondu probíhá v souladu s obecně závaznými právními předpisy, kterými je Fond jako akciová společnost vázán, jakož i v souladu s dotčenými ustanoveními Zákona týkajícími se úpisu zakladatelských akcií Fondu.

Zvyšování zapisovaného základního kapitálu Fondu je možné pouze peněžitými vklady.

Zakladatelské akcie v podobě listinných cenných papírů, které vlastní jeden akcionář, mohou být nahrazeny hromadou listinou. Akcionář Fondu má právo na základě své písemné žádosti doručené Administrátorovi žádat o výměnu hromadné listiny nahrazující jím vlastněné zakladatelské akcie Fondu v podobě listinných cenných papírů za jednotlivé zakladatelské akcie, resp. za jiné hromadné listiny. V takovém případě je akcionář povinen uhradit Administrátorovi náklady s tím související, a to do pěti pracovních dnů ode dne doručení vyčíslení těchto nákladů akcionáři.

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

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

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

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

Zakladatelské akcie mají podmíněnou převoditelnost a informační povinnost nabyvatele zakladatelských akcií Fondu, jak je uvedeno ve Statutu, a to v případě převodu, nebo přechodu vlastnického práva k zakladatelským akciím Fondu je jejich nabyvatel povinen bez zbytečného odkladu informovat Fond o změně vlastníka. K účinnosti převodu akcie v podobě listinného cenného papíru vůči Administrátorovi se vyžaduje oznámení změny vlastníka příslušné akcie a její předložení Administrátorovi.

#### Investiční akcie

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

Investiční akcie jsou vydávány v České republice. Vydávání investičních akcií probíhá na základě smlouvy uzavřené mezi investorem a Fondem.

Investiční akcie vydaná po dobu 3 měsíců ode dne, kdy bylo zahájeno vydávání investičních akcií, se vydává za částku rovnající se 1,- Kč. Tato doba se počítá ode dne, kdy došlo k vydání první investiční akcie. Vyjma uvedeného prvotního období jsou investiční akcie vydávány za aktuální hodnotu investiční akcie stanovenou zpětně pro Oceňovací období, v němž se nachází Den ocenění, ke kterému byla Administrátorovi doručena žádost o úpis investičních akcií.

Investiční akcie lze vydat pouze investorovi, který uzavřel s Obhospodařovatelem příslušnou smlouvu o vydání cenných papírů a doručil Administrátorovi žádost o úpis investičních akcií, a to způsobem uvedeným ve smlouvě a je kvalifikovaným investorem v souladu se stávající legislativou.

Žádost doručená Administrátorovi nejpozději do 16 hodin Dne ocenění, resp. připadá-li Den ocenění na jiný než pracovní den, pak do této doby v pracovní den mu předcházející, se považuje za žádost podanou ke Dni ocenění, v opačném případě se žádost považuje za podanou k nejbližšímu následujícímu Dni ocenění.

Počet investičních akcií vydaných investorovi odpovídá podílu částky připsané na základě platby investora na účet Fondu a aktuální hodnoty investičních akcií Fondu platné pro Den ocenění. Takto vypočtený počet investičních akcií se zaokrouhluje na celá čísla směrem dolů; případný rozdíl mezi uhrazenou částkou a částkou odpovídající hodnotě vydaných investičních akcií je příjmem Fondu.

O konkrétních podmínkách a výši vstupní přírážky rozhoduje Obhospodařovatel. Vstupní přírážka je příjmem Fondu. Podmínky a výše přírážky jsou na vyžádání k dispozici u Obhospodařovatele.

Vydávání investičních akcií je možné též na základě nepeněžitých vkladů. Nepeněžitým vkladem se rozumí penězi ocenitelné věci ve vlastnictví investora, které investor předal Fondu s cílem získání investičních akcií. K přijetí nepeněžitýho vkladu je třeba předchozího schválení Obhospodařovatele učiněného na základě žádosti investora, jejíž součástí je popis předmětu nepeněžitýho vkladu včetně jeho ocenění. Nepeněžitým vkladem může být pouze aktivum, které může být na základě investiční strategie uvedené ve Statutu pořízeno do majetku Fondu, je-li provedení takovýho vkladu pro Fond vhodné a účelné. Ocenění nepeněžitýho vkladu se provádí obdobně dle ustanovení zákona o obchodních korporacích o ocenění nepeněžitýho vkladu při zvyšování základního kapitálu u akciové společnosti, tj. zpravidla na základě posudku zpracovanýho znalcem, kterýho určí Obhospodařovatel. Náklady na vypracování znaleckýho posudku nese investor.

V případě nepeněžitýho vkladu investora se postupuje obdobně jako u vkladu peněžitýho.

Počet investičních akcií vydaných investorovi odpovídá podílu částky stanovené oceněním nepeněžitýho vkladu a aktuální hodnoty příslušné třídy investičních akcií Fondu platné pro Den ocenění a zvýšené o případnou vstupní přírážku.

Vydávání investičních akcií je možné též na základě doručení žádosti o úpis investičních akcií spolu s účinnou dohodou o započtení, na základě, které je peněžitá pohledávka investora za Fondem započítávána oproti pohledávce Fondu za investorem na splacení emisního kurzu investičních akcií upisovanýho příslušnou žádostí. Počet investičních akcií vydaných investorovi odpovídá podílu částky odpovídající výši peněžitýho pohledávky investora za Fondem, která je započítávána příslušnou dohodou o započtení, a aktuální hodnoty příslušné třídy investičních akcií Fondu platné pro Den ocenění, zvýšené o případnou vstupní přírážku. Investiční akcie Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory ve smyslu ustanovení § 272 ZISIF

Investiční akcie Fondu jsou přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s., kdy evidence investičních akcií Fondu je vedena v souladu s příslušnými ustanoveními ZPKT v centrální evidenci Centrálního depozitáře cenných papírů, a.s. Investiční akcie Fondu jednotlivýho investoru jsou pak evidovány na jejich majetkovýho účtech vlastníků cenných papírů. Investoři jsou povinni sdělovat osobě vedoucí takovou evidenci (prostřednictvím účastníka Centrálního depozitáře, u něhož mají veden svůj majetkový účet) veškeré změny ve svých identifikačního údajích. O vydání investičních akcií je investor informován výpisem ze svého majetkovýho účtu vlastníka cenných papírů s uvedením data vydání investičních akcií, počtu vydanýho investičních akcií a aktuální hodnoty, za níž byly investiční akcie vydány.

Fond je emitentem pouze jedné třídy investičních akcií

K převodu investičních akcií Fondu musí mít investor (převodce) předchozí souhlas statutárního orgánu Fondu k takovýmu převodu, a to v písemné formě. Statutární orgán vydá souhlas s převodem za situace,



kdy nabyvatel investičních akcií Fondu splňuje veškeré požadavky na osobu investora do Fondu, coby fondu kvalifikovaných investorů stanovených Statutem, jakož i obecně závaznými právními předpisy, a to bez zbytečného odkladu po jeho kontrole. Souhlas s převodem investičních akcií Fondu mezi stávajícími investory je vydáván neprodleně bez potřeby kontroly. Omezení převoditelnosti investičních akcií se nevztahuje na investiční akcie, které byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

V případě převodu nebo přechodu vlastnického práva k investičním akciím Fondu je jejich nabyvatel povinen bez zbytečného odkladu informovat Fond o změně vlastníka. K účinnosti převodu akcie v podobě listinného cenného papíru vůči Administrátorovi se vyžaduje oznámení změny vlastníka příslušné akcie a její předložení Administrátorovi. V případě, že by nabyvatel investičních akcií nebyl kvalifikovaným investorem dle ust. § 272 Zákona, k takovému nabytí se v souladu s ust. § 272 odst. 3 Zákona nepřihlíží.

Aktuální hodnota investiční akcie je stanovována z fondového kapitálu Investiční části Fondu připadajícího na jednu investiční akcii zjištěného pro konkrétní období, a to nejméně jedenkrát za Oceňovací období ke Dni ocenění. Aktuální hodnotu investiční akcie stanovuje Administrátor ve Lhůtě pro stanovení aktuální hodnoty CP. Aktuální hodnota investiční akcie je zaokrouhlena na čtyři desetinná místa směrem dolů.

V určitých případech (např. při ověřování účetní závěrky auditorem nebo pokud Fond předpokládá ukončení své činnosti) nemusí být Lhůta pro stanovení aktuální hodnoty CP dodržena, tímto není dotčena zákonná maximální dvouletá lhůta pro stanovení aktuální hodnoty investiční akcie.

### Práva spojená s investičními akciemi

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

Investoři do všech investičních akcií jedné třídy se na Investičním fondovém kapitálu podílejí zcela a výlučně v rozsahu části Investičního fondového kapitálu připadající na tuto třídu na základě distribučního poměru uvedeného ve stanovách a statutu Fondu. Investoři do investičních akcií jedné třídy se pak na části Investičního fondového kapitálu připadajícího na tuto třídu podílejí poměrně podle počtu investičních akcií ve svém majetku. Třída investičních akcií znamená druh investičních akcií ve smyslu § 276 ZOK, resp. § 163 odst. 3 ZISIF, tj. investiční akcie, se kterými jsou spojena stejná práva. Podíl na zisku a podíl na likvidačním zůstatku včetně záloh na tyto výplaty lze vlastníkům investičních akcií určité třídy vyplácet výlučně na vrub části Investičního fondového kapitálu připadajícího na tuto třídu.

S investiční akcií je spojeno zejména:

a) právo na její odkoupení na účet Fondu;

Odkoupit lze investiční akcie investora, který doručil Administrátorovi žádost o odkoupení investičních akcií.

Fond odkupuje investiční akcie za aktuální hodnotu investičních akcií dané třídy, vyhlášenou zpětně pro období, v němž obdržel žádost investora o odkup. Po dobu 3 měsíců ode dne, kdy bylo zahájeno vydávání investičních akcií, se provádí odkup investičních akcií za tutéž částku, za jakou se provádí jejich vydávání.

Minimální hodnota jednotlivého odkupu investičních akcií je 100 tis. Kč. Hodnota všech investičních akcií ve vlastnictví jednoho investora nesmí po provedení odkupu klesnout pod částku odpovídající minimální výši investice daného investora a to pod 12 tis. eur dle § 272 odst. 1 písm. i) bod 1. ZISIF nebo pod 1000 tis. Kč dle § 272 odst. 1 písm. i) bod 2. ZISIF, nestanoví-li Zákon jinak. Pokud by k tomu došlo, je Administrátor oprávněn provést odkoupení všech zbývajících investičních akcií daného investora.

Odkup investičních akcií uvedených v žádosti investora bude vypořádán ve lhůtách

- Do 4 měsíců od podání žádosti o odkoupení, pokud žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě maximálně 10.000.000, - Kč (deset milionů korun českých);
- do 6 měsíců od podání žádosti o odkoupení, pokud žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě vyšší než 10.000.000, - Kč (deset milionů korun českých), maximálně však 30.000.000, - Kč (třicet milionů korun českých);
- do 12 měsíců od podání žádosti o odkoupení, pokud žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě vyšší než 30.000.000, - Kč (třicet milionů korun českých).

nepožádá-li investor Fond o delší lhůtu pro vypořádání odkupu a nebude-li to v rozporu se Zákonem, a to bezhotovostním převodem na účet investora uvedený ve smlouvě uzavřené mezi investorem a Fondem.

Součástí odkupu investičních akcií Fondu, které budou v době jejich odkupu přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu, bude i postup vedoucí k odepsání odkupovaných investičních akcií z účtu vlastníka vedený v evidenci zaknihovaných cenných papírů dle ZPKT, jakož i stažení odkupovaných investičních akcií z obchodování na evropském regulovaném trhu, a to tak, aby k výše uvedenému odepsání a stažení došlo v období před odkupem investičních akcií ze strany Fondu. V případě odkupu investičních akcií Fondu, které budou v době jejich odkupu přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu, je investor žádající o odkup povinen poskytnout Administrátorovi, organizátorovi evropského regulovaného trhu, na kterém se odkupovaný investiční akcie nachází, a osobě vedoucí evidenci zaknihovaných cenných papírů dle ZPKT, ve které je odkupovaná investiční akcie evidována, nezbytnou součinnost k uskutečnění celého procesu odepsání a stažení odkupované investiční akcie. V případě, že investor takovou součinnost neposkytne, není Administrátor po dobu neposkytnutí takové součinnosti v prodlení s odkoupením investičních akcií.

Obhospodařovatel si může v závislosti na odlišném vymezení podmínek pro upisování investičních akcií při odkupu investičních akcií účtovat za každou odkoupenou investiční akcií i odlišnou výstupní srážku. Výše výstupních srážek pro konkrétní třídy investičních akcií jsou uvedeny 0–3 %.

Obhospodařovatel může pozastavit vydávání a odkupování investičních akcií Fondu, pokud je to nezbytné z důvodu ochrany práv nebo právem chráněných zájmů investorů, jako např. při prudkém pohybu hodnoty aktiv tvořících podstatnou část majetku Fondu. O pozastavení vydávání a odkupování investičních akcií Fondu rozhoduje Obhospodařovatel. Pozastavení odkupování investičních akcií se vztahuje i na investiční akcie Fondu, o jejichž odkoupení investor požádal před pozastavením vydávání nebo odkupování investičních akcií a u nichž nedošlo k vypořádání obchodu, nebo během doby pozastavení vydávání nebo odkupování investičních akcií.

- b) právo na podíl na zisku investičního fondového kapitálu;
- c) právo na podíl na likvidačním zůstatku investičního fondového kapitálu, a
- d) právo na bezplatné poskytnutí Statutu, Investiční přílohy a poslední výroční zprávy Fondu, pokud o ně investor požádá.

S investičními akciemi není spojeno zejména:

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

**d) Popis složení a postupů rozhodování vedoucího orgánu Fondu a jeho výborů, jsou-li zřízeny (§ 118 odst. 4 písm. f) ZPKT)**

Statutárním orgánem Fondu je představenstvo, které má jednoho člena, kterým je licencovaná investiční společnost, která je oprávněna obhospodařovat Fond jako nesamosprávný investiční fond v souladu se ZISIF. K zastupování investiční společnosti v její funkci statutárního orgánu Fondu tato ve smyslu ust. § 154 OZ pověřuje zmocněnce za splnění podmínek ust. § 46a ZOK. Fond navenek zastupuje statutární orgán prostřednictvím svých zmocněnců, kteří mohou každý jednat samostatně.

Člena představenstva volí a odvolává valná hromada Fondu.

V kompetenci statutárního orgánu je v souladu s § 435 odst. 2 ZOK obchodní vedení Fondu. Tato kompetence nemůže být delegována na jiné orgány Fondu. Samotná investiční rozhodnutí obhospodařovatele v rámci uplatňování investiční strategie Fondu jsou realizována příslušným ředitelem správy majetku, portfolio manažerem, který řídí investiční činnost obhospodařovatele ve vztahu k Fondu.

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

AVANT IS zavedl a udržuje postupy pro řízení střetů zájmů mezi

- AVANT IS nebo obhospodařovanými fondy a jinými zákazníky AVANT IS nebo takovými zákazníky navzájem,

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

Funkční období statutárního orgánu je 10 let.

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

Ve statutárním orgánu Fondu je AVANT IS zastoupen prostřednictvím svých zmocněných zástupců, kteří disponují předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

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

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

Zmocnění zástupci neuzavřeli žádné pracovní ani jiné smlouvy s Fondem.

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

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

Jméno a příjmení	Ing. Václav Urban (předseda)
Jméno a příjmení	Mgr. Martin Duch (člen)
Jméno a příjmení	Ing. Michal Vlach (člen)

V prosinci 2024 byli z funkce členů výboru pro audit odvoláni Mgr. Martin Duch a Ing. Michal Vlach, kdy aktuální složení výboru pro audit je:

Jméno a příjmení	Ing. Václav Urban (předseda)
Jméno a příjmení	Mgr. Ing. Václav Plášil (člen)
Jméno a příjmení	Ing. Jiří Brada (člen)

#### e) Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu (§ 118 odst. 4 písm. g) ZPKT)

Nejvyšším orgánem Fondu je valná hromada, které přísluší rozhodovat o všech záležitostech, které do její působnosti svěřuje ZOK, ZISIF, stanovy Fondu nebo jiný právní předpis. Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci zakladatelské akcie, jejichž počet přesahuje 50 % zapisovaného základního kapitálu Fondu. Valná hromada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech akcionářů vlastníků zakladatelské akcie, pokud ZOK nebo stanovy Fondu nevyžadují většinu jinou. Souhlasu tříčtvrtinové většiny hlasů všech akcionářů vlastníků zakladatelské akcie je zapotřebí pro

rozhodnutí valné hromady o změně stanov Fondu, zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu Fondu, schválení podílů na likvidačním zůstatku Fondu, rozhodnutí o přeměně Fondu, schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti Fondu, změně druhu nebo formy akcií, změně práv spojených s určitým druhem akcií, volbě a odvolání členů kontrolního orgánu, změně statutu Fondu ve věci investičních cílů Fondu.

#### f) Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. h) až i) ZPKT)

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

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

Struktura vlastního (fondového) kapitálu Fondu v tis. Kč

Položka vlastního (fondového) kapitálu	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Základní zapisovaný kapitál	2 000	2 000
Fondový kapitál z investiční činnosti	2 867 104	3 299 124

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

Cenný papír	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní (fondový) kapitál celkem	2 869 104	3 301 124
Zakladatelské akcie	2 000	2 000
Investiční akcie	2 867 104	3 299 124

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

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

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

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

Investiční akcie jsou převoditelné bez omezení.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

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

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

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

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

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

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

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

důsledkem je změna obsahu stanov a z rozhodnutí valné hromady neplyne, zda popř. jakým způsobem se stanovy mění.

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

**n) Zvláštní působnost řídicího orgánu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT)**

Statutární ani kontrolní orgán nedisponují dle stanov žádnou zvláštní působností podle ZOK. Obchodní vedení Fondu je v souladu s § 435 odst. 2 ZOK svěřeno výlučně obhospodařovateli Fondu.

**o) Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnání podle zákona o obchodních korporacích Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývající (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT)**

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

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

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

**q) Systém kontroly programu, na jehož základě členové řídicího orgánu nebo zaměstnanci Fondu nabývají účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim, pokud tato práva sami nevykonávají (§ 118 odst. 5 písm. k) ZPKT)**

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

**r) Alternativní výkonnostní ukazatele**

Celkové NAV Fondu z investiční činnosti – celková hodnota fondového kapitálu Fondu ve smyslu § 164 odst. 1 ZISIF, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti. V příloze účetní závěrky Fondu se jedná o položku kapitola 6.11 přílohy

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

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

Neoficiální verze

## 5. Prohlášení oprávněných osob Fondu

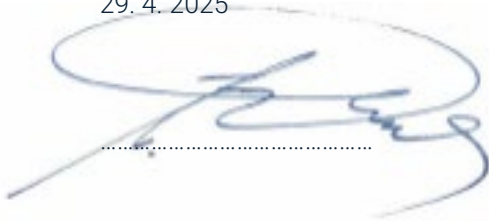
Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že účetní závěrka, vypracovaná v souladu s platným souborem účetních standardů, podává věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledcích hospodaření Fondu a výroční zpráva podle zákona upravujícího účetnictví obsahuje věrný přehled vývoje a výsledků emitenta a postavení emitenta, spolu s popisem hlavních rizik a nejistot, kterým čelí.

Zpracoval: Ing. Michal Vlach

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

Dne: 29. 4. 2025

Podpis: .....



Neoficiální verze



## 6. Přílohy

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

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

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

Příloha č. 4 – Identifikace majetku Fondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu (Příloha 2 písm. e) VoBÚP)

Neoficiální verze

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Neoficiální verze



## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA PRO AKCIONÁŘE INVESTIČNÍHO FONDU Czech Investment Fund SICAV, a.s.

**Sídlo auditovaného fondu:**

Počernická 272/96  
108 00, Malešice – Praha 10  
IČ: 027 89 027

### ***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky investiční společnosti **Czech Investment Fund SICAV, a.s.** (dále jen „Fond“) sestavené v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou Unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31.12.2024, výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu peněžních toků a výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 31.12.2024 a komentáře této účetní závěrky, který obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Fondu **Czech Investment Fund SICAV, a.s.** jsou uvedeny v komentáři této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Fondu **Czech Investment Fund SICAV, a.s.** k 31.12.2024 a jeho finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2024 v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou Unií.

### ***Základ pro výrok***

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

### ***Hlavní záležitosti auditu***

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



## Reálná hodnota investičních aktiv

Fond v souladu s požadavky Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou Unií a také v souladu se stanovami a statutem Fondu, schváleným Českou národní bankou, vykazuje v účetní závěrce některá aktiva v reálné hodnotě.

V auditovaném výkazu o finanční pozici k 31.12.2024 tvoří aktiva vykázaná v reálné hodnotě 85% bilanční sumy. Jedná se o finanční aktiva (půjčky a úvěry; 44%), majetkové účasti (24%) a investice do nemovitostí (17%).

Jako riziko vnímáme možnost nesprávně provedeného ocenění investičních aktiv a promítnutí takového přecenění do účetní závěrky (nahodnocení hodnoty aktiv). Nesprávné přecenění investičních aktiv by ovlivnilo hodnotu čistých aktiv, přiřazených držitelům investičních akcií.

*Informace o přecenění aktiv na reálnou hodnotu je uvedeno v komentáři účetní závěrky v bodech:*

*6.4 Majetkové účasti*

*6.5 Finanční aktiva*

*6.6 Investice do nemovitostí.*

## Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Fondu **Czech Investment Fund SICAV, a.s.**

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

## Provedené auditorské postupy

Naše auditorské postupy zahrnovaly metodickou spolupráci se znalcem, který se podílel na vyhodnocení předpokladů a metodiky použité znalci Fondu při ocenění investičních aktiv Fondu. Jako metoda ocenění byla nejčastěji zvolena zejména výnosová metoda ocenění, tedy odvození reálné hodnoty od očekávaného „čistého“ výnosu vzhledem k míře kapitalizace výnosů.

Návazně jsme posoudili aplikaci zvolených metod ocenění.

Klíčové výpočty jsme ověřovali vlastním přepočtem na vzorku pro ověření početní správnosti provedení vlastního ocenění, pro majetkové účasti jsme prověřili dostupné vybrané údaje z účetních závěrek oceňovaných společností.

Na závěr jsme vyhodnotili, jak je výsledné ocenění vykázano v účetní závěrce a popsáno v komentáři k účetním výkazům.

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

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

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

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

Představenstvo Fondu **Czech Investment Fund SICAV, a.s.** odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou Unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Fondu povinno posoudit, zda je Fond schopen pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v komentáři účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Fondu odpovídá dozorčí rada ve spolupráci s výborem pro audit.

### ***Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky***

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

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

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

okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.

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

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

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

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

### **Nezávislost**

V souladu s Mezinárodním etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (včetně Mezinárodních standardů nezávislosti) vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních („kodex IESBA“) a přijatým Komorou auditorů České republiky, se zákonem o auditorech a nařízením EU jsme na Fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z kodexu IESBA, ze zákona o auditorech a nařízení EU.

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

*Informace vyžadované nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č.537/2014*

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

**Clarkson Hyde Czech Republic Audit, s.r.o.,**

Politických vězňů 1272/21, 110 00 Praha 1, IČ:24260673, DIČ CZ24260673, zapsaná Městským soudem v Praze, vložka C198405

Clarkson Hyde Global offices: Australia | Bangladesh | Belgium | Cyprus | Czech Rep. | Denmark | France | Germany | Indonesia | Ireland | Israel | Italy | Kazakhstan | Lithuania | Luxembourg | Malaysia | Malta | Norway | Pakistan | Portugal | Slovenia | Spain | Sweden | Switzerland | Turkey | U.A.E. | U.K. | U.S.A.



### *Určení auditora a délka provádění auditu*

Auditorem Fondu nás dne 21.08.2024 určila valná hromada Fondu. Auditorem Fondu jsme určeni pro rok 2024. Auditorem odpovědným za zakázku je Ing. Daniela Fojtíková, audit je prováděn 1. rokem.

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

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Fondu, kterou jsme dne 30.04.2025 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

### *Poskytování neauditorských služeb*

Prohlašujeme, že jsme Fondu neposkytli žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014

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

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

### *Odpovědnost představenstva*

Za vypracování účetní závěrky v souladu s nařízením o ESEF je zodpovědné představenstvo Fondu. Představenstvo Fondu nese odpovědnost mimo jiné za:

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

### *Odpovědnost auditora*

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

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

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF,
- seznámili jsme se s vnitřními kontrolami Fondu relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,

**Clarkson Hyde Czech Republic Audit, s.r.o.,**

Politických vězňů 1272/21, 110 00 Praha 1, IČ:24260673, DIČ CZ24260673, zapsaná Městským soudem v Praze, vložka C198405

Clarkson Hyde Global offices: Australia | Bangladesh | Belgium | Cyprus | Czech Rep. | Denmark | France | Germany | Indonesia | Ireland | Israel | Italy | Kazakhstan | Lithuania | Luxembourg | Malaysia | Malta | Norway | Pakistan | Portugal | Slovenia | Spain | Sweden | Switzerland | Turkey | U.A.E. | U.K. | U.S.A.



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

Cílem našich postupů bylo posoudit, zdali účetní závěrka, která je obsažena ve výroční zprávě, byla sestavena v platném formátu XHTML.

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

### Závěr

Podle našeho názoru účetní závěrka Fondu za rok končící 31.12.2024 obsažená ve výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

Auditorem, zodpovědným za provedení auditu jménem společnosti Clarkson Hyde Czech Republic Audit, s.r.o., je Ing. Daniela Fojtíková.

V Praze dne 30.04.2025

Clarkson Hyde Czech Republic Audit, s.r.o.

Evidenční č. 533

*Daniela Fojtíková*

Ing. Daniela Fojtíková  
Statutární auditor, evidenční č. 1920



Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem

(ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

Neoficiální verze

Czech Investment Fund  
SICAV, a.s.

Účetní závěrka  
sestavená k a za účetní období končící  
31. prosincem 2024

## Obsah účetní závěrky

Výkaz finanční situace (investiční část Fondu) .....	4
Výkaz finanční situace (neinvestiční část Fondu).....	5
Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (investiční část Fondu).....	6
Výkaz peněžních toků (investiční část Fondu) .....	7
Výkaz změn čistých aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií (Investiční část Fondu) .....	8
Výkaz změn čistých aktiv (Neinvestiční část Fondu).....	9
Komentáře k účetním výkazům .....	10
1 Obecné informace.....	10
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky .....	11
3 Podstatná účetní pravidla.....	12
3.1 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty .....	12
3.2 Investice do nemovitostí.....	13
3.3 Majetkové účasti v jiných společnostech .....	13
3.4 Úvěry poskytnuté dceřiným společnostem .....	13
3.5 Poskytnuté zápůjčky a obchodní pohledávky .....	13
3.6 Peníze a peněžní ekvivalenty.....	14
3.7 Finanční závazky .....	14
3.8 Derivátové nástroje.....	14
3.9 Zakladatelské a investiční akcie.....	14
3.10 Výpůjční náklady.....	15
3.11 Leasing.....	15
3.12 Uznání výnosů .....	16
3.13 Zisk / Ztráta z investic do nemovitostí .....	16
3.14 Zisk / Ztráta z majetkových účastí v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku.....	16
3.15 Zisk / Ztráta z ostatních finančních aktiv a závazků.....	16
3.16 Náklady související s pronájmem nemovitostí .....	16
3.17 Správa fondu a ekonomické a právní služby .....	16
3.18 Daně a poplatky .....	17
3.19 Finanční náklady.....	17
3.20 Daně ze zisku .....	17
3.21 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků.....	17
4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel, klíčové zdroje nejistoty při odhadech a dopad opravy chyb .....	18
4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel .....	18
4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech.....	21
5 Provozní segmenty .....	22
6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům .....	22
6.1 Aktiva a vlastní kapitál přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií.....	22
6.2 Peníze a nepeněžní transakce.....	22
6.3 Obchodní pohledávky .....	23
6.4 Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku .....	23
6.5 Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku.....	24
6.6 Investice do nemovitostí.....	25
6.7 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva.....	26
6.8 Obchodní a jiné závazky.....	26
6.9 Závazky vůči akcionářům .....	26
6.10 Bankovní úvěry a nebankovní úvěry .....	26
6.11 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií .....	27
6.12 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb.....	27

6.13	Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků.....	27
6.14	Náklady související s pronájmem nemovitostí .....	28
6.15	Správa Fondu a ekonomické a právní služby.....	28
6.16	Finanční náklady.....	28
6.17	Daně ze zisku .....	29
7	Transakce se spřízněnými stranami.....	30
7.1	Osoba ovládající .....	30
7.2	Transakce se spřízněnými stranami .....	30
8	Řízení finančního rizika .....	30
8.1	Úvěrové (kreditní) riziko .....	30
8.2	Riziko likvidity .....	31
8.3	Úrokové riziko.....	31
8.4	Měnové riziko .....	31
8.5	Oceňování reálnou hodnotou .....	32
9	Náklady na ověření účetní závěrky .....	33
10	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky.....	33
11	Čistá hodnota aktiv .....	33
12	Události po rozvahovém dni.....	34
13	Schválení účetní závěrky .....	34

Neoficiální verze

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

## Výkaz finanční situace (investiční část Fondu)

k 31. prosinci 2024

(v tisících Kč)

	Poznámka	31. 12. 2024	31.12. 2023
<b>AKTIVA</b>			
Peněžní prostředky	6.2	357 182	161 954
Obchodní pohledávky	6.3	136 297	57 669
Pohledávka z titulu splatné daně z příjmu		-	-
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	6.4	866 707	652 517
Poskytnuté půjčky a ostatní finanční aktiva	6.5	1 598 108	1 638 187
Investice do nemovitostí	6.6	596 835	529 164
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	6.7	47 511	61 567
<b>AKTIVA CELKEM připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií</b>		<b>3 602 640</b>	<b>3 101 058</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>			
<b>Vlastní kapitál</b>			
Základní kapitál		-	-
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>6.1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Obchodní a jiné závazky	6.8	90 414	6 136
Závazek z titulu splatné daně z příjmu	6.17	353	79 509
Bankovní úvěry	6.10	-	-
Závazky vůči akcionářům	6.9	60 700	-
Ostatní finanční závazky (nebankovní úvěry)	6.10	147 417	145 757
Odložený daňový závazek	6.18	4 632	2 552
<b>Závazky celkem bez čistých aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií</b>		<b>303 516</b>	<b>233 954</b>
<b>Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (Závazek vůči držitelům investičních akcií)</b>	<b>6.11</b>	<b>3 299 124</b>	<b>2 867 104</b>
<b>ZÁVAZKY CELKEM</b>		<b>3 602 640</b>	<b>3 101 058</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 finanční situace (neinvestiční část Fondu)

k 31. prosinci 2024

(v tisících Kč)

	Poznámka	31. 12. 2024	31. 12. 2023
<b>AKTIVA</b>			
Peněžní prostředky		2 000	2 000
<b>Aktiva celkem</b>	6.1	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>			
<b>Vlastní kapitál</b>			
Základní kapitál		2 000	2 000
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</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).

Neoficiální verze

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (investiční část Fondu)  
za období končící 31. prosincem 2024

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31. 12. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	6.12	2 725	92 479
Zisk (ztráta) plynoucí z majetkových účastí v reálné hodnotě	6.4	179 315	139 980
Zisk (ztráta) z investic do nemovitostí	6.6	33 542	18 600
Zisk plynoucí z ostatních finančních aktiv / závazků	6.13	269 730	126 751
Čistý kurzový zisk (ztráta)		2 342	1 086
Náklady související s pronájmem nemovitostí	6.14	-933	-34 788
Správa fondu, ekonomické a právní služby	6.15	-11 477	-5 973
Osobní náklady na zaměstnance		-32	-64
Daně a poplatky		-159	-1 088
Ostatní provozní výnosy (náklady)		45	2 654
Finanční náklady	6.16	-5 123	-18 429
<b>Zisk před zdaněním a přeceněním čistých aktiv přřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií</b>		<b>469 975</b>	<b>321 208</b>
Změna čistých aktiv přřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií		-456 020	-325 875
<b>Zisk před zdaněním</b>		<b>13 955</b>	<b>-4 667</b>
Daň ze zisku	6.17	-13 955	4 667
<b>Výsledek po zdanění</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Výsledek po zdanění</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		-	-
<b>Celkový úplný výsledek</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

Pozn.: V souvislosti s neinvestiční částí Fondu nevznikly žádné výnosy a náklady, v důsledku tak nebyl generován žádný zisk, resp. ztráta, která by byla přřaditelná držitelům zakladatelských akcií.

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

## Výkaz peněžních toků (investiční část Fondu)

za období končící 31. prosincem 2024

(v tisících Kč)

Poznámky	Rok končící 31. 12. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
<b>Peněžní toky z provozních činností</b>		
Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadajících na držitele vyplatitelných investičních akcií za období	456 020	325 875
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>		
Daňový dopad do výsledku hospodaření	6.17 13 955	-4 667
Ztráta z prodeje stálých aktiv	6.6 -	-2 532
Úrokové náklady	6.16 5 091	18 042
Zisk (ztráta) z investic do nemovitostí	-33 542	-16 068
Ztráta (zisk) z přecenění majetkových účastí	6.13 -179 315	-139 960
Ztráta z přecenění derivátových nástrojů	6.5 -	6 880
<i>Změna stavu pohledávek a závazků:</i>		
Zvýšení obchodních a jiných pohledávek	-3 870	-65 815
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků	94 824	-21 399
	<b>353 162</b>	<b>100 356</b>
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>		
Výdaj spojený s pořízením investic do nemovitostí	6.6 -34 130	-50 377
Výdaj spojený s nákupem majetkové účasti	-43 760	0
Příjmy plynoucí z prodeje majetkových účastí a investic do nemovitostí	-	0
Poskytnuté půjčky	6.5 40 079	0
Příjem z poskytnutých půjček	-	0
Zaplacená daň ze zisku	6.17 -91 033	-24 767
<b>Čisté peníze z (využití při) provozní činnosti Fondu</b>	<b>224 319</b>	<b>25 212</b>
<b>Peněžní toky z financování</b>		
Příjem z úpisu vyplatitelných investičních akcií	-	0
Odkup vyplatitelných investičních akcií	6.11 -24 000	0
Splátky bankovních úvěrů a nebankovních úvěrů	6.9 -	-25 308
Placené úroky	6.16 -5 091	-18 042
<b>Čisté peníze použité při (získané z) financování</b>	<b>-29 091</b>	<b>-43 350</b>
<b>Čisté zvýšení peněz</b>	<b>195 228</b>	<b>-18 138</b>
Peněžní prostředky na počátku období	161 954	180 092
<b>Peněžní prostředky na konci období zahrnuté mezi aktiva</b>	<b>357 182</b>	<b>161 954</b>

Pozn.: Fond ndrží žádné peněžní ekvivalenty, pouze peněžní prostředky na bankovních účtech. Všechny peněžní toky uskutečněné v průběhu roku 2024 a 2023 byly uskutečněny v souvislosti s investiční aktivitou Fondu.



Czech Investment Fund SICAV, a.s.

Výkaz změn čistých aktiv  
připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií (Investiční část Fondu)

za období končící 31. prosincem 2024

(v tisících Kč)

	2024	2023
<b>Zůstatek k 31. prosinci</b>	<b>2 867 104</b>	<b>2 433 243</b>
Emise vyplatitelných investičních akcií	-	107 986
Odkup investičních akcií	-24 000	-
Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií	456 020	325 875
<b>Zůstatek k 31. prosinci</b>	<b>3 299 124</b>	<b>2 867 104</b>
Počet investičních akcií (ks)	193 132 099	194 762 425
Hodnota čistých aktiv připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	17,0822	14,7210

Neoficiální verze

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

## Výkaz změn čistých aktiv (Neinvestiční část Fondu)

za období končící 31. prosincem 2024

(v tisících Kč)

	2024	2023
Zůstatek k 1. lednu	2 000	2 000
Změna s dopadem na vlastní kapitál	-	-
Zůstatek k 31. prosinci	2 000	2 000

Neoficiální verze

## Komentáře k účetním výkazům

### 1 Obecné informace

Účetní závěrka (dále „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 úroveň 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.

V průběhu roku 2023 Fond provedl strukturalizaci svých činností, kdy veškeré nemovitosti sloužící k pronájmu prodal do svých dceřiných společností a převedl související bankovní financování. Srovnatelné období za rok 2023 tedy není z podstaty zcela srovnatelné s údaji za rok 2024, protože ty neobsahují již výše uvedené obchodní činnosti.

Fond obhospodařován a administrován společností AVANT investiční společnost, a.s., se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, která je při výkonu funkce zastupována Ing. Michalem Vlachem. Společnost zastupuje člen představenstva samostatně.

Depozitářem Fondu je společnost CYRRUS, a.s., se sídlem: Veverí 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno.

Ve sledovaném období nedošlo k žádným změnám v obchodním rejstříku.

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

V předchozím účetním období došlo vzhledem k vývoji na trhu k nutnosti restrukturalizace aktiv i ke změně exit strategie Fondu. Komerční nemovitosti, zatížené bankovními úvěry, v rámci svojí investiční činnosti Fond převedl do svých dceřiných společností s cílem tyto držet coby investice ve střednědobém horizontu a následně toto realizovat na trhu. Držbou nemovitostních společností je sníženo riziko pro Fond z pohledu vlivu jednotlivých projektů na ostatní portfolio Fondu a při realizaci na trhu je podstatně širší škála možností, jak investici ukončit. Současně je eliminován vliv financující banky, která omezovala investiční činnost svojí neochotou odsouhlasovat investice v souladu se smluvní dokumentací, byt se jednalo o investice z volných prostředků Fondu.

Fond zrealizuje částečný nebo celkový exit z investice do majetkové účasti ve chvíli, kdy na trhu najde protistranu obchodu s nabídkou zajišťující investorům Fondu ve středně až dlouhodobém horizontu vyšší zhodnocení investice, než bylo stanoveno při její realizaci s výhledem na další využitelnost získaných likvidních prostředků. V situaci, kdy by vnější ekonomické prostředí neskýtalo možnost prodeje majetkové účasti se ziskem a další držba jednotlivé majetkové SPV by se nejevila jako ekonomicky rentabilní, může Fond zahájit exit z investice prodejem za cenu na trhu dostupnou nebo u jednotlivé majetkové účasti rozhodnout z titulu vlastníka o její likvidaci.

V portfoliu Fond udržuje nemovitosti, které má v úmyslu držet dlouhodobě, případně tyto v rámci investiční činnosti rozvíjet. V případě, kdy by v průběhu některé investice do nemovitosti přímo v majetku Fondu, před jejím konečným dokončením a realizací na trhu, došlo k tak významné změně parametrů, že se stane investiční pozice do budoucna

neekonomická, je exitovou strategií Fondu takovou investici ukončit prodejem strategickému partnerovi, případně ji nabídnout na trhu k prodeji ve veřejné soutěži.

Fond provede částečný nebo celkový exit z investice majetkové účasti ve chvíli, kdy na trhu najde protistranu obchodu s nabídkou zajišťující Fondu v krátkodobém až střednědobém horizontu adekvátní zhodnocení investice. V situaci, kdy by vnější ekonomické prostředí neskýtalo možnost prodeje majetkové účasti se ziskem a další držba jednotlivé majetkové SPV by se nejevila jako ekonomicky rentabilní, může Fond zahájit exit z investice prodejem za cenu na trhu dostupnou nebo u jednotlivé majetkové účasti rozhodnout z titulu vlastníka o její likvidaci. Úvěrové pohledávky poskytnuté z majetku Fondu jsou drženy zpravidla do splatnosti vč. možnosti jejího prodloužení, pokud se s ohledem na vývoj investice nejeví jako účelné je kapitalizovat do majetkové účasti, případně je postoupit za tržních podmínek na třetí stranu.

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

Účetní závěrka byla připravena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC and IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU). Účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen, zatímco historické ocenění je použito pro závazky a krátkodobá finanční aktiva (pohledávky a peníze), u nichž však historické ocenění lze považovat za vhodnou aproximaci reálného ocenění.

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

### Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem

Fond uvážil při sestavování této účetní závěrky všechny novelizace IFRS s účinností od 1. 1. 2024, přičemž žádná z Fondem přijatých novelizací neměla významný vliv na zůstatky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející účetní závěrkou sestavenou za rok 2023:

- Novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé*, která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Pro Fond nevyplýval z účinnosti novelizace žádný dopad do účetní závěrky.
- Novelizace IFRS 16 *Leasingy* nazvaná *Závazky z leasingu ve zpětném leasingu*, která upravuje požadavky na ocenění závazku ze zpětného leasingu. Pro Fond nevyplýval z účinnosti novelizace žádný dopad do účetní závěrky, neboť neeviduje žádný zpětný leasing.
- Novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Dlouhodobé závazky s kovenanty*, která vyjasňuje, jak podmínky, které musí účetní jednotka naplnit během 12ti měsíců následujících po rozvahovém dni ovlivňují klasifikaci závazku ve výkazu finanční situace. Pro Fond nevyplýval z účinnosti novelizace žádný dopad do účetní závěrky.
- Novelizace IAS 7 *Výkaz peněžní toků* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění* nazvaná *Ujednání financující dodavatele*, která doplňuje požadavky na zveřejnění a rozcestník k existujícím požadavkům, požadující, aby podniky poskytly kvalitativní a kvantitativní informace o ujednáních financující dodavatele. Společnost neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky. Pro Fond nevyplýval z účinnosti novelizace žádný dopad do účetní závěrky, neboť nevykazuje žádná ujednání spadající do rozsahu novelizace.

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

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

- V srpnu 2023 vydána novelizace IAS 21 *Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2025 nebo později), která upřesní vymezení směnitelné a nesměnitelné měny a současně poskytne pravidla, jak stanovit směnný kurz v situaci, kdy měna není směnitelná (např. k rozvahovému dni). Úprava pravidla bude rozšíření o dodatečné zveřejnění pro situace, kdy měnový kurz není směnitelný. Novelizace rozšíří úpravu o aplikační příručku a ilustrativní příklad. Fond neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky v současnosti, neboť cizoměnové transakce jsou realizovány v měnách, které jsou všeobecně směnitelné.

- V dubnu 2024 byl vydán nový standard IFRS 18 *Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nahradí dosavadní IAS 1 a poskytne nová pravidla a požadavky týkající se zejména prezentace finanční výkonnosti, tj. strukturování výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku, agregace a disagregace informací zveřejňovaných v příloze a alternativních výkonnostních ukazatelů, které jsou často využívány a v IFRS nejsou přímo definovány (např. hodnota čistých aktiv u investičních fondů). Společnost bude analyzovat nová pravidla a lze očekávat určitý dopad do účetní závěrky, který aktuálně nelze ještě blíže specifikovat.
- V květnu byl vydán nový standard IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nově specifikuje (snížené) požadavky na zveřejňování, které může účetní jednotka – dceřiná společnost, která vstupuje do konsolidované účetní závěrky sestavené dle účetních standardů IFRS – použít při sestavení své vlastní účetní závěrky dle IFRS. Standard není relevantní pro Společnost a není tedy očekáván žádný dopad v souvislosti s nabytím jeho účinnosti.
- V květnu 2024 byla vydána novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění nazvaná Úpravy klasifikace a oceňování finanční nástrojů* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později), která v návaznosti na post-implemenční revizi existujících pravidel přináší několik změn. Ty se týkají odúčtování finančních závazků, klasifikace finančních aktiv a požadavků na zveřejnění. Společnost bude analyzovat nová pravidla, avšak dle prvotní revize neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, neboť se jí dotčené oblasti upravené novelizací netýkají.
- V červenci 2024 byly vydány novelizace zahrnuté do *Výročního zlepšení IFRS, část 11* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později), které se dotýkají IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7. Novelizace nepřináší zásadní změny v účetních pravidlech, ale zaměřují se zejména na odstranění vnitřních konfliktů v textaci pravidel a vzájemné provázanosti. Společnost neočekává zásadní dopad na účetní závěrku.
- V prosinci 2024 byla vydána novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění nazvaná Smlouvy týkající se elektřiny závislé na obnovitelných zdrojích* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později), která upřesňuje a doplňuje existující pravidla s ohledem na specifika smluv o dodávkách elektřiny z obnovitelných zdrojů jako větrná a solární energie. Objem elektřiny vyrobené na základě těchto smluv se může měnit v závislosti na neovlivnitelných faktorech, jako jsou povětrnostní podmínky. Současné účetní požadavky nemusí dostatečně reflektovat, jak tyto smlouvy ovlivňují výkonnost společností. Společnost neočekává zásadní dopad na účetní závěrku.

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

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

- IFRS 14 *Časové rozlišení při cenové regulaci* (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- IFRS 18 *Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce* (vydán v dubnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027)
- IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (vydán v květnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027)
- Novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění nazvaná Úpravy klasifikace a oceňování finanční nástrojů* (vydána v květnu 2024 s účinností od 1. 1. 2026)
- *Výroční zlepšení IFRS, část 11* (vydáno v červenci 2024 s účinností od 1. 1. 2026)
- Novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění nazvaná Smlouvy týkající se elektřiny závislé na obnovitelných zdrojích* (vydána v prosinci 2024 s účinností od 1. 1. 2026)

## **3 Podstatná účetní pravidla**

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

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

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

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

### 3.2 Investice do nemovitostí

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

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

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

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

### 3.3 Majetkové účasti v jiných společnostech

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

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

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

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

### 3.4 Úvěry poskytnuté dceřiným společnostem

Úvěry poskytnuté dceřiným společnostem představují ve své podstatě část celkové investice Fondu do dceřiné společnosti. Ačkoliv poskytnuté úvěry představují dluhové finanční aktivum, s nímž jsou principálně spojeny budoucí peněžní toky – splácení poskytnuté jistiny a úroková platba, Fond je vyhodnocuje na bázi reálné hodnoty v celistvosti s oceněním majetkové účasti a jejich vyrovnání je navázáno na realizaci nemovitostí v dceřiných společnostech.

Poskytnuté úvěry jsou tak oceňovány reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku obdobně jako majetkové účasti v dceřiných společnostech a jsou prezentovány jako součást investic do dceřiných společností

### 3.5 Poskytnuté zápůjčky a obchodní pohledávky

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

#### Nakoupené pohledávky a poskytnuté zápůjčky

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

### Obchodní pohledávky

Obchodní pohledávky vznikají Fondu v souvislosti s pronájmem nemovitostí v kategorii investice do nemovitostí nebo v souvislosti s jejich případným prodejem. Obchodní pohledávky jsou oceňovány od prvotního ocenění v reálné hodnotě, která vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti shoduje se zůstatkovou hodnotou. Změna reálné hodnoty je zachycena ve výsledku hospodaření.

### Ocenění reálnou hodnotou

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

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

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

## 3.6 Peníze a peněžní ekvivalenty

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují vklady u bank na požádání a jiné krátkodobé, vysoce likvidní investice s původní splatností tři měsíce nebo méně. Vymezení peněz pro účely výkazu finanční situace a výkazu peněžních toků je shodné. Peníze a peněžní ekvivalenty jakožto finanční aktiva jsou oceňovány reálnou hodnotou, která je rovna jejich nominální hodnotě s případným uvážením úvěrového rizika banky, vůči níž Fond vykazuje pohledávku z titulu uložených peněžních prostředků.

## 3.7 Finanční závazky

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

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

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

## 3.8 Derivátové nástroje

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

## 3.9 Zakladatelské a investiční akcie

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

### Zakladatelské akcie

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

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

### **Investiční akcie**

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

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

## **3.10 Výpůjční náklady**

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

## **3.11 Leasing**

### **Fond jako pronajímatel**

Činnost Fondu do 4/2023 spočívala v pronájmu nemovitostí (prezentovaných ve výkazu finanční situace jako investice do nemovitostí) na základě leasingových smluv, které jsou vyhodnoceny a klasifikovány jako operativní leasing. Výnosy z pronájmu jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokované protihodnoty a jsou uznány ve výsledku v době poskytnutí pronájmu, tj. rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu. Smluvní pobídky jako je rent-free nebo snížené nájemné po určité období jsou uznány jako snížení výnosů z nájemného na lineární bázi po dobu smlouveného nájemného. Dále jsou výnosy sníženy o daň z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně. Počáteční přímé náklady, které vznikly v souvislosti se sjednáváním a uzavřením smlouvy o operativním leasingu, jsou-li významné, se přičítají k účetní hodnotě pronajímaného aktiva (nemovitosti) a v důsledku ovlivňují výši meziročního přecenění nemovitostí, které se oceňují v reálné hodnotě.

### **Fond jako nájemce**

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

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

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

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

Závazek z leasingu je následně ve svém ocenění navyšován o naběhlé úroky a snižován o uhrazené platby. Pokud dojde ke změně budoucích leasingových plateb v důsledku změny cenového indexu, změny tržní úrokové sazby,



změny odhadu garantované zbytkové hodnoty nebo změny ve využití kupní opce nebo opce na prodloužení, dojde k přecenění výše závazku z leasingu.

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

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

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

### 3.12 Uznání výnosů

Výnosy jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokované protihodnoty a představují částky nárokované Fondem za služby poskytnuté v běžné investiční činnosti, kterou je pronájem držených nemovitostí (viz 3.10). Výnosy z poskytnutých služeb jsou uznány ve výsledku hospodaření v okamžiku poskytnutí služby (mohou být jednorázové i během určitého (krátkodobého) období) a jedná se zejména o služby související s pronájmem nemovitostí.

### 3.13 Zisk / Ztráta z investic do nemovitostí

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

### 3.14 Zisk / Ztráta z majetkových účastí v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku

Zisky / ztráty plynoucí z majetkových účastí v nekonsolidovaných dceřiných společnostech – zahrnují (i) čistý výsledek z prodeje majetkových účastí a (ii) dopad meziročního přecenění držených účastí, tj. rozdíl reálné hodnoty stanovené k rozvahovému dni s oceněním účasti k rozvahovému dni předcházejícího účetního období.

Zisky / ztráty plynoucí z majetkových účastí zahrnují také rozdíl, o který se liší poslední reálná hodnota majetkové účasti od reálné hodnoty nabývaných čistých aktiv, které jsou odštěpeny od nekonsolidované dceřiné společnosti a převedeny přímo do majetku Fondu. Vzniklý rozdíl je vnímán jako přecenění majetkové účasti mezi posledním rozvahovým dnem a dnem přeměny.

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

Zisky / ztráty plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků zahrnují výsledkový dopad z operací s pohledávkami a závazky, např. zisky a ztráty z přecenění reálné hodnoty držených finančních aktiv (tj. zejména úroky ze směnky), z přecenění derivátových nástrojů, snížení hodnoty obchodních pohledávek v důsledku úvěrového rizika, ztráty z odúčtování pohledávek, resp. zisky z odúčtování závazků, důsledky možného vzájemného zápočtu pohledávek a závazků apod.

### 3.16 Náklady související s pronájmem nemovitostí

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

### 3.17 Správa fondu a ekonomické a právní služby

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

### 3.18 Daně a poplatky

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

### 3.19 Finanční náklady

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

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

### 3.20 Daně ze zisku

Daňový náklad představuje principiálně součet splatné daně a odložené daně.

#### Splatná daň

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

#### Odložená daň

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

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

#### Splatná a odložená daň za účetní období

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

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

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

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

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

V části peněžního toku z provozních činností je výkaz sestaven za použití nepřímé metody, při níž je výsledek hospodaření roku (tj. přírůstek nebo úbytek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií) upravován o dopady nepeněžních transakcí, o časové rozlišení minulých nebo budoucích provozních peněžních příjmů a výdajů a o položky výnosů a nákladů souvisejících s peněžními toky z činností nebo financování. V rámci provozní části jsou prezentovány peněžní toky realizované v souvislosti s investicemi do nemovitostí a majetkových účastí (s jejich pořízením nebo prodejem) přímou metodou.

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

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

### 4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

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

#### **Válečný konflikt na Ukrajině**

Fond nevlastní žádná aktiva v Rusku, Bělorusku, nebo na Ukrajině. V uvedených státech žádný z investorů není jejich rezidentem.

V souvislosti s okupací Ukrajiny Ruskou federací provedl Fond identifikaci hlavních rizik, kterým může v této souvislosti čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

V průběhu Účetního období (za více jak 2 roky od zahájení konfliktu v únoru 2022) byly již nalezeny alternativy dodávek energií a surovin, jak na úrovni Evropy, která byla na dodávkách zejména fosilních paliv Ruskou federací významně závislá, tak na úrovni České republiky.

Nicméně dopady na vývoj ekonomiky jsou značné, kdy trh s energiemi vykazoval a doposud vykazuje výraznou volatilitu, která se promítá do všech odvětví hospodářství a vytváří proinflační tlak, který následně znamená pokles ekonomické aktivity.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny zůstávají zejména:

- velké výkyvy na finančních trzích, a to zejména pro případ větší eskalace nebo rozšíření konfliktu;
- dostupnost a ceny surovin a energií s dopadem na zvýšení inflace či oběh zboží;
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude recese, včetně omezení ziskovosti firem a investiční aktivity.

#### **Makroekonomický vývoj**

Výrazným novým prvkem od roku 2025 je opětovný nástup Donalda Trumpa na pozici prezidenta Spojených států amerických, kdy na velmi razantní rozhodnutí zejména v zahraniční politice reagují trhy poměrně citlivě.

I přes tyto skutečnosti Fond neočekává významný dopad nové Americké legislativy na aktiva Fondu.

#### **Klimatické změny**

Vedení Fondu při sestavení účetní závěrky posoudilo nejistotu související s klimatickými změnami, které obecně mohou mít dopad na účetní odhady a předpoklady, které účetní jednotky činí při sestavování účetních závěrek, při uznávání a oceňování aktiv a dluhů a při odhadování očekávaného podnikatelského vývoje. Z charakteru podnikatelské činnosti Fondu, která spočívá v pronájmu nemovitostí vyplývá, že Fond není přímo ovlivněn ve své existenci a činnosti klimatickými změnami a narůstajícími povinnostmi, které jsou uvalovány na podniky v této oblasti. Vedení Fondu bude nadále sledovat vývoj regulace spadající do širší oblasti udržitelnosti a vyhodnotí-li přímý dopad na Fond a jeho činnost, dojde k adekvátní reakci při sestavování budoucích účetních závěrek.

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

Fond je klasifikován jako tzv. investiční jednotka a platí pro něj zákaz konsolidace investičních dceřiných společností, naopak má povinnost je oceňovat reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření. 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. Tato povinnost mu v roce 2023, ani 2024 nevznikla, neboť všechny dceřiné společnosti byly vyhodnoceny jako investiční nemovitostní.

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 k 31. 12. 2024 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 k 31. 12. 2024 několik investic do nemovitostí v různých lokalitách držených prostřednictvím 8 investičních dceřiných společností.

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

Fond všechny investice do investičních dceřiných společností oceňuje modelem reálné hodnoty s dopadem do výsledku hospodaření, stejně tak přistupuje k ocenění ostatních finančních aktiv 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 je k 31. 12. 2024 v pozici komplementáře ve společnosti TESSERA k.s. který byl v průběhu roku 2021 jmenován Schůzí společníků.

Jako komplementář má právo na podíl na hospodářském výsledku ve výši 80 % (bez dalšího omezení) a dále také na případném likvidačním zůstatku, který je ale omezen maximální výší 1 000 tis. Kč. Z pohledu Fondu, kdy pozici komplementáře dle stávající zákonné úpravy není možno brát identicky, jako podíl standardní kapitálové společnosti, a to zejména vzhledem ke skutečnosti, že nelze tuto pozici realizovat na trhu a nelze ji vykázat v reálné hodnotě.

Fond nemá v plánu dlouhodobě na výše uvedené pozici ve společnosti Tessera, k.s. ani výše uvedenými dceřinými nemovitostními společnostmi setrvat, a proto s takto ovládanými společnostmi není konsolidován a tato účetní závěrka není sestavena jako konsolidovaná účetní závěrka. VH společnosti Tessera je vykázán ve Výkazu úplného výsledku v řádku Zisk (ztráta) plynoucí z ostatních finančních aktiv/závazků.

**Investice v dceřiných společnostech**

Fond drží plně ovládané dceřiné společnosti, které mají ve svém majetku nemovitosti, jenž pronajímají, případně je v záměru výstavba nemovitostních projektů, a to vždy s cílem zhodnocení peněžních prostředků získaných od investorů Fondu ve střednědobém horizontu. Investice v dceřiných společnostech v celkovém pojetí zahrnují:

- majetkové účasti, které jsou dány obchodním podílem na dané společnosti a vycházejí z prvotního vkladu, případně ceny vynaložené na pořízení investiční dceřiné společnosti, a
- poskytnuté úvěry, u nichž není smluvně dána průběžná splatnost, vypořádání je navázáno na realizaci / prodej nemovitostí, resp. nemovitostních projektů umístěných v dceřiných společnostech a je tedy odloženo v čase.

S ohledem na výše uvedené byly poskytnuté úvěry vyhodnoceny jako součást celkové investice v dceřiných společnostech a bylo přistoupeno k jejich ocenění reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření. Navíc jejich reálné ocenění je provázané, neboť na ocenění majetkové účasti má vliv ocenění závazku dceřiné společnosti z přijatého úvěru.

Tento přístup koresponduje též se skutečností, že majetková účast a poskytnutý úvěr by při sestavení konsolidované účetní závěrky byly eliminovány a nahrazeny investičními aktivy umístěnými v dceřiné společnosti (nemovitosti v reálné hodnotě). Vzhledem k zákazu konsolidace investičních dceřiných společností a požadavku na jejich ocenění reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku, došlo ke zhodnocení, že požadavek ocenění reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření je relevantní jak pro majetkovou účast, tak související poskytnutým úvěrem.

### Struktura účetních výkazů

Struktura a uspořádání účetních výkazů, v nichž jsou informace o finanční situaci a výkonnosti Fondu prezentovány, vychází ze skutečnosti, že Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, emitentem, který podléhá regulaci České národní banky (ČNB) a současně podléhá určitým požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních fondech a investičních společnostech.

### 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 je kalkulována hodnota čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

Protože Fond je povinen z nařízení ZISIF rozlišovat aktiva a závazky přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií (neinvestiční část Fondu) a aktiva a závazky 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 prezentované v účetní závěrce za období 2023 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, jsou přeskupeny prezentované položky a 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 Fondu 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 vlastníků investičních akcií. Proto výkaz změn vlastního kapitálu sám o sobě postrádá informační hodnotu, pokud nedojde k transakci se zakladatelskými akciemi.

### Investiční akcie Fondu

Fond vydává investiční akcie, které jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu – kótovány na Burze cenných papírů Praha, a.s. a prostřednictvím jejich emise Fond získává peněžní prostředky k investování. S investičními akciemi Fondu je spojeno zejména právo na jejich odkoupení na žádost držitele (investora) na účet Fondu a Fond má povinnost ve vymezených termínech takové investiční akcie odkoupit zpět. S investičními akciemi není spojeno právo hlasovat na valné hromadě Fondu. Zejména s ohledem na povinnost Fondu odkoupit tyto akcie zpět na žádost jejich vlastníka jsou investiční akcie klasifikovány jako finanční závazek a ve výkazu finanční situace je prezentována položka označená jako „Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií“. Důsledkem je odchýlení ekonomického a účetního zobrazení investičních akcií od právního pojetí, neboť z pohledu české legislativy se jedná o složku vlastního kapitálu, zatímco v této účetní závěrce investiční akcie představují závazek. Na tuto klasifikaci je navázáno účetní zachycení případných dividend, které jsou finančním nákladem Fondu, jsou-li deklarovány a vypláceny.

### Ukazatel zisku na 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 a majetkové účasti – v nekonsolidovaných dceřiných společnostech – reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření, přičemž reálná hodnota nemovitostí odhadnutá 31. 12. 2024 činila 596 835 tis. Kč (31.12.2023: 529 164 tis. Kč). K 31.12. 2024 vykazuje majetkové účasti v jiných společnostech, které přecenila na základě znaleckého posudku ve výši 866 707 tis. Kč (31. 12. 2023: 652 517 tis. Kč).

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

### Úvěrové znehodnocení pohledávek

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

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

## Daně ze zisku

Fond, jakožto emitent cenných papírů splňující podmínky zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (je tzv. základním investičním fondem), podléhá daňové legislativě, která umožňuje kalkulovat daňovou povinnost ze zdanitelného zisku pomocí daňové sazby 5 %. Z rozdílu účetních a daňových hodnot aktiv a závazků (zejména investic do nemovitostí) je vyčíslena odložená daň, která je vzhledem ke skutečnosti nižších daňových zůstatkových hodnot držených nemovitostí v podobě odloženého daňového závazku.

Odložená daň je oceňována za pomoci daňových sazeb plynoucích z platné daňové legislativy (k 31. 12. 2024 i 31. 12. 2023 ve výši 5 %), která může být v budoucnu bez vlivu Fondu pozměněna 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. V otevřené diskusi se objevují názory na zrušení daňového zvýhodnění investičních fondů a zvýšení daňové sazby ze současných 5 % na 21%. Pokud by toto bylo přijato jako změna daňové legislativy, způsobilo by to přepočtení odložené daně prezentované v účetní závěrce (navýšení odloženého daňového závazku o 14 822 tis. Kč k 31. 12. 2024 při sazbě 21%).

## 5 Provozní segmenty

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

## 6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

### 6.1 Aktiva a vlastní kapitál přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií

v tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Peněžní prostředky	2 000	2 000
<b>Aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
Základní kapitál	2 000	2 000
<b>Vlastní kapitál celkem</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 31. 12. 2024 hodnota základního kapitálu ve výši 2 000 tis. Kč, který je plně splacen a za prezentovanou dobu 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 zapísovaného základního kapitálu. Ovládající osoby jsou přiblíženy v části 7.1.

Prostředky ekvivalentní základnímu kapitálu jsou deponovány k 31. 12. 2024 ve výši 2 000 tis. Kč na samostatném bankovním účtu. Tento účet byl vytvořen v souladu s regulačními požadavky zřetelně oddělit majetek Fondu, který patří akcionářům – držitelům zakladatelských akcií. Tyto prostředky nejsou součástí čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií a nejsou zahrnuty výše do členění celkových peněžních prostředků.

### 6.2 Peníze a nepeněžní transakce

#### Peněžní prostředky

Fond s ohledem na růst úrokových sazeb uložil část peněžních prostředků v roce 2023 i 2024 na krátkodobé termínované vklady s vyšším zhodnocením. Tyto vklady naplňují vymezení peněžní ekvivalentů:

v tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Peněžní prostředky omezené ve využití Fondem	-	-
Peněžní prostředky volně disponibilní k využití Fondem	357 182	161 954
<b>Peněžní prostředky celkem</b>	<b>357 182</b>	<b>161 954</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 roku 2024 Fond provedl zejména zápočet půjčky s CIF Services a.s. (viz. 6.5 níže).

### 6.3 Obchodní pohledávky

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

v tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Obchodní pohledávky – nominální hodnota	127 765	60 409
Přecenění na reálnou hodnotu	14 215	-
Snížení hodnoty v důsledku posouzení úvěrového rizika	-5 683	-2 740
<b>Obchodní pohledávky ve výkazu finanční situace</b>	<b>136 297</b>	<b>57 669</b>

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

Obchodní pohledávky – nominální hodnota jsou zejména představovány zbytkem pohledávky za IFM Group a.s. v konkurzu ve výši 65 793 tis. Kč (viz. 6.5 níže) a dále pohledávkou za ČSNF ve výši 50 000 tis. Kč (2023 – 50 193 tis. Kč).

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

Fond eviduje uvedené majetkové účasti:

v tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
CIF Alfa, s.r.o.	287 600	359 200
CIF Beta, s.r.o.	98 100	105 400
CIF Gama, s.r.o.	66 800	64 140
CIF Delta, s.r.o.	71 900	78 880
CIF Epsilon, s.r.o.	34 300	44 800
CIF Zeta, s.r.o.	127 300	97
CIF Arkáda s.r.o.	137 000	-
Z Finance a.s.	43 700	-
CIF Kappa s.r.o.	7	-
<b>Majetkové účasti celkem</b>	<b>866 707</b>	<b>652 517</b>

Dceřiné společnosti (nemovitostní investice) – detailní rozpad majetkových účastí v letech 2024

v tis. Kč	Základní kapitál	Příplatek mimo ZK	Přecenění do HV	Celkem k 31. 12. 2024
CIF Alfa, s.r.o.	100	233 193	54 307	287 600
CIF Beta, s.r.o.	100	76 747	21 253	98 100
CIF Gama, s.r.o.	100	33 308	33 391	66 800
CIF Delta, s.r.o.	100	62 780	9 020	71 900
CIF Epsilon, s.r.o.	100	23 766	10 434	34 300
CIF Zeta, s.r.o.	100	50 300	76 900	127 300
CIF Arkáda s.r.o.	50	22 977	113 973	137 000
Z Finance a.s.	43 700*	0	0	43 700
CIF Kappa s.r.o.	10	0	-3	7
<b>Majetkové účasti celkem</b>		<b>503 071</b>	<b>319 275</b>	<b>866 707</b>

\*pořizovací cena akcií

V průběhu roku 2024 Fond pořídil 50% akcií ve společnosti Z Finance a.s. za 60 700 tis. Kč, a provedl výplatu OKF ve výši 17 000 tis. Kč a dále koupil společnost SC Czech AHM, s.r.o. (Cif Arkáda s.r.o.) a dále založil společnost CIF Kappa s.r.o.



## Dceřiné společnosti (nemovitostní investice) – detailní rozpad majetkových účastí v letech 2023

v tis. Kč	Základní kapitál	Příplatek mimo ZK	Přecenění do HV	Celkem k 31. 12. 2023
CIF Alfa, s.r.o.	100	301 721	57 379	359 200
CIF Beta, s.r.o.	100	76 747	28 553	105 400
CIF Gama, s.r.o.	100	33 309	30 731	64 140
CIF Delta, s.r.o.	100	62 780	16 000	78 880
CIF Epsilon, s.r.o.	100	37 400	7 300	44 800
CIF Zeta, s.r.o.	100	0	-3	97
<b>Majetkové účasti celkem</b>	<b>600</b>	<b>511 957</b>	<b>139 960</b>	<b>652 517</b>

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

v tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Půjčka – CIF services a.s.	-	156 941
Půjčka - CIF Alfa s.r.o.	562 415	584 642
Půjčka - CIF Beta s.r.o.	332 723	318 675
Půjčka - CIF Gama s.r.o.	149 102	135 184
Půjčka - CIF Delta s.r.o.	55 882	122 534
Půjčka - CIF Epsilon s.r.o.	20 545	70 160
Půjčka – CIF Arkáda	102 943	-
Půjčka - Zeta s.r.o.	176 732	-
Půjčka - Nemomax Lipno	197 766	243 114
Ostatní pohledávky z nesplacených úroků	-	6 937
<b>Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou celkem</b>	<b>1 598 108</b>	<b>1 638 187</b>

Splatnosti jednotlivých půjček jsou zmíněné v tabulce Rozpadu celkového zůstatku jednotlivých půjček dceřiným společnostem uvedené na straně 25 s tím, že vyjma splatnosti půjčky CIF Gama se splatností nad 5 let jsou ostatní půjčky splatné v rozmezí 1 až 5ti let.

## Poskytnutá půjčka – CIF services a.s.

Dne 22. 7. 2024 Fond uzavřel se společností CIF services a.s., Smlouvu o postoupení pohledávky za společností IFM Group a.s v konkurzu. Uvedená pohledávka je zajištěná nemovitostmi pokrývající cenu pohledávky. V průběhu roku 2024 CIF Services a.s. uhradil 38 972 tis. Kč a zbytek půjčky (vč. neuhrazených úroků za rok 2024) byl započten proti závazku z postoupení ve výši 154 652 tis. Kč vůči CIF services a.s. Tímto půjčka vůči CIF services a.s. zanikla.

Rozpad celkového zůstatku půjčky zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Půjčka –CIF Services – Poskytnutí	-	142 000
Půjčka – CIF Services – Zisk/ztráta z přecenění uznaný ve výsledku	-	14 941
<b>Celkem</b>	<b>-</b>	<b>156 941</b>

## Půjčka - Nemomax Lipno

Fond v roce končícím 31. 12. 2022 poskytl úvěr ve výši 190 000 tis. Kč společnosti Nemomax Lipno s.r.o. Úvěr je úročen úrokovou sazbou 15% p.a. a je splatný do 30.06.2025. V průběhu roku 2024 došlo k částečné úhradě jistiny a úroků za rok 2023 a 2024. Rozpad celkového zůstatku půjčky zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Půjčka – Nemomax Lipno s.r.o. – jistina	198 500	218 969
Půjčka – Nemomax Lipno s.r.o. – Zisk/ztráta z přecenění uznaný ve výsledku	-734	24 145
<b>Celkem</b>	<b>197 766</b>	<b>243 114</b>

Půjčky dceřiným společnostem

Rozpad celkového zůstatku jednotlivých půjček dceřiným společnostem zobrazuje následující tabulka, kdy změna jistiny a úroků může být také představována změnou příplatku do ostatních kapitálových fondů (viz. 6.4. výše):

v tis. Kč	CIF Alfa	CIF Beta	CIF Gama	CIF Delta	CIF Epsilon	CIF Arkáda	CIF Zeta	Celkem
Jistina 31.12.2023	577 616	306 988	133 234	122 000	68 819	0	0	1 208 657
Poskytnutí / (splátka)	-51 922	11 687	1 950	-67 607	-48 891	97 500	172 150	114 867
Jistina 31.12.2024	525 694	318 675	135 184	54 393	19 928	97 500	172 150	1 323 524
Nesplacené úroky 31.12.2023	7 026	11 687	1 950	534	1 341	0	0	22 538
2024 úrok	64 135	34 019	17 180	10 909	1 898	8 207	5 435	141 783
úhrada úroků	-51 493	-37 548	-10 864	-10 505	-2 739	-6 798	0	-119 947
Nesplacené úroky 31.12.2024	19 668	8 158	8 266	938	500	1 409	5 435	44 374
IFRS úprava 31.12.2023	0	0	0	0	0	0	0	0
změna	17 054	5 891	5 652	551	116	4 035	-853	32 446
IFRS úprava 31.12.2024	17 054	5 891	5 652	551	116	4 035	-853	32 446
<b>Reálné ocenění k 31. 12. 2023</b>	<b>584 642</b>	<b>318 675</b>	<b>135 184</b>	<b>122 534</b>	<b>70 160</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 231 195</b>
<b>Reálné ocenění k 31. 12. 2024</b>	<b>562 416</b>	<b>332 724</b>	<b>149 102</b>	<b>55 882</b>	<b>20 544</b>	<b>102 944</b>	<b>176 732</b>	<b>1 400 344</b>

	CIF Alfa	CIF Beta	CIF Gama	CIF Delta	CIF Epsilon	CIF Arkáda	CIF Zeta
úrok	12,00 %	10,50 %	15,00 %	11,15 %	7,20 %	12,00 %	niz níže
splatnost	30.04.2026	30.04.2028	30.04.2031	24.10.2028	10.08.2028	01.05.2026	viz níže

Fond poskytl dceřiným společnostem CIF Zeta 3 jednotlivé půjčky a to: jistina 45 650 tis. Kč, se splatností 09.05.2029 a úrokovou sazbou 7,5 %, dále druhá půjčka jistina 5 000 tis. Kč, se splatností 19.02.2026 a úrokovou sazbou 6,0 %, dále třetí půjčka jistina 121 500 tis. Kč, se splatností 19.02.2026 a úrokovou sazbou 6,0 %.

## 6.6 Investice do nemovitostí

Fond vlastnil ještě v části roku 2023 nemovitosti, které v minulosti pořídil a v rámci své investiční činnosti vytvářel nemovitostní portfolio za účelem pronájmu nemovitostí s následným prodejem v rozsahu zvolené investiční strategie. V portfoliu byly pozemky i budovy umístěné v Praze, v Brně, Tišňově u Brna, a Prostějově. Tyto investiční nemovitosti (detail viz. 8.5) byly dne 1. května 2023 prodány Fondem do svých dceřiných společností za cenu reálné hodnoty dle znaleckých posudků ke dni 31. 12. 2022 a v přímém majetku Fondu zůstaly pouze nemovitost s pozemkem v Brně, pozemky v Chýni a projekt v Praze.

v tis. Kč	Investice do nemovitostí celkem
<b>Reálná hodnota k 31. 12. 2022</b>	<b>2 790 016</b>
Výdaje spojené i investicemi do nemovitostí (technická zhodnocení)	50 377
Vyřazení prodaného majetku	-2 327 297
Vyřazení v důsledku likvidace	-
přecenění do výsledku hospodaření	16 068
<b>Reálná hodnota k 31. 12. 2023</b>	<b>529 164</b>
Výdaje spojené i investicemi do nemovitostí (technická zhodnocení)	34 130
přecenění do výsledku hospodaření	33 541
Vyřazení prodaného majetku	-
<b>Reálná hodnota k 31. 12. 2024</b>	<b>596 835</b>

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

## 6.7 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva

v tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Poskytnuté zálohy	1 193	2 409
Náklady příštích období	109	107
Ostatní pohledávky	46 209	59 051
<b>Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva celkem</b>	<b>47 511</b>	<b>61 567</b>

V rámci ostatních pohledávek Fond k 31. 12. 2024 evidoval zejména pohledávku za TESSERA k.s. z převodu podílu na hospodářském výsledku v poměru odpovídajícím komplementáři za období 1-12/2024 ve výši 39 043 tis. Kč a dále neuhrazený zůstatek převodu na hospodářském výsledku za rok 2023 ve výši 6 596 tis. Kč.

## 6.8 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Obchodní závazky	2	-
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	283	294
Přijaté kauce	277	1 353
Závazky / (pohledávky) vůči státu	1 143	658
Ostatní závazky	88 709	3 831
<b>Obchodní a jiné závazky celkem</b>	<b>90 414</b>	<b>6 136</b>
z toho finanční závazky	90 131	5 842
z toho nefinanční závazky	283	294

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 byly v souvislosti s prodeji nemovitostí převedeny dotčným dceřiným společností vyjma kaucí k historickým pohledávkám za již odešlými nájemci.

Ostatní závazky k 31. 12. 2024 jsou převážně představovány zejména zůstatkem závazku ve výši 81 000 tis. Kč vůči Z Finance a.s. z titulu nákupu pohledávky z půjčky vůči CIF Zeta s.r.o. ve výši 121 500 tis. Kč.

## 6.9 Závazky vůči akcionářům

K 31. 12. 2024 Fond vykázal vůči akcionářům závazek ve výši 60 700 tis. Kč v souvislosti s úpisem investičních akcií v hodnotě 60 700 tis. Kč, které budou emitovány v roce 2025 na základě hodnoty investiční akcie Fondu k 31. 12. 2024.

## 6.10 Bankovní úvěry a nebankovní úvěry

### Bankovní úvěry

Společnost k 31. 12. 2024 ani 31. 12. 2023 neměla žádné bankovní úvěry

### Ostatní finanční závazky (nebankovní úvěry)

v tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
TESSERA	147 417	145 757
<b>Ostatní finanční závazky (nebankovní půjčky) celkem</b>	<b>147 417</b>	<b>145 757</b>

Fond eviduje úvěr od společnosti Tessera k.s. v hodnotě 6 526 tis. EUR, úrokovou sazbou 3 % p.a., se splatností v roce 2027. Rozpad celkového zůstatku půjčky zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Úvěr - Tessera k.s. – jistina	154 020	161 349
Úvěr – Tessera k. . – Zisk/Ztráta z přecenění uznaný ve výsledku	-6 603	-15 592
<b>Celkem</b>	<b>147 417</b>	<b>145 757</b>

## 6.11 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií

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

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

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	3 299 124	2 867 104
Počet investičních akcií (v ks)	193 132 099	194 762 425
<b>Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)</b>	<b>17,0822</b>	<b>14,7210</b>

Spřízněné osoby vlastní ke konci sledovaného období 94,06 % investičních akcií.

V průběhu roku 2024 proběhl odkup investičních akcií v hodnotě 24 000 tis. Kč. Následující tabulka zobrazuje vývoj v počtu emitovaných investičních akcií:

v tis. Kč	Počet investičních akcií
<b>Stav k 31. 12. 2023</b>	<b>194 762 425</b>
emise investičních akcií	-
odkup investičních akcií	-1 630 326
<b>Stav k 31. 12. 2024</b>	<b>193 132 099</b>

## 6.12 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
Tržby z pronájmu	1 014	71 645
Tržby z poskytovaných služeb	1 711	20 834
<b>Tržby celkem</b>	<b>2 725</b>	<b>92 479</b>

Tržby z pronájmu za období roku 2023 jsou výnosem generovaným z přímých investic do nemovitostí, které Fond držel a pronajímal za období 1-4/2023. V souvislosti s pronájmem byly poskytovány nájemcům služby, které navyšovaly celkový příjem z pronájmu. Všechny tržby byly realizovány na území České republiky.

Tržby z pronájmu za období roku 2024 jsou výnosem z přímé investice Fondu do nemovitosti Brno Kolaříkova.

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

v tis. Kč	Období končící 31. 12. 2024	Období končící 31. 12. 2023
Zisk z přecenění finančních aktiv oceňovaných v reálné hodnotě	197 180	149 307
Zisk (ztráta) z přecenění derivátového nástroje – úrokového swapu (viz 6.5)	-	-6 880
Zisk (Ztráta) z přecenění závazků na reálnou hodnotu	36 450	-51 448
Podíl na hospodaření TESSERA k.s. za rok 2024 (resp. 2023)	39 043	41 674
Úprava hodnoty obchodní pohledávek v důsledku úvěrového rizika (viz 6.3)	-2 943	-1 750
Tvorba rezervy na obchodní rizika	-	-4 152
<b>Zisky/(ztráty) plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků celkem</b>	<b>269 730</b>	<b>126 751</b>

Zisk z přecenění finančních aktiv oceňovaných v reálné hodnotě

Rozpad celkového zůstatku zobrazuje následující tabulka:

<i>v tis. Kč</i>	Období končící 31. 12. 2024	Období končící 31. 12. 2023
Úrokový výnos – půjčka CIF Services a.s.	6 114	11 353
Úrokový výnos – půjčka Nemomax Lipno s.r.o.	32 885	31 560
Úrokový výnos – půjčka CIF Alfa s.r.o.	64 135	47 172
Úrokový výnos – půjčka CIF Beta s.r.o.	34 018	21 937
Úrokový výnos – půjčka CIF Gama s.r.o.	17 180	11 334
Úrokový výnos – půjčka CIF Delta s.r.o.	10 909	2 534
Úrokový výnos – půjčka CIF Epsilon s.r.o.	1 898	1 560
Úrokový výnos – půjčka CIF Arkáda s.r.o.	8 207	-
Úrokový výnos – půjčka CIF Zeta s.r.o.	5 435	-
Úrokový výnos – bankovní účet ČSOB a.s.	8 878	12 967
Úrokový výnos – ČSNF	7 521	8 890
<b>Úrokový výnos celkem</b>	<b>197 180</b>	<b>149 307</b>

**6.14 Náklady související s pronájmem nemovitostí**

<i>v tis. Kč</i>	Období končící 31. 12. 2024	Období končící 31. 12. 2023
Spotřeba materiálu a energii	587	11 775
Správa nemovitostí	254	15 570
Opravy a udržování	54	1 372
Ostraha	-	1 890
Poplatky a provize za zprostředkování	-	2 044
Ostatní služby	38	2 137
<b>Náklady související s pronájmem nemovitostí celkem</b>	<b>933</b>	<b>34 788</b>

*Pozn. údaje za období končící 31. 12. 2023 představují zejména hodnoty za 1-4/2023, tj. do doby prodeje nemovitostí k 01. 05. 2023*

**6.15 Správa Fondu a ekonomické a právní služby**

<i>v tis. Kč</i>	Období končící 31. 12. 2024	Období končící 31. 12. 2023
Správa a vedení Fondu (pozn. 7.3)	908	902
Poplatky depozitáři	591	592
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	9 978	4 479
<b>Správa fondu a související ekonomické a právní služby celkem</b>	<b>11 477</b>	<b>5 973</b>

**6.16 Finanční náklady**

<i>v tis. Kč</i>	Období končící 31. 12. 2024	Období končící 31. 12. 2023
Úrokové náklady – bankovní úvěry	-	23 153
IRS náklady/(výnosy) - bankovní úvěry - realizované	-	-10 263
Úrokové náklady	5 091	5 152
<b>Úrokové náklady celkem</b>	<b>5 091</b>	<b>18 042</b>
Ostatní finanční náklady (bankovní poplatky a jiné finanční náklady)	32	387
<b>Finanční náklady celkem</b>	<b>5 123</b>	<b>18 429</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:

V tis. Kč	Období končící 31. 12. 2024	Období končící 31. 12. 2023
Splatný daňový náklad za běžné období	11 175	93 374
Úprava splatné daně za předcházející období	700	-
Splatná daň celkem	11 875	93 374
Odložená daň z titulu změny přechodných rozdílů	2 080	-98 041
<b>Celkový daňový náklad (výnos)</b>	<b>13 955</b>	<b>-4 667</b>

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

V tis. Kč	Období končící 31. 12. 2024	Období končící 31. 12. 2023
Zisk před zdaněním za běžné období	469 975	321 208
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad kalkulovaný z výsledku hospodaření	23 499	16 060
Dopad daňově neuznatelných nákladů / výnosů	-12 324	-5 057
Dopad daňových odpisů	-	82 370
Dopad odložené daně	2 080	-98 041
Dopad daňových nákladů souvisejících s předcházejícím obdobím	700	-
<b>Celkový daňový náklad (výnos)</b>	<b>13 955</b>	<b>-4 667</b>
<b>Efektivní daňová sazba (bez vlivu daňových dopadů min. let)</b>	<b>2.82%</b>	<b>-1.45%</b>

### Odložená daň ve výkazu finanční situace

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

v tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě investic do nemovitostí (závazek)	4 638	2 641
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě pohledávek (pohledávka)	-6	-89
<b>Odložený daňový závazek</b>	<b>4 632</b>	<b>2 552</b>

### Sesouhlasení splatné daně

v tis. Kč	Splatná daň
<b>Zůstatek k 31. 12. 2023– závazek</b>	<b>-75 357</b>
Doúčtování rozdílu 2023 DPPO	-700
Doplatek 2023 DPPO	79 092
Zaplacené zálohy 2024 DPPO	11 941
Rezerva na 2024 DPPO	-11 175
<b>Zůstatek k 31. 12. 2024 – pohledávka</b>	<b>3 801</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:

v tis. Kč	Odložená daň
<b>Zůstatek k 31. 12. 2023– odložený daňový závazek</b>	<b>2 552</b>
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	2 080
<b>Zůstatek k 31. 12. 2024 – odložený daňový závazek</b>	<b>4 632</b>

## 7 Transakce se spřízněnými stranami

### 7.1 Osoba ovládající

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

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

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Martin Benda	47,03 %	47,06 %
Martin David	47,03 %	47,06 %
TESSERA k.s.	2,52 %	2,50 %
Další investoři – fyzické a právnické osoby	3,42 %	3,38 %
<b>Držitelé investičních akcií celkem</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

V průběhu období 1-12/2024 došlo k odkupu investičních akcií, čímž se změnilly poměry mezi jednotlivými akcionáři.

### 7.2 Transakce se spřízněnými stranami

Všechny transakce se spřízněnými stranami jsou pouze s Investiční společností, která byla ve sledovaném období na pozici obhospodařovatele a současně administrátora.

#### Obchodní vztahy se spřízněnými stranami

V období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 byla na pozici Obhospodařovatele a administrátora IS AVANT investiční společnost, a. s., kdy za obhospodařování byla paušální platba 20 tis. Kč/ měsíc a za administraci 55 tis. Kč/měsíc.

Dále Fond za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 přijal administrativně/provozní služby od BDCG, a.s. v hodnotě 8 595 tis. Kč. (vykázané pod Ekonomickými službami v bodě 6.15).

#### Finanční vztahy se spřízněnými stranami

Fond k 31. 12. 2024 prezentuje půjčky poskytnuté spřízněným stranám CIF Alfa s.r.o., CIF Beta s.r.o., CIF Gama s.r.o., CIF Delta s.r.o., CIF Epsilon s.r.o., CIF Arkáda s.r.o. a CIF Zeta s.r.o. a – bližší informace v části 6.5. a dále pohledávku z převodu podílu na hospodářském výsledku TESSERA, k.s. za rok 2024 a 2023 (viz. část 6.7) a dále závazek z půjčky přijaté od Tessera, k.s. (viz. část 6.10) a závazek ve výši 60 700 tis. Kč vůči Martinovi Davidovi a Martinovi Bendovi (viz. část 6.8).

#### Odměny klíčového vedení

Fond je obhospodařován a administrován společností AVANT investiční společnost, a.s. a fondu byla vyúčtována za období končící 31. 12. 2024 odměna ve výši 908 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.

### 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 poskytnuté půjčky jsou vůči spřízněné straně (společnosti CIF Alfa s.r.o., CIF Beta s.r.o., CIF Gama s.r.o., CIF Delta s.r.o., CIF Epsilon s.r.o., CIF Zeta s.r.o. a CIF Arkáda s.r.o.) a půjčka Nemomax Lipno s.r.o. je zajištěna zástavou pozemků a obchodního podílu, Fond nepřistoupil k zásadnímu znehodnocení pohledávek a k zachycení ztráty ve výsledku hospodaření.

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. s úvěrovým ratingem A3 od Moody's a dále 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. Fond očekává, že majetkové účasti a investice do nemovitostí je schopný během 2 let prodat. Fond vykazuje Závazky vůči držitelům investičních akcií jako splatné nad 5 let vzhledem k očekávané dlouhodobé povaze investování držitelů investičních akcií Fondu.

Přehled likvidity Fondu (v tis. Kč):

K 31. 12. 2024	Do 1 roku	1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Peněžní prostředky	357 182	-	-	357 182
Obchodní pohledávky	136 297	-	-	136 297
Majetkové účasti v RH s přeceněním do VH	-	866 707	-	866 707
Investice do nemovitostí v RH s přeceněním do VH	-	596 835	-	596 835
Finanční aktiva v RH s přeceněním do VH	-	1 598 108	-	1 598 108
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	47 511	-	-	47 511
Neúročené finanční závazky	-151 467	-	-	-151 467
Nebankovní úvěry	-	147 717	-	-147 717
Závazky vůči držitelům investičních akcií	-	-	-3 299 124	-3 299 124
<b>Celkem</b>	<b>389 523</b>	<b>2 914 233</b>	<b>-3 299 124</b>	<b>4 632</b>

K 31. 12. 2023	Do 1 roku	1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Peněžní prostředky	161 954	-	-	161 954
Obchodní pohledávky	57 669	-	-	57 669
Majetkové účasti v RH s přeceněním do VH	-	652 517	-	625 517
Investice do nemovitostí v RH s přeceněním do VH	-	529 164	-	529 164
Finanční aktiva v RH s přeceněním do VH	61 567	-	-	61 567
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	-	1 638 187	-	1 638 187
Neúročené finanční závazky	-85 645	-	-	-85 645
Nebankovní úvěry	-	-145 787	-	-145 787
Závazky vůči držitelům investičních akcií	-	-	-2 867 104	-2 867 104
<b>Celkem</b>	<b>1 95 545</b>	<b>2 674 111</b>	<b>-2 867 104</b>	<b>2 552</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.

## 8.3 Úrokové riziko

Úrokové riziko je spojeno s finančními závazky, které mají proměnlivou úrokovou sazbu. Fond nemá žádné takové finanční závazky.

Úrokové riziko na straně aktiv je nevýznamné, protože Fondem poskytnuté půjčky jsou úročeny fixní úrokovou sazbou a jediná aktiva úročená proměnlivou úrokovou sazbou jsou finanční aktiva složená na bankovních účtech Fondu.

## 8.4 Měnové riziko

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

K 31. 12. 2024 Fond nevykazuje žádná jiná peněžní aktiva v jiné než funkční měně (CZK) než bankovní zůstatek u UniCredit, denominovaný v EUR, a závazky denominované v jiné než funkční měně (CZK) vyjma přijaté půjčky od



Tessera k.s., která byla denominovaná v EUR, výsledek hospodaření není zásadně ovlivněn kurzovými rozdíly z jejich přepočtu a Fond není vystaven výraznému měnovému riziku. Výsledek hospodaření zahrnuje kurzový rozdíl (1-12/2024: zisk 2 342 tis. Kč; 2023: zisk 1 086 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

Fond vykazuje následující finanční a nefinanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou:

V tis. Kč	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)	
	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Peněžní prostředky	357 182	161 954
Obchodní pohledávky	136 297	57 669
Majetkové účasti v RH s přeceněním do VH	866 707	652 517
Investice do nemovitostí v RH s přeceněním do VH	1 598 108	1 638 187
Finanční aktiva v RH s přeceněním do VH	596 835	529 164
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	47 511	61 567
<b>Aktiva celkem</b>	<b>3 602 640</b>	<b>3 101 058</b>

### Reálná hodnota majetkových účastí

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

Reálná hodnota jednotlivých nemovitostí v rámci ocenění majetkových účastí (viz. 6.4) byla stanovena metodou výnosovou, tj. oceňovací technikou v úrovni 3, pro kterou jsou relevantní následující informace – významné nepozorovatelné vstupy:

- Míra kapitalizace, při zohlednění kapitalizace potencionálního příjmu z pronájmu, charakteru nemovitosti a převládajících tržních podmínek.
- Citlivost: mírné zvýšení použité míry kapitalizace by vedlo k významnému poklesu reálné hodnoty a naopak.
- Roční tržní nájemné, při zohlednění rozdílů v lokalitě a individuálních faktorů, jako např. fasáda a velikost, mezi srovnatelnými objekty a příslušnou nemovitostí.
- Citlivost: významný nárůst použitého nájemného by vedl k významnému nárůstu reálné hodnoty a naopak

### Reálná hodnota investic do nemovitostí

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

v tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Brno – Kolaříkova 1	36 700	34 830
Praha – Dřevčická	-	-
Rezidence Limuzská	301 135	268 272
Pozemky Chýně	259 000	225 653
<b>Investice do nemovitostí celkem</b>	<b>596 835</b>	<b>528 755</b>
Ostatní movitá aktiva zahrnutá do investic do nemovitostí	-	408
<b>Investice do nemovitostí celkem prezentována ve výkazu finanční situace</b>	<b>596 835</b>	<b>529 164</b>

Fond vykazuje následující finanční závazky oceňované reálnou hodnotou:

V tis. Kč	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)	
	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Neúročené finanční závazky	151 467	85 645
Nebankovní úvěry	147 717	145 757
Závazky vůči držitelům investičních akcií	3 299 124	2 867 104
<b>Finanční závazky v reálné hodnotě celkem</b>	<b>3 598 008</b>	<b>1 707 142</b>

## 9 Náklady na ověření účetní závěrky

Odměna auditora – Clarkson Hyde Czech Republic Audit, s.r.o. – za ověření účetní závěrky za rok 2024 činí 205 tis. Kč (2023: auditor Kreston Audit FIN, s.r.o., odměna za ověření účetní závěrky za rok 2023 ve výši 160 tis. Kč, odměna). Další služby nebyly auditorem poskytovány.

## 10 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Proti Fondu nejsou vedeny žádné soudní spory, ze kterých by Fondu vznikly náklady a 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.

## 11 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 obdobněm regulovanému trhu a která je vyhlášena k okamžiku ne pozdějšímu, než je okamžik ocenění a nejvíce se blížímu okamžiku ocenění.*
- (2) *Česká národní banka stanoví vyhláškou postupy pro určení reálné hodnoty majetku a dluhů investičního fondu v rozsahu stanoveném odstavcem 1.*

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

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

v tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	3 299 124	2 867 104
Počet investičních akcií (v ks)	193 132 099	194 762 425
<b>Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)</b>	<b>17,0822</b>	<b>14,7210</b>

## 12 Události po rozvahovém dni

Dne 6. 1. 2025 Fond odstoupil od Kupní smlouvy ze dne 13. 7. 2022 uzavřené se společností ČSNF SICAV, a.s., IČO: 065 61 705, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, týkající se převodu vlastnického práva ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 2/3 na pozemcích v katastrálním území Chýně.

V lednu 2025 Fond uzavřel dva dodatky se společností Nemomax Lipno s.r.o., se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO 085 43 640, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 320714, na základě kterých došlo k částečné úhradě úvěrové pozice Fondu a prodloužení splatnosti do 30. 6. 2025.

Dne 25. 2. 2025 Fond uzavřel Smlouvu o úvěru se společností ČSNF SICAV, a.s., IČO: 065 61 705, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4 společně s Dohodou o započtení pohledávek. Uvedené smlouvy byly uzavřeny za účelem vrácení části kupní ceny za nemovitosti v k.ú. Chýně ČSNF SICAV, a.s.

Dne 13.3. 2025 Fond uzavřel Smlouvu o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti s ručením omezeným, a to firmě CIF Delta s.r.o., se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00, Praha 10. Příplatek byl poskytnut na capexové výdaje do nemovitosti vlastněné společností CIF Delta s.r.o.

## 13 Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 29. dubna 2025.



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

Neoficiální verze

Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období

(ust. § 82 ZOK)

Neoficiální verze

## Zpráva o vztazích za Účetní období

Zpráva o vztazích (Výroční zpráva za účetní období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024)

### 1. ÚVOD

Tuto zprávu o vztazích vypracoval statutární orgán investičního fondu **Czech Investment Fund SICAV, a.s.**, IČO: 027 89 027, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 180 00 Praha 10, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl 19621, vložka B (dále jen „**Fond**“) s přihlédnutím k povinnosti uložené statutárním orgánu ovládané osoby dle § 82 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZOK**“), za účetní období od 1.1. 2024 do 31. 12. 2024 (dále jen „**sledované období**“). Za předpokladu, že by Fond byl ovládanou osobou, tato zpráva by popisovala vztahy s propojenými osobami, tj. podle ZOK vztahy mezi Fondem jako ovládanou osobou a ovládající osobou Fondu a dále vztahy mezi Fondem a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou, která ovládá Fond (dále jen „**Propojené osoby**“). Fond však ve sledovaném období nebyl v pozici ovládané osoby, což je v této zprávě níže zdůvodněno a popsáno.

### 2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

#### Ovládající osoby

Fond měl v průběhu sledovaného období stejně jako v minulém období celkem dva akcionáře držící zakladatelské akcie, tzn. akcie, s nimiž je spojeno hlasovací právo. Akcionáři Fondu s hlasovacími právy jsou dvě fyzické osoby, z nichž každá drží 50% zakladatelských akcií Fondu a disponuje svými hlasovacími právy samostatně. U akcionářů Fondu s hlasovacími právy nebyl ve sledovaném období zpozorován žádný případ společného nakládání s hlasovacími právy za účelem ovlivnění, ovládaní nebo jednotného řízení Fondu, ani žádná dohoda o takovém způsobu nakládání s hlasovacími právy, a proto se z hlediska Fondu jedná o akcionáře, kteří nejednají ve shodě.

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

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

#### Ovládaná osoba

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

#### Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

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

## Osoby ovládané Fondem

Fond byl ve sledovaném období v pozici ovládající osoby vůči těmto Fondem ovládaným obchodním korporacím, které byly jeho dceřinými společnostmi, a to po celé sledované období, není-li níže uvedena pouze jeho část:

- CIF Alfa s.r.o.
- CIF Arkáda s.r.o., jejímž jediným společníkem se Fond stal dne 20. 3. 2024
- CIF Beta s.r.o.
- CIF Gama s.r.o.
- CIF Delta s.r.o.
- CIF Epsilon s.r.o.
- CIF Zeta s.r.o.
- CIF Kappa s.r.o., vznikla 19.9. 2024

Ve výše uvedených společnostech je Fond jediným akcionářem, přičemž jejich převážnou většinu Fond i založil. Vztahy mezi Fondem jako ovládající osobou a uvedenými společnostmi jako ovládanými osobami ve sledovaném období popisuje zpráva o vztazích, vyhotovená statutárním orgánem uvedených společností, přičemž tato zpráva o vztazích vypracovaná statutárním orgánem Fondu se jimi nezabývá.

Fond byl dále po celé sledované období komplementářem komanditní společnost TESSERA, k.s., se sídlem Cejl 494/25, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČ: 27757668, ale tuto jeho pozici nelze hodnotit jako vztah ovládající a ovládané osoby mezi Fondem a společností TESSERA, k.s., neboť Fond se nepodílel přímo ani nepřímo na většině hlasovacích práv ve společnosti TESSERA, k.s., ani za účelem nakládání s většinou hlasovacích práv ve společnosti nejednal s žádným jiným společníkem ve shodě.

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

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

### 4. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

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

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

V účetním období roku 2024 (dále jako „účetní období“) nebylo učiněno žádné jednání na popud nebo v zájmu akcionáře Fondu či jiné osoby, které by se týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Fondu zjištěného podle poslední účetní závěrky.

## 6. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

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

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

### Smlouvy uzavřené v Účetním období

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

### Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

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

### Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami

#### Smlouvy uzavřené v Účetním období

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

#### Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

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

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

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

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

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

## 9. PROHLÁŠENÍ

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

V Praze dne 24. 3. 2025



---

Czech Investment Fund SICAV, a.s.  
Ing. Michal Vlach, zmocněný zástupce  
AVANT investiční společnost, a.s.  
při výkonu funkce člena představenstva

Neoficiální verze



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

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (v tis. CZK)	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (v tis. CZK)
Peněžní prostředky na účtech	357 182	357 182
Majetková účast CIF Alfa	100	287 600
Majetková účast CIF Beta	100	98 100
Majetková účast CIF Arkáda	50	137 000
Majetková účast CIF Gama	100	66 800
Majetková účast CIF Delta	100	71 900
Majetková účast CIF Epsilon	100	34 300
Majetková účast CIF Zeta	100	127 300
Majetková účast Z Finance	43 700	43 700
Nemovitost Kolaříkova 3, Brno	34 800	36 700
Poskytnutý úvěr 3. strana – Nemomax Lipno	190 000	197 766
Nemovitosti Chýně	170 000	259 000
Projekt Rezidence Limuzská	221 767	301 135
Poskytnutý úvěr – CIF Alfa	525 693	562 415
Poskytnutý věr CIF Arkáda	97 500	102 943
Poskytnutý úvěr – CIF Beta	306 988	332 723
Poskytnutý úvěr – CIF Gama	133 234	149 102
Poskytnutý úvěr – CIF Delta	54 392	55 882
Poskytnutý úvěr – CIF Epsilon	19 928	20 545
Poskytnutý úvěr – CIF Zeta	172 150	176 732
Pohledávka IFM Group	65 794	80 009

V rámci investiční činnosti během roku 2024 došlo k navýšení Ostatních kapitálových fondů formou příplatků mimo základní kapitál.