

Výroční finanční zpráva fondu

Czech Investment Fund SICAV, a.s.
za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

Neoficiální verze

Obsah

Použité zkratky	5
1. Základní údaje o Fondu	7
a) Základní kapitál Fondu.....	7
b) Údaje o cenných papírech.....	8
2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období	9
c) Finanční přehled.....	12
d) Přehled portfolia.....	12
e) Významné majetkové účasti.....	13
f) Přehled výsledků Fondu.....	14
g) Zisky z ostatních finančních aktiv a závazků evidují především přecenění úrokových swapů a podíl na hospodaření komanditní společnosti TESSERA k.s. z titulu komplementáře. Přehled základních finančních a provozních ukazatelů	14
h) Zdroje kapitálu.....	15
i) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP)	16
j) Informace o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné.....	17
3. Výroční zpráva	23
a) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ).....	23
b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)	23
c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)	25
d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ).....	26
e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ)	26
f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)	26
g) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF)	26
h) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP).....	26
i) Identifikační údaje každého deponitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost deponitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP)	26
j) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP).....	27
k) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP)	27
l) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)	27

m)	Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP).....	27
n)	Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP).....	27
o)	Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP).....	28
p)	Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF).....	28
q)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF).....	28
r)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF).....	29
4.	Výkaz o řízení a správě Fondu.....	30
a)	Informace o kodexech řízení a správy Fondu (§ 118 odst. 4 písm. a) až c) ZPKT).....	30
b)	Popis hlavních parametrů systémů vnitřní kontroly a řízení rizik ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT).....	30
c)	Popis práv spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT).....	31
d)	Popis složení a postupů rozhodování vedoucího orgánu Fondu a jeho výborů, jsou-li zřízeny (§ 118 odst. 4 písm. f) ZPKT).....	34
e)	Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu (§ 118 odst. 4 písm. g) ZPKT).....	36
f)	Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. h) až i) ZPKT).....	36
g)	Struktura vlastního kapitálu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT).....	37
h)	Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT).....	37
i)	Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT).....	37
j)	Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT).....	38
k)	Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT).....	38
l)	Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představující podíl na Fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou Fondu známy (§ 118 odst. 5 písm. f) ZPKT).....	38
m)	Zvláštní pravidla určujících volbu a odvolání členů řídicího orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT).....	38
n)	Zvláštní působnost řídicího orgánu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT).....	39
o)	Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnání podle zákona o obchodních korporacích Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývající (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT).....	39

p)	Smlouvy mezi Fondem a členy jeho řídicího orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí (§ 118 odst. 5 písm. j) ZPKT)	39
q)	Systém kontroly programu, na jehož základě členové řídicího orgánu nebo zaměstnanci Fondu nabývají účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim, pokud tato práva sami nevykonávají (§ 118 odst. 5 písm. k) ZPKT)	39
r)	Alternativní výkonnostní ukazatele	39
5.	Prohlášení oprávněných osob Fondu	40
6.	Přílohy	41
7.	Příloha č. 1 – Zpráva auditora	
8.	Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem	
9.	Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období	
10.	Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)	

Neoficiální verze

Použité zkratky

AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů
AVANT IS	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
BCPP	Burza cenných papírů Praha, a.s.
ČNB	Česká národní banka
Fond	Czech Investment Fund SICAV, a.s., IČO: 027 89 027, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (bližší viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei)
Nařízení o prospektu	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Nařízení o zneužití trhu	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Transparenční směrnice	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška o ochraně trhu	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparentci, ve znění pozdějších předpisů
Výroční zpráva	Tato výroční finanční zpráva

Účetní období	Období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 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

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

Srovnávacím obdobím v rozvaze, podrozvaze, výkazu zisku a ztráty, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií je období od 1.1.2022 do 31.12. 2022.

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

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

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

1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	Czech Investment Fund SICAV, a.s.
Sídlo	Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10
IČO	027 89 027
LEI	315700K42APKSHJPA112
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 19621
Vznik Fondu	18.3.2014
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 267 997 795, www.avantfunds.cz
Obhospodařovatel	AVANT IS
Poznámka	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.

a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu:	2 869 104 tis. Kč (k poslednímu dni Účetního období)
z toho neinvestiční fondový kapitál:	2 000 tis. Kč
(z toho 2 000 tis. Kč zapisovaný základní kapitál)	
z toho Investiční fondový kapitál:	2 867 104 tis. Kč

b) Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie

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

Investiční akcie A

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s.
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	Kusové
Obchodovatelnost	od 14. 1. 2016 jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením TISORFOND IFPZK
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008041449
Počet akcií ke konci Účetního období	194 762 425 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	8 276 206 ks v objemu 107 986 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

*V průběhu Účetního období došlo k podání žádostí na odkup investičních akcií v hodnotě 24 000 tis. Kč, které budou v aktuálním účetním období na základě stanovené hodnoty investiční akcie ke konci Účetního období v odpovídajícím objemu staženy z emise.

2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období

(ust. § 34 odst. 2 písm. a) ZISIF)

Přehled investiční činnosti

Hlavním předmětem podnikatelské činnosti Fondu v Účetním období bylo nadále kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory proti emisím investičních akcií Fondu do fondového kapitálu. V průběhu Účetního období Fond byl nucen v důsledku vnějších vlivů, a to zejména změny postojů financující banky, ale i změnou podmínek na trhu restrukturalizovat svoje nemovitostní aktiva a reagovat i změnou Statutu Fondu. Z pohledu dlouhodobé Investiční strategie Fondu, která byla zaměřená zejména na nabývání a dlouhodobé držení komerčních nemovitostí se záměrem jejich rozvoje s cílem zvyšování výnosu z nájmu Fond svoje nemovitostní portfolio zatížené bankovními úvěry převedl na dceřiné společnosti a další investice bude realizovat převážně prostřednictvím kapitálových účastí.

Mimo investiční činnost v rámci fondového kapitálu vykazuje Fond dále Ostatní jmění, které 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.

V rámci financující bankou požadované restrukturalizace byly v Účetním období založeny Fondem společnosti:

- CIF Alfa, s.r.o., IČO 17975093, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 1
- CIF Beta, s.r.o., IČO 17975336, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10
- CIF Gama, 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 došlo k převodu úvěrových pozic, které měl 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 byly započteny proti kupním cenám nemovitostí a úplatě za postoupení úvěrů ČSOB coby financující banky.

- Dne 8. června 2023 Fond uzavřel se společností BDCG, a.s. (dříve 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

- Dne 27. 3. 2023 Fond založil 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.

- Dne 17. 10. 2023 Fond postoupil pohledávku z titulu kupní ceny za akcie společnosti CIF Scervices, a.s. na svoji dceřinou 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

- Dne 23. 10. 2023 Fond uzavřel se společností CIF Delta, s.r.o. Smlouvu o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti s ručením omezeným. Kdy ke stejnému dni došlo k zápočtu pohledávky z titulu prodejní ceny za akcie CIF services, a.s. proti části závazku na poskytnutí příplatku mimo základní kapitál do společnosti CIF Delta, s.r.o.

- Dne 23. 10. 2023 Fond uzavřel se společností CIF Delta, s.r.o. Smlouvu o úvěru za účelem financování nemovitostního projektu s aktivem v podobě administrativní budovy na adrese Rašínova 7, Brno, a to prostřednictvím nabytí 100 % akcií spol. Karnosota a.s., se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 171 35 630, zapsané v OR vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 27232, jež byla vlastníkem předmětné nemovitosti.

S rozhodným dnem 1. ledna 2024 došlo k zápisu fúze do Obchodního rejstříku, kde v rámci přeměny byla zanikající společností Karnosota, a.s. a nástupnickou společností CIF Delta, s.r.o., která se stala přímým vlastníkem předmětné nemovitosti.

- Dne 23. 5. 2023 Fond založil 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 realizace investic s předpokladem bankovního financování v souladu se statutem Fondu.

- Dne 7. 8. 2023 Fond uzavřel Dohodu v souvislosti se Smlouvou o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnictví nebytové jednotky se společností Rezidence Bratislavská, s.r.o., IČ 088 03 234, se sídlem Příkop 838/6, Zábřovice, 602 00 Brno, kterou převedl na CIF Epsilon, s.r.o. práva a povinnosti z uvedené smlouvy.

- Dne 25. srpna 2023 Fond uzavřel se společností CIF Epsilon, s.r.o. Smlouvu o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti s ručením omezeným a ve stejný den i Smlouvu o úvěru za účelem financování nákupu nebytové jednotky, jež byla předmětem dříve převedené Smlouvy o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnictví nebytové jednotky. Nebytovou jednotku společnost CIF Epsilon, s.r.o. nabyla na základě kupní smlouvy s právními účinky zápisu ke dni 4. 10. 2023. Předmětná nebytová jednotka, která je na adrese Bratislavská 14, Brno je pronajata společností Albert Česká republika, s.r.o.

- Dne 11. 8. 2023 Fond založil 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. Uvedená společnost byla založena za účelem realizace nových investičních příležitostí k čemuž došlo v následujícím účetním období.

Exit strategie Fondu

V Účetním období došlo vzhledem k vývoji na trhu a nutnosti restrukturalizace aktiv i ke změně exit strategie Fondu. Komerční nemovitosti v rámci svojí investiční činnosti Fond převedl do svých dceřiných společností s cílem tyto držet coby investice ve střednědobém horizontu a následně je realizovat na trhu. Držbou nemovitostních společností je sníženo riziko pro Fond z pohledu vlivu jednotlivých projektů na ostatní portfolio Fondu a při realizaci na trhu je podstatně širší škála možností, jak investici ukončit. Ve sledovaném období Fond založil celkem šest dceřiných společností, kdy tři v rámci restrukturalizace drží k rozhodnému dni účetní závěrky nemovitosti, které byly v portfolio Fondu. V rámci dalších dvou bylo v rámci investiční činnosti Fondu realizováno několik nemovitostních projektů a v jednom případě byla společnost založena za účelem realizace nových projektů. Fond provede částečný nebo celkový exit z investice do majetkové účasti ve chvíli, kdy na trhu najde protistranu obchodu s nabídkou zajišťující investorům Fondu ve středně až dlouhodobém horizontu vyšší zhodnocení investice, než bylo stanoveno při její realizaci s výhledem na další využitelnost získaných likvidních prostředků. V situaci, kdy by vnější ekonomické prostředí neskýtalo možnost prodeje majetkové účasti se ziskem a další držba jednotlivé majetkové SPV by se nejevila jako ekonomicky rentabilní, může Fond zahájit exit z investice prodejem za cenu na trhu dostupnou nebo u jednotlivé majetkové účasti rozhodnout z titulu vlastníka o její likvidaci.

V účetním období eviduje Fond ještě dvě úvěrové pozice, které má však dostatečně zajištěny a v případě, že nedojde k jejich uzavření ve sjednaném termínu neohrozí toto chod Fondu.

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

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

Hlavními zdroji příjmů Fondu v Účetním období

Průběžné příjmy Fondu ve sledovaném období plynoucí z nájmu nebytových prostor a z poskytovaných služeb nemovitostního portfolia do května 2023, kdy došlo k převodu nemovitostí do dceřiných společností činily 92 479 tis. Kč. Od restrukturalizace portfolia Fondu byly hlavní příjmy tvořeny plněním na úvěrové pozice dceřiných společností v objemu cca 84 537 tis. Kč.

V současné době platí, že řídicí orgány Fondu pevně nezavázaly Fond k dalším významným investicím, včetně očekávaných zdrojů financování. Fond neeviduje žádná omezení využití zdrojů jeho kapitálu, které podstatně ovlivnily nebo mohly podstatně ovlivnit provoz Fondu jako emitenta, a to ani nepřímo.

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

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

V Účetním období Fond byl na pozici komplementáře komanditní společnosti Tessera, k. s. IČ: 27757668, se sídlem Cejl 494/25, Zábřovice, Brno 602 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl A, vložka 2305 jejímž předmětem podnikání je výroba el. energie prostřednictvím FVE. Riziko Fondu z pohledu zákonného ručení komplementáře nijak Fond neohrožuje, komanditní společnost je sto plnit své závazky, které má pouze k financující bance, kdy výše závazků je i tak kryta finančními aktivy Fondu. Přínos pozice komplementáře je v podílu na zisku komanditní společnosti, který je vzhledem k vývoji na trhu s elektrickou energií výhledově zajištěn.

Prodej investiční akcie akcionářem Fondu třetí osobě na sekundárním regulovaném trhu by mohl být z tohoto hlediska vhodným instrumentem, neboť obchodování s těmito akciemi nemá za následek zhoršení likvidity Fondu (akcionář, který prodává akcie, nevykupuje samotný Fond). Fond tedy vnímá investiční akcie jako nástroj, který splňuje požadavky obou stran – dovolí Fondu nalézt nové prostředky od dalších investorů, ale bez toho, aby zatěžoval svoji likviditu povinným odkupem akcií, přičemž na druhé

straně mají noví akcionáři možnost zobchodovat své akcie v případě potřeby (např. při náhlé životní situaci nebo příležitosti) a takto přeměnit svoji investici na likvidní.

c) Finanční přehled

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

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Dlouhodobá aktiva	2 819 868	0
Krátkodobá aktiva	281 190	2 000
Aktiva celkem	3 101 058	2 000

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	0	2 000
Investiční fondový kapitál	2 867 104	0
Dlouhodobé závazky	148 309	0
Krátkodobé závazky	85 645	0
Pasiva celkem	3 101 058	2 000

d) Přehled portfolia

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

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	změna v %
Celková aktiva Fondu	3 804 380	3 101 058	100 %	-18
Peněžní prostředky	180 092	161 954	5,22 %	-10
Poskytnuté půjčky a držené směnky	613 107	1 638 187	52,83 %	167 %
Nemovitosti	2 790 016	529 164	17,06 %	-81 %
Majetkové účasti	35 760	652 517	21,04 %	1725 %
Ostatní aktiva	185 405	119 236	3,85 %	-36 %

Komentář k přehledu portfolia

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

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

e) Významné majetkové účasti

- CIF Alfa, s.r.o., IČO 17975093, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 379551
- CIF Beta, s.r.o., IČO 17975336, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 379553
- CIF Gama, s.r.o. IČO 17975468, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha10, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 379560
- CIF Delta, s.r.o. IČ 191 89 818, se sídlem: Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 382799
- CIF Epsilon, s.r.o. IČ 193 68 488, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 385488
- CIF Zeta, s.r.o., IČ 196 10 483, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 389158
- Ke dni 23. září 2021 přistoupil do pozice komplementáře v komanditní společnosti TESSERA k. s., IČO: 277 57 668, se sídlem: Cejl 494/25, Zábřovice, 602 00 Brno, zapsané v obchodní rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. A 26305, kdy v této pozici byl Fond po celou dobu Účetního období.
- Dne 24. ledna 2022 na základě Smlouvy o převodu akcií nabyl Fond od společnosti CORE Property a.s. v likvidaci 100% akciový podíl na společnosti CIF services, a.s. se sídlem, Počernická 272/96, 108 00 Praha 10, IČ: 273 81 714, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 10198. Dne 8. června 2023 Fond uzavřel se společností BDCG, a.s. (dříve SI Facility, a.s.) IČ 282 63 456, se sídlem Křižíkova 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., a to za cenu stanovenou znaleckým posudkem. K přechodu vlastnického práva k akciím došlo jejich rubopisem dne 14. července 2023.

Nemovitostní investice v tis. Kč

Vývoj složek reálné hodnoty v čase	31.12.2022	01.01.2023	31.12.2023	změna ocenění oproti 31.12.2022
Pozemky Chýně	208 047	208 047	225 653	17 606
Brno Kolaříkova 1	-	-	34 830	34 830
Tišnov	62 570	62 570	-	-
Praha Klimacentrum	417 434	417 434	-	-
Praha Novodvorská	137 505	137 505	-	-
Brno Libušina	30 540	30 540	-	-
Brno Kolaříkova 3	65 410	65 410	-	-
Prostějov Arkáda	444 200	444 200	-	-
Praha Rosmarin	1 102 620	1 102 620	-	-
Praha Štůrova	64 000	64 000	-	-
CELKEM	2 532 326	2 532 326	260 483	52 436

Vývoj složek reálné hodnoty v čase	31.12.2022	01.01.2023	31.12.2023	změna ocenění oproti 31.12.2022
Ostatní movitá aktiva zahrnutá do investic do nemovitostí	257 690	257 690	268 681	10 991
CELKEM	2 790 016	2 790 016	529 164	63 427

f) Přehled výsledků Fondu

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

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Výnosy z nájmu nemovitostí	92 479	-
Zisk (ztráta) plynoucí z finančních investic v RH s přeceněním do VH	139 980	-
Zisk (ztráta) z investic do nemovitostí	18 600	-
Zisk plynoucí z ostatních finančních aktiv / závazků	126 751	-
Ostatní provozní výnosy (náklady)	2 654	-
Náklady související s pronájmem nemovitostí	-34 788	-
Správní náklady fondu	-5 973	-
Finanční náklady	-18 429	-
HV po zdanění	325 875	-

Komentář k přehledu výsledků

Nejvýznamnějšími výnosy prvního kvartálu Účetního období byly příjmy z nájmu nemovitostí v portfoliu Fondu, do kterých Fond dříve investoval. Výnosy ve zbývající části Účetního období byly již tvořeny převážně inkasem úroků z úvěrových pozic vzniklých v rámci restrukturalizace portfolia Fondu. Nejvýznamnějším vlivem na výnosy z aktiv Fondu byla vysoká inflace, která ovlivnila prakticky všechny segmenty hospodářství. V rámci Fondu však vzhledem k aktivnímu přístupu k jednotlivým nájemcům, který se přenesl i do dceřiných společností k propadu výsledku hospodářského hospodaření výsledku fakticky nedošlo, ba naopak oproti předchozímu účetnímu období došlo k mírnému nárůstu. Dohody, kterými byly řešeny valorizace nájmu, případně potřeby nájemců vzhledem k cenám v energetice byly poskytovány v drtivé většině v rámci vyvážených obchodních dohod. Bezesporu vedle inflace byla ekonomika ovlivněna i dopady Ruské agrese na území Ukrajiny, a to na výdajové stránce, nicméně z celkového pohledu výsledků Fondu nedošlo k významnějším dopadům.

Nejvýznamnějším souborem transakcí byla restrukturalizace nemovitostních investic do podřízené majetkové struktury Fondu.

Zisky z ostatních finančních aktiv a závazků evidují především přecenění úrokových swapů a podíl na hospodaření komanditní společnosti TESSERA k.s. z titulu komplementáře.

g) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

Hlavní finanční ukazatelé

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	Změna v %
NAV Fondu	2 433 243 tis. Kč	2 867 104 tis. Kč	18 %
Ostatní jmění	2 000 tis. Kč	2 000 tis. Kč	0 %
Pákový efekt dle metody hrubé hodnoty aktiv	149 %	103 %	- 46 % %
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	156 %	108 %	- 48 %
Nové investice – Emise inv. akcií	201 000 tis. Kč	107 986 tis. Kč	-56 %
Ukončené investice – Zpětný odkup inv. akcií	24 000 tis. Kč	0 tis. Kč	-100 %
Čistý zisk	745 507 tis. Kč	325 875 tis. Kč	-57 %
Hodnota investiční akcie (v Kč)	13,0478 Kč	14,7210 Kč	13 %

Komentář k hlavním finančním ukazatelům

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

h) Zdroje kapitálu

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

Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	0	2 000
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (fondový kapitál dle ZISIF)	2 867 104	0
Dlouhodobé závazky	148 309	0

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Krátkodobé závazky	85 645	0

Komentář ke zdrojům financování

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

Vysvětlení a rozbor peněžních toků

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

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

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

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

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



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

Kontinuální růst fondového kapitálu promítající se se do hodnoty investičních akcií Fondu byl v počátku Účetním období dán 95 % obsazeností vlastněných nemovitostí. Od druhé poloviny Účetního období bylo zhodnocování dáno investicemi do dceřiných společností a to, jak v rámci restrukturalizace portfolia Fondu, tak novými investicemi.

j) Informace o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné

Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

Nicméně Fond v Účetním období realizoval projekty na využitelnost obnovitelných zdrojů zejména lokálních fotovoltaických panelech na jednotlivých nemovitostech pro využití zelené elektrické energie na úkor dodávek z veřejných zdrojů s vyšším podílem energie vyrobené ze zpracování fosilních zdrojů. Projekty se v průběhu Účetního období přesunuly v rámci restrukturalizace do podřízené majetkové struktury.

Charakter Fondu

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

Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

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

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

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

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

Fond držel v průběhu Účetního období dostatek likvidních prostředků na účtech, nebo v nástrojích, které lze ve velmi krátké době přeměnit na peněžní prostředky, aniž by Fond realizoval ztrátu.

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

S ohledem na vzniklou situaci s financující ČSOB došlo ke změně investiční strategie Fondu, kdy byl nucen převést dominantní část nemovitostního portfolia do dceřiných společností je záměrem podíly na nově vzniklých dceřiných společnostech krátkodobě až střednědobě držet v majetku Fondu minimálně do doby, než dojde ze strany dceřiných společností vyrovnání úvěrových pozic. Případné nemovitostní projekty s finanční angažovaností bank bude Fond realizovat prostřednictvím dceřiných SPV, a to jak stávajících, založených v rámci restrukturalizace, nově založených, případně v rámci nákupu podílů na kapitálových společnostech nemovitosti vlastníci. 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:

- důsledky předchozí krize COVID-19 jež jsou zejména dány změnou v chování firem na trhu.
- energetická krize vyvolaná rostoucími cenami 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. V závěru účetního období došlo k jisté stabilizaci cen energií, ale do budoucna je předpoklad vysoké cenové volatility v důsledku zvýšené citlivosti tohoto segmentu trhu na podněty.
- invaze Ruska na Ukrajinu jež dopadá v rámci sankcí nejen na zmíněnou energetiku, ale i na trh s pohonnými hmotami, trh se základními potravinami a ostatní segmenty. Současně s tím státy střední Evropy ekonomicky čelí migrační vlně z napadené Ukrajiny

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

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

Likvidita Fondu

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

Běžné příjmy byla ve sledovaném období generovány v první polovině z nájmu nemovitostí v portfoliu Fondu a po realizaci restrukturalizace majetku Fondu z úvěrových pozic.

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

- splácení úvěrových pozic 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. Ve sledovaném Účetním období došlo ke snížení přímých nákladů Fondu na správu nemovitostí, které se přesouvají do dceřiných společností v rámci restrukturalizace společně se závazky vůči bance. Na straně příjmů na úkor nárůstu aktiv ve formě účastí na dceřiných společnostech má Fond příjmy nikoli z nájmu, ale z plnění na úvěry poskytnuté vlastněným společností.

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

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

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

Výraznější potřeba likvidity by byla možná pouze z titulu významnějších požadavků odkupů investičních akcií investory, nebo uplatnění ručení komplementáře v komanditní společnosti. Přesto, že ani jedno z

uvedených zmíněných rizikových titulů není pravděpodobný, a to na jedné straně vzhledem k aktivní komunikaci v rámci investiční strategie s investory, kteří by spíše, než odkup preferovali prodej investičních akcií na sekundárním trhu a na straně druhé, že komanditní společnost, ve které je Fond na pozici komplementáře provozuje výhradně v současné době preferovanou fotovoltaickou elektrárnu, která je pojištěna. Nicméně v případě potřeby může Fond učinit následující opatření:

- získání nových investorů, kteří by akcie určené k zpětnému odkupu nabylí;
- 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 nejdéle 2 let.

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. Bezprostřední dopady epidemiologických opatření byly vyhodnoceny jako nevýznamné. Fond očekává možný dočasný pokles v reálné hodnotě investic. Pro další fungování Fondu však tento pokles nepředstavuje překážku. Aktuální likvidita Fondu je zajištěna, neboť velká část majetku Fondu je umístěna v likvidních nástrojích. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.

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 výši 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 zrychlila v roce 2022 až na 7,00 % od června 2022. Centrální banky v dalších státech 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 mezikvartální 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 a 2023 meziročně klesaly. Slabost spotřebitelské poptávky je způsobena zejména poklesem reálných mezd a vysokými cenami energií v zimní topné sezóně. Údaje tak celkově nadále nasvědčují, 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 depozitních, 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 v roce 2022 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 zejména v roce 2022 vzrostl důraz na dostatečnou finanční sílu ekonomických hráčů a jejich rezerv – domácností i firem – a na potřebu obezřetného nakládání s rizikem s přesahem do sledovaného účetního období.

Vliv na hospodaření Fondu je především prostřednictvím změny reálné hodnoty majetku a závazků Fondu. Ekonomická situace byla v průběhu roku 2023 ovlivněna dvěma silnými faktory, a to přetrvávající vysokou inflací a oslabenou ekonomickou aktivitou.

- Byť ČNB byla jednou z prvních národních bank, která přistoupila ke zvyšování úrokových sazeb (z počáteční úrovně dvoutýdenní reposazby 0,25 % až na úroveň 7,00 % z června 2022, kterou ČNB držela téměř po celý rok 2023), tak nedokázala zabránit vysokému růstu inflace, která se v roce 2023 v průměru držela nad 10 %. Centrální banky v dalších státech brzy následovaly, a i v hlavních ekonomických centrech ovlivňujících celosvětový trh, tedy v USA a EU, se úrokové sazby držely na vysokých úrovních, příp. v roce 2023 dále postupně rostly. Inflace byla vysoká zejména ve státech střední a východní Evropy, kde její vývoj eskaloval i kvůli silnému dopadu války na Ukrajině z důvodu cen energií, originálně získávaných z Ruska. Hlavním 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. Proto byl růst úrokových sazeb rychlý a na v předchozím desetiletí nevídané úrovně a aktivitu ekonomických subjektů skutečně začal dusit.

- Ekonomika se tak v průběhu roku 2023 pohybovala mezi stagnací a slabou recesí (k datu vytvoření této Výroční zprávy odhad -0,3 % za 2023). Příčinou bylo omezení investic firem i razantní snížení spotřebních výdajů domácností způsobené poklesem reálných mezd (-2,5 % za 2023), ztrátou kupní síly nízkopříjmových domácností a spořením těch vysokopříjmových. Spotřebitelé jsou ve svých výdajích stále velmi obezřetní, ve svých obavách jsou utvrzováni dalšími negativními zprávami ze světa nebo domácími vlivy typu konsolidačního balíčku státního rozpočtu.

- Růst úrokových sazeb s mírným zpožděním vedl k růstu sazeb depozitních, což dále v roce 2023 podporovalo domácnosti v opatrném chování, byť reálné úrokové sazby vlivem vysoké inflace zůstávaly záporné.

Dopady ruské invaze na Ukrajinu

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

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

Stejně jako Evropa i Amerika si je své závislosti vědoma a snaží se minimalizovat své ztráty, proto uran nebyl zahrnut do sankcí. Mezi další významné komodity, které Rusko vyváží a bez nichž se svět jen těžko obejde, patří hliník, měď a nikl. Nervozita na trzích ohledně těchto komodit se projevila výrazným cenovým nárůstem. I když je Ukrajina mnohem menší zemí, výpadky jejích dodávek mohou způsobit problémy.

Jedním z příkladů je neon, který je důležitý pro lasery používané při výrobě čipů, okolo 50 % světového neonu produkuje právě Ukrajina. S výrobou neonu by však mohly začít firmy jinde ve světě, zahájení výroby by si vyžádalo minimálně 9 měsíců.

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

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

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

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

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

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

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

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

V návaznosti na válečný konflikt mezi Ukrajinou a Ruskou federací Fond identifikoval a vyhodnotil hlavní rizika, kterým může v této souvislosti čelit. Jelikož Fond nevlastní žádná aktiva v Rusku, Bělorusku či na Ukrajině a ani nemá investory z těchto destinací, není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Hlavní rizikové faktory způsobené válečným konfliktem:

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

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

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

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

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

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

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

Fond nevlastní žádná aktiva v Rusku či na Ukrajině a ani nemá významnou část investorů z těchto destinací.

3. Výroční zpráva

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

- S rozhodným dnem 1.1. 2024 došlo k fúzi společnosti Karnosota a.s., se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 171 35 630, zapsané v OR vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 27232, coby zanikající společností se společností CIF Delta, s.r.o. IČ 191 89 818, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsané v OR vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 382799, coby společností nástupnickou.

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

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

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

- Dne 15. 2. 2024 Fond uzavřel s dceřinou společností CIF Zeta s.r.o., IČ: 196 10 483, se sídlem: Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsané v OR vedenému Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 389158, Smlouvu o úvěru a Smlouvu o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál za účelem úhrady kupní ceny vydražené nemovitosti, a to bytové jednotky č. 493/7 nacházející se na adrese Křenová 493/73, 602 00 Brno – Trnitá. Zbylé části nemovitosti, která je předmětem investičního záměru budou předmětem dražeb v aktuálním účetním období.

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

- Dne 5. 4. 2024 Fond uzavřel se společností Nemomax Lipno s.r.o., se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 085 43 640, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 320714 Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru ze dne 28.3.2022. Předmětem bylo prodloužení splatnosti úvěru do konce roku 2024 za podmínky do zajištění třetí osobou a splacení naběhlých úroků. Ke dni 12. 4. 2024 byly obě odkládací podmínky stran dlužníka splněny a Dodatek č. 1 tím nabyl účinnosti.

Po rozvahovém dni nedošlo u Fondu k žádné změně ani skutečnosti, která by byla významná pro naplnění účelu Výroční zprávy.

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

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond dále realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu formou selekce titulů vhodných k investování a aktivního řízení portfolia Fondu poskytováním středně a dlouhodobých úvěrů, případně nákupem majetkových účastí v kapitálových společnostech a

cenných papírů. Fond bude nadále analyzovat tržní příležitosti v oblasti distressed assets, spravovat současné portfolio a disponibilní výnosy budou z větší části dále reinvestovány.

Ve stávajícím účetním období bude pro Fond kreditní riziko protistran, což plyne z jeho investiční strategie, nicméně, toto riziko je eliminováno převážně úvěry do dceřiných společností.

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

Makroekonomický výhled na rok 2024 byl postavený na základě prognóz ČNB a KB z podzimu 2023 a stojí na těchto předpokladech vývoje základních fundamentů české ekonomiky:

- Dojde k obnovení růstu HDP o slabých 1,6 %, a to díky obnovenému růstu reálných mezd (nízká nezaměstnanost držící se pod 4 % dle metodiky Ministerstva práce a sociálních věcí (dále jen „MPSV“) pomůže ve vyjednávací pozici vůči zaměstnavatelům) a následně mírnému růstu spotřebních výdajů. Naopak brzdit ekonomiku budou stále ještě vysoké úrokové sazby (zejména počátkem roku 2024) a slabý růst dalších zemí, zejména Německa. Rizikem pro obnovení růstu HDP je reakce na konsolidační balíček či globální vývoj a z toho plynoucí obezřetné chování ekonomických subjektů tlumících spotřebu a investice.
- Inlace se v roce 2024 dostane ke 2 %, a to díky srovnávací základně, silnému poklesu poptávky z roku 2023 a zlevnění surovin na trzích; s rizikem na vyšší straně kvůli snížení státních dotací a subvencí (s dopadem na cenu, např. přes navýšení o OZE), vlivu konsolidačního balíčku, nízké nezaměstnanosti, silnějšímu oživení poptávky a riziku růstu cen ropy.
- Pokles inflace by měl být následován poklesem úrokových sazeb, kdy pravděpodobný je rychlý pokles korunových sazeb na cca 4 % na konci 2024, poté by již pokles měl být pozvolnější. 10Y IRS by měl klesnout o cca 0,5procentního bodu k 4 % a mělo by dojít ke zploštění křivky. Obdobný vývoj je očekáván i pro eurové a dolarové sazby, byť zejména pro Euro platí, že sazby jsou a budou vyšší a po delší dobu, než bylo predikováno počátkem roku 2023.
- Pokles úrokových sazeb bude opatrně následován i snížením korunových (či cizoměnových) depozitních úroků.
- Kurz české koruny k EUR se v roce 2023 držel většinou pod 24 CZK/EUR, s mírným oslabováním ke konci roku. Pro rok 2024 čekáme dle makroekonomických fundamentů vývoj bez významných výkyvů – mírné oslabení až k 25 CZK/EUR v prvním pololetí kvůli poklesu korunových úrokových sazeb, v pololetí druhém naopak slabší posílení díky hospodářskému oživení v ČR.

Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně investuje:

- Realitní trh
 - o Stavebnictví pokleslo v roce 2023, na rok 2024 je čekán mírný růst do 5 %. Trh nemovitostí zažil mírnou korekci cen do 5 % za ČR za 2023 (dle indexu cen nemovitostí), korekci brzdila nákladová strana, resp. inflační růst cen stavebních materiálů, který však obecně postupně odezněl, a růst ceny prací včetně mezd.
 - o Pokles úrokových sazeb bude impulsem pro úvěrový trh. Díky poklesu úroků z vkladů a poklesu hypotéčních úroků dojde k oživení hypotéčních úvěrů a tím i poptávky po nemovitostech. Oživení pomohou i uvolněná pravidla ČNB pro hypotéčního financování.
 - o Mělo by tak dojít k pozvolnému návratu růstu cen nemovitostí, ten však bude selektivní (z pohledu lokace a kvality), vyvolán spíše nižší novou nabídkou (byť i na straně poptávky dojde k oživení). Cenová dostupnost bydlení stále zůstává špatná kvůli silnému růstu cen v posledních letech v porovnání s dřívějšími lety a kvůli zaostávajícímu růstu reálných mezd.
 - o Situace jednotlivých nemovitostí a developerských projektů bude silně individuálně ovlivněna finančními parametry jednotlivých projektů, cenou a dostupností financování, úřazením nákladů a ziskové marže a kvalitou projektových kalkulací. Silnější vliv než dříve budou mít i požadavky ESG, které budou zvyšovat nákladovost, ovlivňovat konkurenceschopnost nemovitosti či projektu a schopnost získat si externí financování a jeho cenu.

- Úvěry a pohledávky
 - o Obecně zůstává v ekonomice nízký podíl NPL (úvěry v selhání), ať již jde o úvěry hypotéční, spotřebitelské nebo nefinančním podnikům. Může však docházet k mírnému nárůstu vlivem zpoždění tohoto ukazatele za vývojem reálné ekonomiky.
 - o Ocenění úvěrů na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů).
 - o Rizikem je vývoj kreditní marže, kdy situace jednotlivých úvěrových pohledávek bude silně ovlivněna finančními parametry dlužníků, zejména schopností generovat cash flow na úhradu úroků a jistin, respektive schopností své závazky refinancovat, tedy schopností získat nové financování a za akceptovatelnou cenu, a kreditní marže vstupující do ocenění úvěrů a pohledávek tedy bude silně záviset na individuálním posouzení finančního zdraví dlužníka.
- Majetkové účasti (neobchodované společnosti)
 - o Ocenění majetkových účastí bude v roce 2024 pod vlivem dvou potencionálně protichůdných vlivů – pokles úrokových sazeb a individuální vývoj jednotlivých společností v období doznívající recese.
 - o Ocenění majetkových účastí na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů). Tento faktor by také měl začít (se zpožděním) podporovat ekonomickou aktivitu firem a snižovat jejich nákladovost při využití úvěrového financování
 - o Na druhé straně bude zásadní pro ocenění majetkových účastí individuální situace jednotlivých firem, která bude silně ovlivněna jejich finančními parametry, zejména schopností růst na tržbách a EBITDA a generovat cash flow a ziskovou marži, což bývají nejdůležitější vstupy pro oceňovací modely. Individuální situace jednotlivých firem tak bude velmi různorodá a bude záviset na vývoji odvětví a schopnosti managementů firem obstát v prostředí vysokých nákladů a dlouhodobého slabého růstu po předchozí cca desetileté periodě podporující využívání cizích zdrojů na úkor vlastní ekvity.

Rizikové faktory aktuálního účetního období

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

- pomalejší než čekaný pokles inflace;
- pozvolnější než očekávaný pokles úrokových sazeb v ekonomice s dopadem na ceny akcií a dluhopisů kvůli tržní poptávce a přes oceňovací modely, způsobující zhoršení finančního zdraví firem a podporující spoření jako alternativu k investování;
- pokračující pokles spotřebitelských útrat a investic osob a firem s následným významným omezením ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky (včetně průmyslu a stavebnictví) a pokračující ekonomickou stagnací;
- zhoršení ziskovosti firem, růst defaultů a růst kreditních přírážek s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu;
- mezinárodní vlivy mající šokový dopad nebo zvyšující riziko.

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

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

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

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

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

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

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

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

Fond nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

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

Obhospodařovatel vykonával v průběhu Účetního období ve vztahu k Fondu standardní činnost dle statutu Fondu.

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

Jméno a příjmení	Ing. Tomáš Sýkora
Další identifikační údaje	Datum narození: 13.09.1994 Bytem: Zásnucká 890, 280 02 Kolín
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	Před příchodem do AVANT IS pracoval ve společnosti PricewaterhouseCoopers na pozici daňového konzultanta v týmu M&A, kde se věnoval převážně daňovým due diligence, structuringu a mezinárodnímu zdanění. Inženýrský titul získal na Vysoké škole ekonomické v Praze v oboru Finance. Jeden semestr strávil na ekonomické univerzitě v polském Krakově.

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

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

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

V Účetním období nebyla taková osoba deponitářem pověřena.

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

V Účetním období nevyžíval Fond služeb hlavního podpůrce.

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

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 Výroční zprávy.

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

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

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

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

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

V účetním období předcházejícím Účetní období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

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

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování	902 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	592 tis. Kč
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	0 tis. Kč
Úplata administrátora	zahrnuta v úplatě za obhospodařování
Úplata hlavního podpůrce	0 tis. Kč
Úplata auditora	120 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	
Jednotlivé další náklady jsou uvedeny v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.	

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

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

S účinností od 23.06.2023 došlo k následujícím změnám ve statutu Fondu:

- Kompletní změna starého formátu dle stávajícího vzoru
- Aktuální znění statutu je na: <https://www.avantfunds.cz/cs/informacni-povinnost/>

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

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

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

Obhospodařovatel Fondu je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých pracovníků. Vzhledem ke skutečnosti, že obhospodařovatel obhospodařuje vysoký počet investičních fondů, jsou níže uvedená čísla pouze poměrnou částí celkové částky vyplacené obhospodařovatelem Fondu jeho zaměstnancům,

neboť pracovníci obhospodařovatele zajišťují služby obhospodařování a administrace zpravidla ve vztahu k více fondům. Obhospodařovatel zavedl metodu výpočtu poměrné částky připadající na jednotlivé fondy založenou na objektivních kritériích.

Pevná složka odměn	686 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn	0 Kč
Počet příjemců	86,8
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

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

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

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

- představenstvo a dozorčí rada;
- ředitelé správy majetku.

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

Odměny vedoucích osob	88 tis. Kč
Počet příjemců	8,0
Odměny ostatních pracovníků	598 tis. Kč
Počet příjemců	78,8

4. Výkaz o řízení a správě Fondu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zakladatelské akcie

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

Práva spojená se zakladatelskými akciemi

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

Zvyšování zapisovaného základního kapitálu Fondu je možné pouze peněžitými vklady.

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

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

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

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

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

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

Investiční akcie

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

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

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

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

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

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

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

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

V případě nepeněžitých vkladů investora se postupuje obdobně jako u vkladů peněžitých.

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

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

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

Fond je emitentem pouze jedné třídy investičních akcií

K převodu investičních akcií Fondu musí mít investor (převodce) předchozí souhlas statutárního orgánu Fondu k takovému převodu, a to v písemné formě. Statutární orgán vydá souhlas s převodem za situace, kdy nabyvatel investičních akcií Fondu splňuje veškeré požadavky na osobu investora do Fondu, coby fondu kvalifikovaných investorů stanovených Statutem, jakož i obecně závaznými právními předpisy, a to

bez zbytečného odkladu po jeho kontrole. Souhlas s převodem investičních akcií Fondu mezi stávajícími investory je vydáván neprodleně bez potřeby kontroly. Omezení převoditelnosti investičních akcií se nevztahuje na investiční akcie, které byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

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

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

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

Práva spojená s investičními akciemi

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

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

S investiční akcií je spojeno zejména:

- a) právo na její odkoupení na účet Fondu;

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

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

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

Odkup investičních akcií uvedených v žádosti investora bude vypořádán ve lhůtách

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

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

Součástí odkupu investičních akcií Fondu, které budou v době jejich odkupu přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu, bude i postup vedoucí k odepsání odkupovaných investičních akcií z účtu vlastníka vedený v evidenci zaknihovaných cenných papírů dle ZPKT, jakož i stažení odkupovaných

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

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

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

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

S investičními akciemi není spojeno zejména:

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

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

Statutárním orgánem Fondu je představenstvo, které má jednoho člena, kterým je licencovaná investiční společnost, která je oprávněna obhospodařovat Fond jako nesamosprávný investiční fond v souladu se ZISIF. K zastupování investiční společnosti v její funkci statutárního orgánu Fondu tato ve smyslu ust. § 154 OZ pověřuje zmocněnce za splnění podmínek ust. § 46 odst. 3 ZOK. Fond navenek zastupuje statutární orgán prostřednictvím svých zmocněnců, kteří mohou každý jednat samostatně.

Člena představenstva volí a odvolává valná hromada Fondu.

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

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

AVANT IS zavedl a udržuje postupy pro řízení střetů zájmů mezi

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

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

Funkční období statutárního orgánu je 10 let.

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

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

Zmocnění zástupci statutárního orgánu Fondu v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení	Ing. Michal Vlach
Další identifikační údaje	datum narození: 11. 4. 1966 bytem: Podolská 1488/8, Braník, 147 00 Praha 4
Období výkonu funkce	Od 27.3. 2018 do současnosti
Znalosti a zkušenosti	Vystudoval Vysoké učení technické v Brně, postupně pracovat ve středním a vyšším managementu komerčních společností. V roce 2008 byl zakladatelem investiční společnosti, kde byl statutárním orgánem do roku 2018. Následně byl pozici pověřeného zmocněnce statutárního orgánu AMISTA IS v investičních fondech kvalifikovaných investorů. Od 1. 4. 2021 působí na pozici zmocněného zástupce člena představenstva investiční společnosti AVANT IS u investičních fondů kvalifikovaných investorů.

Zmocnění zástupci neuzavřeli žádné pracovní ani jiné smlouvy s Fondem.

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

Členové výboru pro audit v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení	Ing. Václav Urban
Další identifikační údaje	narozen: 4. 11. 1979
Období výkonu funkce	1. 9. 2021 – 31.12.2023 předseda VPA
Znalosti a zkušenosti	8 let působil ve finančních a poradenských službách. Nejprve ve společnosti Citibank a.s. a posléze ve společnosti GE Money Bank a.s., kde zastával různé obchodní pozice. Od roku 2009 zastával pozici finančního ředitele ve společnosti BELLMARK ASSET MANAGEMENT a.s. a následně ve společnosti Budějovická s.r.o., kde se zabýval řízením firemních financí, investičních a developerských akcí a akvizicemi nemovitostních a výrobních podniků vč. jejich financování. V roce 2013 se stává místopředsedou AVANT investiční společnost a.s. a současně jako člen úvěrové komise a následně její předseda se podílí na úvěrových aktivitách NEY spořitelního družstva. Do představenstva NEY spořitelního družstva byl zvolen v květnu 2016 a je odpovědný za řízení celkových podstupovaných rizik.

Jméno a příjmení	Mgr. Martin Duch
Další identifikační údaje	narozen: 14. 8. 1989
Období výkonu funkce	od 1. 9. 2021 – 31.12.2023 člen VPA
Znalosti a zkušenosti	Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo. Magisterský titul na Tilburg University – obor International Business Law. Magisterský titul na Kyushu University – obor International Economic and Business Law. Od 2015 zkušenosti se zakládáním, nastavení struktur fondů kvalifikovaných investorů a právní podporou při správě fondů kvalifikovaných investorů. Od 2017 správa fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na nemovitosti, majetkové účasti, poskytování úvěrů a investiční cenné papíry.

Jméno a příjmení	Ing. Michal Vlach
Další identifikační údaje	narozen: 11. 4. 1966
Období výkonu funkce	od 1. 9. 2021 – 31.12.2023 člen VPA
Znalosti a zkušenosti	Vystudoval Vysoké učení technické v Brně, postupně pracovat ve středním a vyšším managementu komerčních společností. V roce 2008 byl zakladatelem investiční společnosti, kde byl statutárním orgánem do roku 2018. Následně působil na pozici pověřeného zmocněnce statutárního orgánu AMISTA IS v investičních fondech kvalifikovaných investorů. Od 1. 4. 2021 působí na pozici zmocněného zástupce člena představenstva investiční společnosti AVANT IS u investičních fondů kvalifikovaných investorů.

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

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

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

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

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

Struktura vlastního (fondového) kapitálu Fondu v tis. Kč

Položka vlastního (fondového) kapitálu	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Základní zapisovaný kapitál	2 000	2 000
Fondový kapitál z investiční činnosti	2 433 243	2 867 104

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

Cenný papír	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Fondový kapitál celkem	2 435 243	2 869 104
Zakladatelské akcie-vlastní kapitál	2 000	2 000
Investiční akcie	2 433 243	2 867 104

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

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

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

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

Investiční akcie jsou převoditelné bez omezení.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

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

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

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

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

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

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

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

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

vyžaduje tříčtvrtinovou většinu hlasů všech akcionářů držících investiční akcie dotčené změnou parametrů.

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

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

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

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

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

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

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

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

r) Alternativní výkonnostní ukazatele

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

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

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

5. Prohlášení oprávněných osob Fondu

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

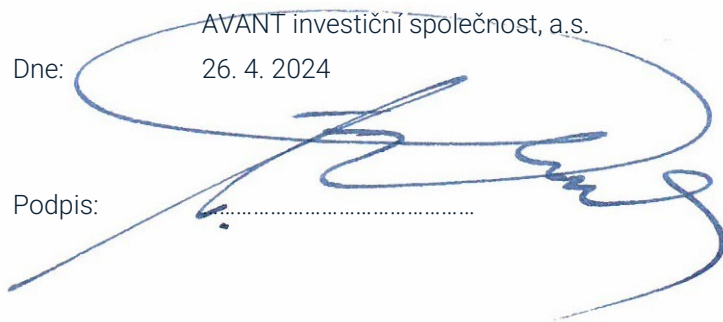
Zpracoval: Ing. Michal Vlach

Funkce: zmocněný zástupce jediného člena představenstva společnosti

AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 26. 4. 2024

Podpis:



Neoficiální verze

6. Přílohy

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

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

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

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

Neoficiální verze

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Neoficiální verze

Neoficiální verze

Zpráva nezávislého auditora

o auditu účetní závěrky k 31.12.2023 společnosti
Czech Investment Fund SICAV, a.s.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

akcionářům a představenstvu společnosti Czech Investment Fund SICAV, a.s. se
sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, IČO 027 89 027

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Czech Investment Fund SICAV, a.s. (dále také „Společnost“), sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31.12.2023, výkazu o úplném výsledku, výkazu o změnách vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2023 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti Czech Investment Fund SICAV, a.s. k 31.12.2023 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2023 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Hlavní záležitosti auditu

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

Společnost investuje zejména do půjček a aktiv nemovité povahy.

Poskytnuté půjčky

Společnost působí jako fond kvalifikovaných investorů a jejím hlavním aktivem jsou investice ve formě půjček převážně do nemovitostních společností, které k 31.12.2023 činí 53 % hodnoty celkových aktiv.

Aktiva nemovité povahy

Společnost dále vykazuje investice do nemovitostí a nemovitostních společností, které k 31.12.2023 činí 38 % hodnoty celkových aktiv. Společnost vlastní dlouhodobý hmotný majetek držených nebo pořízovaných přímo nebo přes nemovitostní společnosti za účelem dosahování výnosu z nájmu, který se oceňuje reálnou hodnotou.

Při stanovení reálné hodnoty dlouhodobého hmotného majetku a nemovitostních společností a půjček vychází společnost z posudku znalce. Námi provedené auditní postupy zahrnovali zejména vyhodnocení předpokladů a metodiku používanou vedením a externím znalcem pro stanovení reálné hodnoty dlouhodobého hmotného majetku, obchodního podílu, půjčky a její vhodnost. Dále byly provedeny testy věcné správnosti pro ověření existence, vlastnictví, zástavního práva u držených nemovitostí.

Informace o investicích do nemovitostí a poskytnuté půjčky jsou uvedeny ve výkazu o finanční situaci, výkazu o úplném výsledku hospodaření a v bodech 3.2, 3.3, 3.4,6.4, 6.5, 6.6, 8.5 přílohy.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné.

Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatku a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti.

V rámci uvedených postupů jsme v obdržných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti Představenstvo Společnosti uvedla v příloze účetní závěrky.

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

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

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

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

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

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

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 22.6.2023 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 3 roky.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 26. 4. 2024 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

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

Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

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

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

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

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

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

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

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF,
- seznámili jsme se s vnitřními kontrolami Společnosti relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného (materiálního) nesouladu s požadavky nařízení o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou a

- na základě toho navrhli a provedli postupy s cílem reagovat na vyhodnocená rizika a získat přiměřenou jistotu pro účely vyjádření našeho závěru.

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

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

Závěr

Podle našeho názoru účetní závěrka Společnosti za rok končící 31.12.2023 obsažená ve Výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Brně dne 26.04.2024

Kreston Audit FIN, s.r.o.

Moravské nám. 1007/14, 602 00 Brno

Ev. č. opr. KA ČR 011

Ing. Libor Cabicar, jednatel společnosti

Odpovědný statutární auditor:

Ing. Libor Cabicar

Ev. č. opr. KA ČR 1277



Přílohy:

Výroční zpráva obsahující účetní závěrku skládající se z:

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

Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem

(ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

Neoficiální verze

Czech Investment Fund
SICAV, a.s.

Účetní závěrka
sestavená k a za účetní období končící
31. prosince 2023

Neoficiální verze

Obsah účetní závěrky

Výkaz finanční situace (investiční část Fondu).....	4
Výkaz finanční situace (neinvestiční část Fondu).....	5
Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku	6
Výkaz peněžních toků	7
Výkaz změn čistých aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií (Investiční část Fondu).....	8
Výkaz změn čistých aktiv (Neinvestiční část Fondu).....	9
Komentáře k účetním výkazům	10
1 Obecné informace.....	10
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky	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 Úvěry poskytnuté dceřiným společnostem	13
3.5 Poskytnuté zápůjčky a obchodní pohledávky	13
3.6 Peníze a peněžní ekvivalenty.....	13
3.7 Finanční závazky	13
3.8 Derivátové nástroje	14
3.9 Zakladatelské a investiční akcie	14
3.10 Výpůjční náklady.....	14
3.11 Leasing.....	15
3.12 Uznání výnosů.....	15
3.13 Zisk / Ztráta z investic do nemovitostí.....	15
3.14 Zisk / Ztráta z majetkových účastí v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	16
3.15 Zisk / Ztráta z ostatních finančních aktiv a závazků.....	16
3.16 Náklady související s pronájmem nemovitostí.....	16
3.17 Správa fondu a ekonomické a právní služby.....	16
3.18 Daně a poplatky	16
3.19 Finanční náklady.....	16
3.20 Daně ze zisku	16
3.21 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků	17
4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel, klíčové zdroje nejistoty při odhadech a dopad opravy chyb.....	17
4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel	17
4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech.....	21
5 Provozní segmenty	21
6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům	22
6.1 Vlastní kapitál a aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií.....	22
6.2 Peníze a nepeněžní transakce	22
6.3 Obchodní pohledávky	23
6.4 Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	23
6.5 Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku.....	24
6.6 Investice do nemovitostí.....	26
6.7 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	27
6.8 Obchodní a jiné závazky.....	27
6.9 Závazky vůči akcionářům	27
6.10 Bankovní úvěry a nebankovní úvěry.....	27
6.11 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií.....	28
6.12 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb.....	29

6.13	Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků.....	29
6.14	Náklady související s pronájmem nemovitostí.....	29
6.15	Správa Fondu a ekonomické a právní služby.....	30
6.16	Finanční náklady.....	30
6.17	Ostatní provozní výnosy / (náklady).....	30
6.18	Daně ze zisku.....	30
7	Transakce se spřízněnými stranami.....	31
7.1	Osoba ovládající.....	31
7.2	Transakce se spřízněnými stranami.....	31
8	Řízení finančního rizika.....	32
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.....	35
11	Události po rozvahovém dni.....	35
12	Schválení účetní závěrky.....	36

Neoficiální verze

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

Výkaz finanční situace (investiční část Fondu)

k 31. prosinci 2023

(v tisících Kč)

	Poznámka	31.12. 2023	31. 12. 2022
AKTIVA			
Peněžní prostředky		2 000	2 000
Aktiva celkem připadající držitelům zakladatelských akcií (tj. neinvestiční část)	6.1	2 000	2 000
Peněžní prostředky	6.2	161 954	180 092
Obchodní pohledávky	6.3	57 669	115 644
Pohledávka z titulu splatné daně z příjmu		-	-
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	6.4	652 517	35 760
Poskytnuté půjčky a ostatní finanční aktiva	6.5	1 638 187	613 107
Investice do nemovitostí	6.6	529 164	2 790 016
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	6.7	61 567	69 761
Aktiva celkem připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (tj. investiční část)		3 101 058	3 804 380
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál		2 000	2 000
Vlastní kapitál celkem (tj. neinvestiční část)	6.1	2 000	2 000
Obchodní a jiné závazky	6.8	6 136	59 712
Závazek z titulu splatné daně z příjmu	6.18	79 509	6 750
Bankovní úvěry	6.10	-	903 392
Závazky vůči akcionářům	6.9	-	131 986
Ostatní finanční závazky	6.10	145 757	168 704
Odložený daňový závazek	6.18	2 552	100 593
Závazky celkem bez čistých aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií (tj. investiční část)		233 954	1 371 137
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (tj. investiční část)	6.11	2 867 104	2 433 243

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

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

Výkaz finanční situace (neinvestiční část Fondu)

k 31. prosinci 2023

(v tisících Kč)

	Poznámka	31. 12. 2023	31. 12. 2022
AKTIVA			
Peněžní prostředky		2 000	2 000
Aktiva celkem připadající držitelům zakladatelských akcií	6.1	2 000	2 000
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
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 pasiv (pouze základní kapitál Fondu, neboť ostatní složky pasiv jsou součástí investiční podstaty Fondu).

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku

za období končící 31. prosincem 2023

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31. 12. 2023	Rok končící 31. 12. 2022
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	6.12	92 479	257 409
Zisk (ztráta) plynoucí z majetkových účastí v reálné hodnotě	6.4	139 980	2 760
Zisk (ztráta) z investic do nemovitostí	6.6	18 600	287 630
Zisk plynoucí z ostatních finančních aktiv / závazků	6.13	126 751	191 043
Čistý kurzový zisk (ztráta)		1 086	25
Úrokové výnosy		-	-
Náklady související s pronájmem nemovitostí	6.14	-34 788	-70 461
Správa fondu, ekonomické a právní služby	6.15	-5 973	-5 099
Osobní náklady na zaměstnance		-64	-
Daně a poplatky		-1 088	-1 248
Ostatní provozní výnosy (náklady)	6.17	2 654	142 548
Zisk před finančními náklady		339 637	804 607
Finanční náklady	6.16	-18 429	-53 028
Zisk před zdaněním		321 208	751 578
Daň ze zisku	6.18	4 667	-6 072
Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií		325 875	745 507
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		0	-
Celkový přírůstek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií		325 875	745 507

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

za období končící 31. prosincem 2023

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31. 12. 2023	Rok končící 31. 12. 2022
Peněžní toky z provozních činností			
Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadajících na držitele vyplatitelných investičních akcií za období (Zisk za rok po zdanění)			
		325 875	745 507
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	6.18	-4 667	6 072
Ztráta z prodeje stálých aktiv	6.6	-2 532	1 037
Úrokové náklady	6.16	18 042	52 803
Zisk (ztráta) z investic do nemovitostí	6.6	-16 068	-288 667
Ztráta (zisk) z přecenění majetkových účastí		-139 960	-2 760
Ztráta z přecenění derivátových nástrojů	6.5	6 880	-18 142
<i>Změna stavu pohledávek a závazků:</i>			
Zvýšení obchodních a jiných pohledávek		-65 815	-91 905
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků		-21 399	-81 661
		100 356	322 284
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>			
Výdaj spojený s pořízením investic do nemovitostí	6.6	-50 377	-575 787
Výdaj spojený s nákupem majetkové účasti		0	-33 000
Příjmy plynoucí z prodeje majetkových účastí a investic do nemovitostí		0	340 111
Poskytnuté půjčky	6.5	0	142 027
Příjem z poskytnutých půjček		0	-
Zaplacená daň ze zisku	6.17	-24 767	-13 487
Čisté peníze z (využití při) provozní činnosti Fondu		25 212	182 148
Peněžní toky z financování			
Příjem z úpisu vyplatitelných investičních akcií		0	201 000
Odkup vyplatitelných investičních akcií	6.11	0	-24 000
Splátky bankovních úvěrů a nebankovních úvěrů	6.9	-25 308	-168 941
Placené úroky	6.16	-18 042	-52 803
Čisté peníze použité při (získané z) financování		-43 350	-44 744
Čisté zvýšení peněz		-18 138	137 404
Peněžní prostředky na počátku období		180 092	42 688
Peněžní prostředky – Rezidence Limuzská – fúze		-	-
Peněžní prostředky na konci období zahrnuté mezi aktiva		161 954	180 092
z toho peněžní prostředky vztažené k základnímu kapitálu		-	-
z toho peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	6.2	161 954	180 092

Pozn.: Fond nedrží 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
případajících držitelům vyplatitelných investičních akcií (Investiční část Fondu)**

za období končící 31. prosincem 2023

(v tisících Kč)

	2023	2022
Zůstatek k 31. prosinci	2 433 243	1 548 353
Vlastní kapitál Rezidence Limuzská a.s. k 31.12.2022	-	1 886
Vliv přecenění nemovitostí Rezidence Limuzská a.s. k 31.12.2022	-	197 985
Vliv odl. daně z přecenění nemovitostí Rezidence Limuzská a.s. k 31.12.2022	-	-37 617
Zůstatek k 1. lednu	2 433 243	1 710 607
Emise vyplatitelných investičních akcií	107 986	201 000
Vyloučení FI v Rezidence Limuzská a.s.	-	-199 871
Odkup investičních akcií	-	-24 000
Přírůstek čisté hodnoty aktiv případajících držitelům vyplatitelných investičních akcií	325 875	745 507
Zůstatek k 31. prosinci	2 867 104	2 433 243
Počet investičních akcií (ks)	194 762 425	186 486 219
Hodnota čistých aktiv připadající na jednu investiční akci (v Kč)	14,7210	13,0478

Neoficiální verze

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

Výkaz změn čistých aktiv (Neinvestiční část Fondu)

za období končící 31. prosincem 2023

(v tisících Kč)

	2023	2022
Zůstatek k 1. lednu	2 000	2 000
Změna s dopadem na vlastní kapitál	-	-
Zůstatek k 31. prosinci	2 000	2 000

Neoficiální verze

Komentáře k účetním výkazům

1 Obecné informace

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

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

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

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

Členem dozorčí rady Fondu je pan Martin David.

Depozitářem Fondu je depozitářem 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 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

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

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

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Společností

Skupina uvážila při sestavování této účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2023 a které neměly vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející 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 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Skupina působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard se jí aktuálně nijak netýká a výkaznictví tak neovlivňuje.

- Novelizace IAS 1 *Sestavování a zveřejňování účetní závěrky* nazvaná *Zveřejnění účetních pravidel*, která vyžaduje, aby účetní jednotky zveřejnily významné informace (angl. *material information*) týkající se použití účetních pravidel spíše než přehled podstatných (angl. *significant*) účetních pravidel. Novelizace poskytuje pokyny a příklady, které mají pomoci při rozhodování, která účetní pravidla, resp. s nimi související informace v účetní závěrce zveřejnit. Novelizace nemá vliv na prezentaci finanční situace a výkonnosti Skupiny a pouze došlo oproti předcházejícímu roku k revizi struktury a obsahu přílohy v části popisu účetních pravidel a vypuštění některých nevýznamných informací.
- 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 jsou nastavena v souladu s novelizací, která tak upevnila zavedené postupy a neměla tak žádný dopad do výkaznictví Skupiny.
- 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. Vzhledem k neidentifikování a nevykazování leasingových smluv, neměla novelizace žádný dopad na aktuální prezentaci finanční situace a výkonnosti v této konsolidované účetní závěrce.
- 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 Skupinu, neboť IFRS 17 není relevantní pro činnost Skupiny a Skupina již IFRS 9 ve svých účetních postupech aplikuje.

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

Do data schválení této účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k rozvahovému dni účetní závěrky účinné a Skupina je nepoužila při jejím sestavování:

- Novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé* (vydaná v lednu 2020 s účinností pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později s retrospektivní účinností, avšak pozdější novelizací účinnost odložena na 1. 1. 2024), 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. Skupina posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- Novelizace IFRS 16 *Závazky z leasingu ve zpětném leasingu* (vydaná v září 2022 s účinností pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která upravuje požadavky na ocenění závazku ze zpětného leasingu. Účinnost je retrospektivní a Skupina bude analyzovat případný dopad do konsolidované účetní závěrky, přičemž aktuálně žádný neočekává.
- Novelizace IAS 1 *Dlouhodobé závazky s kovenanty* (vydaná v říjnu 2022 s účinností 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 Skupina bude analyzovat případný dopad do konsolidované účetní závěrky.
- Novelizace IAS 7 a IFRS 7 *Ujednání financující dodavatele* (vydaná v květnu 2023 s účinností 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. Skupina neočekává zásadní dopad této novelizace do konsolidované účetní závěrky.
- Novelizace IAS 12 *Daně ze zisku: Mezinárodní daňová reforma – Pravidla pro pilíř II* (vydaná v květnu 2023 s okamžitou účinností a vybranými požadavky na zveřejnění v účinnosti zpětně 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. Skupina neočekává zásadní dopad této novelizace do konsolidované účetní závěrky, neboť se jí pravidla pilíře II nedotýkají.
- Novelizace IAS 21 *Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost* (vydaná v srpnu 2023 s účinností pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2025 nebo později), která upřesní vymezení směnitelné a nesměnitelné měny a současně poskytne pravidla, jak stanovit směnný kurz v situaci, kdy měna není směnitelná (např. k rozvahovému dni). Úprava pravidla bude rozšíření o dodatečné zveřejnění pro situace, kdy měnový kurz není směnitelný. Novelizace rozšíří úpravu o aplikační příručku a ilustrativní příklad. Skupina neočekává zásadní dopad této novelizace do konsolidované účetní závěrky v současnosti, neboť cizoměnové transakce jsou realizovány v měnách, které jsou všeobecně směnitelné.

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

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

- IFRS 14 *Časové rozlišení při cenové regulaci* (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- Novelizace IAS 7 a IFRS 7 *Ujednání financující dodavatele* (vydána v květnu 2023 s účinností od 1. 1. 2024)
- 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 přibližena dále v této části přílohy, přičemž pro všechna období prezentovaná v účetní závěrce byla účetní pravidla použita konzistentně, není-li stanoveno jinak.

3.1 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty

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

Ke každému rozvahovému dni jsou peněžní aktiva a peněžní závazky vedené v cizích měnách přepočteny závěrkovým měnovým kurzem. Nepeněžní položky, které se oceňují na bázi historických cen a byly původně pořízeny v cizoměnové transakci, nejsou k rozvahovému dni již 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 – držena 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 užítky. Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do výsledku hospodaření v období, ve kterém je nemovitost vyřazena.

3.3 Majetkové účasti v jiných společnostech

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

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

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

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

3.4 Úvěry poskytnuté dceřiným společnostem

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

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

3.5 Poskytnuté zápůjčky a obchodní pohledávky

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

Nakoupené pohledávky a poskytnuté zápůjčky

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

Obchodní pohledávky

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

Ocenění reálnou hodnotou

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

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

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

3.6 Peníze a peněžní ekvivalenty

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

3.7 Finanční závazky

S ohledem na klasifikaci finančních závazků Fond prezentuje pouze kategorii „Ostatní závazky“ zahrnující obchodní závazky, závazky z nakoupených investic a přijaté bankovní a nebankovní úvěry a půjčky. Tyto závazky jsou prvotně

zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry.

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

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

3.8 Derivátové nástroje

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

3.9 Zakladatelské a investiční akcie

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

Zakladatelské akcie

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

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

Investiční akcie

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

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

3.10 Výpůjční náklady

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

3.11 Leasing

Fond jako pronajímatel

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

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

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

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

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

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

3.12 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 (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.

3.13 Zisk / Ztráta z investic do nemovitostí

Zisk / ztráta plynoucí z investic do nemovitostí zahrnuje (i) čistý výsledek realizovaný z prodeje nemovitostí a (ii) dopad meziročního přecenění 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.

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

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

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

3.15 Zisk / Ztráta z ostatních finančních aktiv a závazků

Zisky / ztráty plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků zahrnují výsledkový dopad z operací s pohledávkami a závazky, např. zisky a ztráty z přecenění reálné hodnoty držených finančních aktiv (tj. zejména úroky ze 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.

3.16 Náklady související s pronájmem nemovitostí

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

3.17 Správa fondu a ekonomické a právní služby

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

3.18 Daně a poplatky

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

3.19 Finanční náklady

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

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

3.20 Daně ze zisku

Daňový náklad představuje principiálně součet splatné daně a odložené daně.

Splatná daň

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

Odložená daň

Odložená daň plyne z použití závazkové metody rozvahového přístupu, při níž jsou identifikovány účetní (prezentované ve výkazu finanční situace) a daňové (použitelné při výpočtu zdanitelného výsledku) hodnoty

jednotlivých aktiv a závazků a z jejich rozdílů je pomocí odpovídající daňové sazby kalkulovaná 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 užitečné. 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 důsledky, které vyplývají ze způsobu, jakým Fond k rozvahovému dni očekává úhradu nebo vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků.

Splatná a odložená daň za účetní období

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

3.21 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků

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

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

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

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

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

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

4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

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

Válečný konflikt na Ukrajině

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

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

V průběhu Účetního období 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:

- 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 může být 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 posledních měsících včetně značné části roku 2022. 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 (přímo nebo zprostředkovaně skrze finanční investice do nemovitostních společností) 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 držených 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 k adekvátní reakci při sestavování budoucích účetních závěrek.

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

Fond je klasifikován jako tzv. investiční jednotka a platí pro něj zákaz konsolidace investičních dceřiných společností, naopak má povinnost je oceňovat reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření. Fond tak posuzuje své majetkové účasti v jiných společnostech, které mu zakládají ovládání, zdali je povinen či není tyto společnosti konsolidovat a zdali je tedy povinen sestavit a zveřejnit konsolidovanou účetní závěrku. Tato povinnost mu v roce 2022, ani 2023 nevznikla, neboť všechny dceřiné společnosti byly vyhodnoceny jako investiční nemovitostní.

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

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

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

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

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

Fond má k 31. 12. 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 31. 12. 2023 několik investic do nemovitostí v různých lokalitách držených prostřednictvím 5 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 31. 12. 2023 v pozici komplementáře ve společnosti TESSERA k.s. který byl v průběhu roku 2021 jmenován Schůzí společníků.

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

Fond nemá v plánu dlouhodobě na výše uvedené pozici ve společnosti Tessera, k.s. ani výše uvedenými dceřinými nemovitostními společnostmi setrvat, a proto s takto ovládanými společnostmi není konsolidován a tato účetní závěrka není sestavena jako konsolidovaná účetní závěrka.

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.

Investice v dceřiných společnostech

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

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

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

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

Struktura účetních výkazů

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

Výkaz finanční situace

Obdobně jako je tomu u finančních institucí a podobných účetních jednotek, není pro Fond, jehož činnost spočívá v investování, držení investičních aktiv a jejich zhodnocení následným prodejem, vhodná struktura výkazu finanční situace, používající oddělenou kategorizaci dlouhodobých a krátkodobých aktiv a závazků. U vybraných aktiv a závazků lze vyjádřit očekávání ohledně jejich držby, ale původní záměr může být i obratem změněn. Proto jsou aktiva ve výkazu finanční situace řazena spíše dle likvidity od disponibilních peněžních prostředků přes obchodní pohledávky, finanční investice a investice do nemovitostí k ostatním aktivům a případně odložené daňové

pohledávce. Obdobný přístup je aplikován pro závazky, které jsou řazeny dle očekávané likvidity – nejdříve obchodní a splatné daňové závazky, poté bankovní úvěry a nebankovní půjčky, nakonec případný odložený daňový závazek. V komentářích k jednotlivým položkám výkazu finanční situace je připojen detail a rozlišení krátkodobých a dlouhodobých zůstatků učiněných dle stavu a odhadu vedení Fondu platného k rozvahovému dni.

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

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

Výkaz výsledku a ostatního úplného výsledku

Podnikatelská činnost Fondu spočívá v investování získaných prostředků a v jejich zhodnocení, proto nelze jednoznačně rozlišovat mezi provozní a neprovozní (finanční) částí výsledku hospodaření. Úrokové výnosy prezentované v účetní závěrce za období 2023 jsou ve své podstatě provozním výsledkem, resp. výsledkem souvisejícím s hlavní výdělečnou činností, stejně tak jako tržby z pronájmu a efekty (zisky / ztráty) z přecenění finančních investic a investic do nemovitostí. Obdobně lze nahlížet na kurzové rozdíly. Proto není výkaz úplného výsledku v části výsledku hospodaření oddělován na provozní a neprovozní část, jsou přeskupeny prezentované položky a je kalkulován výsledek hospodaření před finančními náklady, které zahrnují úrokové náklady a bankovní poplatky, a případně dividendy k investičním akciím, budou-li vypláceny.

Výkaz peněžních toků

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

Výkaz změn v čistých aktivech přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií

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

Výkaz změn ve vlastním kapitálu

Vlastní kapitál tvoří pouze základní kapitál a ten je dán počtem a nominální hodnotou zakladatelských akcií. Veškeré výsledky Fondu jsou přiřazeny 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 31. 12. 2023 činila 529 164 tis. Kč (31.12.2022: 2 790 016 tis. Kč). K 31.12. 2023 vykazuje majetkové účasti v jiných společnostech, které přecenila na základě znaleckého posudku ve výši 652 517 tis. Kč (31. 12. 2022: 35 760 tis. Kč).

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

Úvěrové znehodnocení pohledávek

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

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

K 31.12. 2023 je ocenění pohledávek sníženo z titulu očekávaného úvěrového znehodnocení o 2 740 tis. Kč. (31.12.2022: 990 tis. Kč), což představuje méně než 5 % (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 31. 12. 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 21%. Pokud by toto bylo přijato jako změna daňové legislativy, způsobilo by to přepočtení odložené daně prezentované v účetní závěrce (navýšení odloženého daňového závazku 8 166 tis. Kč k 31. 12. 2023 při sazbě 21%). Základ OD 52 818 982, 5% je 2 640 949, 21% vychází 11 091, tj rozdíl mám 8 451 TCZK

5 Provozní segmenty

Hlavní činnost Fondu spočívá v investování finančních prostředků do nemovitostí na území ČR – buď formou přímo držených nemovitostí nebo formou držených majetkových účastí na nemovitostních společnostech. Z pohledu

segmentace je uváženo pouze jediný provozní segment. Informace poskytnuté dále v této účetní závěrce je proto třeba vnímat taktéž za informace zveřejněné v souladu s požadavky na informace týkající se provozních segmentů.

6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

6.1 Vlastní kapitál a aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií

v tis. Kč	31. 12. 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 31. 12. 2023 hodnota základního kapitálu ve výši 2 000 tis. Kč, který je plně splacen a za prezentovanou období nedošlo k žádné změně této hodnoty. S každou akcií je spojen jeden hlas při rozhodování a současně i právo na výplatu dividend z neinvestiční části Fondu. Zakladatelské akcie nemají hodnotu závislou na investiční činnosti fondu a jsou podloženy pouze výší zapisovaného základního kapitálu. Ovládající osoby jsou přiblíženy v části 7.1.

Prostředky ekvivalentní základnímu kapitálu jsou deponovány k 31. 12. 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	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Peněžní prostředky omezené ve využití Fondem	-	17 000
Peněžní prostředky volně disponibilní k využití Fondem	161 954	163 092
Peněžní prostředky celkem	161 954	180 092

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 v průběhu roku 2023 poskytl příplatky mimo základní kapitál do dceřiných společností CIF Alfa s.r.o. ve výši 301 721 tis. Kč, CIF Beta s.r.o. ve výši 76 747 tis. Kč, CIF Gama s.r.o. ve výši 33 308 tis. Kč, CIF Delta s.r.o. ve výši 62 780 tis. Kč a CIF Epsilon s.r.o. ve výši 37 400 tis. Kč.

Fond a dceřiné společnosti se s ČSOB dohodly na tom, že dceřiné společnosti převzou bankovní financování (včetně zajišťovacích instrumentů a z nich vyplývajících pohledávek z přecenění na reálnou hodnotu) související s danými nemovitostmi. Takto nově vzniklé závazky Fondu vůči dceřiným společnostem byly započteny s pohledávkami z titulu prodejů nemovitostí Fondu vůči jednotlivým společnostem.

Postoupené pohledávky z titulu zajišťovacích instrumentů byly započteny se závazky Fondu z titulu příplatek mimo základní kapitál do dceřiných společností.

Fond dále poskytl dceřiným společnostem půjčky na úhradu zbytku závazků z kupních cen za prodej nemovitostí (viz. Část 6.5).

6.3 Obchodní pohledávky

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

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Obchodní pohledávky – nominální hodnota	60 409	116 634
Snížení hodnoty v důsledku posouzení úvěrového rizika	-2 740	-990
Obchodní pohledávky ve výkazu finanční situace	57 669	115 644

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	31. 12. 2023	31. 12. 2022
CIF Alfa, s.r.o.	359 200	-
CIF Beta, s.r.o.	105 400	-
CIF Gama, s.r.o.	64 140	-
CIF Delta, s.r.o.	78 880	-
CIF Epsilon, s.r.o.	44 800	-
CIF Zeta, s.r.o.	97	-
TESSERA k.s. - komplementář	-	-
CIF Services a.s. – 100 % akcií	-	35 760
Majetkové účasti celkem	652 517	35 760

Dceřiné společnosti (nemovitostní investice) – detailní rozpad majetkových účastí

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

TESSERA k.s.

Fond v průběhu roku 2021 byl bezúplatně jmenován komplementářem na dobu neurčitou 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 1-12/ 2023 je 80 % ze zisku ve společnosti Tessera, k.s. v souladu s jejími stanovami a činí 41 674 tis. Kč (2022: 50 445 tis. Kč). Hodnota společnosti Tessera, k.s. stanovená znaleckým posudkem k 31.12.2021 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	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Půjčka – CIF services a.s.	156 941	147 008
Půjčka - CIF Alfa s.r.o.	584 642	-
Půjčka - CIF Beta s.r.o.	318 675	-
Půjčka - CIF Gama s.r.o.	135 184	-
Půjčka - CIF Delta s.r.o.	122 534	
Půjčka - CIF Epsilon s.r.o.	70 160	
Půjčka - Nemomax Lipno	243 114	212 361
Termínovaný vklad – ČSOB		196 909
Ostatní pohledávky z nesplacených úroků	6 937	7 951
Pohledávky z uzavřených derivátových nástrojů	-	48 878
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou celkem	1 638 187	613 107

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 8% % p.a. a je splatná do 20.4.2024. Splatná hodnota pohledávek z poskytnutých úvěrů ke konci období činila jistina 142 000 tis. Kč (2022: 141 000 tis. Kč) + úroky 17 361 tis. Kč (2022: 6 008 tis. Kč).

Rozpad celkového zůstatku půjčky zobrazuje následující tabulka:

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

Půjčka - CIF Alfa s.r.o.

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 12 % % p.a. a je splatný do 30.04.2026.

Rozpad celkového zůstatku půjčky zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	31. 12. 2023
Půjčka –CIF Alfa – Poskytnutí	577 616
Půjčka – CIF Alfa – Zisk/ztráta z přecenění uznaný ve výsledku	7 026
Celkem	584 642

Půjčka - CIF Beta s.r.o.

V souvislosti s prodejem nemovitostí do CIF Beta s.r.o., Fond v roce 2023 poskytl úvěr ve výši 306 988 tis. Kč společnosti na financování kupní ceny. Úvěr je úročen úrokovou sazbou 10,5 % % p.a. a je splatný do 30.04.2028.

Rozpad celkového zůstatku půjčky zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	31. 12. 2023
Půjčka –CIF Beta – Poskytnutí	306 988
Půjčka – CIF Beta – Zisk/ztráta z přecenění uznaný ve výsledku	11 687
Celkem	318 675

Půjčka - CIF Gama s.r.o.

V souvislosti s prodejem nemovitostí do CIF Gama s.r.o., Fond v roce 2023 poskytl úvěr ve výši 133 234 tis. Kč společnosti na financování kupní ceny. Úvěr je úročen úrokovou sazbou 15 % % p.a. a je splatný do 30.04.2031.

Rozpad celkového zůstatku půjčky zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	31. 12. 2023
Půjčka –CIF Gama – Poskytnutí	133 234
Půjčka – CIF Gama – Zisk/ztráta z přecenění uznaný ve výsledku	1 950
Celkem	135 184

Půjčka - CIF Delta s.r.o.

Fond v roce 2023 poskytl úvěr do CIF Delta s.r.o. ve výši 122 000 tis. Kč společnosti na financování kupní ceny. Úvěr je úročen úrokovou sazbou 11,15 % p.a. a je splatný do 24.10.2028.

Rozpad celkového zůstatku půjčky zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	31. 12. 2023
Půjčka –CIF Delta – Poskytnutí	122 000
Půjčka – CIF Delta – Zisk/ztráta z přecenění uznaný ve výsledku	534
Celkem	122 534

Půjčka - CIF Epsilon s.r.o.

v roce 2023 poskytl 2 úvěry na 2 investiční projekty do CIF Epsilon s.r.o. v celkové výši 68 819 tis. Kč. EUR část úvěru ve výši EUR 1 915 966 je úročen úrokovou sazbou 7,2 % p.a. a je splatný do 09.08.2028 a CZK část úvěru ve výši CZK 25 000 tis Kč je úročena sazbou 4% p.a. a je splatná 31.03.2024.

Rozpad celkového zůstatku půjčky zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	31. 12. 2023
Půjčka –CIF Epsilon – Poskytnutí	68 819
Půjčka – CIF Epsilon – Zisk/ztráta z přecenění uznaný ve výsledku	1 341
Celkem	70 160

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 12.4.2024. V průběhu roku 2023 došlo ke kapitalizaci úroku ve výši 28 968 tis. Kč. Rozpad celkového zůstatku půjčky zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Půjčka – Nemomax Lipno s.r.o. – Poskytnutí	218 969	190 000
Půjčka – Nemomax Lipno s.r.o. – Zisk/ztráta z přecenění uznaný ve výsledku	24 145	22 361
Celkem	243 114	212 361

Ostatní pohledávky z nesplacených úroků

Ostatní pohledávky ve výši 6 937 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 (postoupeny) na jednotlivé dceřiné společnosti, tudíž k 31. 12. 2023 Fond již žádnou reálnou hodnotu derivátů nevykazuje, protože derivátové nástroje byly převedeny do společností, kam bylo postoupeno související bankovní financování v souvislosti s prodejem jednotlivých nemovitostí.

Pohledávky z titulu postoupení byly započteny proti závazkům Fondu z titulu poskytnutých příplatků mimo základní kapitál v jednotlivých společnostech.

Za rok 2023 je ve výsledku hospodaření uznána ztráta z přecenění ve výši 6 880 tis. Kč a je zahrnuto v položce „Zisky (ztráty) plynoucí z ostatních finančních aktiv/závazků“.

v tis. Kč	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
Reálná hodnota derivátů celkem	x	x	48 878

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 formou developmentu.

v tis. Kč	Investice do nemovitostí celkem
Reálná hodnota k 01. 01. 2022	2 272 943
Výdaje spojené i investicemi do nemovitostí (technická zhodnocení)	575 787
Vyřazení prodaného majetku	-341 148
Vyřazení v důsledku likvidace	-6 232
přecenění do výsledku hospodaření	288 667
Reálná hodnota k 31. 12. 2022	2 790 016
Výdaje spojené i investicemi do nemovitostí (technická zhodnocení)	50 377
přecenění do výsledku hospodaření	16 068
Vyřazení prodaného majetku	-2 327 297
Reálná hodnota k 31. 12. 2023	529 164

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
CIF Alfa celkem	1 546 820		1 546 820
Praha - Malešice	417 435	Příplatek mimo ZK	76 747
Tišnov	62 570	Postoupení ČSOB úvěru	96 270
		Půjčka od Fondu	306 988
CIF Beta celkem	480 005		480 005
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	133 235
Brno – Kolaříkova	65 410		
CIF Gama celkem	297 455		297 455
Tržby z prodeje nemovitostí celkem	2 324 280		
Tržby z prodeje movitého majetku	5 549		
Vyřazení nemovitostí v reálné hodnotě k 31. 12. 2022	- 2 324 280		
Vyřazení movitého majetku	-3 011		
Zisk z prodeje celkem	2 538		

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

v tis. Kč	Období končící 31. 12. 2023	Období končící 31. 12. 2022
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	71 645	202 277
Celkové příjmy z přeúčtování provozních nákladů investic do nemovitostí	20 834	55 132
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-34 788	-70 461
Daň z nemovitosti	-1 008	-1 248
Zisk z investic do nemovitostí	56 683	185 700

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

V rámci prodejů byly přesunuty ve fondovém kapitálu oceňovací rozdíly vzniklé v souvislosti s korporátními přeměnami do jiného výsledku hospodaření v celkové výši 628 mil.Kč..

6.7 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Poskytnuté zálohy	2 409	14 838
Náklady příštích období	107	4 318
Ostatní pohledávky	59 051	50 605
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva celkem	61 567	69 761

V rámci ostatních pohledávek Fond k 31.12. 2023 evidoval pohledávku za TESSERA k.s. z převodu podílu na hospodářském výsledku za rok 2023 v poměru odpovídajícím komplementáři ve výši 41 674 tis. Kč a dále neuhrazený zůstatek převodu na hospodářském výsledku za rok 2022 ve výši 15 454 tis. Kč.

6.8 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Obchodní závazky	-	21 286
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	294	4 532
Přijaté kauce	1 353	30 160
Závazky / (pohledávky) vůči státu	658	2 617
Ostatní závazky	3 831	1 118
Obchodní a jiné závazky celkem	6 136	59 713
Ostatní závazky – Rezidence Limuzská a.s. - fúze	-	1 118
Obchodní a jiné závazky celkem	6 136	59 713
z toho finanční závazky	5 842	52 564
z toho nefinanční závazky	294	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 byly v souvislosti s prodeji nemovitostí převedeny dotyčným dceřiným společností vyjma kaucí k historickým pohledávkám za již odešlými nájemci.

6.9 Závazky vůči akcionářům

K 31. 12. 2022 Fond vykázal vůči akcionářům ve výši 131 986 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 24 000 tis. Kč Fond akcionářům následně vyplatil v hotovosti v průběhu roku 2023. K 31.12.2023 Fond nemá vůči akcionářům žádné závazky (ani pohledávky).

6.10 Bankovní úvěry a nebankovní úvěry

Bankovní úvěry

v tis. Kč	31. 12. 2023	31.12. 2022
Bankovní úvěry – dlouhodobě splatná část úvěru	-	888 306
Bankovní úvěry – krátkodobě splatná část úvěru	-	73 664
Bankovní úvěry celkem - nominál	-	961 970
Bankovní úvěry – diskont (IFRS úprava)	-	-58 578
Bankovní úvěry celkem	-	903 392

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 vykazala 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 rozpuštěl související diskont, vykázaný v roce 2022.

Ostatní finanční závazky (nebankovní úvěry)

v tis. Kč	31. 12. 2023	31.12. 2022
Safety Real	-	8 698
European Property Group	-	8 698
TESSERA	145 757	151 308
Ostatní finanční závazky (nebankovní půjčky) celkem	145 757	168 704

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

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

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Úvěr - Tessera k.s. – jistina	161 349	158 443
Úvěr – Tessera k. . – Zisk/Ztráta z přecenění uznány ve výsledku	-15 592	-7 136
Celkem	145 757	151 307

6.11 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií

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

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

	31. 12.2023	31. 12. 2022
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	2 867 104	2 433 243
Počet investičních akcií (v ks)	194 762 425	186 486 219
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	14,7210	13,0478

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

V průběhu roku 2023 proběhl emise nových investičních akcií v hodnotě 107 986 tis. Kč. Následující tabulka zobrazuje vývoj v počtu emitovaných investičních akcií:

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

6.12 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb

v tis. Kč	Období končící 31. 12. 2023	Období končící 31. 12. 2022
Tržby z pronájmu	71 645	202 277
Tržby z poskytovaných služeb	20 834	55 132
Tržby celkem	92 479	257 409

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

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

6.13 Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků

v tis. Kč	Období končící 31. 12. 2023	Období končící 31. 12. 2022
Zisk z přecenění finančních aktiv oceňovaných v reálné hodnotě	149 307	54 544
Zisk (ztráta) z přecenění derivátového nástroje – úrokového swapu (viz 6.5)	-6 880	18 142
Zisk (Ztráta) z přecenění závazků na reálnou hodnotu	-51 448	67 554
Podíl na hospodaření TESSERA k.s. za rok 2023 (resp. 2022)	41 674	50 445
Úprava hodnoty obchodní pohledávek v důsledku úvěrového rizika (viz 6.3)	-1 750	358
Tvorba rezervy na obchodní rizika	-4 152	-
Zisky/(ztráty) plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků celkem	126 751	191 043

Zisk z přecenění finančních aktiv oceňovaných v reálné hodnotě

Rozpad celkového zůstatku zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	Období končící 31. 12. 2023	Období končící 31. 12. 2022
Úrokový výnos – půjčka Tessera	-	1 478
Úrokový výnos – půjčka CIF Services a.s.	11 353	11 280
Úrokový výnos – půjčka Nemomax Lipno s.r.o.	31 560	20 536
Úrokový výnos – půjčka CIF Alfa s.r.o.	47 172	-
Úrokový výnos – půjčka CIF Beta s.r.o.	21 937	-
Úrokový výnos – půjčka CIF Gama s.r.o.	11 334	-
Úrokový výnos – půjčka CIF Delta s.r.o.	2 534	-
Úrokový výnos – půjčka CIF Epsilon s.r.o.	1 560	-
Úrokový výnos – půjčka Development Chýně s.r.o.	-	8 472
Úrokový výnos – bankovní účet ČSOB a.s.	12 967	4 809
Úrokový výnos – ČSNF	8 890	5 253
Úrokový výnos – směnky J&T a.s.	-	2 716
Úrokový výnos celkem	149 307	54 544

6.14 Náklady související s pronájmem nemovitostí

v tis. Kč	Období končící 31. 12. 2023	Období končící 31. 12. 2022
Spotřeba materiálu a energii	11 775	27 516
Správa nemovitostí	15 570	19 437
Opravy a udržování	1 372	8 707
Ostraha	1 890	5 158
Poplatky a provize za zprostředkování	2 044	1 217
Ostatní služby	2 137	8 426
Náklady související s pronájmem nemovitostí celkem	34 788	70 461

Pozn. údaje za období končící 31.12. 2023 představují pouze hodnoty za 1-4/2023, tj. do doby prodeje nemovitostí k 01. 05. 2023

6.15 Správa Fondu a ekonomické a právní služby

v tis. Kč	Období končící 31. 12. 2023	Období končící 31. 12. 2022
Správa a vedení Fondu (pozn. 7.3)	902	952
Poplatky depozitáři	592	641
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	4 479	3 506
Správa fondu a související ekonomické a právní služby celkem	5 973	5 099

6.16 Finanční náklady

v tis. Kč	Období končící 31. 12. 2023	Období končící 31. 12. 2022
Úrokové náklady – bankovní úvěry	23 153	62 963
IRS náklady/(výnosy) - bankovní úvěry - realizované	-10 263	-16 599
Úrokové náklady	5 152	6 439
Úrokové náklady celkem	18 042	52 803
Ostatní finanční náklady (bankovní poplatky a jiné finanční náklady)	387	225
Finanční náklady celkem	18 429	53 028

6.17 Ostatní provozní výnosy / (náklady)

V roce 2022, Ostatní provozní výnosy / (náklady) byly představovány zejména výnosy v souvislosti s pořízením pozemků v Chýni, kdy Fond vykoupil pohledávky věřitelů vůči Development Chýně s.r.o. v celkové nominální hodnotě 501 892 tis. Kč, z toho 334 000 tis. bylo pořízeno za 285 000 tis. Kč (již v roce 2021) a dále v rámci výplaty exekuční podstaty obdržel výplatu ve výši 167 892 tis. Kč na umoření zbývajících odkoupených pohledávek, za které fond zaplatil 70 000 tis. Kč. Fond tedy vykázal výnos z diskontu realizovaných pohledávek ve výši 146 892 tis. Kč.

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 31. 12. 2023	Období končící 31. 12. 2022
Splatný daňový náklad za běžné období	93 374	17 722
Úprava splatné daně za předcházející období	-	-98
Splatná daň celkem	93 374	17 624
Odložená daň z titulu změny přechodných rozdílů	-98 041	-11 552
Celkový daňový náklad (výnos)	-4 667	6 072

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

V tis. Kč	Období končící 31. 12. 2023	Období končící 31. 12. 2022
Zisk před zdaněním za běžné období	321 208	751 579
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad kalkulovaný z výsledku hospodaření	16 060	37 579
Dopad daňově neuznatelných nákladů / výnosů	-5 057	-17 959
Dopad daňových odpisů	82 370	-1 898
Dopad odložené daně	-98 041	-11 552
Dopad daňových nákladů souvisejících s předcházejícím obdobím	-	-98
Celkový daňový náklad (výnos)	-4 667	6 072
Efektivní daňová sazba (bez vlivu daňových dopadů min. let)	-1.45%	0.82 %

Odložená daň ve výkazu finanční situace

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

v tis. Kč	31. 12. 2023	31.12. 2022
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě investic do nemovitostí (závazek)	2 641	100 617
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě pohledávek (pohledávka)	-89	-24
Odložený daňový závazek	2 552	100 593

Sesouhlasení splatné daně

v tis. Kč	Splatná daň
Zůstatek k 31. 12. 2022 – závazek	-6 750
doplatek 2022 DPPO	10 289
Zaplacené zálohy 2023 DPPO	14 478
Rezerva na 2023 DPPO	-93 374
Zůstatek k 31. 12. 2023 – závazek	-75 357

Sesouhlasení odložené daně

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

v tis. Kč	Odložená daň
Zůstatek k 31. 12. 2022 – odložený daňový závazek	100 593
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	-98 041
Zůstatek k 31. 12. 2023 – odložený daňový závazek	2 552

7 Transakce se spřízněnými stranami**7.1 Osoba ovládající**

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

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

	31. 12. 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 %
Držitelé investičních akcií celkem	100 %	100 %

V průběhu období roku 2023 došlo k úpisu nových investičních akcií, čímž se změnil poměr 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 31. 12. 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 31. prosinci 2023 prezentuje půjčky poskytnuté spřízněným stranám CIF Alfa s.r.o., CIF Beta s.r.o., CIF Gama s.r.o., CIF Delta s.r.o., CIF Epsilon s.r.o. 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 Tessera, 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 31. 12. 2023 odměna ve výši 902 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	31. 12. 2023	31.12. 2022
Finanční aktiva		
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	1 638 187	613 107
Finanční aktiva oceňovaná v zůstatkové hodnotě	219 623	295 736
z toho: <i>Obchodní pohledávky</i>	57 669	115 644
<i>Peněžní prostředky</i>	161 954	180 092
Finanční aktiva celkem	1 857 810	908 843
Finanční závazky		
Finanční závazky oceňované v reálné hodnotě s přecením do výsledku	145 757	1 072 096
Finanční závazky oceňované v zůstatkové hodnotě	6 136	184 549
z toho: <i>Bankovní úvěry</i>		
<i>Závazek z titulu emise IA</i>	0	131 986
<i>Závazek z nákupu pohledávek</i>	-	-
<i>Obchodní a jiné závazky</i>	6 136	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., CIF Delta s.r.o., CIF Epsilon 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 svým finančním povinnostem 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 31. 12. 2023	Vážený průměr efektivní úrokové sazby (p.a.)	Do 1 roku	1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	5 412	-	-	5 412
Bankovní úvěry	x	-	-	-	-
Celkem	x	5 412	-	-	5 412

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

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

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 31. 12. 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; 2023: zisk 1 086 tis. Kč), neboť i obchodní a investiční transakce jsou realizovány ve funkční měně a cizí měna je použita pouze v ojedinělých případech.

8.5 Oceňování reálnou hodnotou

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 31.12. 2023	
	Ocenění v amortizované hodnotě	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Finanční aktiva		
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	-	1 638 187
Obchodní pohledávky	57 669	-
Peněžní prostředky	161 954	-
Finanční aktiva celkem	219 623	1 638 187

V tis. Kč	K 31. 12. 2022	
	Ocenění v amortizované hodnotě	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Finanční aktiva		
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	-	613 107
Obchodní pohledávky	115 664	-
Peněžní prostředky	180 092	-
Finanční aktiva celkem	295 756	613 107

Reálná hodnota investic do nemovitostí

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

v tis. Kč	31. 12. 2023	31.12. 2022
Praha – Malešice	-	417 435
Praha – Novodvorská	-	137 505
Praha – Štúrova	-	64 000
Praha – Holešovice	-	1 102 620
Brno – Libušina + dodatečné pozemky	-	30 540
Brno – Kolaříkova 1	34 830	-
Brno – Kolaříkova 3	-	65 410
Prostějov	-	444 200
Tišnov	-	62 570
Pozemky Rezidence Limuzská	268 272	256 526
Pozemky Chýně	225 653	208 046
Investice do nemovitostí celkem	528 755	2 788 852
Ostatní movitá aktiva zahrnutá do investic do nemovitostí	408	1 164
Investice do nemovitostí celkem prezentována ve výkazu finanční situace	529 164	2 790 016

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 obdobněm 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.

v tis. Kč	31. 12. 2023	31.12. 2022
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	2 867 104	2 433 243
Počet investičních akcií (v ks)	194 762 425	186 486 219
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	14,7210	13,0478

11 Události po rozvahovém dni

S rozhodným dnem 1.1. 2024 došlo k fúzi společnosti Karnosota a.s., IČ: 171 35 630 coby zanikající společností se společností CIF Delta, s.r.o. IČ 191 89 818 coby společností nástupnickou.

Na základě Oznámení o předčasném splacení části úvěru ze dne 12. února 2024 společností CIF Epsilon s.r.o. došlo v rámci refinancování jmenované společnosti Komerční bankou k vyplacení tří čtvrtin úvěrové pozice Fondu a současně k vrácení části příplatku mimo základní kapitál. Uvedená plnění byla Fondem poskytována na nákup nemovitosti: Retail park Brno Komárov na adrese, Hněvkovského 701/63, 617 00 Brno-jih.

Dne 15. 2. 2024 Fond uzavřel s dceřinou společností CIF Zeta s.r.o. Smlouvu o úvěru a Smlouvu o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál za účelem úhrady kupní ceny bytové jednotky v jinak komerční nemovitosti na ul. Křenová 73, Brno, jež zbylá část bude předmětem dražby a jejíž nákup do společnosti CIF Zeta, s.r.o. má Fond v úmyslu financovat.

Dne 15. 2. 2024 společnost CIF Epsilon s.r.o. uhradila Fondu část úvěrové pozice vzniklé na základě Smlouvy o úvěru ze dne 4. 8. 2023, kdy účelem úvěru bylo financování nákupu nemovitosti v Brně na ul. Hněvkovského 701/63 společně s vrácením části příplatku mimo základní kapitál na základě rozhodnutí jediného společníka. Uvedené bylo realizováno refinancováním Komerční bankou, a.s.

- Dne 15. 2. 2024 Fond uzavřel s dceřinou společností CIF Zeta s.r.o. Smlouvu o úvěru a Smlouvu o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál za účelem úhrady kupní ceny vydražené nemovitosti a to bytové jednotky č. 493/7 nacházející se na adrese Křenová 493/73, 602 00 Brno – Trnitá. Zbylé části nemovitosti, která je předmětem investičního záměru budou předmětem dražeb v aktuálním účetním období.

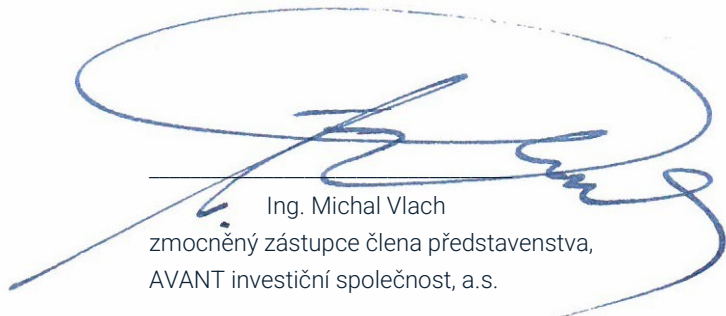
- Ke dni 27. 3. 2024 společnost CIF Epsilon s.r.o. uhradila Fondu svoji úvěrovou pozici ze Smlouvy o úvěru ze dne 25. 8. 2023 poskytnutou na nákup nebytového prostoru v Rezidenci Bratislavská 14 v Brně a Fond snížil svůj příplatek na základě Rozhodnutí společníka o vrácení části příplatku. Uvedené plnění bylo uskutečněno na základě refinancování Komerční bankou, a.s.

- Dne 5. 4. 2024 Fond uzavřel se společností Nemomax Lipno s.r.o., Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru ze dne 28.3.2022. Předmětem bylo prodloužení splatnosti úvěru do konce roku 2024 za podmínky do zajištění třetí osobou a splacení naběhlých úroků. Ke dni 12. 4. 2024 byly obě odkládací podmínky stran dlužníka splněny a Dodatek č. 1 tím nabyl

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

12 Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 26 dubna 2024.



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

Neoficiální verze

Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období

(ust. § 82 ZOK)

Neoficiální verze

Zpráva o vztazích (Výroční zpráva za účetní období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023)

1. ÚVOD

Tuto zprávu o vztazích vypracoval statutární orgán investičního fondu **Czech Investment Fund SICAV, a.s.**, IČO: 027 89 027, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 180 00 Praha 10, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl 19621, vložka B (dále jen „**Fond**“) s přihlédnutím k povinnosti uložené statutárním orgánu ovládané osoby dle § 82 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZOK**“), za účetní období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 (dále jen „**sledované období**“). Za předpokladu, že by Fond byl ovládanou osobou, tato zpráva by popisovala vztahy s propojenými osobami, tj. podle ZOK vztahy mezi Fondem jako ovládanou osobou a ovládající osobou Fondu a dále vztahy mezi Fondem a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou, která ovládá Fond (dále jen „**Propojené osoby**“). Fond však ve sledovaném období nebyl v pozici ovládané osoby, což je v této zprávě níže zdůvodněno a popsáno.

2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Ovládající osoby

Fond měl v průběhu sledovaného období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023, stejně jako v minulém období, celkem dva akcionáře držící zakladatelské akcie, tzn. akcie, s nimiž je spojeno hlasovací právo. Akcionáři Fondu s hlasovacími právy jsou dvě fyzické osoby, z nichž každá drží 50% zakladatelských akcií Fondu a disponuje svými hlasovacími právy samostatně. U akcionářů Fondu s hlasovacími právy nebyl ve sledovaném období zpozorován žádný případ společného nakládání s hlasovacími právy za účelem ovlivnění, ovládaní nebo jednotného řízení Fondu, ani žádná dohoda o takovém způsobu nakládání s hlasovacími právy, a proto se z hlediska Fondu jedná o akcionáře, kteří nejednají ve shodě.

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

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

Ovládaná osoba

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

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

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

Osoby ovládané Fondem

Fond se ve sledovaném období stal ovládající osobou těchto nově založených obchodních společností:

- CIF Alfa s.r.o., vznikla 25. 1. 2023
- CIF Beta s.r.o., vznikla 25. 1. 2023
- CIF Gama s.r.o., vznikla 25. 1. 2023
- CIF Delta s.r.o., vznikla 27. 3. 2023
- CIF Epsilon s.r.o., vznikla 23. 5. 2023
- CIF Zeta s.r.o., vznikla 11. 8. 2023

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

Fond byl dále po část sledovaného období ovládající osobou vůči obchodní společnosti CIF services a.s., se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, IČ: 273 81 714, jejímž jediným akcionářem byl Fond do června 2023, kdy akcie odprodal třetí osobě. Vztahy mezi Fondem jako ovládající osobou a společností CIF services a.s. jako ovládanou osobou po příslušnou část sledovaného období, kdy byl Fond akcionářem, popisuje zpráva o vztazích, vyhotovená statutárním orgánem společnosti CIF services a.s., přičemž tato zpráva o vztazích vypracovaná statutárním orgánem Fondu se jimi nezabývá.

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

3. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY V RÁMCI PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ

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

4. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

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

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

V účetním období roku 2023 (dále jako „Účetní období“) nebylo učiněno žádné jednání na popud nebo v zájmu akcionáře Fondu či jiné osoby, které by se týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Fondu zjištěného podle poslední účetní závěrky.

6. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

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

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou:

Smlouvy uzavřené v Účetním období

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

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

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

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami

Smlouvy uzavřené v Účetním období

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

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

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

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

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

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

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

9. PROHLÁŠENÍ

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

V Praze dne 26. 3. 2024



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

Neoficiální verze

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

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (v tis. CZK)	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (v tis. CZK)
Peněžní prostředky na účtech	161 954	161 954
Majetková účast CIF Alfa	100	359 200
Majetková účast CIF Beta	100	105 400
Majetková účast CIF Gama	100	64 140
Majetková účast CIF Delta	100	78 880
Majetková účast CIF Epsilon	100	44 800
Poskytnutý úvěr 3. strana – CIF services	141 000	159 941
Poskytnutý úvěr 3. strana – Nemomax Lipno	190 000	243 114
Pozemky Chýně	170 000	225 653
Projekt Rezidence Limuzská	221 767	268 272
Poskytnutý úvěr – CIF Alfa	577 616	584 642
Poskytnutý úvěr – CIF Beta	306 988	318 675
Poskytnutý úvěr – CIF Gama	133 234	135 184
Poskytnutý úvěr – CIF Delta	122 000	122 534
Poskytnutý úvěr – CIF Epsilon	68 819	70 160

V rámci investiční činnosti během roku 2023, došlo k navýšení Ostatních kapitálových fondů formou Příplatků mimo základní kapitál.