



# Pololetní finanční zpráva fondu

Czech Investment Fund SICAV, a.s.  
za období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023

## Obsah

Použité zkratky .....	3
1. Základní údaje o Fondu .....	5
a) Základní kapitál Fondu .....	5
b) Údaje o cenných papírech .....	5
c) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával.....	6
2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu .....	7
a) Přehled investiční činnosti .....	7
b) Investiční cíle a strategie Fondu .....	7
c) Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích Fondu .....	8
d) Majetkové účasti va společnostech v portfoliu Fondu.....	12
e) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu uplynulého pololetí.....	12
f) Alternativní výkonnostní ukazatele .....	12
g) Vliv ruské invaze na Ukrajinu.....	12
h) Popis všech významných událostí, ke kterým došlo po skončení 6 měsíčního období, za které je vypracována mezitímní účetní závěrka .....	13
3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou.....	14
4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 06.2023 .....	17
5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu .....	18
6. Prohlášení oprávněných osob Fondu .....	19

## 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, Praha 4 - Nusle, PSČ 140 00, Doručovací číslo: 14078
BCPP	Burza cenných papírů Praha, a.s.
ČNB	Česká národní banka
Fond	Czech Investment Fund SICAV, a.s., IČO: 027 89 027, se sídlem Počernická 272/96, 108 00 Praha 10
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (bližší viz <a href="https://www.gleif.org/en">https://www.gleif.org/en</a> a <a href="https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei">https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei</a> )
Nařízení o prospektu	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Nařízení o zneužití trhu	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Transparenční směrnice	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška o ochraně trhu	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparentci, ve znění pozdějších předpisů
Pololetní finanční zpráva	Tato pololetní finanční zpráva

Účetní období	Období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

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

Pololetní finanční zpráva byla sestavena v souladu se standardem IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards, IAS/IFRS) a jejich interpretacemi (SIC, IFRIC) ve znění přijatém Evropskou unií.

Srovnávacím obdobím ve zkráceném výkazu o finanční situaci je období končící k 31. 12. 2022 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je období končící k 30. 6. 2022.

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

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

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

## 1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	Czech Investment Fund SICAV, a.s.
Sídlo	Počernická 272/96, 108 00 Praha
IČO	027 89 027
LEI	315700K42APKSHJPA112
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 19621
Vznik Fondu	18.3.2014
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 267 997 795, avantfunds.cz
Obhospodařovatel	AVANT IS
Poznámka	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.

### a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu:	2 593 497 tis. Kč (k 30. 6. 2023)
z toho neinvestiční fondový kapitál:	2.000 tis. Kč (z toho 2.000 tis. Kč zapisovaný základní kapitál)
z toho Investiční fondový kapitál:	2 591 497 tis. Kč

### b) Údaje o cenných papírech

#### Zakladatelské akcie

Podoba	<b>listinný cenný papír</b>
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií k 30. 6. 2023	2 000 000 ks

### Investiční akcie

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s.
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	od 14. 1. 2016 jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením TISORFOND IFPZK
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008041449
Počet akcií k 30. 6. 2023	194 762 425 ks
Hodnota investiční akcie k 30. 6. 2023	13,3059 Kč

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

Název	CYRRUS, a.s.
IČO	639 07 020
Sídlo	Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	celé Účetní období

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

### a) Přehled investiční činnosti

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

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

Předmětem podnikatelské činnosti Fondu v souladu s investiční strategií je kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory primárně do rozšiřování, rozvoje a údržby nemovitostního portfolia.

V průběhu první poloviny Účetního období Fond v rámci své běžné provozní činnosti vykonával správu a rozvoj vlastněných nemovitostí, pro zajištění zvyšování příjmu, a to s ohledem na volatilitu trhu politikou individuálního přístupu ke svým klientům.

Investiční strategie Fondu cílila na nemovitostní trh v lokalitách měst Brna a Prahy, případně v blízkém okolí se zaměřením na komerční nemovitosti s převažujícími segmenty retailových a kancelářských prostor. Jak se potvrdilo v uplynulých dvou letech, kdy řada oblastí průmyslu a obchodu byla postižena krizovým vývojem v souvislosti s pandemií COVID-19, měl Fond v rámci diverzifikace nemovitostí ve svém portfoliu a jejich klíčových nájemců zajištěnou stabilitu vůči volatilitě trhu. V retailovém segmentu jsou základem maloobchodní prodejny potravin reprezentované silnými řetězci, jako Albert, Penny, LIDL a Billa, na které navazují ostatní nájemníci. V nemovitostech zaměřených na kancelářský segment trhu je snaha o pronájem společnostem navázaných na státní a samosprávné organizace pro zajištění stability příjmu ve spojitosti se službami zlepšujícími podmínky pro činnost nájemců, jako je pošta, stravování atd. V největší kancelářské budově v Praze Holešovicích se podařilo významně rozšířit spolupráci zejména se společností Technologie hlavního města Prahy a tím stabilizovat příjmy.

### b) Investiční cíle a strategie Fondu

V první polovině Účetního období byla nejnámennějším vlivem restrukturalizace Fondu, na základě, které byly vyvedeny prakticky všechny nemovitosti zatížené úvěry ČSOB do struktury dceřiných společností. Mimo toto bylo ještě několik významných vlivů s dopadem na ekonomiku v České republice. Byl to zejména proces pokračující stabilizace dopadů pandemie COVID-19 s výhledem na určitou nejistotu v budoucím vývoji, prohlubující se energetická krize a dopady invaze Ruska na Ukrajinu. Tyto vlivy mají fakticky globální dopady, jež mění tržní prostředí, a proto je z pohledu Fondu nutno na ně reagovat, a to jak v běžné činnosti, tak v investičním zaměření. V účetním období na základě vyhodnocení vývoje plánoval a začal realizovat investice směřující na participaci výstavby nových komerčních i bytových objektů. Volné prostředky Fond investoval do nástrojů finančního trhu, pro minimalizaci inflačních vlivů do doby realizace nových investic.

Předmětem podnikání Fondu je kolektivní investování prostředků získaných od investorů na základě stanovených investičních cílů a investiční strategie Fondu, které byly v prvním pololetí Účetního období zejména ovlivněny přípravou a následnou restrukturalizací majetku Fondu v důsledku tlaku financující banky. V roce 2015 Fond zahájil spolupráci s Československou obchodní bankou, a.s. (dále ČSOB), kdy po celou dobu byla ČSOB jedinou bankovní institucí, které financovala nemovitostní projekty Fondu, jež byly realizovány formou nákupu kapitálových podílů na společnostech vlastníci nemovitosti a následně formou korporátních přeměn v intencích Zákona o přeměnách obchodních společností a družstev. Fond nemovitosti nabyt do svého nemovitostního portfolia. Smluvní dokumentace mezi ČSOB a Fondem, byla v rámci jednotlivých projektů sjednávána na refinancování závazků společností, které Fond nabýval a následně přešla v rámci korporátní přeměny na Fond, kdy nedošlo ke změně konceptu smluv, které však obsahovaly od počátku záměr budoucí přeměny přechodu nemovitostí a úvěrů ČSOB přímo na Fond a byly vždy sjednávány se zástupci Fondu od samého počátku.

Fond z titulu fondu kvalifikovaných investorů, jež je emitentem zaknihovaných investičních akcií vedených na evropském regulovaném trhu má veřejně dostupné základní korporátní dokumenty, a to Stanovy a Statut Fondu, které definují činnost Fondu a jeho investiční strategii. ČSOB byla do dubna roku 2021 rovněž depozitářem Fondu a o obchodních aktivitách měla podrobný přehled, a to i s ohledem na skutečnost, že Fond má běžné účty doposud vedené výhradně u ČSOB.

V rovině provozní spolupráce, tak byla komunikace vždy vedena s příslušným korporátním bankéřem, která se postupně z formální písemné přešla na mailovou, telefonickou a v posledních letech na platformu osobních jednání. Mimo projekty nemovitostního charakteru, kde se ČSOB podílela na financování, realizoval Fond v souladu se zákonem, regulativy platnými pro fondy kolektivního investování a Statutem, investice volných finančních prostředků či vkladů investorů do produktů kapitálového a finančního trhu o čemž byla ČSOB informována zmíněnými formami a nikdy neměla k investicím výhrady.

Po nástupu pandemie COVID-19 v roce 2020 postupně docházelo ke změnám na realitním trhu a Fond musel v rámci své vymezené investiční strategie zvažovat i nákup zajištěných pohledávek nemovitostmi zejména od bankovních institucí a ve větší míře i investice do nástrojů finančního trhu se zaměřením na zhodnocování volných prostředků k jejichž kumulaci docházelo z výnosů stávajícího nemovitostního portfolia. S ohledem na výnosový výkon nemovitostí došlo v polovině roku 2021 i k navýšení úvěrové angažovanosti ČSOB bez cílení na konkrétní nemovitostní projekt se záměrem možných investic do jiných aktiv, přesněji: „financování všeobecných korporátních potřeb“. I přes nepříznivý vývoj v globální ekonomiky reálná hodnota Fondu má rostoucí tendenci, kdy tento plní veškeré své závazky kontinuálně ve vztahu k třetím osobám včetně ČSOB.

Koncem září 2022 s datem 21. 9. 2022 byl Fondu doručen dokument od ČSOB nazvaný „Upozornění na porušení smluvních podmínek (RESERVATION OF RIGHTS LETTER)“. Ve kterém ČSOB vytyká porušení smluvních podmínek Fondem a to tak, že bez předchozího písemného souhlasu ČSOB realizoval několik investičních transakcí. O zmíněných transakcích byl bankéř informován a jednalo se o investování volných prostředků Fondu společně s investicemi kvalifikovaných investorů. Výjimkou bylo pouze přijetí úvěru od společnosti Tessera k.s., jejíž je Fond komplementářem, ale tendru na poskytnutí úvěru se ČSOB účastnila, ale vzhledem k nabídnutí horších podmínek nebyla úspěšná.

Následovala řada jednání, ze kterých vyplynulo, že ČSOB neumožní Fondu žádné investice do doby než nemovitosti, na které jsou vázány její úvěry Fond nepřevéde do dceřiných společností společně s jejich úvěry s limitním termínem 30. 6.2023. Nicméně Fond žádal ČSOB o souhlas s několika investicemi volných finančních prostředků na nákup nemovitostí, ale souhlas byl zaslán po urgencích s několikaměsíčním zpožděním, kdy již uvedené transakce nebylo možné realizovat.

Na základě výše uvedeného Fond nemohl následně prakticky realizovat žádnou investiční činnost a v současnosti zajišťuje zejména majetkovou restrukturalizaci v souladu s požadavky ČSOB. V úvodu Účetního období Investiční strategie Fondu navazovala na koncept spočívající zejména ve správě a investicích do stávajícího nemovitostního portfolia s vyhledáváním nových investic do komerčních nemovitostí. Jak se potvrdilo v uplynulých dvou letech, kdy řada oblastí průmyslu a obchodu byla postižena krizovým vývojem v souvislosti s pandemií COVID-19, měl Fond v rámci diverzifikace nemovitostí ve svém portfoliu a jejich klíčových nájemců zajištěnou stabilitu vůči volatilitě trhu. V retailovém segmentu jsou základem maloobchodní prodejny potravin reprezentované silnými řetězci, jako Albert, Penny, LIDL a Billa, na které navazují ostatní nájemníci. V nemovitostech zaměřených na kancelářský segment trhu je snaha o pronájem společnostem navázaných na státní a samosprávné organizace pro zajištění stability příjmu ve spojitosti se službami zlepšujícími podmínky pro činnost nájemců, jako je pošta, stravování atd. V největší kancelářské budově v Praze Holešovicích se podařilo významně rozšířit spolupráci zejména se společností Technologie hlavního města Prahy a tím zajistit stabilitu příjmů. V závěru první poloviny účetního období byla realizována restrukturalizace Fondu, a to ke dni 1. května 2023, kdy došlo k prodeji nemovitostí z portfolia Fondu zatížených úvěry ČSOB do struktury dceřiných společností

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

V rámci bankou požadované restrukturalizace byly v lednu 2023 založeny Fondem společnosti:

- CIF Alfa, s.r.o., IČO 17975093, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10
- CIF Beta, s.r.o., IČO 17975336, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10
- CIF Delta, s.r.o. IČO 17975468, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10

Na základě schváleného restrukturalizačního plánu Fond s účinností ke dni 1 května 2023

- prodal do společnosti CIF Alfa, s.r.o. nemovitosti:
  - Business centrum „Rosmarin“, na adrese Dělnická 12, Praha 7 Holešovice



- Obchodní galerie „Arkáda Prostějov“ na adrese Konečná 23, Držovice u Prostějova
- prodal do společnosti CIF Beta, s.r.o. nemovitosti:
  - Areál „Klimacentrum“, na adrese Počernická 96, Praha 8 Malešice
  - Sportovní a obchodní centrum Tišnov, na adrese Janáčkova 1917, Tišnov
- prodal do společnosti CIF Gama, s.r.o.
  - Polyfunkční dům – Novodvorská, na adrese Novodvorská 434, Praha 4
  - Polyfunkční dům - Štúrova, na adrese Štúrova 1284, Praha 4, Lhotka
  - Polyfunkční dům – Kolaříkova, na adrese Kolaříkova 1, Brno Řečkovice
  - Polyfunkční dům - Libušina třída, na adrese Libušina třída 918/17a Brno

současně s prodejem nemovitostí budou převedeny na uvedené společnosti úvěrové pozice, které má Fond uzavřené s ČSOB. Pro zajištění úhrady kupních ceny na jednotlivé nemovitosti poskytl Fond v rámci své Investiční strategie dané ve Statutu Fondu do společností úvěry a současně příplatky mimo základní kapitál, které započítal proti kupním cenám nemovitostí a úplatě za postoupení úvěrů ČSOB.

- Dne 8. června 2023 Fond uzavřel se společností SI Facility, a.s. IČ 282 63 456, se sídlem Křížíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8 Smlouvu o převodu akcií, na základě, které prodal jmenované společnosti 100% akciový podíl na společnosti CIF services, a.s., IČ: 273 81 714, se sídlem: Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10198 a to za cenu stanovenou znaleckým posudkem. K přechodu vlastnického práva k akcií došlo jejich rubopisem dne 14. července. 2023

- Fond založil dne 27. 3. 2023 společnost 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, za účelem nových investic s předpokladem bankovního financování v souladu se statutem Fondu.

- Fond založil dne 23. 5. 2023 společnost CIF Epsilon, s.r.o. IČ 193 68 488, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná u OR Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 385488, za účelem nových investic s předpokladem bankovního financování v souladu se statutem Fondu.

## 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

Převážná část Účetního období to je do 1. května 2023 byla držba komerčních nemovitostí na území České republiky se zaměřením na lokality hlavního města Prahy a jihomoravské metropole Brna a jeho okolí přímo v portfoliu Fondu.

Charakter nemovitostí v portfoliu Fondu z hlediska využitelnosti nebytových prostor byl rozložen do tří základních kategorií dle využití, a to je maloobchod a služby, kancelářské prostory a sklady. Skladba nájemců Fondu a obchodní politika fondu založená na individuálním přístupu k nájemcům fakticky eliminovala možné ztráty v důsledku jak doznívajících vlivů pandemie COVID-19 tak probíhající globální krize v důsledku válečného konfliktu mezi Ruskou federací a Ukrajinou a z ní plynoucí i krize energetická

S ohledem na vzniklou situaci s financující ČSOB dochází ke změně investiční strategie Fondu, kdy je nucen převést dominantní část stávajícího nemovitostního portfolia do dceřiných společností je záměrem podíly na nově vzniklých dceřiných společnostech střednědobě držet v majetku Fondu minimálně do doby, než dojde ze strany dceřiných společností k uhrazení úvěrových pozic, které vznikly v souvislosti s restrukturalizací aktiv jak výše uvedeno za účelem eliminace kreditního rizika. Nové nemovitostní projekty bude Fond do budoucna realizovat prostřednictvím nově zřízených dceřiných SPV případně nákupem podílů na nemovitostních kapitálových společnostech. Volné prostředky Fond má v plánu investovat do nástrojů finančního nebo kapitálového trhu, a to zejména poskytováním úvěrů, případně nákupu pohledávek zajištěných nemovitostmi v zájmových lokalitách. Do majetkového portfolia Fond má

záměr nabývat pouze nemovitosti z vlastních likvidních prostředků, nebo vkladů investorů s potenciálem následného rozvoje.

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

- energetická krize vyvolaná vysokou volatilitou 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.
- 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
- doznívajících důsledků krize COVID-19 jež jsou zejména dány změnou v chování firem na trhu.

Veškeré zmíněné faktory vytváří proinflační tlak, který se projevil růstem inflace po celou dobu první poloviny Účetního období s přesahem do současnosti.

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

### Likvidita Fondu

Běžné příjmy byly do doby převodu nemovitostí ve sledovaném období generovány převážně z nájmu z nemovitostního portfolia Fondu.

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

- splácení úvěrových pozic třetích osob, tak dceřiných společností
- maturity poskytnutých úvěrů
- 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. V aktuálním účetním období dochází 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 bude mít 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 jeden z uvedených 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 v rámci 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:

- získání nových investorů, kteří by akcie určené k zpětnému odkupu nabyli;
- 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.

### Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Aktuální likvidita Fondu je zajištěna, neboť velká část majetku Fondu je umístěna v likvidních nástrojích. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou ve formě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.

### 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 a geografické blízkosti k Ukrajině pod silným vlivem externích událostí.

V návaznosti na růst inflace, který následně zejména ve východní Evropě eskaloval z důvodu cen energií až výší kolem 20 %, došlo v roce 2022 k rychlému růstu úrokových sazeb. ČNB byla jednou z prvních národních bank, která k růstu přistoupila, a dvoutýdenní reposazba se z počátečních 0,25 % v květnu 2021 do konce roku 2021 dostala na 3,75 % a růst ještě zrychlil v roce 2022 až na 7,00 %, kde doposud zůstává. Centrální banky v dalších státech tento trend brzy následovaly a došlo ke zvýšení sazeb i v hlavních ekonomických centrech ovlivňujících celosvětový trh, tedy v USA a EU. Cílem centrálních bank je boj proti inflaci, zejména proti vzniku inflace dlouhodobě vysoké, a to i za cenu snížení hospodářské aktivity a spotřeby domácností a případně vyvolání mírné recese, což je postupně potvrzováno uveřejňovanými odhady mezi kvartální změny HDP, kdy růst zpomalil a mnoho trhů se dostalo poblíž nulového růstu, a to včetně ČR, která technicky spadla do mírné recese.

Recese v ČR souvisí s velmi slabou spotřebitelskou poptávkou, což dokládají maloobchodní tržby, které v roce 2022 meziročně klesaly a tuto tendenci vykazují i ve sledovaném období. Slabost spotřebitelské poptávky je způsobena zejména poklesem reálných mezd a vysokými cenami energií v zimní topné sezóně. Údaje tak celkově nadále nasvědčují tomu, že spotřebitelé jsou ve svých výdajích velmi obezřetní a stále šetří na horší časy, resp. nemají rezervy na rostoucí náklady. Růst úrokových sazeb s mírným zpožděním vedl k růstu sazeb depozit, což dále podporuje domácnosti v opatrném chování, byť reálné úrokové sazby vlivem vysoké inflace zůstávají záporné. Přesto depozita a kvalitní dluhopisy začínají být investiční alternativou a růst „bezrizikové“ úrokové sazby vede k růstu požadovaných výnosů investic do aktiv rizikových. Banky zvýšily i úrokové sazby hypotečních úvěrů a z druhé strany vzrostlé ceny stavebních materiálů a prací developerům brání ve výraznějším snížení ceny nových bytů. Všechny tyto aspekty vedly k velkému snížení objemu nově poskytnutých hypoték a následně i prodeji a výstavbě bytů, resp. dalších typů nemovitostí. Tyto faktory mají negativní vliv obecně na podniky a ekonomickou aktivitu v ČR, je však předpoklad, že zpomalení bude mírné a nebude dlouhé a ve svém důsledku pomůže stabilizovat a následně snížit inflaci a poté i úrokové sazby, což posléze povede k oživení investiční aktivity. V souhrnu však v roce 2022 a první polovině roku 2023 vzrostl důraz na dostatečnou finanční sílu ekonomických hráčů a jejich rezerv – domácností i firem – a na potřebu obezřetného nakládání s rizikem.

**d) Majetkové účasti ve společnostech v portfoliu Fondu**

- CIF Alfa s.r.o., IČ 179 75 093, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná v OR u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 379551, v držení doposud
- CIF Beta s.r.o., IČ 179 75 336, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná v OR u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 379553, v držení doposud
- CIF Gama, s.r.o. IČ 179 75 468, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná u OR Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 379560, v držení doposud
- 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, v držení doposud
- CIF Epsilon, s.r.o. IČ 193 68 488, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná u OR Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 385488, v držení doposud
- CIF services, a.s., IČ: 273 81 714, se sídlem: Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10198, Podíl na základním kapitálu 100 %, který byl prodán dne 8. 6. 2023.

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

V průběhu uplynulého pololetí došlo k následujícím podstatným změnám statutu Fondu:

S účinností od 23.6.2023 došlo ke změně formátu statutu Fondu dle standardu obhospodařovatele. Obsahově došlo ke změně investiční strategie ve smyslu investic do komerčních nemovitostí, a to již nikoli do portfolia Fondu k dlouhodobé držbě, ale do majetkových struktur dceřiných společností se střednědobým investičním horizontem.

**f) Alternativní výkonnostní ukazatele**

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

**g) Vliv ruské invaze na Ukrajinu**

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 první polovině Účetního období 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 jsou zejména:

- Volatilita na trzích energií a fosilních paliv, která ve svém důsledku nutí odběratele hledat na trhu dlouhodobější kontrakty a vyvarovat se krátkodobé spekulaci, což zvyšuje cenu na straně dodavatelů a s ohledem na dané komodity, které mají fakticky plošný vliv na ekonomiku zvyšují inflační tlak
- velké výkyvy na finančních trzích citlivě reagujících na zprávy ve vztahu k podkladovým aktivům, jako jsou nejen suroviny, ale i dopady vyvolané opatřením Evropy a USA v reakci na vývoj politické situace.

- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude recese, včetně omezení ziskovosti firem a investiční aktivity.

**h) Popis všech významných událostí, ke kterým došlo po skončení 6měsíčního období, za které je vypracována mezitímní účetní závěrka**

- Dne 10. srpna 2023 Fond poskytl do své dceřiné společnosti CIF Epsilon, s.r.o. příspěvek mimo základní kapitál a současně úvěr na nákup Retail park Brno Komárov na adrese, Hněvkovského 701/63, 617 00 Brno-jih. Po celkové rekonstrukci, pronajimatelná plocha 1.139 m<sup>2</sup>, celková výměra pozemků 2.695 m<sup>2</sup> v celkové hodnotě 56 890 tis. CZK

- V průběhu měsíce srpna 2023 Fond uzavřel se společností Rezidence Bratislavská, s.r.o. a CIF Epsilon s.r.o. smlouvu na základě které postoupil práva a povinnosti ze smlouvy o smlouvě budoucí kupní na CIF Epsilon. V souvislosti s tímto postoupením poskytl na realizaci předmětné investice do společnosti CIF Epsilon, s.r.o. příspěvek mimo základní kapitál a úvěr.

- Fond založil dne 11. srpna 2023 společnost CIF Zeta, s.r.o. IČ 196 10 483, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná u OR Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 389158, společnost byla založena 11. 8. 2023 v souladu se statutem Fondu pro realizaci nových investic za předpokládané účasti bankovní instituce.

### 3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou

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

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

#### Kapitálově spřízněné strany

##### Martin Benda

Dat. nar.: 8. 9. 1971

Bytem: Václavské náměstí 807/64, Nové Město, 110 00 Praha 1

##### Martin David

Dat. nar.: 21. 5. 1968

Bytem: Sosnová 279/7, Jundrov, 637 00 Brno

#### Jinak spřízněné strany

Fond je ovládající osobou ve vztahu ke společностям:

- CIF services, a.s., IČ: 273 81 714, se sídlem: Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10198, Podíl na základním kapitálu 100 %, který byl prodán ke dni 8. 6. 2023
- CIF Alfa s.r.o., IČ 179 75 093, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná v OR u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 379551.
- CIF Beta s.r.o., IČ 179 75 336, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná v OR u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 379553.
- CIF Gama, s.r.o. IČ 179 75 468, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná u OR Městského soudu 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 u OR Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 385488.

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

- TESSERA k.s., IČ: 277 57 668, se sídlem: Cejl 494/25, Zábřovice, 602 00 Brno: u Krajského soudu v Brně, oddíl A, vložka 26305

#### Transakce se spřízněnými stranami v uplynulém pololetí

- Se společností CIF Alfa, s.r.o. Fond uzavřel

- dne 26. 4. 2023 s účinností od 1. května Kupní smlouvu na soubor nemovitostí v k.ú. Držovice na Moravě

- dne 26. 4. 2023 s účinností od 1. května Kupní smlouvu na soubor nemovitostí v Praze Holešovicích



- dne 26. 4. 2023 s účinností od 1. května Kupní smlouvu na movité věci v souvislosti s převáděnými nemovitostmi
- dne 26. 4. 2023 s účinností od 1. května Smlouvu o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti s ručením omezeným
- dne 26. 4. 2023 s účinností od 1. května Smlouvu o úvěru
- dne 26. 4. 2023 s účinností od 1. května 2023 Dohodu o převzetí nepeněžitých dluhů, kterou společnost CIF Alfa, s.r.o. převzala pozici úvěrového dlužníka za ČSOB v rámci převáděných nemovitostí.
- dne 26. 4. 2023 s účinností od 1. května Dohodu o započtení pohledávek, na základě, které došlo k vyrovnání kupní ceny za nemovitosti a postoupení úvěrové pozice proti příplatku mimo základní kapitál a úvěru poskytnutého Fondem.
- Se společností CIF Beta, s.r.o. Fond uzavřel
  - dne 26. 4. 2023 s účinností od 1. května Kupní smlouvu na soubor nemovitostí v k.ú. Tišnov, okres Brno venkov
  - dne 26. 4. 2023 s účinností od 1. května Kupní smlouvu na soubor nemovitostí v Praze Malešicích
  - dne 26. 4. 2023 s účinností od 1. května Kupní smlouvu na movité věci v souvislosti s převáděnými nemovitostmi
  - dne 26. 4. 2023 s účinností od 1. května Smlouvu o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti s ručením omezeným
  - dne 26. 4. 2023 s účinností od 1. května Smlouvu o úvěru
  - dne 26. 4. 2023 s účinností od 1. května 2023 Dohodu o převzetí nepeněžitých dluhů, kterou společnost CIF Beta, s.r.o. převzala pozici úvěrového dlužníka za ČSOB v rámci převáděných nemovitostí.
  - dne 26. 4. 2023 s účinností od 1. května Dohodu o započtení pohledávek, na základě, které došlo k vyrovnání kupní ceny za nemovitosti a postoupení úvěrové pozice proti příplatku mimo základní kapitál a úvěru poskytnutého Fondem.
- Se společností CIF Gama, s.r.o. Fond uzavřel
  - dne 26. 4. 2023 s účinností od 1. května Kupní smlouvu na soubor nemovitostí v k.ú. Brno Řečkovice a k.ú. Brno Kohoutovice
  - dne 26. 4. 2023 s účinností od 1. května Kupní smlouvu na soubor nemovitostí v k.ú. Praha Lhotka a k.ú. Praha Krč
  - dne 26. 4. 2023 s účinností od 1. května Kupní smlouvu na movité věci v souvislosti s převáděnými nemovitostmi
  - dne 26. 4. 2023 s účinností od 1. května Smlouvu o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti s ručením omezeným
  - dne 26. 4. 2023 s účinností od 1. května Smlouvu o úvěru
  - dne 26. 4. 2023 s účinností od 1. května 2023 Dohodu o převzetí nepeněžitých dluhů, kterou společnost CIF Gama, s.r.o. převzala pozici úvěrového dlužníka za ČSOB v rámci převáděných nemovitostí.
  - dne 26. 4. 2023 s účinností od 1. května Dohodu o započtení pohledávek, na základě, které došlo k vyrovnání kupní ceny za nemovitosti a postoupení úvěrové pozice proti příplatku mimo základní kapitál a úvěru poskytnutého Fondem.

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

- Dne 24 ledna 2022 Fond uzavřel se společností CORE Property, a.s. v likvidaci smlouvu o převodu akcií společnosti CIF services a.s., se sídlem: Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, IČ: 273 81 714 za částku 33 000 tis. Kč.

- Dne 28. ledna 2022 Fond uzavřel s Martinem Bendou Smlouvu o postoupení pohledávky na základě, které nabyl pohledávku za CORE Property, a.s. v likvidaci ve výši 10 500 tis. Kč.
- Dne 28. ledna 2022 Fond uzavřel s Martinem Davidem Smlouvu o postoupení pohledávky na základě, které nabyl pohledávku za CORE Property, a.s. v likvidaci ve výši 10 500 tis. Kč.
- V souladu s úvěrovou smlouvou ze dne 10. 12. 2021 mezi Fondem jako úvěrovaným a Martinem Davidem úvěrujícím požádal Fond dne 7. února 2022 o čerpání částky druhé tranše ve výši 40 000 tis. Kč.
- V souladu s úvěrovou smlouvou ze dne 10. 12. 2021 mezi Fondem jako úvěrovaným a Martinem Bendou úvěrujícím požádal Fond dne 7. února 2022 o čerpání částky druhé tranše ve výši 40 000 tis. Kč.
- Dne 8. února 2022 Fond uzavřel se společností CORE Property a.s. v likvidaci Dohodu o započtení pohledávky na základě, které doplatil kupní cenu za nákup akcií společnosti CIF services, a.s. Předmětem zápočtu byly pohledávky za společností CORE Property, a.s. v likvidaci, které Fond nabyl od investorů dne 28. ledna 2022.
- Dne 19. května 2022 Fond uzavřel Smlouvu o úvěru se společností Rezidence Limuzská, a.s., IČ 056 77 165, se sídlem: třída Kpt. Jaroše 1844/28, Černá Pole, 602 00 Brno na částku 47 103 tis. Kč.
- Dne 8. června 2022 uzavřel Fond s panem Martinem Davidem Smlouvu o převodu akcií společnosti Rezidence Limuzská, a.s., IČO: 056 77 165, se sídlem: třída Kpt. Jaroše 1844/28, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsané u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 7636 v objemu 30 % základního kapitálu
- Dne 13. června 2022 uzavřel Fond s panem Martinem Bendou Smlouvu o převodu akcií společnosti Rezidence Limuzská, a.s., IČO: 056 77 165, se sídlem: třída Kpt. Jaroše 1844/28, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsané u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 7636 v objemu 30 % základního kapitálu. Touto smlouvou, resp. rubropisem listinných akcií nabyl Fond 100 % akciového podílu na společnosti Rezidence Limuzská, a to v souladu s plánovanou Fúzí Fondu s uvedenou společností.
- Dne 15. června 2022 Fond uzavřel s Martinem Bendou Smlouvu o úpisu investičních akcií na investici 50 500 tis. Kč.
- Dne 16. června 2022 byl sepsán Notářský zápis, na základě, kterého dne 25. července 2022 došlo k zápisu Fúze společnosti Rezidence Limuzská coby zanikající společností s Fondem coby nástupnickou společností.
- Dne 21. června 2022 Fond uzavřel s Martinem Davidem Smlouvu o úpisu investičních akcií na investici 50 500 tis. Kč.
- Dne 27. června 2022 byly Fondu uhrazeny závazky společnosti Tessera, a.s. a to ve výši 41 347 tis. Kč z titulu podílu na zisku komplementáře za rok 2021 a 42 505 tis. Kč z titulu úhrady úvěru.
- Dne 28. 6. 2022 Fond uzavřel Dohodu o započtení pohledávek s Martinem Bendou, kterou došlo k zápočtu pohledávky Martina Bendy za Fondem z titulu Smlouvy o postoupení pohledávky ze dne 28. ledna 2022 za společností CORE Property, a.s. v likvidaci a pohledávky z úvěrové smlouvy ze dne 10.12.2021 s pohledávkou Fondu z titulu Smlouvy o úpisu investičních akcií ze dne 21. června 2022
- Dne 28. 6. 2022 Fond uzavřel Dohodu o započtení pohledávek s Martinem Bendou, kterou došlo k zápočtu pohledávky Martina Davida za Fondem z titulu Smlouvy o postoupení pohledávky ze dne 28. ledna 2022 za společností CORE Property, a.s. v likvidaci a pohledávky z úvěrové smlouvy ze dne 10.12.2021 s pohledávkou Fondu z titulu Smlouvy o úpisu investičních akcií ze dne 15. června 2022
- Dne 29 června 2022 Fond uzavřel se společností Tessera, k.s. Smlouvu o úvěru na základě, které přijal plnění ve výši 7 000 tis. Eur. A to s úrokovou sazbou 3,2 % p.a. na dobu 5 let.



4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 06.2023

Czech Investment Fund  
SICAV, a.s.

Mezitímní účetní závěrka  
sestavená k a za účetní období končící  
30. června 2023

## Obsah účetní závěrky

Výkaz finanční situace (investiční část Fondu), (neauditovaný) .....	4
Výkaz finanční situace (neinvestiční část Fondu) (neauditovaný) .....	5
Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (neauditovaný) .....	6
Výkaz peněžních toků (neauditovaný) .....	7
Výkaz změn čistých aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií (Investiční část Fondu) (neauditovaný).....	8
Výkaz změn vlastního kapitálu (Neinvestiční část Fondu) (neauditovaný) .....	9
Komentáře k účetním výkazům .....	10
1 Obecné informace .....	10
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky .....	10
3 Podstatná účetní pravidla .....	12
3.1 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty .....	12
3.2 Investice do nemovitostí .....	12
3.3 Majetkové účasti v jiných společnostech .....	12
3.4 Poskytnuté zápůjčky a obchodní pohledávky .....	13
3.5 Peníze a peněžní ekvivalenty .....	13
3.6 Finanční závazky .....	13
3.7 Derivátové nástroje .....	14
3.8 Zakladatelské a investiční akcie .....	14
3.9 Výpůjční náklady .....	14
3.10 Leasing .....	15
3.11 Uznání výnosů .....	15
3.12 Zisk / Ztráta z investic do nemovitostí .....	15
3.13 Zisk / Ztráta z majetkových účastí v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku .....	16
3.14 Zisk / Ztráta z ostatních finančních aktiv a závazků .....	16
3.15 Náklady související s pronájmem nemovitostí .....	16
3.16 Správa fondu a ekonomické a právní služby .....	16
3.17 Daně a poplatky .....	16
3.18 Finanční náklady .....	16
3.19 Daně ze zisku .....	16
3.20 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků .....	17
4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel, klíčové zdroje nejistoty při odhadech a dopad opravy chyb .....	17
4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel .....	17
4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech .....	20
5 Provozní segmenty a sezónnost .....	21
6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům .....	21
6.1 Vlastní kapitál a aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií .....	21
6.2 Peníze a nepeněžní transakce .....	22
6.3 Obchodní pohledávky .....	22
6.4 Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku .....	23
6.5 Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku .....	23
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 zápůjčky .....	27
6.11 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií .....	27
6.12 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb .....	28

---

6.13	Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků.....	28
6.14	Náklady související s pronájmem nemovitostí .....	29
6.15	Správa Fondu a ekonomické a právní služby.....	29
6.16	Finanční náklady.....	29
6.17	Ostatní provozní výnosy / (náklady) .....	29
6.18	Daně ze zisku .....	29
7	Transakce se spřízněnými stranami.....	31
7.1	Osoba ovládající .....	31
7.2	Transakce se spřízněnými stranami .....	31
8	Řízení finančního rizika.....	31
8.1	Úvěrové (kreditní) riziko.....	32
8.2	Riziko likvidity.....	32
8.3	Úrokové riziko.....	33
8.4	Měnové riziko .....	33
8.5	Oceňování reálnou hodnotou.....	33
9	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky .....	34
10	Čistá hodnota aktiv .....	34
11	Události po rozvahovém dni.....	35

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

## Výkaz finanční situace (investiční část Fondu), (neauditovaný)

k 30. červnu 2023

(v tisících Kč)

	Poznámka	30. 06. 2023	31. 12. 2022
<b>AKTIVA</b>			
Peněžní prostředky	6.2	341 930	180 092
Obchodní pohledávky	6.3	113 114	115 644
Pohledávka z titulu splatné daně z příjmu		0	-
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	6.4	408 657	35 760
Poskytnuté půjčky a ostatní finanční aktiva	6.5	1 422 877	613 107
Investice do nemovitostí	6.6	469 487	2 790 016
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	6.7	143 181	69 761
<b>Aktiva celkem připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (tj. investiční část)</b>		<b>2 899 246</b>	<b>3 804 380</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>			
Obchodní a jiné závazky	6.8	39 628	59 712
Závazek z titulu splatné daně z příjmu		95 198	6 750
Bankovní úvěry	6.10	0	903 392
Závazky vůči akcionářům	6.9	12 000	131 986
Ostatní finanční závazky	6.10	150 077	168 704
Odložený daňový závazek	6.17	10 846	100 593
<b>Závazky celkem bez čistých aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií (tj. investiční část)</b>		<b>307 749</b>	<b>1 371 137</b>
<b>Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (tj. investiční část)</b>	<b>6.11</b>	<b>2 591 497</b>	<b>2 433 243</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) (neauditovaný)

k 30. červnu 2023

(v tisících Kč)

	Poznámka	30. 06. 2023	31. 12. 2022
<b>AKTIVA</b>			
Peněžní prostředky		2 000	2 000
Aktiva celkem připadající držitelům zakladatelských akcií	6.1	2 000	2 000
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>			
<b>Vlastní kapitál</b>			
Základní kapitál		2 000	2 000
Vlastní kapitál celkem		2 000	2 000
Obchodní a jiné závazky		-	-
Závazky celkem připadající na držitele zakladatelských akcií		-	-
Vlastní kapitál a závazky celkem		2 000	2 000

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 pasív (pouze základní kapitál Fondu, neboť ostatní složky pasív jsou součástí investiční podstaty Fondu).

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

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

za období končící 30. červnem 2023

(v tisících Kč)

	Poznámky	Pololetí končící 30. 06. 2023	Pololetí končící 30. 06. 2022
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	6.12	85 943	120 122
Zisk (ztráta) plynoucí z majetkových účastí v reálné hodnotě	6.4	38 398	-
Zisk (ztráta) z investic do nemovitostí	6.6	2 539	501
Zisk plynoucí z ostatních finančních aktiv / závazků	6.13	-24 848	66 897
Čistý kurzový zisk (ztráta)		-317	-293
Úrokové výnosy		0	-
Náklady související s pronájmem nemovitostí	6.14	-29 376	-28 300
Správa fondu, ekonomické a právní služby	6.15	-2 691	-2 969
Daně a poplatky		-366	-725
Ostatní provozní výnosy (náklady)	6.17	624	146 629
<b>Zisk před finančními náklady</b>		<b>69 906</b>	<b>301 862</b>
Finanční náklady	6.16	-15 574	-23 014
<b>Zisk před zdaněním</b>		<b>54 332</b>	<b>278 848</b>
Daň ze zisku	6.18	-4 065	-13 850
<b>Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií</b>		<b>50 267</b>	<b>264 998</b>
<b>Ostatní úplný výsledek po zdanění za období</b>		<b>0</b>	
<b>Celkový přírůstek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií</b>		<b>50 267</b>	<b>264 998</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 přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií.

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

## Výkaz peněžních toků (neauditovaný)

za období končící 30. červnem 2023

(v tisících Kč)

	Poznámky	Pololetí končící 30. 06. 2023	Pololetí končící 30. 06. 2022
<b>Peněžní toky z provozních činností</b>			
Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadajících na držitele vyplatitelných investičních akcií za období (Zisk za rok po zdanění)			
		50 267	264 998
Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	6.18	50 267	264 998
Ztráta z prodeje stálých aktiv	6.6	0	0
Daňový základ	6.18	4 065	13 850
Zisk (ztráta) z investic do nemovitostí	6.6	-2 539	0
Ztráta (zisk) z přecenění majetkových účastí		15 472	22 908
Ztráta z přecenění derivátových nástrojů	6.5	48 878	1 669
Změna stavu pohledávek a závazků:			-2 170
Zvýšení obchodních a jiných pohledávek		-190 876	-23 858
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků		282 714	16 393
		<b>207 981</b>	<b>466 097</b>
Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:			
Výdaj spojený s pořízením investic do nemovitostí	6.6	0	-514 841
Výdaj spojený s nákupem majetkové účasti		0	-115 885
Příjmy plynoucí z prodeje majetkových účastí a investic do nemovitostí		0	0
Poskytnuté půjčky	6.5	0	316 464
Příjem z poskytnutých půjček		0	0
Zaplacená daň ze zisku	6.17	-5 364	-2 573
<b>Čisté peníze z (využité při) provozní činnosti Fondu</b>		<b>202 617</b>	<b>149 262</b>
<b>Peněžní toky z financování</b>			
Příjem z úpisu vyplatitelných investičních akcií		0	100 000
Odkup vyplatitelných investičních akcií	6.11	0	-24 000
Splátky bankovních úvěrů a nebankovních výpůjček	6.9	-25 308	-35 454
Placené úroky	6.16	-15 472	-22 908
<b>Čisté peníze použité při (získané z) financování</b>		<b>-40 780</b>	<b>17 638</b>
<b>Čisté zvýšení peněz</b>		<b>161 837</b>	<b>166 900</b>
Peněžní prostředky na počátku období		180 092	42 764
Peněžní prostředky – Rezidence Limuzská – fúze		-	-
<b>Peněžní prostředky na konci období zahrnuté mezi aktiva</b>		<b>341 930</b>	<b>207 664</b>
z toho peněžní prostředky vztažené k základnímu kapitálu		-	-
<b>z toho peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií</b>	6.2	<b>341 930</b>	<b>207 664</b>

Pozn.: Fond nadržuje žádné peněžní ekvivalenty, pouze peněžní prostředky na bankovních účtech. Všechny peněžní toky uskutečněné v průběhu roku 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) (neauditovaný)**

za období končící 30. červnem 2023

(v tisících Kč)

	2023	2022
<b>Zůstatek k 31. prosinci</b>	<b>2 433 243</b>	<b>1 548 353</b>
Vlastní kapitál Rezidence Limuzská a.s. k 31.12.2021	-	1 886
Vliv přecenění nemovitostí Rezidence Limuzská a.s. k 31.12.2021	-	197 985
Vliv odl. daně z přecenění nemovitostí Rezidence Limuzská a.s. k 31.12.2021	-	-37 617
<b>Zůstatek k 1. lednu</b>	<b>2 433 243</b>	<b>1 710 607</b>
Emise vyplatitelných investičních akcií	107 987	201 000
Vyloučení FI v Rezidence Limuzská a.s.	-	-199 871
Odkup investičních akcií	-	-24 000
Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií	50 267	745 507
<b>Zůstatek k 30. červnu 2023, resp. 31. prosinci 2022</b>	<b>2 591 497</b>	<b>2 433 243</b>
Počet investičních akcií (ks)	194 762 425	186 486 219
<b>Hodnota čistých aktiv připadající na jednu investiční akcii (v Kč)</b>	<b>13,3059</b>	<b>13,0478</b>

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

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

za období končící 30. červnem 2023

(v tisících Kč)

	2022	2021
Zůstatek k 1. lednu 2022, resp. 1. lednu 2021	2 000	2 000
Změna s dopadem na vlastní kapitál	-	-
Zůstatek k 30. červnu 2023, resp. 31. prosinci 2022	2 000	2 000

## Komentáře k účetním výkazům

### 1 Obecné informace

Mezitímní 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 mezitímní 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.

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 za stupuje člen představenstva samostatně.

Členem dozorčí rady Fondu je pan Martin David.

Depozitářem Fondu je deponitářem společnost CYRRUS, a.s., se sídlem: Veveří 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 mezitímní účetní závěrka není sestavena jako konsolidovaná účetní závěrka a veškeré podíly jsou prezentovány jako finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření (viz. 4.1).

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

Mezitímní 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.

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

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

Fond uvážil při sestavování této mezitímní účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2023 a které neměly významný vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející roční účetní závěrkou za rok 2022:

- Nový standard IFRS 17 Pojistné smlouvy, který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví

pojišťovnictví. IFRS 17 nahradil dosavadní neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Fond působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard se ho nijak netýká a současné výkaznictví tak neovlivňuje.

- Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky nazvaná Zveřejnění účetních pravidel, která vyžaduje, aby účetní jednotky zveřejnily svá podstatná (angl. material) účetní pravidla spíše než svá významná (angl. significant) účetní pravidla. Novelizace poskytuje návod a příklady, které pomohou při rozhodování, která účetní pravidla v účetní závěrce zveřejnit. Novelizace může vést k úpravě rozsahu zveřejňovaných informací o účetních pravidlech, tj. poprvé v roční účetní závěrce, ale bez dopadu na prezentaci finanční situace a výkonnosti Fondu v účetních výkazech.
- Novelizace IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby nazvaná Definice účetních odhadů, která se zaměřuje na účetní odhady a poskytuje pokyny, jak rozlišit účetní pravidla a účetní odhady. Účetní pravidla Fondu jsou již z dřívějšího období nastavena v souladu s novelizací, která tak upevnila zavedené postupy a nemá tak žádný dopad na výkaznictví Fondu.
- Novelizace IAS 12 Daně ze zisku nazvaná Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce, která zmenšuje rozsah výjimky pro neuznání odložené daně u transakcí, u nichž existuje rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou aktiva nebo závazku při prvotním zachycení. Fond doposud nerealizoval transakce spadající do rozsahu novelizace, proto aktuálně není žádný dopad novelizace do výkaznictví Fondu.
- Novelizace IFRS 17 Pojistné smlouvy nazvaná Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnatelné informace, která úzce novelizuje přechodná ustanovení IFRS 17 účinná pro ty účetní jednotky, které budou s IFRS 17 aplikovat poprvé i IFRS 9. Novelizace není účinná pro Fond, neboť IFRS 17 není relevantní pro činnost Fondu a Fond již IFRS 9 ve svých účetních postupech aplikuje.

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

Do data schválení této mezitímní 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 lednu 2020 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 a později s retrospektivní účinností), která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Fond neočekává z přijatých změn zásadní dopad do účetní závěrky.
- V září 2022 byla vydána novelizace IFRS 16 *Závazky z leasingu ve zpětném leasingu* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která upravuje požadavky na ocenění závazku ze zpětného leasingu. Účinnost je retrospektivní, přičemž Fond aktuálně neočekává žádný dopad, neboť zpětné leasingy doposud nerealizoval.
- V říjnu 2022 byla vydána novelizace IAS 1 *Dlouhodobé závazky s kovenanty* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která vyjasňuje, jak podmínky, které musí účetní jednotka naplnit během 12ti měsíců následujících po rozvahovém dni ovlivňují klasifikaci závazku ve výkazu finanční situace. Účinnost je retrospektivní a Fond bude analyzovat případný dopad do účetní závěrky.
- V květnu 2023 byla vydána novelizace IAS 7 a IFRS 7 *Ujednání financující dodavatele* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která doplňuje požadavky na zveřejnění a rozcestník k existujícím požadavkům, požadující, aby podniky poskytly kvalitativní a kvantitativní informace o ujednáních financující dodavatele. Fond neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky.
- V květnu 2023 vydána novelizace IAS 12 *Daně ze zisku: Mezinárodní daňová reforma – Pravidla pro pilíř II* (účinnost okamžitá, avšak požadavky na zveřejnění jsou účinné na roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 a později), která do IAS 12 vkládá výjimku z požadavků, na jejímž základě podnik nezachytí a nezveřejní informace o odložené dani v souvislosti se zaváděným pilířem OECD. Fond neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky, neboť se jí pravidla pilíře II nedotýkají.
- 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 směnný kurz není směnitelný. Novelizace rozšíří IAS 1 o aplikační příručku a ilustrativní příklad. Fond neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky v současnosti, neboť nerealizuje žádné cizoměnové transakce.

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

K datu schválení této mezitímní konsolidované 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
- Novelizace IAS 1 *Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých* (vydaná v lednu 2020 včetně novelizace z července 2020, která odkládá počátek účinnosti na 1. 1. 2023, resp. 1. 1. 2024)
- Novelizace IAS 1 *Dlouhodobé závazky s kovenanty* (vydaná v říjnu 2022 s účinností od 1. 1. 2024)
- Novelizace 16 *Závazky z leasingu ve zpětném leasingu* (vydána v září 2022 s účinností od 1. 1. 2024)
- Novelizace IAS 7 a IFRS 7 *Ujednání financující dodavatele* (vydána v květnu 2023 s účinností od 1. 1. 2024)
- Novelizace IAS 12 *Daně ze zisku: Mezinárodní daňová reforma – Pravidla pro pilíř II* (vydána v květnu 2023 s okamžitou účinností, resp. od 1. 1. 2023)
- Novelizace IAS 21 *Dopady změn směnných kurzů cizích měn: Chybějící směnitelnost* (vydána v srpnu 2023 s účinností od 1. 1. 2025)

## **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 nájemného a/nebo za účelem zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi pořízení k budoucímu použití jako investice do nemovitostí).

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

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

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

### **3.3 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 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

### 3.5 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.

### 3.6 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.

### 3.7 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.

### 3.8 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.

### 3.9 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.



### 3.10 Leasing

#### Fond jako pronajímatel

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

#### Fond jako nájemce

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

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

Práva k užívání aktiv jsou oceněna ve výši pořizovacích nákladů snížených o oprávků 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.

### 3.11 Uznání výnosů

Výnosy jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokové protihodnoty a představují částky nárokové Fondem za služby poskytnuté v běžné investiční činnosti, kterou je pronájem držení nemovitostí (jak přímé nebo prostřednictvím majetkových účastí vč. půjček na nákup 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 pronájemem nemovitostí.

### 3.12 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 držení 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.



### 3.13 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.

### 3.14 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 směnek), 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.

### 3.15 Náklady související s pronájmem nemovitostí

Činnost Fondu spočívá v pronájmu nemovitostí a v jeho souvislosti Fondu nebo prostřednictvím majetkových účastí dceřiným společnostem vznikají 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.

### 3.16 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.

### 3.17 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.

### 3.18 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.

### 3.19 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 užítkovány. Proto je účetní hodnota odložené daňové pohledávky revidována ke každému rozvahovému dni a snížena v rozsahu, u něhož uvedená podmínka uznatelnosti není naplněna. Odložená daň není zachycena z přechodných rozdílů, pokud vznikají z goodwillu nebo z prvotního zachycení aktiva nebo závazku v transakci, která není podnikovou kombinací, ani nemá k okamžiku zachycení dopad, jak na zdanitelný výsledek, tak na účetní výsledek hospodaření.

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

### Splatná a odložená daň za účetní období

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

## **3.20 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 první polovině Účetního období 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 jsou zejména:

- Volatilita na trzích energií a fosilních paliv, která ve svém důsledku nutí odběratele hledat na trhu dlouhodobější kontrakty a vyvarovat se krátkodobé spekulaci, což zvyšuje cenu na straně dodavatelů a s ohledem na dané komodity, které mají fakticky plošný vliv na ekonomiku zvyšují inflační tlak
- velké výkyvy na finančních trzích citlivě reagujících na zprávy ve vztahu k podkladovým aktivům, jako jsou nejen suroviny, ale i dopady vyvolané opatřením Evropy a USA v reakci na vývoj politické situace.
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude recese, včetně omezení ziskovosti firem a investiční aktivity.

### Makroekonomický vývoj

Nejen v přímé souvislosti s válečným konfliktem na Ukrajině došlo k negativnímu makroekonomickému vývoji v části roku 2022 a také roku 2023. Tento vývoj je spojen s růstem cen energií a všeobecně s vyšší inflací ve srovnání s předcházejícími roky, s růstem úrokových sazeb, což v důsledku mění spotřebitelské a investiční chování ve společnosti. Aktiva Fondu jsou soustředěna do nemovitostí, které jsou pronajímány a u nichž nadále dochází k růstu tržní hodnoty, přičemž nájemné je často navázáno na inflaci a dochází k aktualizaci jeho výše. Činnost Fondu není financována variabilně úročenými externími zdroji a finanční situace Fondu tak není exponována vůči růstu úrokových sazeb. V tomto ohledu nedošlo k uznání žádných ztrát, případně ke znehodnocení držných aktiv v průběhu roku 2023.

### 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 kadekvátní reakci při sestavování budoucích účetních závěrek.

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

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

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

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

Účetní pravidla uplatněná při zachycení majetkových účastí v ovládaných dceřiných společnostech však vychází z posouzení, zdali dceřiná společnost je investičního charakteru (např. drží nemovitosti, které jsou pronajímány), a nikoliv charakteru servisního ve vztahu k jiným aktivitám Fondu (např. zajišťuje správu nemovitostí držných 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 30. 06. 2023 více investorů, které nejsou vzájemně spřízněny.

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

Fond má k 30. 06. 2023 několik investic do nemovitostí v různých lokalitách držných prostřednictvím 3 investičních dceřiných společností.

- Fond výkonost 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 30. 06. 2023 v pozici komplementáře ve společnost TESSERA k.s. který byl v průběhu roku 2021 jmenován Schůzí společníků a dále v průběhu roku 2023 pořídil 100% obchodní podíly ve společnostech CIF Alfa s.r.o., CIF Beta s.r.o., CIF Gama s.r.o., CIF Delta s.r.o. a CIF Epsilon s.r.o.

Do společností CIF Alfa s.r.o., CIF Beta s.r.o. a CIF Gama s.r.o. („dceřiné nemovitostní společnosti“) odprodal investiční nemovitosti, které k 31.12. 2022 držel ve svém vlastnictví (vyjma investic do budoucích developmentů ) a převedl odpovídající bankovní financování.

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.

### **Struktura účetních výkazů**

Struktura a uspořádání účetních výkazů, v nichž jsou informace o finanční situaci a výkonosti 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 2022 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 realizované v souvislosti s investicemi do nemovitostí a s majetkovými účastmi (jejich pořízení a prodej) 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 vlastníkům 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 30. 06. 2023 činila 469 487 tis. Kč (31.12.2022 2 790 016 tis. Kč). K 31.12. 2022 vykazuje majetkové účasti v jiných společnostech, které přecenila na základě znaleckého posudku ve výši 408 657 tis. Kč (31. 12. 2022 35 760 tis. Kč).

Investice do nemovitostí (jak přímé nebo prostřednictvím majetkových účastí vč. půjček na nákup nemovitostí) představují nejvýznamnější rozvahovou položku aktiv, která formuje hodnotu čistých aktiv přiřaditelnou držitelům



vyplacitelných investičních akcií (k 30. 06. 2023 činí reálná hodnota aktiv přibližně 79 % celkové hodnoty investičních aktiv Fondu (k 31.12.2022 činil poměr 74 % při zahrnutí i reálné hodnoty majetkových účastí). 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.

K 30. 06. 2023 je ocenění pohledávek sníženo z titulu očekávaného úvěrového znehodnocení o 116 tis Kč. (31.12.2022: 990 tis. Kč), což představuje méně než 1 % (2022: 1 %) nominální hodnoty vykazovaných obchodních pohledávek. Úvěrové riziko lze považovat jak v absolutním, tak relativním vyjádření za velmi malé. Z hlediska budoucnosti se úvěrové riziko zvýšit může, avšak vedení Fondu se chová obezřetně a důsledně analyzuje své protistrany (nájemce), navíc nájemní vztah je většinou doprovázen uhrazením kauce, která má úvěrové riziko snižovat.

### Daně ze zisku

Fond, jakožto emitent cenných papírů 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 30. 06. 2023 i 31. 12. 2022 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 19 %, resp. 21% při očekávaném zvýšení daňové sazby v souvislosti s konsolidačním balíčkem od roku 2023. Pokud by toto bylo přijato jako změna daňové legislativy, způsobilo by to přepočtení odložené daně prezentované v účetní závěrce (navýšení odloženého daňového závazku 30 369 tis. Kč k 30. 06. 2023 při sazbě 19% a 34 707 tis. Kč při sazbě 21% k 30. 06. 2023).

## 5 Provozní segmenty a sezónnost

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

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

## 6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

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

v tis. Kč	30. 06. 2023	31.12. 2022
Peněžní prostředky	2 000	2 000
Poskytnuté půjčky	-	-
Vlastní kapitál – Základní kapitál	2 000	2 000

Vlastní kapitál společnosti Czech Investment Fund SICAV, a.s. je tvořen výhradně základním kapitálem, který je dán hodnotou 2 000 ks zakladatelských akcií bez jmenovité hodnoty. Celkovému počtu zakladatelských akcií odpovídá k 30. 06. 2023 hodnota základního kapitálu ve výši 2 000 tis. Kč, který je plně splacen a za prezentovaná období nedošlo k žádné změně této hodnoty. S každou akcií je spojen jeden hlas při rozhodování a současně i právo na výplatu dividend z neinvestiční části Fondu. Zakladatelské akcie nemají hodnotu závislou na investiční činnosti fondu a jsou podloženy pouze výší zapisovaného základního kapitálu. Ovládající osoby jsou přiblíženy v části 7.1.

Prostředky ekvivalentní základnímu kapitálu jsou deponovány k 30. 06. 2023 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 oproti roku 2022 na krátkodobé termínované vklady s vyšším zhodnocením. Tyto vklady naplňují vymezení peněžní ekvivalentů:

v tis. Kč	30. 06. 2023	31. 12. 2022
Peněžní prostředky omezené ve využití Fondem	-	17 000
Peněžní prostředky volně disponibilní k využití Fondem	341 930	163 092
<b>Peněžní prostředky celkem</b>	<b>341 930</b>	<b>180 092</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 červnu 2023 došlo k emisi nových investičních akcií ve výši 107 987 tis. Kč. Pohledávka z titulu upsaných nových investičních akcií byla splacena zápočtem se závazkem Fondu vůči upisovatelům těchto investičních akcií (viz. část 6.9.).

Fond dne 01. 05. 2023 se zavázal poskytnout příplatky mimo základní kapitál do dceřiných společností CIF Alfa s.r.o. ve výši 259 724 tis. Kč, CIF Beta s.r.o. ve výši 76 747 tis. Kč a CIF Gama s.r.o. ve výši 33 307 tis. Kč. Závazky Fondu z titulu příplatků mimo základní kapitál byl započten vůči závazkům jednotlivých společností vůči Fondu z titulu prodejů nemovitostí.

Fond a dceřiné společnosti se s ČSOB dohodly na tom, že dceřiné společnosti převezmou bankovní financování (včetně zajišťovacích instrumentů) související s danými nemovitostmi. Závazky z převzetí byly započteny vůči závazkům jednotlivých společností vůči Fondu z titulu prodejů nemovitostí.

Fond dále poskytnul dceřiným společnostem půjčky na úhradu zbytku závazků z kupních cen za prodej nemovitostí.

## 6.3 Obchodní pohledávky

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

v tis. Kč	30. 06. 2023	31. 12. 2022
Obchodní pohledávky – nominální hodnota	113 230	116 634
Snížení hodnoty v důsledku posouzení úvěrového rizika	-116	-990
<b>Obchodní pohledávky ve výkazu finanční situace</b>	<b>113 114</b>	<b>115 644</b>

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

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

Fond eviduje uvedené majetkové účasti:

v tis. Kč	30. 06. 2023	31. 12. 2022
CIF Alfa, s.r.o.	295 539	-
CIF Beta, s.r.o.	34 500	-
CIF Gama, s.r.o.	78 418	-
CIF Delta, s.r.o.	100	-
CIF Epsilon, s.r.o.	100	-
TESSERA k.s. - komplementář	-	-
CIF Services a.s. – 100% akcií	-	35 760
<b>Majetkové účasti celkem</b>	<b>408 657</b>	<b>35 760</b>

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

v tis. Kč	Základní kapitál	Příplatek mimo ZK	Přecenění do HV	Celkem k 30. 06. 2023
CIF Alfa, s.r.o.	100	259 724	35 715	295 539
CIF Beta, s.r.o.	100	76 747	-42 348	34 500
CIF Gama, s.r.o.	100	33 307	45 011	78 418
CIF Delta, s.r.o.	100	-	-	100
CIF Epsilon, s.r.o.	100	-	-	100
<b>Majetkové účasti celkem</b>	<b>500</b>	<b>369 778</b>	<b>38 378</b>	<b>408 657</b>

#### TESSERA k.s.

Fond v průběhu roku 2022 byl bezúplatně jmenován komplementářem ve společnosti v TESSERA k.s.

Popis činnosti TESSERA k.s. je následující – v roce 2010 došlo k pořízení pozemků, výstavbě a uvedení do provozu fotovoltaické elektrárny o celkovém instalovaném výkonu 5,641 MW v katastrech obcí Břest a Hulín na Kroměřížsku. Od této doby je provozování této FVE prakticky jedinou činností společnosti.

Podíl Fondu na výsledku hospodaření za období 1-6/ 2023 je 80% ze zisku ve společnosti Tessera, k.s. v souladu s jejími stanovami a činí 29 345 tis. Kč. Hodnota společnosti Tessera, k.s. stanovená znaleckým posudkem k 31.12.2022 činí 270 945 tis. Kč (v roce 2023 a 2022 oceňována nebyla). S ohledem na nejistotu plynoucí z peněžních toků z pozice komplementáře, Fond tuto vazbu nevykazuje a vykazuje pouze jisté peněžní toky (tj. příjmy z převodu podílu na výsledku hospodaření).

#### CIF Services a.s.

V průběhu roku 2023 Fond prodal 100% akcií CIF Services a.s. za 35 780 tis. Kč, tj. realizoval zisk ve výši 20 tis. Kč.

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

v tis. Kč	30. 06. 2023	31. 12. 2022
Půjčka – CIF services a.s.	153 608	147 008
Půjčka - CIF Alfa	586 761	-
Půjčka - CIF Beta	311 950	-
Půjčka - CIF Gama	135 656	-
Půjčka - Nemomax Lipno	227 363	212 361
Termínovaný vklad – ČSOB	-	196 909
Ostatní pohledávky z nesplacených úroků	7 539	7 951
Pohledávky z uzavřených derivátových nástrojů	-	48 878
<b>Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou celkem</b>	<b>1 422 877</b>	<b>613 107</b>

#### Poskytnutá půjčka – CIF services a.s.

Fond v září 2021 poskytl úvěr ve výši 141 000 tis. Kč společnosti CIF services a.s. Úvěr je úročen úrokovou sazbou 7,4% p.a. a den splacení úvěru je 3 roky ode dne čerpání. Splatná hodnota pohledávek z poskytnutých úvěrů ke konci období činila jistina 142 000 tis. Kč (2022: 141 000 tis. Kč) + úroky 11 608 tis. Kč (2022: 6 008 tis. Kč).



Půjčka - CIF Alfa

V souvislosti s prodejem nemovitostí do CIF Alfa s.r.o., Fond v roce 2023 poskytl úvěr ve výši 577 616 tis. Kč společnosti na financování kupní ceny. Úvěr je úročen úrokovou sazbou 15% p.a. a den konečné splatnosti je den, k němuž uplynou 3 roky ode dne čerpání.

Rozpad celkového zůstatku půjčky zobrazuje následující tabulka:

<i>v tis. Kč</i>	<b>30. 06. 2023</b>
Půjčka – CIF Alfa – jistina	577 616
Půjčka – CIF Alfa – naběhlé úroky	9 145
Půjčka – CIF Alfa – IFRS úprava	-
<b>Celkem</b>	<b>586 761</b>

Půjčka - CIF Beta

V souvislosti s prodejem nemovitostí do CIF Beta s.r.o., Fond v roce 2023 poskytl úvěr ve výši 577 616 tis. Kč společnosti na financování kupní ceny. Úvěr je úročen úrokovou sazbou 15% p.a. a den konečné splatnosti je den, k němuž uplyne 5 let ode dne čerpání.

Rozpad celkového zůstatku půjčky zobrazuje následující tabulka:

<i>v tis. Kč</i>	<b>30. 06. 2023</b>
Půjčka – CIF Beta – jistina	306 988
Půjčka – CIF Beta – naběhlé úroky	4 962
Půjčka – CIF Beta – IFRS úprava	-
<b>Celkem</b>	<b>311 950</b>

Půjčka - CIF Gama

V souvislosti s prodejem nemovitostí do CIF Gama s.r.o., Fond v roce 2023 poskytl úvěr ve výši 577 616 tis. Kč společnosti na financování kupní ceny. Úvěr je úročen úrokovou sazbou 15% p.a. a den konečné splatnosti je den, k němuž uplyne 8 let ode dne čerpání.

Rozpad celkového zůstatku půjčky zobrazuje následující tabulka:

<i>v tis. Kč</i>	<b>30. 06. 2023</b>	
Půjčka – CIF Gama – jistina	133 234	
Půjčka – CIF Gama – naběhlé úroky	2 422	
Půjčka – CIF Gama – IFRS úprava	-	
<b>Celkem</b>	<b>135 656</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 19.4.2024. V průběhu roku 2023 došlo ke kapitalizaci úroku ve výši 28 968 tis. Kč. Rozpad celkového zůstatku půjčky zobrazuje následující tabulka:

<i>v tis. Kč</i>	<b>30. 06. 2023</b>	<b>31. 12. 2022</b>
Půjčka – Nemomax Lipno s.r.o. – jistina	218 968	190 000
Půjčka – Nemomax Lipno s.r.o. – naběhlé úroky	6 569	20 536
Půjčka – Nemomax Lipno s.r.o. – IFRS úprava	1 826	1 825
<b>Celkem</b>	<b>227 363</b>	<b>212 361</b>

Ostatní pohledávky z nesplacených úroků

Ostatní pohledávky ve výši 7 539 tis. Kč (2022 – 7 951 tis. Kč) představují nesplacené úroky z poskytnutých půjček, které byly uhrazeny v průběhu roku 2023. Z důvodu krátké splatnosti byla považována nominální hodnota těchto pohledávek za jejich reálnou hodnotu.

Derivátové nástroje

Fond měl k 31.12. 2022 uzavřeny následující derivátové nástroje – úrokové swapy – k zajištění úrokového rizika bankovních úvěrů úročených variabilní úrokovou sazbou. Tyto derivátové nástroje byly v souvislosti s převodem bankovních úvěrů také převedeny na jednotlivé dceřiné společnosti, tudíž k 30. 06. 2023 Fond již žádnou reálnou hodnotu derivátů nevykazuje, a tudíž vykázal ztrátu ve výši 48 878 tis. Kč v rámci položky „Zisk (ztráta) plynoucí z ostatních finančních aktiv/závazků“

<i>v tis. Kč</i>	Den vypořádání	Objem obchodu (stav k 31.12. 2022)	Reálná hodnota k 31. 12. 2022 (závazek)
(1) Úrokový swap	29. 8. 2025	264 880 tis. Kč	23 655
(2) Úrokový swap – vypořádán ve 2022	31. 8. 2022	67 289 tis. Kč	-
(3) Úrokový swap – vypořádán ve 2022	31. 8. 2022	8 822 tis. Kč	-
(4) Úrokový swap	30.5.2025	175 150 tis. Kč	13 038
(5) Úrokový swap	30.5.2025	172 510 tis. Kč	12 185
<b>Reálná hodnota derivátů celkem</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>48 878</b>

## 6.6 Investice do nemovitostí

Fond vlastní 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 posudku ke dni 31. 12. 2022 a v přímém majetku Fondu zůstaly pouze pozemky, které Fond hodlá v budoucnu zhodnotit.

<i>v tis. Kč</i>	Investice do nemovitostí celkem
<b>Reálná hodnota k 01. 01. 2022</b>	<b>2 272 943</b>
Výdaje spojené i investicemi do nemovitostí (technická zhodnocení)	575 787
Vyřazení prodaného majetku	-341 148
Vyřazení v důsledku likvidace přecenění do výsledku hospodaření	-6 232
	288 667
<b>Reálná hodnota k 31. 12. 2022</b>	<b>2 790 016</b>
Výdaje spojené i investicemi do nemovitostí (technická zhodnocení)	6 762
Vyřazení prodaného majetku	-2 327 291
<b>Reálná hodnota k 30. 06. 2023</b>	<b>469 487</b>

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

Přehled prodejů, způsobu financování a vyjádření zisku z prodeje nemovitostí do dceřiných společností (v tis. Kč)

Nemovitost	Prodejní cena	Forma financování	Částka financování
Prostějov	444 200	Příplatek mimo ZK	259 724
Praha - Holešovice	1 102 620	Postoupení ČSOB úvěru	709 480
		Půjčka od Fondu	577 616
<b>CIF Alfa celkem</b>	<b>1 546 820</b>		<b>1 546 820</b>
Praha - Malešice	417 435	Příplatek mimo ZK	76 747
Tišnov	62 570	Postoupení ČSOB úvěru	96 270
		Půjčka od Fondu	306 988
<b>CIF Beta celkem</b>	<b>480 005</b>		<b>480 005</b>
Praha – Novodvorská	137 505	Příplatek mimo ZK	33 308
Praha – Štúrova	64 000	Postoupení ČSOB úvěru	130 912
Brno – Libušina	30 540	Půjčka od Fondu	133 234
Brno – Kolaříkova	65 410		
<b>CIF Gama celkem</b>	<b>297 455</b>		<b>297 455</b>
<b>Tržby z prodeje nemovitostí celkem</b>	<b>2 324 280</b>		
Tržby z prodeje movitého majetku	5 549		
Vyřazení nemovitostí v reálné hodnotě k 31. 12. 2022	- 2 324 280		
Vyřazení movitého majetku	-3 010		
<b>Zisk z prodeje celkem</b>	<b>2 539</b>		

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

v tis. Kč	Období končící 30. 06. 2023	Období končící 30. 06. 2022
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	74 365	104 606
Celkové příjmy z přeúčtování provozních nákladů investic do nemovitostí	11 578	15 516
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-29 376	-28 300
Daň z nemovitosti	-366	-725
<b>Zisk z investic do nemovitostí</b>	<b>56 201</b>	<b>91 097</b>

Pozn. údaje za období končící 30. 06. 2023 představují pouze hodnoty za 1-4/2023, tj. do doby prodeje nemovitostí k 01. 05. 2023

## 6.7 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva

v tis. Kč	30. 06. 2023	31. 12. 2022
Poskytnuté zálohy	23 838	14 838
Náklady příštích období	3 605	4 318
Ostatní pohledávky	115 738	50 605
<b>Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva celkem</b>	<b>143 181</b>	<b>69 761</b>

V rámci ostatních pohledávek Fond k 30. 06. 2023 evidoval pohledávku za TESSERA k.s. z převodu podílu na hospodářském výsledku za rok 2022 v poměru odpovídajícím komplementáři ve výši 50 454 tis. Kč a dále 29 345 tis. Kč za období končící 30. 06. 2023). Dále v rámci ostatních pohledávek vykázal pohledávku ve výši 35 750 tis. Kč z prodeje 100% akcií v CIF services a.s.

## 6.8 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	30. 06. 2023	31. 12. 2022
Obchodní závazky	36 518	21 286
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	3 565	4 532
Přijaté kauce	1 423	30 160
Závazky / (pohledávky) vůči státu	-5 394	2 617
Ostatní závazky	3 516	1 118
<b>Obchodní a jiné závazky celkem</b>	<b>39 628</b>	<b>59 713</b>
Ostatní závazky – Rezidence Limuzská a.s. - fúze	-	1 118
<b>Obchodní a jiné závazky celkem</b>	<b>39 628</b>	<b>59 713</b>
z toho finanční závazky	36 063	52 564
z toho nefinanční závazky	3 565	7 149

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

Výše uvedené závazky jsou k jednotlivým rozvahovým dnům evidovány jako krátkodobě splatné. Přijaté kauce u byly v souvislosti s prodeji nemovitostí převedeny dotyčným dceřným společností.

## 6.9 Závazky vůči akcionářům

K 31. 12. 2022 Fond vykázal vůči akcionářům ve výši 131 987 tis. Kč v souvislosti s vydáním nových investičních akcií Fondu. Tento závazek byl částečně umořen vydáním nových investičních akcií Fondu v květnu 2023 na základě hodnoty čistých aktiv k 31.12.2022 (viz. bod 6.2) ve výši 107 987 tis. Kč, tj. závazek vůči akcionářům po vydání akcií byl 24 000 tis. Kč, z čehož 12 000 tis. Kč Fond akcionářům následně vyplatil v hotovosti, tj. Fond má k 30. 06. 2023 závazek vůči akcionářům ve výši 12 000 tis. Kč.

## 6.10 Bankovní úvěry a nebankovní zápůjčky

### Bankovní úvěry

v tis. Kč	30. 06. 2023	31.12. 2022
Bankovní úvěry – dlouhodobě splatná část úvěru	-	888 306
Bankovní úvěry – krátkodobě splatná část úvěru	-	73 664
<b>Bankovní úvěry celkem - nominál</b>	<b>-</b>	<b>961 970</b>
Bankovní úvěry – diskont (IFRS úprava)	-	-58 578
<b>Bankovní úvěry celkem</b>	<b>-</b>	<b>903 392</b>

V souvislosti s prodeji nemovitostí do dceřiných společností byly na dceřiné společnosti převedeny i bankovní úvěry související s danými nemovitostmi. Závazek z převzetí úvěrů byl započten pohledávce Fondu z titulu prodeje nemovitostí.

Společnost v roce 2022 poprvé vykázala bankovní úvěry v reálné hodnotě a rozdíl mezi nominální a reálnou hodnotou těchto závazků činí 58 578 tis. Kč. Vzhledem k převzetí bankovních úvěrů dceřinými společnostmi, Fond rozpustil související diskont, vykázaný v roce 2022.

### Ostatní finanční závazky (nebankovní půjčky)

v tis. Kč	30. 06. 2023	31.12. 2022
Safety Real	-	8 698
European Property Group	-	8 698
TESSERA	150 077	151 307
<b>Ostatní finanční závazky (nebankovní půjčky) celkem</b>	<b>150 077</b>	<b>168 704</b>

Nebankovní zápůjčky od Safety Real a European Property Group byly v průběhu roku 2023 splaceny.

Dále Fond eviduje zápůjčku od společnosti Tessera k.s. v hodnotě 6 570 tis. EUR, úrokovou sazbou 3 % p.a., se splatností v roce 2027. Rozpad celkového zůstatku půjčky zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	30. 06. 2023	31. 12. 2022
Půjčka - Tessera k.s. – jistina	156 012	158 443
Půjčka – Tessera k.s.– naběhlé úroky	1 215	14
Půjčka – Tessera k. . – IFRS úprava	-7 150	-7 150
<b>Celkem</b>	<b>150 077</b>	<b>151 307</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 prezentované období je zobrazen ve výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

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

	30. 06. 2023	31. 12. 2022
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	2 591 497	2 433 243
Počet investičních akcií (v ks)	194 762 425	186 486 219
<b>Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)</b>	<b>13,3059</b>	<b>13,0478</b>

Spřízněné osoby vlastní ke konci sledovaného období 94,11 % investičních akcií.

V průběhu roku 2023 proběhl emise nových investičních akcií v hodnotě 107 987 tis. Kč. Následující tabulka zobrazuje vývoj v počtu emitovaných investičních akcií:

v tis. Kč	Počet investičních akcií
<b>Stav k 31. 12. 2022</b>	<b>186 486 219</b>
emise investičních akcií	8 276 206
odkup investičních akcií	-
<b>Stav k 30. 06. 2023</b>	<b>194 762 425</b>

## 6.12 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb

v tis. Kč	Období končící 30. 06. 2023	Období končící 30. 06. 2022
Tržby z pronájmu	74 365	104 606
Tržby z poskytovaných služeb	11 578	15 516
<b>Tržby celkem</b>	<b>85 943</b>	<b>120 122</b>

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

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

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

v tis. Kč	Období končící 30. 06. 2023	Období končící 30. 06. 2022
Zisk z přecenění finančních aktiv oceňovaných v reálné hodnotě	52 881	15 536
Zisk (ztráta) z přecenění derivátového nástroje – úrokového swapu (viz 6.5)	-48 878	23 858
Zisk (Ztráta) z přecenění závazků na reálnou hodnotu	-58 578	
Podíl na hospodaření TESSERA k.s. za rok 2021	29 345	27 377
Úprava hodnoty obchodní pohledávek v důsledku úvěrového rizika (viz 6.3)	382	126
<b>Zisky/(ztráty) plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků celkem</b>	<b>-24 848</b>	<b>66 897</b>

### Zisk z přecenění finančních aktiv oceňovaných v reálné hodnotě

Rozpad celkového zůstatku zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	Období končící 30. 06. 2023	Období končící 30. 06. 2022
Úrokový výnos – půjčka Tessera k.s.	-	1 174
Úrokový výnos – půjčka CIF Services a.s.	5 600	5 594
Úrokový výnos – půjčka Nemomax Lipno s.r.o	15 002	5 700
Úrokový výnos – Rezidence Limuzská a.s.	-	352
Úrokový výnos – půjčka CIF Alfa s.r.o.	11 745	-
Úrokový výnos – půjčka CIF Beta s.r.o.	5 462	-
Úrokový výnos – půjčka CIF Gama s.r.o.	2 822	-
Úrokový výnos – TV ČSOB a.s.	7 291	-
Úrokový výnos – ČSNF	4 959	-
Úrokový výnos – směnky J&T a.s.	-	2 716
<b>Úrokový výnos celkem</b>	<b>52 881</b>	<b>15 536</b>

#### 6.14 Náklady související s pronájmem nemovitostí

v tis. Kč	Období končící 30. 06. 2023	Období končící 30. 06. 2022
Spotřeba materiálu a energií	10 803	6 305
Správa nemovitostí	10 439	11 104
Opravy a udržování	3 513	3 580
Ostraha	1 886	2 546
Poplatky a provize za zprostředkování	605	486
Ostatní služby	2 130	4 279
<b>Náklady související s pronájmem nemovitostí celkem</b>	<b>29 376</b>	<b>28 300</b>

#### 6.15 Správa Fondu a ekonomické a právní služby

v tis. Kč	Období končící 30. 06. 2023	Období končící 30. 06. 2022
Správa a vedení Fondu (pozn. 7.3)	451	425
Poplatky depozitáři	378	346
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	1 861	2 198
<b>Správa fondu a související ekonomické a právní služby celkem</b>	<b>2 691</b>	<b>2 969</b>

#### 6.16 Finanční náklady

v tis. Kč	Období končící 30. 06. 2023	Období končící 30. 06. 2022
Úrokové náklady – bankovní úvěry	23 153	27 304
IRS náklady/(výnosy) - bankovní úvěry - realizované	-10 263	-5 646
Úrokové náklady	2 582	1 250
Úrokové náklady celkem	<b>15 472</b>	<b>22 908</b>
Ostatní finanční náklady (bankovní poplatky a jiné finanční náklady)	102	106
<b>Finanční náklady celkem</b>	<b>15 574</b>	<b>23 014</b>

#### 6.17 Ostatní provozní výnosy / (náklady)

V roce 2023 ostatní provozní výnosy / (náklady) byly představovány zejména výnosy v souvislosti se smluvními pokutami nájemcům nemovitostí za období v přímém držení Fondem. Tyto smluvní pokuty v celkové výši 535 tis. Kč za předčasné ukončení nájmu a pozdní předání prostor byly nájemci na účty Fondu uhrazeny.

#### 6.18 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 30. 06. 2023	Období končící 30. 06. 2022
Splatný daňový náklad za běžné období	93 812	13 021
Úprava splatné daně za předcházející období	-	-98
Splatná daň celkem	93 812	12 923
Odložená daň z titulu změny přechodných rozdílů	-89 747	927
<b>Celkový daňový náklad (výnos)</b>	<b>4 065</b>	<b>13 850</b>

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

V tis. Kč	Období končící 30. 06. 2023	Období končící 30. 06. 2022
Zisk před zdaněním za běžné období	54 332	278 848
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad kalkulovaný z výsledku hospodaření	2 717	13 942
Dopad daňově neuznatelných nákladů / výnosů	991	83
Dopad daňových odpisů	90 104	-1 004
Dopad odložené daně	-89 747	927
Dopad daňových nákladů souvisejících s předcházejícím obdobím	-	-98
<b>Celkový daňový náklad (výnos)</b>	<b>4 065</b>	<b>13 850</b>
<b>Efektivní daňová sazba (bez vlivu daňových dopadů min. let)</b>	<b>7,48 %</b>	<b>5.00 %</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	30. 06. 2023	31.12. 2022
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě investic do nemovitostí (závazek)	10 851	100 617
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě pohledávek (pohledávka)	-5	-24
<b>Odložený daňový závazek</b>	<b>10 846</b>	<b>100 593</b>

### Souhlasení odložené daně

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

v tis. Kč	Odložená daň
<b>Zůstatek k 31. 12. 2022 – odložený daňový závazek</b>	<b>100 593</b>
dopad podnikové přeměny	-
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	-89 747
<b>Zůstatek k 30. 06. 2023 – odložený daňový závazek</b>	<b>10 846</b>

## 7 Transakce se spřízněnými stranami

### 7.1 Osoba ovládající

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

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

	30. 06. 2023	31. 12. 2022
Martin Benda	47,06 %	46,93 %
Martin David	47,06 %	46,93 %
TESSERA k.s.	2,50 %	2,61 %
Další investoři – fyzické a právnické osoby	3,38 %	3,53 %
<b>Držitelé investičních akcií celkem</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

V průběhu období roku 2023 došlo k úpisu nových investičních akcií, čímž se změnilы 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.

Fond v průběhu roku 2023 realizoval transakce s panem Martinem Bendou a panem Martinem Davidem popsané v bodě 6.9.

#### Obchodní vztahy se spřízněnými stranami

V období od 1. 1. 2023 do 30. 06. 2023 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

#### Finanční vztahy se spřízněnými stranami

Fond k 30. červnu 2023 prezentuje půjčky poskytnuté spřízněným stranám CIF Alfa s.r.o., CIF Beta s.r.o., CIF Gama s.r.o. a CIF Services a.s. – bližší informace v části 6.5. a dále pohledávku z převodu podílu na hospodářském výsledku TESSERA, k.s. za rok 2022 a 2023 (viz. část 6.7) a dále závazek z půjčky přijaté od Tessler, k.s. (viz. část 6.10).

#### Odměny klíčového vedení

Fond je obhospodařován a administrován společností AVANT investiční společnost, a.s. a fondu byla vyúčtována za období končící 30.06. 2023 odměna ve výši 451 tis. Kč.

## 8 Řízení finančního rizika

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

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



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

V tis. Kč	30. 06. 2023	31.12. 2022
<b>Finanční aktiva</b>		
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	1 422 877	613 107
Finanční aktiva oceňovaná v zůstatkové hodnotě	455 044	295 736
z toho: <i>Obchodní pohledávky</i>	113 114	115 644
<i>Peněžní prostředky</i>	341 930	180 092
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>1 877 921</b>	<b>908 843</b>
<b>Finanční závazky</b>		
Finanční závazky oceňované v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	150 077	1 072 096
Finanční závazky oceňované v zůstatkové hodnotě	48 063	184 549
z toho: <i>Bankovní úvěry</i>		
<i>Závazek z titulu emise IA</i>	12 000	131 986
<i>Závazek z nákupu pohledávek</i>	-	-
<i>Obchodní a jiné závazky</i>	36 063	52 564

## 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. a CIF services a.s.) 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 ČSOB, a.s., který je depozitářem s dlouhodobě stabilním úvěrovým ratingem – rating „A“ od S&P. Riziko ztráty peněžních prostředků je tak zanedbatelné.

## 8.2 Riziko likvidity

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

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

K 30. 06. 2023	Vážený průměr efektivní úrokové sazby (p.a.)	Do	1 až	Nad	Celkem
		1 roku	5 let	5 let	
Neúročené finanční závazky	x	48 063	-	-	48 063
Bankovní úvěry	x	-	-	-	-
<b>Celkem</b>	<b>x</b>	<b>48 063</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>48 063</b>

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

K 31.12. 2022	Vážený průměr efektivní úrokové sazby (p.a.)	Do	1 až	Nad	Celkem
		1 roku	5 let	5 let	
Neúročené finanční závazky	x	184 549	-	-	184 549
Bankovní úvěry	2,11 %	73 664	857 406	30 900	961 970
<b>Celkem</b>	<b>x</b>	<b>258 214</b>	<b>857 406</b>	<b>30 900</b>	<b>1 146 519</b>

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

### 8.3 Úrokové riziko

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

### 8.4 Měnové riziko

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

K 30. 06. 2023 Fond nevykazuje žádná peněžní aktiva a závazky denominované v jiné než funkční měně (CZK) vyjma přijaté půjčky od Tessera k.s., která je denominována v EUR, výsledek hospodaření není ovlivněn kurzovými rozdíly z jejich přepočtu a Fond není vystaven výraznému měnovému riziku. Výsledek hospodaření zahrnuje kurzový rozdíl (2022: zisk 25 tis. Kč; 1-6/2023: ztráta 316 tis. Kč), neboť i obchodní a investiční transakce jsou realizovány ve funkční měně a cizí měna je použita pouze v ojedinělých případech.

### 8.5 Oceňování reálnou hodnotou

#### Reálná hodnota 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 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 finančních aktiv

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

V tis. Kč	K 30.06.2023	
	Ocenění v amortizované hodnotě	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
<b>Finanční aktiva</b>		
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	-	1 422 877
Obchodní pohledávky	113 114	-
Peněžní prostředky	341 930	-
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>455 044</b>	<b>1 422 877</b>

V tis. Kč	K 31. 12. 2022	
	Ocenění v amortizované hodnotě	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
<b>Finanční aktiva</b>		
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	-	613 107
Obchodní pohledávky	115 664	-
Peněžní prostředky	180 092	-
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>295 736</b>	<b>613 107</b>

### 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	30. 06. 2023	31.12. 2022
Praha – Malešice	-	417 435
Praha – Novodvorská	-	137 505
Praha – Štúrova	-	64 000
Praha – Holešovice	-	1 102 620
Brno – Libušina	-	22 322
Brno – Libušina – dodatečné pozemky	-	8 218
Brno – Kolaříkova	-	65 410
Prostějov	-	444 200
Tišnov	-	62 570
Pozemky Rezidence Limuzská	259 585	256 526
Pozemky Chýně	208 046	208 046
<b>Investice do nemovitostí celkem</b>	<b>467 631</b>	<b>2 788 852</b>
Ostatní movitá aktiva zahrnutá do investic do nemovitostí	1 856	1 164
<b>Investice do nemovitostí celkem prezentována ve výkazu finanční situace</b>	<b>469 487</b>	<b>2 790 016</b>

## 9 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

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

## 10 Čistá hodnota aktiv

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

- (1) *Majetek a dluhy investičního fondu z investiční činnosti se oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie s tím, že:*
  - a) *pro určení reálné hodnoty dluhopisu nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího právo na splacení dlužné částky je možné použít průměrnou cenu mezi nejlepší závaznou nabídkou a poptávkou (středová cena) a*
  - b) *pro určení reálné hodnoty akcie nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího podíl na obchodní společnosti nebo jiné právnické osobě je možné použít hodnotu, která je vyhlášena na evropském regulovaném trhu nebo na zahraničním trhu obdobném regulovanému trhu a která je vyhlášena k okamžiku ne pozdějšímu, než je okamžik ocenění a nejvíce se blížícímu okamžiku ocenění.*
- (2) *Česká národní banka stanoví vyhláškou postupy pro určení reálné hodnoty majetku a dluhů investičního fondu v rozsahu stanoveném odstavcem 1.*

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

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

<i>v tis. Kč</i>	<b>30. 06. 2023</b>	<b>31.12. 2022</b>
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	2 591 497	2 433 243
Počet investičních akcií (v ks)	194 762 425	186 486 219
<b>Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)</b>	<b>13,3059</b>	<b>13,0478</b>

## 11 Události po rozvahovém dni

-Dne 10. srpna 2023 Fond poskytl do své dceřiné společnosti CIF Epsilon, s.r.o. příplatek mimo základní kapitál a současně úvěr na nákup Retail park Brno Komárov na adrese Hněvkovského 701/63, 617 00 Brno-jih. Po celkové rekonstrukci, pronajímatelná plocha 1.139 m<sup>2</sup>, celková výměra pozemků 2.695 m<sup>2</sup> v celkové hodnotě 56 890 tis. CZK

V průběhu měsíce srpna 2023 Fond uzavřel se společností Rezidence Bratislavská, s.r.o. a CIF Epsilon s.r.o. smlouvu na základě, které postoupil práva a povinnosti ze smlouvy o smlouvě budoucí kupní na CIF Epsilon. V souvislosti s tímto postoupením poskytl na realizaci předmětné investice do společnosti CIF Epsilon, s.r.o. příplatek mimo základní kapitál a úvěr.

Fond založil dne 11. srpna 2023 společnost CIF Zeta, s.r.o, IČ 196 10 483, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná u OR Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 389158, společnost byla založena 11. 8. 2023 v souladu se statutem Fondu pro realizaci nových investic za předpokládané účasti bankovní instituce.

K datu vydání této zprávy nebyly identifikovány žádné další významné následné události s dopadem na finanční situaci a výkonnost Fondu

## 5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu

V dalším 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 středně a dlouhodobých úvěrů, případně nákupem majetkových účastí v kapitálových společnostech a cenných papírů. Nemovitostní projekty za předpokládané finanční účasti banky budou Fondem realizovány přes dceřiné společnosti s předpokladem střednědobé realizace na trhu. Do portfolia Fond plánuje nabývat případně rozvojové nemovitosti, kde investice bude realizovat z vlastních likvidních prostředků. Současně se finalizují administrativní procesy v rámci proběhlé restrukturalizace, které budou mít přesah i do následného účetního období a zejména při vyúčtování služeb ve výnosových nemovitostech.

Fond nadále plánuje upisovat primárně investiční akcie druhu A „růstové“, které budou veřejně obchodovány. V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2023 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných 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. Tento rizikový faktor v aktuální investiční strategii u dceřiných společností, eliminuje držbou podílů do maturity úvěrů, nebo jejich úhradou v případě realizace podílu na trhu před splatností.

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 krýt vlastním kapitálem, případně emisí dalších investičních akcií

V průběhu aktuálního účetního období přetrvává riziko dopadů konfliktu na Ukrajině, jeho případné další eskalace či rozšíření do jiné oblasti, kde rizikem je především dopad na dostupnost a ceny surovin a energií, případně celosvětový obchod. Byť byly od počátku konfliktu postupně nalezeny náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity a teplá zima přelomu let 2022 a 2023 zejména v Evropě pomohla, jedná se o alternativy dražší a s potencionálně nedostatečnou dostupností potřebného množství (omezení a vyšší nákladnost produkce, přepravy či skladování) i pro zimu přelomu let 2023 a 2024, zejména při výskytu kumulace poptávky, např. z důvodu nadprůměrně chladné zimy. Dopad na Fond by byl zejména kvůli možnému zvýšení inflace, úrokových sazeb a snížení koupěschopnosti obyvatel a investic v ekonomice.

V průběhu aktuálního účetního období bude pokračujícím významným rizikovým faktorem pokles spotřebitelských útrat a investic osob a firem s následným významným omezením ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky (včetně průmyslu a stavebnictví), nízkým objemem nových hypoték a souvisejícím prodejem a výstavbou bytů, poklesem HDP a zhoršením ziskovosti firem. Rizikem je také růst defaultů a růst kreditních přírážek s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu. Tento negativní dopad bude vyvažován postupně odeznívajícími výpadky dodavatelsko-odběratelských řetězců po období uzávěr kvůli COVID-19 a očekávaným poklesem inflace s následným poklesem úrokových sazeb národních bank; zlepšení však může být pomalejší, než je předpokládáno. Pozitivně z pohledu HDP také působí silný trh práce, byť se současně jedná o proinflační faktor.

Ke dni vyhotovení Pololetní finanční 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.

## 6. Prohlášení oprávněných osob Fondu

Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že zkrácený soubor účetní závěrky podává věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledcích hospodaření Fondu a popis obsažený v pololetní finanční zprávě obsahuje věrný přehled důležitých událostí, ke kterým došlo v prvních 6 měsících účetního období, a jejich dopadu na zkrácený soubor účetní závěrky, spolu s popisem hlavních rizik a nejistot pro zbývajících 6 měsíců účetního období, a rovněž popis transakcí se spřízněnými stranami v prvních 6 měsících účetního období, které podstatně ovlivnily výsledky hospodaření Fondu.

Zpracoval: Ing. Michal Vlach

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

Dne: 26. 9. 2023

Podpis:

