



Výroční finanční zpráva fondu

Czech Investment Fund SICAV, a.s.
za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

Neoficiální verze

Obsah

Použité zkratky	5
1. Základní údaje o Fondu	7
a) Základní kapitál Fondu	7
b) Údaje o cenných papírech	8
2. Objektívni zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období.....	9
a) Přehled investiční činnosti	9
b) Finanční přehled	14
c) Přehled portfolia	15
d) Významné majetkové účasti	16
e) Přehled výsledků Fondu	17
f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů	18
g) Zdroje kapitálu	18
h) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP).....	19
i) Informace o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné	19
j) Dopady ruské invaze na Ukrajinu	20
k) Vliv ekonomického vývoje, inflace a změny úrokových sazeb na hospodaření Fondu.....	21
3. Výroční zpráva	25
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 účelů Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ).....	25
b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ).....	26
c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ).....	26
d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ) .	27
e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ).....	27
f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ).....	27
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).....	27
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).....	27
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).....	28
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)	28
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)	28
l) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využitě pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na	

	konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)	28
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).....	29
n)	Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akci (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP).....	29
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)	29
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).....	29
q)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF) 30	30
r)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF)	30
4.	Výkaz o řízení a správě Fondu	31
a)	Informace o kodexech řízení a správy Fondu (§ 118 odst. 4 písm. a) až c) ZPKT).....	31
b)	Popis hlavních parametrů systémů vnitřní kontroly a řízení rizik ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT).....	31
c)	Popis práv spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT).....	32
d)	Popis složení a postupů rozhodování vedoucího orgánu Fondu a jeho výborů, jsou-li zřízeny (§ 118 odst. 4 písm. f) ZPKT)	35
e)	Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu (§ 118 odst. 4 písm. g) ZPKT).....	37
f)	Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. h) až i) ZPKT).....	38
g)	Struktura vlastního kapitálu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT).....	38
h)	Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT).....	38
i)	Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT).....	39
j)	Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT)....	39
k)	Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT)	39
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)	39
m)	Zvláštní pravidla určující volbu a odvolání členů řídicího orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT)	39
n)	Zvláštní působnost řídicího orgánu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT)	40
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).....	40

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).....	40
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).....	40
r)	Alternativní výkonnostní ukazatele.....	40
5.	Prohlášení oprávněných osob Fondu.....	42
6.	Přílohy.....	43

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem

Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období

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

Účetní období	Období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

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

Srovnávacím obdobím ve výkazu o finanční situaci, ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, ve výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je období od 01. 01. 2021 do 31. 12. 2021.

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

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

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

1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	Czech Investment Fund SICAV, a.s.
Sídlo	Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10
IČO	027 89 027
LEI	315700K42APKSHJPA112
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 19621
Vznik Fondu	18. 3. 2014
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 267 997 795, avantfunds.cz
Obhospodařovatel	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:	2.435.243 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:	2.433.243 tis. Kč

b) Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie

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

Investiční akcie

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s.
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	od 14. 1. 2016 jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením TISORFOND IFPZK
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008041449
Počet akcií ke konci Účetního období	186 486 219 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	20 361 330 ks v objemu 201 000 tis. Kč
Odkoupené	2 615 548 ks v objemu 24 000 tis. Kč

2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období

(ust. § 34 odst. 2 písm. a) ZISIF)

a) Přehled investiční činnosti

Hlavním předmětem podnikatelské činnosti Fondu bylo nadále kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory proti emisím investičních akcií Fondu do fondového kapitálu. V průběhu Účetního období Fond realizoval běžné činnosti pro zajištění údržby a rozvoj stávajícího zejména nemovitostního portfolia prostřednictvím Správce Fondu a externích dodavatelů v souladu se svým Statutem. 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, byl Fond nucen s ohledem na vývoj trhu a změnou postoje financující banky Fondu ve sledovaném Účetním období aktivně reagovat v konceptu budoucího směřování Fondu.

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.

Investiční strategie Fondu

V úvodu Účetního období Investiční strategie Fondu navazovala na koncept spočívající zejména ve správě a investicích do stávajícího nemovitostního portfolia s vyhledáváním nových investic do komerčních nemovitostí. Jak se potvrdilo v uplynulých dvou letech, kdy řada oblastí průmyslu a obchodu byla postižena krizovým vývojem v souvislosti s pandemií COVID-19, měl Fond v rámci diverzifikace nemovitostí ve svém portfoliu a jejich klíčových nájemců zajištěnou stabilitu vůči volatilitě trhu. V retailovém segmentu jsou základem maloobchodní prodejny potravin reprezentované silnými řetězci, jako Albert, Penny, LIDL a Billa, na které navazují ostatní nájemníci. V nemovitostech zaměřených na kancelářský segment trhu je snaha o pronájem společnostem navázaných na státní a samosprávné organizace pro zajištění stability příjmu ve spojitosti se službami zlepšujícími podmínky pro činnost nájemců, jako je pošta, stravování atd. V největší kancelářské budově v Praze Holešovicích se podařilo významně rozšířit spolupráci zejména se společností Technologie hlavního města Prahy a tím zajistit stabilitu příjmů. S ohledem na změnu zájmové oblasti trhu, a to v důsledku globálních vlivů Fond nevyhodnotil žádnou přímou investici do nemovitostí za přijatelnou v rámci investiční strategie, a tak v průběhu Účetního období investoval do nákupu pohledávek s diskonty, jež byly zajištěny nemovitostmi, aby je následně získal do svého stávajícího portfolia případně realizací zajištění navýšil svoji likviditu. Mimo uvedené, krátkodobě Fond investoval do nástrojů finančního a kapitálového trhu pro zhodnocení volných prostředků. V druhé polovině Účetního období byla investiční činnost Fondu fakticky zastavena zásahem Československé obchodní banky, a.s., která změnou postoje s odvoláním na smluvní ujednání odmítla schvalovat Fondu investice pod hrozbou zesplatnění úvěrů, jež poskytla Fondu, jak je následně uvedeno.

Globální vlivy

V Účetním období bylo několik významných vlivů s dopadem na ekonomiku v České republice, a to zejména proces pokračující stabilizace dopadů pandemie COVID-19 s výhledem na určitou nejistotu v budoucím vývoji, prohlubující se energetická krize a dopady invaze Ruska na Ukrajinu jež je analyzována dále. Tyto globální vlivy zásadně mění tržní prostředí v České republice, a proto bylo z pohledu Fondu nutno na tyto aktivně reagovat, a to jak v běžné činnosti, tak v investičním zaměření. V Účetním období na základě vyhodnocení vývoje Fond plánoval a začal realizovat také investice směřující na participaci výstavby nových komerčních i bytových objektů. Volné prostředky Fond investoval rovněž do nástrojů finančního trhu, pro minimalizaci inflačních vlivů do doby realizace nových investic.

Vliv financující banky Fondu

Fond v roce 2015 zahájil spolupráci s Československou obchodní bankou, a.s. (dále ČSOB). Po celou dobu byla a doposud je ČSOB jedinou bankovní institucí, které financovala nemovitostní projekty Fondu, jež byly realizovány formou nákupu kapitálových podílů na společnostech vlastníci nemovitosti a

následně formou korporátních přeměn v intencích Zákona o přeměnách obchodních společností a družstev Fond nemovitosti nabyl do svého nemovitostního portfolia. Smluvní dokumentace mezi ČSOB a Fondem, byla v rámci jednotlivých projektů sjednávána na refinancování závazků společností, které Fond nabýval a následně přešla v rámci korporátní přeměny na Fond, kdy nedošlo ke změně konceptu smluv, které však obsahovaly od počátku záměr budoucí přeměny přechodu nemovitostí a úvěrů ČSOB přímo na Fond a byly vždy sjednávány se zástupci Fondu od samého počátku.

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

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

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

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

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

Na základě výše uvedeného Fond nemohl následně prakticky realizovat žádnou investiční činnost a v současnosti zajišťuje zejména majetkovou restrukturalizaci v souladu s požadavky banky.

Přehled investiční činnosti Fondu v Účetním 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. Úhrada za akciový podíl byla realizována formou zápočtu pohledávky za Převodcem, kterou Fond nabyl od dvou stávajících investorů, kdy vzniklé závazky za investory byly předmětem kapitalizace ke dni 28.6.2022 formou zápočtu těchto závazků proti investičnímu závazku na vydání nových investičních akcií. Navýšení emise investičních akcií bylo na základě stanovené hodnoty jedné investiční akcie ke dni 30. 6. 2022.

- Dne 17. února 2022 doplatkem kupní ceny nabyla účinnosti Smlouva o postoupení pohledávky uzavřená mezi Fondem a Fio bankou, a.s., IČO: 61858374, se sídlem V Celnici 1028/10, 117 21 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2704. Předmětná pohledávka je za společností Development Chýně, s.r.o., IČO: 04064526, se sídlem Kodaňská 558/25, Vršovice, 101 00 Praha 10, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 241727.

Prostředky na doplatek byly zajištěny z vlastních likvidních prostředků Fondu a z navýšení úvěrové angažovanosti některých akcionářů, z které vzniklé pohledávky byly rovněž předmětem kapitalizace, jak je uvedeno v předchozím bodě.

- Dne 3. března 2022 Fond uzavřel se společností Českomoravský finanční ústav s.r.o., se sídlem Horní náměstí 1, 779 00 Olomouc, IČO: 06296548 Smlouvu o postoupení pohledávky, na základě, které nabytí zajištěnou pohledávku za společností Development Chýně s.r.o., IČO: 04064526, se sídlem Kodaňská 558/25, Vršovice, 101 00 Praha 10, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 241727 a to pozemky ve vlastnictví uvedené společnosti v pořadí.

- Dne 28 března 2022 Fond uzavřel Smlouvu o úvěru se společností Nemomax Lipno s.r.o., IČO: 085 43 640, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 320714 a to na částku 190 000 tis. Kč s úrokovou sazbou 15 % p.a. se splatností do dvou let. Úvěrová pozice je zajištěna jak nemovitostmi, podílem na úvěrovaném tak notářským zápisem se svolením vykonatelnosti.

- Dne 6. dubna. 2022 Fond uzavřel se společností SUN CZECH CONSULTING SE, IČO: 291 32 762, se sídlem U Jana 88/36, Petřkovice, 725 29 Ostrava, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě pod sp. zn. H 1075 Smlouvu o postoupení pohledávky na základě které nabytí zajištěnou pohledávku za společností Development Chýně s.r.o. , IČO: 04064526, se sídlem Kodaňská 558/25, Vršovice, 101 00 Praha 10, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 241727 a to pozemky ve vlastnictví uvedené společnosti v pořadí.

- Dne 5.května 2022 uzavřel se společnostmi Safety Real, fond SICAV, a.s. ,IČO: 247 99 751, se sídlem: Křížkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsané u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 16888, Solo Property Group a.s., IČO: 066 19 185, se sídlem: Cejl 494/25, Zábřdovice, 602 00 Brno, zapsané u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 8482 a společností European Property Group, a.s., IČO:257 02 351, se sídlem : Cejl 494/25, Zábřdovice, 602 00 Brno, zapsané u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 4110, smlouvy o úvěrech v celkovém objemu 115.000.000,- Kč na úhradu nákupu pohledávek za společností Development Chýně s.r.o. , IČO: 04064526, se sídlem Kodaňská 558/25, Vršovice, 101 00 Praha 10, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 241727 jež nabytí v dubnu a květnu 2022 jak výše uvedeno.

- Dne 7. dubna 2022 Fond vydražil v dražbě proti povinnému Development Chýně s.r.o., IČO: 04064526, se sídlem Kodaňská 558/25, Vršovice, 101 00 Praha 10, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 241727 soubor nemovitostí v hodnotě stanovené znalcem 631.827 tis. Kč do svého portfolia za cenu 510 000 000,- Kč se záměrem nabyté pohledávky započítat proti ceně vydražení.

- Dne 13. dubna 2022 byla Fondu proplacena směnka emitenta J&T Private Equity B.V., se sídlem Schiphol Boulevard 307, Torec C-4, 1118 BJ Schiphol, Holandsko, IČO: 34157775, zapsaná v Obchodním rejstříku Obchodní a průmyslové komory Amsterdam.

- Dne 19. května 2022 poskytl Fond na základě Smlouvy o úvěru společnosti Rezidence Limuzská, a.s., IČO: 056 77 165, se sídlem: třída Kpt. Jaroše 1844/28, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsané u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 7636 finanční prostředky ve výši 47 102 572,- Kč na refinancování jejich závazků.

- Dne 25. května 2022 uzavřel Fond Smlouvy o převodu akcií společnosti Rezidence Limuzská, a.s., IČO: 056 77 165, se sídlem: třída Kpt. Jaroše 1844/28, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsané u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 7636 se společností AGAFAR, a.s., IČO: 072 75 862, se sídlem Praha 4, Nad lomem 1827/24, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 23639 a s panem Martinem Knetigem v objemu 40 % základního kapitálu.

- Dne 8. června 2022 uzavřel Fond s panem Martinem Davidem Smlouvu o převodu akcií společnosti Rezidence Limuzská, a.s., IČO: 056 77 165, se sídlem: třída Kpt. Jaroše 1844/28, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsané u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 7636 v objemu 30 % základního kapitálu

- Dne 13. června 2022 uzavřel Fond s panem Martinem Bendou Smlouvu o převodu akcií společnosti Rezidence Limuzská, a.s., IČO: 056 77 165, se sídlem: třída Kpt. Jaroše 1844/28, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsané u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 7636 v objemu 30 % základního kapitálu. Touto smlouvou, resp. rubopisem listinných akcií nabytí Fond 100 % akciového podílu na společnosti Rezidence Limuzská, a to v souladu s plánovanou Fúzí Fondu s uvedenou společností.

- Dne 15. června 2022 uzavřel Fond s panem Martinem Bendou Smlouvu o úpisu investičních akcií Fondu na částku 50 500 tis. Kč kdy takto vzniklý investiční závazek byl Fondu uhrazen formou zápočtu za pohledávky z titulu úvěrové smlouvy ze 8. 12. 2021 a z pohledávky za postoupení pohledávky za dne 28. 1. 2022 za společností CORE Property, a.s v likvidaci.
- Dne 16. června 2022 byl sepsán Notářský zápis, na základě, kterého dne 25. července 2022 došlo k zápisu Fúze společností Rezidence Limuzská coby zanikající společností s Fondem coby nástupnickou společností.
- Dne 21. června. 2022 uzavřel Fond s panem Martinem Davidem Smlouvu o úpisu investičních akcií Fondu na částku 50 500 tis. Kč kdy takto vzniklý investiční závazek byl Fondu uhrazen formou zápočtu za pohledávky z titulu úvěrové smlouvy ze 10. 12. 2021 a z pohledávky za postoupení pohledávky za dne 28. 1. 2022 za společností CORE Property, a.s v likvidaci.
- Dne 13. července 2022 uzavřel Fond s fondem ČSNF SICAV, a.s. IČO: 065 61 705, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 22940, Kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k nemovitostem. Předmětem smlouvy byl převod 2/3 ideálního podílu na nemovitostech jež byly Fondem vydraženy dne 7. července 2022 a to za cenu 340.000 tis. Kč plus DPH, která odpovídala ceně stanovené znalcem s přihlédnutím ke vlastnictví na nemovitostech. Ve stejný den byla mezi stranami podepsána Dohoda ohledně developmentu pozemků na LV 329 k.ú. Chýně vymezující další spolupráci mezi stranami na zhodnocení pozemků ve společném vlastnictví.
- Dne 16. srpna 2022 uzavřel Fond se společností SI FACILITY, a.s., IČO 28263456, se sídlem Křížíkova 213/44, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 18706, Smlouvu o smlouvě budoucí na prodej 100% akciového podílu na společnosti CIF services, a.s., se sídlem, Počernická 272/96, 108 00 Praha 10, IČO: 273 81 714, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 10198. Vzhledem k ultimátnímu postoji financující banky byl k uvedené smlouvě dle 26. 9. 2022 uzavřen Dodatek č. 1, kterým se termín prodeje zmíněného aktiva Fondu posunul do konce roku 2023.
- Dne 23. srpna 2022 uzavřel Fond se společností Rezidence Bratislavská, s.r.o. IČ 08803234, se sídlem Příkop 838/6, Zábřovice, 602 00 Brno, zapsané v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 115300, Smlouvu o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnictví jednotky prodejny o ploše 688 m2 na kterou je uzavřena Smlouva o smlouvě budoucí na nájem se společností Albert Česká republika v nemovitosti „PONÁVKA TOVER“ v Brně jež je aktuálně ve výstavbě.
- Dne 5. prosince 2022 uzavřel Fond s Martinem Bendou Smlouvu o úpisu investičních akcií Fondu na částku 53 993 tis. Kč kdy takto vzniklý investiční závazek byl Fondu uhrazen formou zápočtu za pohledávku vzniklou z titulu prodeje akciového podílu společností Rezidence limuzská, a.s. ke stejnému dni.
- Dne 5. prosince 2022 uzavřel Fond s Martinem Davidem Smlouvu o úpisu investičních akcií Fondu na částku 53 993 tis. Kč kdy takto vzniklý investiční závazek byl Fondu uhrazen formou zápočtu za pohledávku vzniklou z titulu prodeje akciového podílu společností Rezidence limuzská, a.s. ke stejnému dni.

Exitová strategie

Dlouhodobou investiční strategií Fondu bylo držení komerčních nemovitostí a jejich rozvoj. S ohledem na vzniklou situaci s financující ČSOB, kdy je Fond nucen převést dominantní část stávajícího nemovitostního portfolia do dceřiných společností je záměrem podíly na nově vzniklých dceřiných společnostech dlouhodobě držet v majetku Fondu minimálně do doby, než dojde ze strany dceřiných společností k úhradě kupní ceny za nemovitosti do těchto Fondem odprodaných. Případné nemovitostní projekty bude Fond do budoucna realizovat prostřednictvím dceřiných SPV a to 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 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

budoucná 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 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.

Úvěrové pohledávky, nebo půjčky 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

Hlavní zdroje příjmů Fondu v Účetním období

Průběžné příjmy Fondu ve sledovaném období plynoucí z nájmu nebytových prostor a z poskytovaných služeb nemovitostního portfolia nevykázaly pokles oproti účetnímu období roku 2021, ba naopak došlo k nárůstu. Průměrná roční výše tržeb z nájmu a poskytovaných služeb roku 2022 činí 257.409 tis. Kč.

Významnými položkami na straně příjmu Fondu dále byly:

- Dne 15. února 2022 poskytl investor Martin Benda částku 40 000 tis. Kč, a to na základě Smlouvy o úvěru, kterou uzavřel s Fondem dne 8. 12. 2021 a to jako tranší č.2. Uvedená úvěrová pozice byla následně ke dni 30. 6. 2022 kapitalizována zápočtem proti investičnímu závazku na úpis investičních akcií Fondu.
- Dne 16. února 2022 poskytl investor Martin David částku 40 000 tis. Kč, a to na základě Smlouvy o úvěru, kterou uzavřel s Fondem dne 8. 12. 2021 a to jako tranší č.2. Uvedená úvěrová pozice byla následně ke dni 30. 6. 2022 kapitalizována zápočtem proti investičnímu závazku na úpis investičních akcií Fondu.
- Dne 5.května 2022 uzavřel se společnostmi Safety Real, fond SICAV, a.s. ,IČO: 247 99 751, se sídlem: Křížkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsané u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 16888, Solo Property Group a.s., IČO: 066 19 185, se sídlem: Cejl 494/25, Zábrdovice, 602 00 Brno, zapsané u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 8482 a společností European Property Group, a.s., IČO:257 02 351, se sídlem : Cejl 494/25, Zábrdovice, 602 00 Brno, zapsané u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 4110, smlouvy o úvěrech v celkovém objemu 115.000.000,- Kč na úhradu nákupu pohledávek za společností Development Chýně s.r.o. , IČO: 04064526, se sídlem Kodaňská 558/25, Vršovice, 101 00 Praha 10, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 241727.
- Dne 11. května 2022 rozhodla Usnesením soudní exekutorka Mgr. Veronika Jakubovská, Exekutorský úřad Kutná Hora, se sídlem Česká 325, Kutná Hora, pověřená k provedení exekuce pověřením vydaným Obvodním soudem pro Prahu 2 ze dne 21.07.2020 č.j. 55 EXE 825/2020, kterým byla nařízena exekuce podle vykonatelného notářského zápisu Mgr. Michaela Rouska, LL.M., notáře č.j. NZ 701/2020, N 472/2020 ze dne 08.07.2020 a vykonatelného rozhodčího nálezu rozhodce JUDr. Jaroslava Tvrdíka č.j. 1 R 5/2021-5 ze dne 10.02.2022 na základě pověření Obvodního soudu pro Prahu 10, č. j. 49 EXE 985/2022-37 ze dne 30.03.2022 ve spojeném řízení o výplatě částky 167 892 tis. Kč na účet Fondu coby oprávněného.
- Dne 19. května 2022 rozhodl statutární orgán společnosti Tessera jejíž je Fond komplementářem o rozdělení zisku roku 2021, kdy podíl Fondu činil celkem 41 375 tis. a byl do konce Účetního období Fondu plněn uhrazen.
- Dne 29. června 2022 Fond uzavřel se společností Tessera, k. s. IČ: 27757668, se sídlem Cejl 494/25, Zábrdovice, Brno 602 00, zapsanou u obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl A, vložka 2305 Smlouvu o úvěru na částku 7 000 tis. eur s úrokovou sazbou 3,2 % p.a. na dobu 5 let. Následné investování bylo znemožněno v rámci požadavků banky, jak výše uvedeno.
- Dne 13. července 2022 Fond uzavřel s fondem ČSNF SICAV, a.s., IČ: 065 61 705, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, zapsaným v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 22940, Kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k nemovitostem resp. vlastnického práva ke spoluvlastnickému podílu o velikosti id. 2/3 na Nemovitostech uvedených na LV č. 329 pro k.ú. Chýně a to za částku 340 000 tis. Kč plus DPH.

Od 14. 1. 2016 jsou investiční akcie Fondu coby emitenta přijaty k obchodování na regulovaném trhu BCPP. Účelem 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 investice v podílech na kapitálových společnostech, jež by znamenaly zhoršenou likviditu vůči nastaveným parametrům vypořádání při zpětném odkupu vlastních investičních akcií.

V Účetním období Fond byl na pozici komplementáře komanditní společnosti Tessler, 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.

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

V rámci politiky nabývání investičních prostředků přes veřejný úpis investičních akcií plánuje Fond v budoucnu vytvořit více tříd investičních akcií pro možnost oslovení, jak konzervativnějších kvalifikovaných investorů, tak investorů cílících na vyšší výnosy s akceptovatelným rizikem. Tento koncept je v plánu výhledově, kdy v současné době má Fond dostatek likvidních prostředků a s ohledem na stav trhu není zvyšování likvidity prioritou.

b) Finanční přehled

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

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Dlouhodobá aktiva	3 436 974	0
Krátkodobá aktiva	367 407	2 000
Aktiva celkem	3 804 381	2 000

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	0	2 000
Investiční fondový kapitál	2 426 284	0
Dlouhodobé závazky	1 179 542	0
Krátkodobé závazky	198 555	0
Pasiva celkem	3 804 381	2 000

c) Přehled portfolia

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

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k 01.01.2022	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl k poslednímu dni účetního období	změna v %
Celková aktiva Fondu	2 908 588	3 132 278	3 804 380	100,00 %	30,80 %
Peněžní prostředky	40 764	42 688	180 092	4,73 %	341,79 %
Poskytnuté půjčky a držené směnky	755 134	755 134	613 107	16,11 %	-18,81 %
Nemovitosti	2 051 177	2 272 943	2 790 016	73,34 %	36,02 %
Ostatní aktiva	61 513	61 513	185 405	4,87 %	201,41 %
Majetkové účasti	0	0	35 760	0,95 %	N/A

Údaje k 31.12.2021 představují přehled portfolia Fondu před zohledněním fúze s Rezidence Limuzská a.s., která proběhla s rozhodným dnem k 1.1. 2022. Údaje k 1.1.2022 představují přehled portfolia Fondu po fúzi s Rezidence Limuzská a.s.

Komentář k přehledu portfolia

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

Ve sledovaném období měl Fond strukturovaná aktiva do třech oblastí:

- 1) Nemovitosti tvořící kolem 73,34 % aktiv Fondu ve srovnání s posledním dnem předchozího účetního období jsou lokalizované v Praze, Brně a jejich okolí. Nejvýznamnější nemovitostní investice je "Rosmarin Business Center" v Praze Holešovicích tvořící přes 40% hodnoty vlastněných nemovitostí s pronajímatelnou plochou cca 23 500 m² se zaměřením zejména na kancelářské prostory. Dále je to administrativně – průmyslový areál v Praze Malešicích s pronajímatelnou plochou přes 13 000 m² po němž následuje Obchodní galerie Arkáda Prostějov s 10 000 m² pronajímatelné plochy a následně 5 polyfunkčních domů v rozsahu 1 500 – 3 500 m² pronajímatelné plochy. Mimo výnosové komerční nemovitosti vlastní Fond podíl na pozemcích v K.ú. Chýně s předpokládaným developerským projektem se strategickým obchodním partnerem.
- 2) Druhým nejvýznamnějším aktivem jsou poskytnuté úvěry, kdy jeden ve výši 190 000 tis. Kč je zajištěn nemovitostmi, podílem na společnosti úvěrovaného a vykonatelným notářským

zápisem a druhý ve výši 142 000 tis. Kč byl poskytnut dceřiné společnosti na financování nemovitostního projektu.

3) Třetí oblastí jsou volné likvidní prostředky na účtech Fondu.

d) Významné majetkové účasti

Majetková účast

- 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 nabyt 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.

Nemovitostní investice v tis. Kč

Vývoj složek reálné hodnoty v čase	31.12.2021	01.01.2022	31.12.2022	změna ocenění oproti 31.12.2021
TIŠNOV	57 110	57 110	62 570	5 460
KCM	376 760	376 760	417 434	40 675
PRAHA ŠTÚROVA	57 340	57 340	64 000	6 660
Limuzská	0	221 767	256 526	256 526
Pozemky Chýně	0	0	208 047	208 047
PRAHA NOVODVORSKÁ	114 300	114 300	137 505	23 205
Brno Libušina	27 830	27 830	30 540	2 710
BRNO KOLAŘÍKOVA	59 960	59 960	65 410	5 450
ARKÁDY PROSTĚJOV	405 800	405 800	444 200	38 400
PRAHA ROZMARÍN	952 000	952 000	1 102 620	150 620
CELKEM	2 051 100	2 272 867	2 788 852	737 752
Ostatní movitá aktiva zahrnutá do investic do nemovitostí	76	76	1 164	0
CELKEM	2 051 177	2 272 943	2 790 016	737 752

e) Přehled výsledků Fondu

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

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Výnosy z nájmu nemovitostí	257 409	0
Zisk (ztráta) z investic do nemovitostí	287 630	0
Zisk plynoucí z ostatních finančních aktiv / závazků	191 043	0
Ostatní provozní výnosy (náklady)	142 548	0
Náklady související s pronájmem nemovitostí	-70 461	0
Správní náklady fondu	-5 099	0
HV po zdanění	745 507	0

Komentář k přehledu výsledků

Nejvýznamnějšími výnosy jsou příjmy z nájmu nemovitostí v portfoliu Fondu, do kterých Fond dříve investoval a investic do nemovitostí. Výsledky Účetního období ovlivňovaly z části dopady krize COVID-19, které se promítly ve struktuře podnikatelské činnosti firem. V rámci Fondu však vzhledem k aktivnímu přístupu k jednotlivým nájemcům k propadu výsledku hospodaření fakticky nedošlo, ba naopak oproti předchozímu účetnímu období došlo k nárůstu. Poskytnuté slevy v rámci omezujících legislativních opatření byly poskytovány v drtivé většině v rámci vyvážených obchodních dohod s jednotlivými nájemci. Významnějším vlivem byla prohlubující se energetická krize a globální dopady Ruské agrese na území Ukrajiny, a to na výdajové stránce, nicméně z celkového pohledu výsledků Fondu nedošlo k významnějším dopadům.

V rámci zisku z investic do nemovitostí Fond vykazuje zhodnocení obhospodařovaného portfolia.

Nejvýznamnější transakcí byl nákup pohledávek za společností Development Chýně s.r.o., IČO: 04064526, se sídlem Kodaňská 558/25, Vršovice, 101 00 Praha 10, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 241727 za částku 355 000 tis. Kč. Následně se Fond zúčastnil dražby nemovitostního portfolia/pozemků jmenované společnosti, kdy vydražil nemovitosti za částku 510 000 tis. Kč v hodnotě dle znaleckého posudku 631 827 tis. Kč. Výnos z diskontu realizovaných pohledávek ve výši 146 892 tis. Kč je součástí Ostatních provozních výnosů (nákladů). V Účetním období došlo k uzavření Dohody o záměru developmentu předmětných pozemků se společností ČSNF SICAV, a.s., IČ: 065 61 705, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, zapsaným v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 22940 na základě, které uvedené společnosti byly prodány 2/3 předmětných pozemků za cenu 340 000 tis. Kč s dohodou o realizaci společného developmentu.

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

f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

Hlavní finanční ukazatelé

Následující údaje jsou uvedeny v tis. Kč:

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	Změna v %
NAV Fondu	1 548 353	2 433 243	57 %
Ostatní jmění	2 000	2 000	0 %
Pákový efekt dle metody hrubé hodnoty aktiv	185 %	149 %	-36 %
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	188 %	156 %	-32 %
Nové investice - Emise inv. akcií	8 000	201 000	2 412 %
Ukončené investice - Zpětný odkup inv. akcií	24 000	24 000	0 %
Čistý zisk	355 758	745 507	110 %
Hodnota investiční akcie (v Kč)	9,1759	13,0478	42 %

Komentář k hlavním finančním ukazatelům

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

g) Zdroje kapitálu

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

Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	0	2 000
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (fondový kapitál dle ZISIF)	2 433 243	0
Dlouhodobé závazky	1 172 689	0

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Krátkodobé závazky	198 448	0

Komentář ke zdrojům financování

Investiční činnost Fondu je financována především dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií. Cizí zdroje Fondu jsou tvořeny zejména závazky z bankovních úvěrů a v Účetním období i přijetí úvěru od společnosti Tessera. 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.

Fondu nemá omezení využití zdrojů kapitálu vyjma situace z druhé poloviny Účetního období s financující bankou. Časově omezená využitelnost volných zdrojů Fondu však je limitována výdaji nad 20 000 tis. Kč, což nemá vliv na běžný provoz Fondu. Potenciální riziko je v případě požadavků investorů Fondu na zpětný odkup většího objemu investičních akcií. Z tohoto pohledu jsou dány ve Statutu Fondu časové limity v závislosti na objemu investičních akcií, které by měl Fond vyplatit, resp. realizovat zpětný odkup. Fond disponuje dostatečnými likvidními prostředky na pokrytí možných nároků investorů z pohledu žádostí o zpětný odkup investičních akcií. Po provedení restrukturalizace bude mít 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 byt zanedbatelné riziko pozice komplementáře v komanditní společnosti Tessera k.s.

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



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

Kontinuální růst fondového kapitálu promítající se do hodnoty investičních akcií Fondu byl v Účetním období dán 95% obsazeností vlastněných nemovitostí. Současně Fond realizoval investici do nákupu pohledávek zajištěných nemovitostmi, které získal v rámci dražby a následně částečně prodal strategickému partnerovi, jak je uvedeno v kapitole investiční činnosti.

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

Podkladové investice Fondu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti, a to zejména z důvodů, že trhy aktuálně:

- i) nezohledňují sociální a environmentální náklady hospodářských činností;

- ii) nedisponují dostatečným množstvím zveřejňovaných informací týkajících se udržitelnosti, a to jak v soukromém, tak ve veřejném sektoru, což může vést k informační asymetrii ohledně výkonnosti aktiv z hlediska jejich udržitelnosti; a
- iii) neposkytují dostatečné informace o potencionálních vyšších rizicích v důsledku vývoje sektorové legislativy a nákladech na financování a možnostech případné veřejné podpory environmentálně udržitelných projektů.

Nicméně Fond v Účetním období zahájil projekty na využitelnost obnovitelných zdrojů zejména lokálních fotovoltaických panelech na jednotlivých nemovitostech pro využití zelené elektrické energie na úkor dodávek z veřejných zdrojů s vyšší podílem energie vyrobené ze zpracování fosilních zdrojů.

j) 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 tláčit na růst cen dalšího zboží.

EU se zatím brání úplnému odstřížení od dodávek ruského plynu a ropy, ale výpadky dodávek ropy a zemního plynu mohou v nejbližší době nastat. 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. Fond také nemá žádná depozita u Sberbank CZ, u které ČNB na konci února zahájila kroky k odnětí bankovní licence.

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 růstem inflace v průběhu celého účetního období. Nemovitostní portfolio Fondu je z hlediska inflace 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 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.

k) 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 meziročně klesaly po nadpoloviční část roku. 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 růst 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 i úrokové sazby hypotečních úvěrů a z druhé strany vzrostlé ceny stavebních materiálů a prací developerům brání ve výraznějším snížení ceny nových bytů. Všechny tyto aspekty vedly k velkému snížení objemu nově poskytnutých hypoték a následně i prodeji a výstavbě bytů, resp. dalších typů nemovitostí. Tyto faktory mají negativní vliv obecně na podniky a ekonomickou aktivitu v ČR, je však předpoklad, že zpomalení bude mírné a nebude dlouhé a ve svém důsledku pomůže stabilizovat a následně snížit inflaci a poté i úrokové sazby, což posléze povede k oživení investiční aktivity. V souhrnu však v roce 2022 vzrostl důraz na dostatečnou finanční sílu ekonomických hráčů a jejich rezerv – domácností i firem – a na potřebu obezřetného nakládání s rizikem.

Vliv na hospodaření Fondu je především prostřednictvím změny reálné hodnoty majetku a závazků Fondu.

Charakter Fondu

Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování. Investoři do investičních akcií vydávaných Fondem mají právo na odkup těchto investičních akcií na účet Fondu. Lhůta pro výplatu protiplnění za odkupované investiční akcie je uvedena ve Statutu Fondu a její délka činí max. 2 roky od obdržení žádosti o odkup obhospodařovatelem Fondu.

Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

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

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

Nemovitostní 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 vlastněných nemovitostí, kdy bude Fond pokračovat v dosavadní obchodní strategii nicméně je na možné negativní aspekty vývoje připraven.

Investice Fondu byly v rámci struktur vlastněných nemovitostí a skladby nájemců 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 dochází ke změně investiční strategie Fondu, kdy je nucen převést dominantní část stávajícího nemovitostního portfolia do dceřiných společností je záměrem podíly na nově vzniklých dceřiných společnostech dlouhodobě držet v majetku Fondu minimálně do doby, než dojde ze strany dceřiných společností k úhradě kupní ceny za nemovitosti do těchto Fondem odprodáných. Případné nemovitostní projekty bude Fond do budoucna realizovat prostřednictvím dceřiných SPV a to 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:

- doznívajících důsledků 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.
- 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 tlak, který se projevila růstem inflace po celou dobu Účetního období s přesahem do současnosti. Nemovitostní portfolio Fondu je z hlediska inflace stabilní, nicméně dopad je na straně výnosů z nemovitostí, kde s ohledem na její skokový růst bylo nutno individuálně jednat o její valorizaci 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 byla ve sledovaném období generovány převážně z nájmu z nemovitostního portfolia Fondu.

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. V aktuálním účetním období dochází ke snížení přímých nákladů Fondu na správu nemovitostí, které se přesouvají do dceřiných společností v rámci restrukturalizace společně se závazky vůči bance. Na straně příjmů na úkor nárůstu aktiv ve formě účastí na dceřiných společnostech bude mít příjmy nikoli z nájmu, ale z plnění na úvěry poskytnuté vlastněným společností.

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

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

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

Výraznější potřeba likvidity by byla možná pouze z titulu významnějších požadavků odkupů investičních akcií investory, nebo uplatnění ručení komplementáře v komanditní společnosti. Přesto, že ani jeden z uvedených titulů není pravděpodobný, a to na jedné straně vzhledem k aktivní komunikaci v rámci investiční strategie s investory, kteří by spíše, než odkup preferovali prodej investičních akcií v rámci trhu a

na straně druhé, že komanditní společnost, ve které je Fond na pozici komplementáře provozuje výhradně v současné době preferovanou fotovoltaickou elektrárnu, která je pojištěna. Nicméně v případě potřeby může Fond učinit následující opatření:

- získání nových investorů, kteří by akcie určené k zpětnému odkupu nabyli;
- výplata z vlastních likvidních zdrojů, které v současnosti s kritickým vývojem počítají;
- prodej některého z aktiv Fondu, a to prodejem některého z podílů na společnosti případě prodejem pohledávek z úvěrových pozic
- dočasné pozastavení odkupování investičních akcií na dobu až 3 měsíců.

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

Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistil 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. Fond neočekává pokles v reálné hodnotě investic s ohledem struktury jeho portfolia. Pro další fungování Fondu by však případný drobný pokles nepředstavoval 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 i když toto riziko je prakticky nulové. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.

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)

Události po rozvahovém dni z hlediska investic:

- Investiční činnost Fondu byla v důsledku popsaných událostí ohledně požadavků financující banky zastavena.
- V rámci bankou požadované restrukturalizace byly v lednu 2023 založeny Fondem společnosti:
 - CIF Alfa, s.r.o., IČO 17975093, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10
 - CIF Beta, s.r.o., IČO 17975336, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10
 - CIF Delta, s.r.o. IČO 17975468, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10
- Na základě schváleného restrukturalizačního plánu Fond s účinností ke dni 1 května 2023
 - prodá 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
 - prodá 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
 - prodá do společnosti CIF Gama, s.r.o.
 - Polyfunkční dům – Novodvorská, na adrese Novodvorská 434, Praha 4
 - Polyfunkční dům - Štúrova, na adrese Štúrova 1284, Praha 4, Lhotka
 - Polyfunkční dům – Kolaříkova, na adrese Kolaříkova 1, Brno Řečkovice
 - Polyfunkční dům - Libušina třída, na adrese Libušina třída 918/17a Brno
 - současně s prodejem nemovitostí budou převedeny na uvedené společnosti úvěrové pozice, které má Fond uzavřené s ČSOB
 - pro zajištění úhrady kupních ceny na jednotlivé nemovitosti poskytne Fond do společností úvěry a současně příplatky mimo základní kapitál, které započte proti kupním cenám nemovitostí a úplaty za postoupení úvěrů ČSOB.
- modelově jednotlivé společnosti

CIF Alfa:

- Kupní cena za nemovitosti 1.546.820 tis. Kč
- Převzaté bankovní úvěry ČSOB 724.800 tis. Kč
- Úvěr Fondu 577.616. tis. Kč
- Příplatek mimo základní kapitál 244.304 tis. Kč

CIF Beta:

- Kupní cena ze nemovitosti 480.005 tis. Kč
- Převzaté bankovní úvěry ČSOB 96.270 tis. Kč
- Úvěr Fondu 306.988 tis. Kč
- Příplatek mimo základní kapitál 76.647 tis. Kč

CIF Gama:

- Kupní cena ze nemovitosti 297.455 tis. Kč
- Převzaté bankovní úvěry 130.912 tis. Kč

- Úvěr Fondu 133.234 tis. Kč
- Příplatek mimo základní kapitál 33.209 tis. Kč

- V aktuálním účetním období s ohledem na proces restrukturalizace Fondu do termínu zpracování Výroční zprávy nerealizoval žádné investice.

- V rámci běžné činnosti Fond zajišťoval správu svého portfolia prostřednictvím Správce, kdy probíhala vyúčtování služeb za rok 2022 a jednání o valorizacích nájemného a služeb s ohledem na vysokou inflaci za rok 2022.

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, kdy je Fond zejména nucen s ohledem na vzniklou situaci s financující bankou realizovat restrukturalizaci svého majetkového portfolia, vznikla potřeba upravit investiční strategii Fondu, a to i s ohledem na přetrvávající riziko dopadů konfliktu na Ukrajině, jeho případné další eskalace či rozšíření do jiné oblasti, kde rizikem je především dopad na dostupnost a ceny surovin a energií, případně celosvětový obchod. Byť byly od počátku konfliktu postupně nalezeny náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity a teplá zima 2022/2023 zejména v Evropě pomohla, jedná se alternativy dražší a potencionálně s nedostatečnou dostupností potřebného množství (omezení a vyšší nákladnost produkce, přepravy či skladování) i pro zimu přelomu let 2023 a 2024, zejména při výskytu kumulace poptávky, např. z důvodu nadprůměrně chladné zimy. Je vysoký předpoklad vzhledem k proinflačním tlakům pokles spotřebitelských útrat a investic osob a firem s následným významným omezením ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky (včetně průmyslu a stavebnictví), nízkým objemem nových hypoték a souvisejícím prodejem a výstavbou bytů, poklesem HDP a zhoršením ziskovosti firem. Rizikem je také růst defaultů a růst kreditních přírážek s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu. Tento negativní dopad bude vyvažován postupně odeznívajícími výpadky dodavatelsko-odběratelských řetězců po období uzávěr kvůli COVID-19 a očekávaným poklesem inflace s následným poklesem úrokových sazeb národních bank; zlepšení však může být pomalejší, než je předpokládáno. Pozitivně z pohledu HDP také působí silný trh práce, byť se současně jedná o proinflační faktor.

Ke dni vyhotovení 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.

Investiční strategie Fondu bude do budoucna založena na vlastnictví pouze aktiv, na která nejsou navázány úvěry od bankovních institucí, ale v případě potřeby externího financování pouze prostředky od kvalifikovaných investorů. Nemovitostní a případně rozvojové projekty s externím bankovním financováním bude Fond držet na kapitálových účastech. 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 oblasti obchodní činnosti spočívající v nájmu nebytových prostor v portfoliu Fondu bude pokračovat v proaktivní politice ve vztahu k nájemcům s individuálním přístupem vycházejícím z předmětu podnikatelské činnosti nájemce a vývoje ekonomiky s cílem obchodní dohody v případě participace na prokazatelných ztrátách jednotlivých nájemců.

Obhospodařovatel fondu stále a obezřetně monitoruje situaci, různá rizika a možné dopady jednotlivých kroků.

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.

NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2020/852 ze dne 18. června 2020 o zřízení rámce pro usnadnění udržitelných investic a o změně nařízení (EU) 2019/2088. Uvedené nařízení vymezuje environmentálně udržitelné investice z hlediska hospodářské činnosti, kde podle čl 3 odst. b) jde o činnosti, které významně nepoškozují stanovené environmentální cíle, kdy do této kategorie spadá i činnost Fondu.

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	Tomáš Bortl
Další identifikační údaje	datum narození: 1979
Výkon činnosti portfolio manažera pro fond	1. 1. 2022 – 19. 6. 2022
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	Před příchodem společnosti AVANT investiční společnost, a.s. pracoval na pozici portfolio manažera u AMISTA IS, kde vykonával obdobnou činnost jako v současnosti pro fondy kvalifikovaných investorů. V předchozím období byl na pozici Privátního bankéře ve společnosti Privatbanka a.s. z investiční skupiny PENTA. Ve správě měl významné privátní klienty a zaměřoval se výhradně na investiční poradenství. Předtím sbíral zkušenosti mimo jiné ve společnosti Starteepo Group na pozici Business analytika a v České spořitelně na pozici Premier bankéře.

Jméno a příjmení	Ing. Tomáš Sýkora
Další identifikační údaje	Datum narození: 13.09.1994 Bytem: Za Dvorem 152, 280 02 Kolín
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	od 20.6.2022 do 31.12.2022
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 deponitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost deponitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP)

Název	CYRRUS, a.s.
IČO	639 070 20
Sídlo	Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno
Výkon činnosti deponitáře 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 souladu s platnou legislativou byly v úschově cenné papíry ve vlastnictví Fondu pouze u osoby deponitáře. Vyjma Custody smlouvy, kterou má společnost CYRRUS, a.s. uzavřenou s Československou obchodní bankou, a.s. na zaknihované cenné papíry nebyly jiné osoby úschovou aktiv pověřeny.

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

- 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 nevyužíval 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 Fond byl účastníkem soudního řízení „odvolání proti Usnesení o příklepu ze dne 7.4. 2022“, které podala společnost MAKO spol. s r.o., IČ 15062333, se sídlem Ječná 550/1, Nové město, 120 00 Praha 2 a to v souvislosti s vydražením souboru nemovitostí Fondem v katastrálním území Chýně v rámci exekučního řízení vedeného exekutorkou Mgr. Veronika Jakobovská, soudní exekutor Exekutorského úřadu Kutná hora pod č.j. 14 Co 177/2022 vedeného před Městským soudem v Praze. Uvedený soud rozhodl Usnesením ze dne 7. října 2022, kterým potvrdil Usnesení o příklepu jmenovaného exekutorského úřadu, kdy dne 19. října nabylo toto Usnesení právní moci a žalobce se již nedovolal. Fond dále nebyl účastníkem žádného soudního nebo rozhodčího řízení, jehož předmět by převyšoval 5% hodnoty majetku 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.

- 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	952 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	589 tis. Kč
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	52 tis. Kč
Úplata administrátora	zahrnuta v úplatě za obhospodařování
Úplata hlavního podpůrce	0 tis. Kč
Úplata auditora	250 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	
Jednotlivé další náklady jsou uvedeny v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.	

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

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

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

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

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

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

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

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

Pevná složka odměn	602 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn	0 tis. Kč
Počet příjemců	81,5
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 tis. Kč

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

Obhospodařovatel Fondu uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k pracovníkům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven obhospodařovatel Fondu nebo obhospodařovaný fond. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a nepodněčují k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu obhospodařovaných fondů, jsou v souladu s jejich strategií a zahrnují postupy k zamezení 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. To neplatí pro člena dozorčí rady, který funkci vykonává bez nároku na odměnu.

Odměny vedoucích osob	89 tis. Kč
Počet příjemců	8,0
Odměny ostatních pracovníků	512 tis. Kč
Počet příjemců	73,5

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 s 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 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.

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 příirážky rozhoduje Obhospodařovatel. Vstupní příirážka je příjmem Fondu. Podmínky a výše příirážky 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 příirážku.

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 příirážku. 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 investičních akcií se na části Investičního fondového kapitálu připadajícího na investiční akcie podílejí poměrně podle počtu investičních akcií ve svém majetku. v souladu se stanovami a statutem Fondu.

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 prodlžení 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
- 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. V současnosti působí na pozici pověřeného zmocněnce statutárního orgánu AMISTA IS v investičních fondech kvalifikovaných investorů. Od 1. 4. 2021 působí na pozici zmocněného zástupce člena představenstva investiční společnosti AVANT IS u investičních fondů kvalifikovaných investorů.

Zmocnění zástupci neuzavřeli žádné pracovní ani jiné smlouvy s Fondem ani jeho dceřinými společnostmi.

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 – 31.12.2022 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 – 31.12.2022 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 zkušeností 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 – 31.12.2022 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. V současnosti působí na pozici pověřeného zmocněnce statutárního orgánu AMISTA IS v investičních fondech kvalifikovaných investorů. Od 1. 4. 2021 působí na pozici zmocněného zástupce člena představenstva investiční společnosti AVANT IS u investičních fondů kvalifikovaných investorů.	

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

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

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

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

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

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

Struktura vlastního (fondového) kapitálu Fondu v tis. Kč

Položka vlastního (fondového) kapitálu	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Základní zapisovaný kapitál	2 000	2 000
Fondový kapitál z investiční činnosti	1 548 353	2 433 243

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	1 550 353	2 435 243
Zakladatelské akcie-vlastní kapitál	2 000	2 000
Investiční akcie	1 548 353	2 433 243

Fondový kapitál celkem se skládá z investiční části vykázan jako závazek neboli „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“(ČAI) a k neinvestiční části jako Vlastní kapitál.

Ke konci Účetního období Fond nevidoval 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 uvedené v ust. § 272 ZISIF.

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

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. h) Výroční zprávy. Fond emitoval cenné papíry se zvláštními právy. Cenné papíry s totožnými právy tvoří jeden druh. Druhy cenných papírů vydávaných Fondem jsou uvedeny v části 1 Výroční zprávy.

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

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

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

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

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Statutární ani kontrolní orgán nedisponují dle stanov žádnou zvláštní působností podle ZOK. Obchodní vedení Fondu, 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 Čistá hodnota aktiv na str. 34.

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

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

Neoficiální verze

5. Prohlášení oprávněných osob Fondu

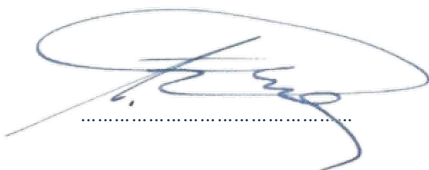
Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že účetní závěrka, vypracovaná v souladu s platným souborem účetních standardů, podává věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledcích hospodaření Fondu a výroční zpráva podle zákona upravujícího účetnictví obsahuje věrný přehled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

Zpracoval: Ing. Michal Vlach

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

Dne: 25. 4. 2023

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 31.12.2022 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 31.12.2022, výkazu o úplném výsledku, výkazu o změnách vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2022 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 31.12.2022 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2022 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 aktiv nemovité povahy.

Aktiva nemovité povahy

Společnost působí jako fond kvalifikovaných investorů a jejím hlavním aktivem jsou investice do nemovitostí, které k 31.12.2021 činí 73 % hodnoty celkových aktiv.

Společnost vlastní dlouhodobý hmotný majetek držených nebo pořízovaných za účelem dosahování výnosu z nájmu, který se oceňuje reálnou hodnotou. Při stanovení reálné hodnoty dlouhodobého hmotného majetku 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 a její vhodnost. Dále byly provedeny testy věcné správnosti pro ověření existence, vlastnictví, zástavního práva.

Výnosy z nájemních smluv

Správnost a úplnost vykázaných výnosů z nájemních smluv byly pro audit Společnosti klíčovou oblastí. Proces zachycení a vykázání výnosů z nájemních smluv je závislý na velkém počtu nájemních smluv. Námi provedené auditní postupy zahrnovali zejména analytické testy věcné správnosti významných výnosových účtů, včetně analytických postupů zahrnujících porovnání vykázaných výnosů s dalšími finančními a nefinančními informacemi. Výnosy z pronájmu (včetně služeb) nemovitostí tvoří 20 % tržeb a výnosů společnosti.

Informace o investicích do nemovitostí a výnosů z nájemních smluv jsou uvedeny ve výkazu o finanční situaci, výkazu o úplném výsledku hospodaření a v bodu 3.2, 6.6, 6.12, 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 poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva 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 27.6. 2022 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 2 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 28. 4. 2022 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 31.12.2022 obsažená ve Výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Hradci Králové dne 28.04.2023

Kreston Audit FIN, s.r.o.

Horova 1767/26, 500 02 Hradec Králové

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 2022

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 Poskytnuté zápůjčky a obchodní pohledávky	- 13 -
3.5 Peníze a peněžní ekvivalenty.....	- 13 -
3.6 Finanční závazky	- 13 -
3.7 Derivátové nástroje	- 14 -
3.8 Zakladatelské a investiční akcie	- 14 -
3.9 Výpůjční náklady.....	- 14 -
3.10 Leasing.....	- 14 -
3.11 Uznání výnosů.....	- 15 -
3.12 Zisk / Ztráta z investic do nemovitostí.....	- 15 -
3.13 Zisk / Ztráta z majetkových účastí v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	- 15 -
3.14 Zisk / Ztráta z ostatních finančních aktiv a závazků.....	- 16 -
3.15 Náklady související s pronájmem nemovitostí	- 16 -
3.16 Správa fondu a ekonomické a právní služby.....	- 16 -
3.17 Daně a poplatky	- 16 -
3.18 Finanční náklady	- 16 -
3.19 Daně ze zisku	- 16 -
3.20 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků	- 17 -
4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel, klíčové zdroje nejistoty při odhadech a dopad opravy chyb.....	- 17 -
4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel	- 17 -
4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech.....	- 20 -
5 Provozní segmenty	- 21 -
6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům	- 21 -
6.1 Vlastní kapitál a aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií.....	- 21 -
6.2 Peníze a nepeněžní transakce	- 22 -
6.3 Obchodní pohledávky	- 22 -
6.4 Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku.....	- 22 -
6.5 Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku.....	- 23 -
6.6 Investice do nemovitostí.....	- 25 -
6.7 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	- 25 -
6.8 Obchodní a jiné závazky.....	- 26 -
6.9 Závazky vůči akcionářům	- 26 -
6.10 Bankovní úvěry a nebankovní zápůjčky.....	- 26 -
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	- 35 -
10	Čistá hodnota aktiv	- 35 -
11	Události po rozvahovém dni	- 36 -
12	Schválení účetní závěrky	- 36 -

Neoficiální verze

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

Výkaz finanční situace (investiční část Fondu)

k 31. prosinci 2022

(v tisících Kč)

	Poznámka	31. 12. 2022	01. 01. 2022	31. 12. 2021
AKTIVA				
Peněžní prostředky		2 000	2 000	2 000
Aktiva celkem připadající držitelům zakladatelských akcií (tj. neinvestiční část)	6.1	2 000	2 000	2 000
Peněžní prostředky	6.2	180 092	42 688	40 764
Obchodní pohledávky	6.3	115 644	12 456	12 456
Pohledávka z titulu splatné daně z příjmu		-	-	-
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	6.4	35 760	-	-
Poskytnuté půjčky a ostatní finanční aktiva	6.5	613 107	755 134	755 134
Investice do nemovitostí	6.6	2 790 016	2 272 943	2 051 177
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	6.7	69 761	49 057	49 057
Aktiva celkem připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (tj. investiční část)		3 804 380	3 132 278	2 908 588
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY				
Vlastní kapitál				
Základní kapitál		2 000	2 000	2 000
Vlastní kapitál celkem (tj. neinvestiční část)	6.1	2 000	2 000	2 000
Obchodní a jiné závazky	6.8	59 712	54 853	54 815
Závazek z titulu splatné daně z příjmu		6 750	2 614	2 614
Bankovní úvěry	6.10	903 392	1 033 278	1 033 278
Závazky vůči akcionářům	6.9	131 986	118 781	100 000
Ostatní finanční závazky	6.10	168 704	100 000	95 000
Odložený daňový závazek	6.17	100 593	112 145	74 528
Závazky celkem bez čistých aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií (tj. investiční část)		1 371 137	1 421 671	1 360 235
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (tj. investiční část)	6.11	2 433 243	1 710 607	1 548 353

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).

Údaje k 31.12. 2021 představují finanční situaci Fondu před zohledněním fúze s Rezidence Limuzská a.s., která proběhla s rozhodným dnem k 1.1. 2022. Údaje k 1.1.2022 představují zahajovací rozvahu společnosti po fúzi s Rezidence Limuzská a.s.

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

Výkaz finanční situace (neinvestiční část Fondu)

k 31. prosinci 2022

(v tisících Kč)

	Poznámka	31. 12. 2022	31. 12. 2021
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 2022

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	6.12	257 409	221 200
Zisk (ztráta) plynoucí z majetkových účastí v reálné hodnotě	6.4	2 760	-
Zisk (ztráta) z investic do nemovitostí	6.6	287 630	136 513
Zisk plynoucí z ostatních finančních aktiv / závazků	6.13	191 043	97 280
Čistý kurzový zisk (ztráta)		25	-292
Úrokové výnosy		-	-
Náklady související s pronájmem nemovitostí	6.14	-70 461	-48 104
Správa fondu, ekonomické a právní služby	6.15	-5 099	-4 863
Daně a poplatky		-1 248	-1 087
Ostatní provozní výnosy (náklady)	6.17	142 548	485
Zisk před finančními náklady		804 607	401 132
Finanční náklady	6.16	-53 028	-26 780
Zisk před zdaněním		751 578	374 352
Daň ze zisku	6.18	-6 072	-18 594
Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií		745 507	355 758
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		-	-
Celkový přírůstek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií		745 507	355 758

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 2022

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Peněžní toky z provozních činností			
Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadajících na držitele vyplatitelných investičních akcií za období (Zisk za rok po zdanění)			
		745 507	355 758
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	6.18	6 072	18 594
Ztráta z prodeje stálých aktiv	6.6	1 037	-2 069
Úrokové výnosy	6.16	52 803	26 609
Zisk (ztráta) z investic do nemovitostí	6.6	-288 667	-134 444
Ztráta (zisk) z přecenění majetkových účastí		-2 760	-
Ztráta z přecenění derivátových nástrojů	6.5	-18 142	-41 916
<i>Změna stavu pohledávek a závazků:</i>			
Zvýšení obchodních a jiných pohledávek		-91 905	116 990
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků		-81 661	131 743
		322 284	471 265
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>			
Výdaj spojený s pořízením investic do nemovitostí	6.6	-575 787	-28 423
Výdaj spojený s nákupem majetkové účasti		-33 000	-
Příjmy plynoucí z prodeje majetkových účastí a investic do nemovitostí		340 111	-
Poskytnuté půjčky	6.5	142 027	-576 964
Příjem z poskytnutých půjček		-	-
Zaplacená daň ze zisku	6.17	-13 487	-5 154
Čisté peníze z (využití při) provozní činnosti Fondu		182 148	-139 276
Peněžní toky z financování			
Příjem z úpisu vyplatitelných investičních akcií		201 000	8 000
Odkup vyplatitelných investičních akcií	6.11	-24 000	-24 000
Splátky bankovních úvěrů a nebankovních výpůjček	6.9	-168 941	176 022
Placené úroky	6.16	-52 803	-26 609
Čisté peníze použité při (získané z) financování		-44 744	133 413
Čisté zvýšení peněz		137 404	-5 683
Peněžní prostředky na počátku období		42 688	48 627
Peněžní prostředky – Rezidence Limuzská – fúze		-	1 924
Peněžní prostředky na konci období zahrnuté mezi aktiva		180 092	42 688
z toho peněžní prostředky vztažené k základnímu kapitálu		-	-
z toho peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	6.2	180 092	42 688

Pozn.: Fond nedrží žádné peněžní ekvivalenty, pouze peněžní prostředky na bankovních účtech. Všechny peněžní toky uskutečněné v průběhu roku 2021 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 2022

(v tisících Kč)

	2022	2021
Zůstatek k 31. prosinci	1 548 353	1 208 595
Vlastní kapitál Rezidence Limuzská a.s. k 31.12.2021	1 886	-
Vliv přecenění nemovitostí Rezidence Limuzská a.s. k 31.12.2021	197 985	-
Vliv odl. daně z přecenění nemovitostí Rezidence Limuzská a.s. k 31.12.2021	-37 617	-
Zůstatek k 1. lednu	1 710 607	1 208 595
Emise vyplatitelných investičních akcií	201 000	8 000
Vyloučení FI v Rezidence Limuzská a.s.	-199 871	-
Odkup investičních akcií	-24 000	-24 000
Přírůstek čisté hodnoty aktiv případajících držitelům vyplatitelných investičních akcií	745 507	355 758
Zůstatek k 31. prosinci	2 433 243	1 548 353
Počet investičních akcií (ks)	186 486 219	168 740 437
Hodnota čistých aktiv připadající na jednu investiční akci (v Kč)	13,0478	9,1759

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

Výkaz změn čistých aktiv (Neinvestiční část Fondu)

za období končící 31. prosincem 2022

(v tisících Kč)

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

Neoficiální verze

Komentáře k účetním výkazům

1 Obecné informace

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

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

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

Fond byl v prezentovaném období 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.

Ve sledovaném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

zápis 25.července 2022 - fúze sloučením jmění se zanikající společností Rezidence Limuzská, a.s., IČO: 05677165

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

Fond je v kontextu úpravy IFRS investiční jednotkou, která prostřednictvím investičních akcií získává peněžní prostředky, které investuje v souladu se svojí strategií zejména do nemovitostních investic za účelem střednědobého zhodnocení prostředků, investice oceňuje a vyhodnocuje na bázi jejich reálných hodnot, a proto 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 Fondem

Fond uvážil při sestavování této účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2022 a které neměly významný vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející roční účetní závěrkou za rok 2021:

- Novelizace IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím, která zakazuje účetní jednotce snižovat pořízovací náklady o výnosy z prodeje výrobků vytvořených během zkušební fáze majetku, tj. před

uvedením do stavu pro zamýšlené využití. Nově mají být tyto výnosy a též související náklady uznány ve výsledku hospodaření. Z přijetí novelizace do účetních pravidel nevyplynul žádný dopad do účetní závěrky.

- Novelizace IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy, která vyjasňuje náklady, které má účetní jednotka zahrnout do vyčíslení nákladů nutných k naplnění smlouvy při posuzování, zdali je smlouvy ztrátová. Z přijetí novelizace do účetních pravidel nevyplynul žádný dopad do účetní závěrky.
- Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018-2020, který zahrnuje novelizace následujících standardů: novelizace IFRS 9 Finanční nástroje vyjasňuje poplatky, které má účetní jednotka uvážit, když posuzuje, zdali jsou podmínky nového nebo modifikovaného finančního závazku podstatně odlišné od podmínek původního závazku (vyjasnění 10% testu). Novelizace IFRS 1 První přijetí IFRS zjednodušuje aplikaci IFRS 1 dceřinou společností, která se stává prvouživatelem později, jak její mateřská společnost. Zjednodušení se týká ocenění kurzového rozdílu z převodu účetní závěrky. Novelizace IAS 41 Zemědělství odstraňuje požadavek na vyloučení daňových peněžních toků z ocenění reálné hodnoty, aby došlo k sesouhlasení s požadavky jiných standardů. Z přijetí novelizace do účetních pravidel nevyplynul žádný dopad do účetní závěrky.
- Novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace, která pouze aktualizuje úpravu o relevantní odkazy na nový Koncepční rámec. Jde o formální novelizaci bez dopadu do účetní závěrky.
- Novelizace IFRS 16 Leasingy nazvaná Úlevy od nájemného v souvislosti s COVID-19 po 30. červnu 2021, která o jeden rok prodloužila změny v IFRS 16 přijaté v květnu 2020, které nájemcům poskytují výjimku při posuzování, zda úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií COVID-19 představují modifikaci leasingu. Fond výjimku nevyužívá a z přijatých změn tak nevyplyvá žádné dopady do účetní závěrky.

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

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

- V květnu 2017 byl vydán nový standard s označením IFRS 17 Pojistné smlouvy (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Fond působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard dle současného vyhodnocení nijak finanční situaci a výkonnost Fondu neovlivní.
- V lednu 2020 byla vydána novelizace IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky nazvaná Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později s retrospektivní účinností, pozdější novelizací 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. Fond neočekává z přijatých změn zásadní dopad do účetní závěrky.
- V únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky nazvaná Zveřejnění účetních pravidel (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy vyžadují, aby účetní jednotky zveřejnily svá podstatná (angl. material) účetní pravidla spíše než svá významná (angl. significant) účetní pravidla a poskytují pokyny a příklady, které pomohou při rozhodování, která účetní pravidla v účetní závěrce zveřejnit. Fond neočekává z přijatých změn zásadní dopad do účetní závěrky.
- V únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby nazvaná Definice účetních odhadů (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy se zaměřují na účetní odhady a poskytují pokyny, jak rozlišit účetní pravidla a účetní odhady. Fond neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky.
- V květnu 2021 byla vydána novelizace IAS 12 Daně ze zisku nazvaná Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která zúží rozsah výjimky pro neuznání odložené daně u transakcí, u nichž existuje rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou aktiva nebo závazku při prvotním zachycení. Důvodem jsou rozdílné přístupy k uznání odložené daně u leasingových kontraktů. Fond zohlední změny vyplývající z této novelizace, neočekává zásadní dopad do účetní závěrky vzhledem k minimálnímu objemu vykazovaných leasingových smluv.
- V prosinci 2021 byla vydána novelizace IFRS 17 Pojistné smlouvy nazvaná Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnatelné informace (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která úzce novelizuje přechodná ustanovení IFRS 17 účinná pro ty účetní jednotky, které budou s IFRS 17 aplikovat poprvé i IFRS 9. Novelizace není účinná pro Fond, neboť IFRS 17 není relevantní pro činnost Fondu a Fond již IFRS 9 ve svých účetních postupech aplikuje.
- V září 2022 byla vydána novelizace IFRS 16 Závazky z leasingu ve zpětném leasingu (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která upravuje požadavky na ocenění závazku ze zpětného leasingu. Účinnost je retrospektivní a Fond bude analyzovat případný dopad do účetní závěrky, přičemž aktuálně žádný neočekává.

- V říjnu 2022 byla vydána novelizace IAS 1 Dlouhodobé závazky s kovenanty (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která vyjasňuje, jak podmínky, které musí účetní jednotka naplnit během 12ti měsíců následujících po rozvahovém dni ovlivňují klasifikaci závazku ve výkazu finanční situace. Účinnost je retrospektivní a Fond bude analyzovat případný dopad do účetní závěrky.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS vydané IASB, avšak dosud nepřijaté 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 1 Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých (vydaná v lednu 2020 včetně novelizace z července 2020, která odkládá počátek účinnosti na 1. 1. 2023, resp. 1. 1. 2024)
- Novelizace IAS 1 Dlouhodobé závazky s kovenanty (vydaná v říjnu 2022 s účinností od 1. 1. 2024)
- Novelizace 16 Závazky z leasingu ve zpětném leasingu (vydána v září 2022 s účinností od 1. 1. 2024)

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

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

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

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

3.3 Majetkové účasti v jiných společnostech

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

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

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

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

3.4 Poskytnuté zápůjčky a obchodní pohledávky

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

Nakoupené pohledávky a poskytnuté zápůjčky

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

Obchodní pohledávky

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

Ocenění reálnou hodnotou

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

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

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

3.5 Peníze a peněžní ekvivalenty

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

3.6 Finanční závazky

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

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

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

3.7 Derivátové nástroje

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

3.8 Zakladatelské a investiční akcie

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

Zakladatelské akcie

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

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

Investiční akcie

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

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

3.9 Výpůjční náklady

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

3.10 Leasing

Fond jako pronajímatel

Činnost Fondu spočívá v pronájmu nemovitostí (prezentovaných ve výkazu finanční situace jako investice do nemovitostí) na základě leasingových smluv, které jsou vyhodnoceny a klasifikovány jako operativní leasing. Výnosy z pronájmu jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokované protihodnoty a jsou uznány ve výsledku v době poskytnutí pronájmu, tj. rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu. Smluvní pobídky jako je rent-free nebo snížené nájemné po určité období jsou uznány jako snížení výnosů

z nájemného na lineární bázi po dobu smlouveného nájemného. Dále jsou výnosy sníženy o daň z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně. Počáteční přímé náklady, které vznikly v souvislosti se sjednáváním a uzavřením smlouvy o operativním leasingu, jsou-li významné, se přičítají k účetní hodnotě pronajímaného aktiva (nemovitosti) a v důsledku ovlivňují výši meziročního přecenění nemovitosti, které se oceňují v reálné hodnotě.

Fond jako nájemce

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

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

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

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

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

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

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

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

3.11 Uznání výnosů

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

3.12 Zisk / Ztráta z investic do nemovitostí

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

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

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

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

3.14 Zisk / Ztráta z ostatních finančních aktiv a závazků

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

3.15 Náklady související s pronájmem nemovitostí

Činnost Fondu spočívá v pronájmu nemovitostí a v jeho souvislosti Fondu 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.

3.16 Správa fondu a ekonomické a právní služby

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

3.17 Daně a poplatky

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

3.18 Finanční náklady

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

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

3.19 Daně ze zisku

Daňový náklad představuje principiálně součet splatné daně a odložené daně.

Splatná daň

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

Odložená daň

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

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou stanoveny pomocí daňových sazeb (a daňových zákonů), které byly schváleny v období před rozvahovým dnem a které se budou aplikovat k okamžiku realizovatelnosti odložené daňové

pohledávky, resp. vypořádání odloženého daňového závazku. Ocenění odložených daňových závazků a pohledávek přitom odráží daňové důsledky, které vyplynou ze způsobu, jakým Fond k rozvahovému dni očekává úhradu nebo vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků.

Splatná a odložená daň za účetní období

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

3.20 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků

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

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

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

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

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

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

4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

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

Oprava účetního výkaznictví

Společnost Czech Investment Fund SICAV, a.s. je akciovou společností s proměnným základním kapitálem a je investičním fondem kvalifikovaných investorů. Fond sestavuje účetní závěrku v souladu s IFRS, zároveň musí naplňovat požadavky zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“). V této souvislosti a pod vlivem ekonomického vývoje v posledních měsících (spojeným s růstem úrokových sazeb) přistoupil Fond při sestavování této účetní závěrky k 31. 12. 2022, resp. za rok končící 31. 12. 2022 k rozhodnutí upravit metodiku oceňování finančních závazků. Finanční závazky byly v předcházejících účetních závěrkách oceňovány naběhlou hodnotou, která se díky nízkým úrokovým sazbám výrazně neodchylovala od reálné hodnoty a účetní postupy dle IFRS tak byly v souladu s potřebami pro naplnění požadavků ZISIF. V době vyšších úrokových sazeb však dochází k větší diferenci mezi naběhlou hodnotou a reálnou hodnotou vykazovaných finančních závazků a současné účetní postupy nejsou relevantní pro účetní jednotku působící jako investiční fond. Vedení Fondu proto uznalo, že dosavadní metoda byla nevhodně aplikována a k 31. 12. 2022 došlo k retrospektivní úpravě s tím, že data roku končícího 31. 12. 2021 byla také přehodnocena a vedení Fondu vyhodnotilo, že změna metodiky při stále nízkých úrokových sazbách neměla významný dopad do účetních výkazů roku 2021.

Válečný konflikt na Ukrajině

Ruská invaze na Ukrajinu započatá v únoru 2022 a s tím související sankce uvalené na Rusko a Bělorusko znamenají vysokou míru nejistoty ve vývoji ekonomiky a finančního systému jak na evropské, tak celosvětové úrovni. Skupina v této souvislosti provedla identifikaci hlavních rizik, kterým může čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika

vyhodnotila, zda u Skupiny není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Jelikož Skupina nevlastní žádná aktiva v Ruské federaci, v Bělorusku, ani na Ukrajině a ani nemá žádné investory z těchto destinací, vyhodnotila riziko dopadu na Skupinu a její aktivity jako nízké.

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 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 2022.

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

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

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

Účetní pravidla uplatněná při zachycení majetkových účastí v ovládaných dceřiných společnostech však vychází z posouzení, zdali dceřiná společnost je investičního charakteru (např. drží nemovitosti, které jsou pronajímány), a nikoliv charakteru servisního ve vztahu k jiným aktivitám Fondu (např. zajišťuje správu nemovitostí 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. 2022 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. 2022 několik investic do nemovitostí v různých lokalitách a dvě investiční dceřiné společnosti.

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

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

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

Fond je k 31.12. 2022 v pozici komplementářem ve společnosti TESSERA k.s. který byl v průběhu roku 2021 jmenován Schůzí společníků a dále v průběhu roku 2022 pořídil 100 % akcií společnosti CIF Service a.s.

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 CIF Services a.s. setrvat, a proto s takto ovládanými společnostmi není konsolidován a tato účetní závěrka není sestavena jako konsolidovaná účetní závěrka. TESSERA k.s. and CIF Services a.s. nebyly vyhodnoceny jako servisní ovládané společnosti.

V průběhu roku 2022, Fond pořídil 100 % akcií společnosti Rezidence Limuzská, a.s., se kterou sfúzoval s rozhodným datem k 1.1.2022. Fúze byla zapsána dne 25. července 2022.

Struktura účetních výkazů

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

Výkaz finanční situace

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

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

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

Výkaz výsledku a ostatního úplného výsledku

Podnikatelská činnost Fondu spočívá v investování získaných prostředků a v jejich zhodnocení, proto nelze jednoznačně rozlišovat mezi provozní a neprovozní (finanční) částí výsledku hospodaření. Úrokové výnosy prezentované v účetní závěrce za období 2022 jsou ve své podstatě provozním výsledkem, resp. výsledkem souvisejícím s hlavní výdělečnou činností, stejně tak jako tržby z pronájmu a efekty (zisky / ztráty) z přecenění finančních investic a investic do nemovitostí. Obdobně lze nahlížet na kurzové rozdíly. Proto není výkaz úplného výsledku v části výsledku hospodaření oddělován na provozní a neprovozní část, jsou přeskupeny prezentované položky a je kalkulován výsledek hospodaření před finančními náklady, které zahrnují úrokové náklady a bankovní poplatky, a případně dividendy k investičním akciím, budou-li vypláceny.

Výkaz peněžních toků

Vzhledem k tomu, že investice jsou hlavní výdělečnou činností Fondu, jsou peněžní toky 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. 2022 činila 2 790 016 tis. Kč (31.12.2021 2 051 177 tis. Kč). K 31.12. 2022 vykazuje majetkové účasti v jiných společnostech, které přecenila na základě znaleckého posudku ve výši 35 760 tis. Kč.

Investice do nemovitostí představují nejvýznamnější rozvahovou položku aktiv, která formuje hodnotu čistých aktiv přiřaditelnou držitelům vyplatitelných investičních akcií (k 31. 12. 2022 činí reálná hodnota aktiv přibližně 74 % celkové hodnoty investičních aktiv Fondu (k 31.12.2021 činil poměr 71 % při zahrnutí i reálné hodnoty majetkových účastí). Reálné hodnoty investic jsou k rozvahovému dni stanovovány externím odborným poradcem, jsou ovlivněny současnou ekonomickou situací na trhu nemovitostí, vývojem cen nemovitostí a očekávaným výnosem plynoucím z pronájmu nemovitostí, který determinuje i ocenění majetkových účastí v nemovitostních společnostech. V budoucnu může dojít k novým skutečnostem a změnám, které mohou vést k růstu i ke snížení aktuálně prezentovaných reálných hodnot.

Úvěrové znehodnocení pohledávek

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

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

K 31. 12. 2022 je ocenění pohledávek sníženo z titulu očekávaného úvěrového znehodnocení o 990 tis Kč. (31.12.2021: 1 349 tis. Kč), což představuje přibližně 1 % (2021: 10 %) nominální hodnoty vykazovaných obchodních pohledávek. Úvěrové riziko lze považovat jak v absolutním, tak relativním vyjádření za velmi malé. Z hlediska budoucnosti se úvěrové riziko zvýšit může, avšak vedení Fondu se chová obezřetně a důsledně analyzuje své protistrany (nájemce), navíc nájemní vztah je většinou doprovázen uhrazením kauce, která má úvěrové riziko snižovat.

Daně ze zisku

Fond, jakožto emitent cenných papírů 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. 2022 i 31. 12. 2021 ve výši 5 %), která může být v budoucnu bez vlivu Fondu pozměněna a může tak dojít ke změně výše odložené daně. Skutečný daňový dopad může být tedy v budoucnu odlišný od současných odhadů způsobený buď změnou v daňové legislativě, nebo změnou v obchodním chování Fondu. V otevřené diskusi se objevují názory na zrušení daňového zvýhodnění investičních fondů a zvýšení daňové sazby ze současných 5 % na 19 %. Pokud by toto bylo přijato jako změna daňové legislativy, způsobilo by to přepočtení odložené daně prezentované v účetní závěrce (navýšení odloženého daňového závazku o 281 660 tis. Kč k 31.12. 2022).

5 Provozní segmenty

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

6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

6.1 Vlastní kapitál a aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií

v tis. Kč	31.12. 2022	31.12.2021
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. 2022 hodnota základního kapitálu ve výši 2 000 tis. Kč, který je plně splacen a za prezentovaná období nedošlo k žádné změně této hodnoty. S každou akcií je spojen jeden hlas při rozhodování a současně i právo na výplatu dividend z neinvestiční části Fondu. Zakladatelské akcie nemají hodnotu závislou na investiční činnosti fondu a jsou podloženy pouze výší zapisovaného základního kapitálu. Ovládající osoby jsou přiblíženy v části 7.1.

Prostředky ekvivalentní základnímu kapitálu jsou deponovány k 31.12. 2022 ve výši 2 000 tis. Kč na samostatném bankovním účtu. Tento účet byl vytvořen v souladu s regulatorními požadavky zřetelně oddělit majetek Fondu, který patří akcionářům – držitelům zakladatelských akcií. Tyto prostředky nejsou součástí čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií a nejsou zahrnuty výše do členění celkových peněžních prostředků.

6.2 Peníze a nepeněžní transakce

Peněžní prostředky

Fond s ohledem na růst úrokových sazeb uložil část peněžních prostředků v roce 2022 oproti roku 2021 na krátkodobé termínované vklady s vyšším zhodnocením. Tyto vklady naplňují vymezení peněžní ekvivalentů:

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Peněžní prostředky omezené ve využití Fondem	17 000	17 000
Peněžní prostředky volně disponibilní k využití Fondem	163 092	23 764
Peněžní prostředky celkem	180 092	40 764
Peněžní prostředky z Rezidence Limuzská a.s. - fúze		1 924
Peněžní prostředky celkem	180 092	42 688*

*Pozn.: Vykázáno v zahajovací rozvaze Fondu k 1.1.2022

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

Nepeněžní transakce

V červnu 2022 došlo k emisi nových investičních akcií ve výši 100 000 tis. Kč. Pohledávka z titulu upsaných nových investičních akcií byla splacena zápočtem se závazkem Fondu vůči upisovatelům těchto investičních akcií (viz. část 6.9.).

Dále Fond nakoupil pozemek v Chýni a část kupní ceny ve výši 285 000 tis. Kč byla hrazena zápočtem s pohledávkou, kterou Fond k 31.12. 2021 vykazoval vůči prodávajícímu (viz. část 6.5 – Pohledávky Development Chýně).

K listopadu 2022 došlo k úpisu nových investičních akcií Fondu Martinem Bendou a Martinem Davidem ve výši 107 986 tis. Kč. Investiční akcie odpovídající tomuto úpisu budou vydány v průběhu června 2023 na základě hodnoty čistých aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií ke dni 31. prosince 2022, tudíž Fond k 31.12.2022 vykazuje závazek vůči akcionářům ve výši 107 986 tis. Kč. Pohledávka Fondu z titulu emise nových investičních akcií byla dne 5.12.2022 započtena s částí závazku Fondu vůči těmto investorům v souvislosti s nákupem části akcií Rezidence Limuzská a.s. popsanou v bodě 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. 2022	31. 12. 2021
Obchodní pohledávky – nominální hodnota	116 634	13 805
Snížení hodnoty v důsledku posouzení úvěrového rizika	-990	-1 349
Obchodní pohledávky ve výkazu finanční situace	115 644	12 456

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. 2022
TESSERA k.s. - komplementář	-
CIF Services a.s. – 100 % akcií	35 760
Majetkové účasti celkem	35 760

TESSERA k.s.

Fond v průběhu roku 2021 byl bezúplatně jmenován komplementářem ve společnosti v TESSERA k.s.

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

Postavení komplementáře pro Fond znamená, že má v souladu se stanovami společnosti TESSERA k.s. podíl na výsledku hospodaření ve výši 80 %, konkrétně za rok 2022 činí tento podíl 50 445 tis. Kč. V držbě Fondu tak není převoditelný obchodní podíl, který by byl ocenitelný reálnou hodnotou. Hodnota společnosti Tessera, k.s. stanovená znaleckým posudkem k 31.12.2021 byla odhadnuta ve výši 270 945 tis. Kč a byla stanovena za použití výnosové metody, tj. jako současná hodnota očekávaných peněžních toků plynoucích z činnosti společnosti. K 31. 12. 2022 k ocenění účasti Fondu nebylo přistoupeno, neboť Fond nadržuje převoditelný obchodní podíl. 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). Fond považuje své postavení komplementáře ve společnosti TESSERA k.s. za investiční příležitost a očekává každoroční zhodnocení, proto je záměrem Fondu zachování této účasti ve střednědobém horizontu, ledaže dojde ke změně strategie v návaznosti na budoucí rozhodnutí.

CIF Services a.s.

V lednu 2022 Fond nakoupil 100 % akcií společnost CIF Services a.s. od společnosti CORE Property a.s. v likvidaci, jejíž významným typem činností je provozně-technická správa nemovitostí, pronájem nemovitostí a vedení účetnictví. Fond nakoupil akcie za 33 000 tis. Kč a úhrada za akciový podíl byla realizována formou zápočtu pohledávky za CORE Property a.s. v likvidaci, kterou Fond nabyl od dvou stávajících akcionářů Fondu, kdy vzniklé závazky za akcionáři Fondu jsou předmětem kapitalizace ke dni 28.6.2022, kdy byl proveden zápočet těchto závazků proti investičnímu závazku na vydání nových investičních akcií. Fond realizoval nabytí majetkové účasti s cílem zajištění si výtěžku z pohledávky za společností v likvidaci, přičemž považuje společnost CIF Services a.s., která dosahuje kladných hospodářských výsledků, za investiční příležitost a záměrem Fondu je odprodej této majetkové účasti v relativně krátkodobém horizontu (jednoho až dvou let), ledaže dojde ke změně strategie v návaznosti na budoucí rozhodnutí.

Ocenění na reálnou hodnotu bylo provedeno externím znalcem, který k o cenění použil substanční hodnotu. Tato hodnota vychází z přecenění reálnou hodnotu všech aktivních položek a následného odečtení hodnoty cizích zdrojů.

Rezidence Limuzská a.s.

V květnu-červnu 2022 Fond postupně nakoupil 100 % akcií společnost Rezidence Limuzská a.s., jejíž činností je development nemovitostního projektu (bytů). Projekt je již v určité fázi rozestavěnosti. Fond nakoupil akcie celkem za 199 871 tis. Kč. S ohledem na fakt, že Fond se s Rezidence Limuzská a.s. sfúzoval v červenci 2022 (rozhodné datum fúze s rozhodným datem k 01. 01. 2022), tato finanční investice byla vyloučena proti vlastnímu kapitálu (viz. část Výkaz změn čistých aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií (Investiční část Fondu).

6.5 Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Půjčka – TESSERA, k.s.	-	41 627
Půjčka – CIF services a.s.	147 008	145 689
Pohledávky Development Chýně	-	285 000
Nakoupená směnka – J&T Private Equity B.V.	-	252 083
Půjčka – Nemomax Lipno	212 361	-
Termínovaný vklad – ČSOB	196 909	-
Ostatní pohledávky z nesplacených úroků	7 951	-
Pohledávky z uzavřených derivátových nástrojů	48 878	30 735
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou celkem	613 107	755 134

Poskytnutá půjčka – TESSERA, a.s.

Půjčka vykázaná k 31.12. 2021 ve výši 41 627 tis. Kč byla v průběhu roku končícím 31. 12. 2022 splacena.

Poskytnutá půjčka – CIF services a.s.

Fond v září 2021 poskytl úvěr ve výši 141 000 tis. Kč společnosti CIF services a.s. Úvěr je úročen úrokovou sazbou 7,4 % p.a. a je splatná do 19.7.2023. Splatná hodnota pohledávek z poskytnutých úvěrů ke konci období činila jistina 141 000 tis. Kč (2021: 141 000 tis. Kč) + úroky 6 008 tis. Kč (2021: 4 689 tis. Kč).

Pohledávky Development Chýně

V prosinci 2021 Fond uzavřel s Fio banka, a.s. jako postupitelem smlouvu o postoupení pohledávky postupitele za společností Development Chýně, s.r.o. v nominální hodnotě cca 334 000 tis. Kč za 285 000 tis. Kč. Fond započít uvedenou pohledávku při nákupu pozemku v rámci dražby (viz. část 6.17.).

Směnka – J&T Private Equity B.V.

V roce končícím 31. 12. 2022 Fond již nenakupoval směnky od J&T, nechal pouze doběhnout směnku vykázanou k 31. 12. 2021.

Termínovaný vklad u ČSOB

Společnost provedla v listopadu 2022 termínovaný vklad u ČSOB ve výši 195 000 tis. Kč, splatný 6. 2. 2023, úročený sazbou 6.6 % p.a.

Půjčka - Nemomax Lipno

Fond v roce končícím 31. 12. 2022 poskytl úvěr ve výši 190 000 tis. Kč společnosti Nemomax Lipno s.r.o. Úvěr je úročen úrokovou sazbou 15 % p.a. a je splatný do 19.4.2024. Rozpad celkového zůstatku půjčky zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	31. 12. 2022
Půjčka – Nemomax Lipno s.r.o. – jistina	190 000
Půjčka – Nemomax Lipno s.r.o. – naběhlé úroky	20 536
Půjčka – Nemomax Lipno s.r.o. – IFRS úprava	1 825
Celkem	212 361

Ostatní pohledávky z nesplacených úroků

Ostatní pohledávky ve výši 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 má uzavřeny následující derivátové nástroje – úrokové swapy – k zajištění úrokového rizika bankovních úvěrů úročených variabilní úrokovou sazbou:

v tis. Kč	Den vypořádání	Objem obchodu (stav k 31.12. 2022)	Reálná hodnota k 31. 12. 2022 (závazek)	Reálná hodnota k 31. 12. 2021 (pohledávka)
(1) Úrokový swap	29. 8. 2025	264 880 tis. Kč	23 655	18 610
(2) Úrokový swap – vypořádán ve 2022	31. 8. 2022	67 289 tis. Kč	-	1 523
(3) Úrokový swap – vypořádán ve 2022	31. 8. 2022	8 822 tis. Kč	-	199
(4) Úrokový swap	30.5.2025	175 150 tis. Kč	13 038	6 430
(5) Úrokový swap	30.5.2025	172 510 tis. Kč	12 185	3 973
Reálná hodnota derivátů celkem	x	x	48 878	30 735

Za rok končící 31. 12. 2022 je v souvislosti s deriváty zachycen celkový dopad do výsledku hospodaření ve výši 60 810 tis. Kč představující zisk z přecenění k 31. 12. 2022 ve výši 18 142 tis. Kč a zisk z vyúčtování a souvisejících plateb ve výši 16 599 tis. Kč.

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

6.6 Investice do nemovitostí

Fond vlastní nemovitosti, které v minulosti pořídil a v rámci své investiční činnosti vytváří nemovitostní portfolio za účelem pronájmu nemovitostí s následným prodejem v rozsahu zvolené investiční strategie. V portfoliu jsou pozemky i budovy umístěné v Praze, v Brně, Tišnově u Brna, a Prostějově. Vývoj za období roku 2022 a roku 2021 zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	Investice do nemovitostí celkem
Reálná hodnota k 31. 12. 2020	1 951 241
Výdaje spojené i investicemi do nemovitostí (technická zhodnocení)	28 423
Vyřazení prodaného majetku	-62 931
přecenění do výsledku hospodaření	134 444
Reálná hodnota k 31. 12. 2021	2 051 177
Hodnota nemovitostí z Rezidence Limuzska a.s. - fúze	221 766
Reálná hodnota k 01. 01. 2022	2 272 943
Výdaje spojené i investicemi do nemovitostí (technická zhodnocení)	575 787
Vyřazení prodaného majetku	-341 149
Vyřazení v důsledku likvidace	-6 232
přecenění do výsledku hospodaření	288 667
Reálná hodnota k 31. 12. 2022	2 790 016

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

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

V průběhu roku končícím 31. 12. 2022 Fond nakoupil zejména pozemky v Chýni za 510 000 tis. Kč. Nákup pozemků byl financován zápočtem vykoupené pohledávky (viz. část 6.5.) pořízené za 285 000 tis. Kč (nominální hodnota 334 000 tis. Kč) a doplatkem peněžními prostředky Fondu ve výši 176 000 tis. Kč. 2/3 z takto pořízených pozemků, tj. pozemky v hodnotě 340 000 tis. Kč byly odprodány za cenu odpovídající znaleckého posudku.

v tis. Kč	Období končící 31. 12. 2022
Výnos z prodeje pozemků	340 000
Pořizovací cena pozemků	-340 000
Výnos z prodeje vybavení	110
Zůstatková cena prodaného vybavení	-1 147
Zisk z prodeje nemovitostí	-1 037

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

v tis. Kč	Období končící 31. 12. 2022	Období končící 31. 12. 2021
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	202 277	186 709
Celkové příjmy z přeučtování provozních nákladů investic do nemovitostí	55 132	34 491
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-70 461	-48 104
Daň z nemovitostí	-1 248	-1 087
Zisk z investic do nemovitostí	185 700	172 009

6.7 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Poskytnuté zálohy	14 838	2 201
Náklady příštích období	4 318	5 319
Ostatní pohledávky	50 605	41 537
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva celkem	69 761	49 057

V rámci ostatních pohledávek Fond k 31.12.2022 evidoval pohledávku za TESSERA k.s. z převodu podílu na hospodářském výsledku za rok 2022 v poměru odpovídajícím komplementáři ve výši 50 454 tis. Kč (2021 - 41 384 tis. Kč).

6.8 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Obchodní závazky	21 286	18 714
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	4 532	4 308
Přijaté kauce	30 160	29 176
Závazky vůči státu	2 617	2 211
Ostatní závazky	1 117	406
Obchodní a jiné závazky celkem	59 712	54 815
Ostatní závazky – Rezidence Limuzská a.s. - fúze	1 118	38
Obchodní a jiné závazky celkem	59 712	54 853*
z toho finanční závazky	52 564	48 334
z toho nefinanční závazky	7 148	6 519

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

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

6.9 Závazky vůči akcionářům

Fond pořídil část akcií v Rezidence Limuzská a.s. od akcionářů Fondu (od pana Martina Bendy a pana Martina Davida) v celkové hodnotě 131 986 tis. Kč (na základě znaleckého posudku). V této souvislosti Fond upsal nové investiční akcie v hodnotě 107 986 tis. Kč (závazek z titulu pořízení akcií byl započten s pohledávkou za úpis nových investičních akcií v hodnotě 107 986 tis. Kč), tj. výsledkem je závazek společnosti ve výši 131 986 tis. Kč, který bude umožněn vydáním nových investičních akcií Fondu v květnu 2023 na základě hodnoty čistých aktiv k 31.12.2022 (viz. bod 6.2).

6.10 Bankovní úvěry a nebankovní zápůjčky

Bankovní úvěry

v tis. Kč	31.12. 2022	31. 12. 2021
Bankovní úvěry – dlouhodobě splatná část úvěru	888 306	961 970
Bankovní úvěry – krátkodobě splatná část úvěru	73 664	71 308
Bankovní úvěry celkem – nominál	961 970	1 033 278
Bankovní úvěry – diskont (IFRS úprava)	-58 578	-
Bankovní úvěry celkem	903 392	1 033 278

Společnost v roce 2022 poprvé vykazovala bankovní úvěry v reálné hodnotě a rozdíl mezi nominální a reálnou hodnotou těchto závazků činí 58 578 tis. Kč.

Přehled bankovních úvěrů k 31.12. 2022 v nominálních hodnotách:

Bankovní úvěr	Efektivní úroková sazba p.a.	Zůstatek úvěru vč. naběhlého úroku k 31.12. 2022	Splatnost
ČSOB bankovní úvěr	2,48 %	64 800	31. 08. 2030
ČSOB bankovní úvěr	2,98 %	23 630	31. 08. 2029
ČSOB bankovní úvěr	2,98 %	13 160	31. 05. 2029
ČSOB bankovní úvěr	2,10 %	114 060	30. 11. 2026
ČSOB bankovní úvěr	2,10 %	21 520	30. 11. 2026
ČSOB bankovní úvěr	2,07 % (1M PRIBOR + 1,5)*	346 400	30. 6. 2025
ČSOB bankovní úvěr	2,07 % (1M PRIBOR + 1,5)*	378 400	30. 6. 2025
Bankovní úvěry celkem	X	961 970	x

*bankovní úvěry jsou hedgovány. Úvěr 346 400 tis. Kč byl do 8/2022 na 70% úvěru zajištěno IRS 2,35 % p.a., od 9/2022 na 50 % úvěru zajištěno IRS 2,35 % p.a, 30% 1M PRIBOR + 1,5% p.a. Úvěr 378 400 tis. Kč na 70% úvěru zajištěno IRS 1,78 % p.a., 30% 1M PRIBOR + 1,5% p.a.

Za období roku končící 31. 12. 2022 Fond vykazuje úrokové náklady z bankovních úvěrů 62 963 tis. Kč.

<i>Bankovní úvěr</i>	Efektivní úroková sazba p.a.	Zůstatek úvěru vč. naběhlého úroku k 31.12.2021	Splatnost
ČSOB bankovní úvěr	2,48 %	73 200	31. 08. 2030
ČSOB bankovní úvěr	2,98 %	26 630	31. 08. 2029
ČSOB bankovní úvěr	2,98 %	15 080	31. 05. 2029
ČSOB bankovní úvěr	2,10 %	125 640	30. 11. 2026
ČSOB bankovní úvěr	2,10 %	23 728	30. 11. 2026
ČSOB bankovní úvěr	2,07 % (1M PRIBOR + 1,5)*	362 000	30. 6. 2025
ČSOB bankovní úvěr	2,07 % (1M PRIBOR + 1,5)*	407 000	30. 6. 2025
Bankovní úvěry celkem	X	1 033 278	x

Za období roku 2021 Fond vykázal úrokové náklady z bankovních úvěrů 27 304 tis. Kč.

Nesplacené zůstatky bankovních úvěrů jsou zaručeny nemovitostmi prezentovanými v rámci investic do nemovitostí – viz část 6.6.

Ostatní finanční závazky (nebankovní půjčky)

<i>v tis. Kč</i>	31.12. 2022	31. 12. 2021
Fio Banka – smlouva o postoupení	-	95 000
Safety Real	8 698	-
European Property Group	8 698	-
TESSERA	151 308	-
Nebankovní půjčky celkem	168 704	95 000
Závazek z titulu příspěvku Praze 10 – Rezidence Limuzská a.s. - fúze	-	23 781
Ostatní finanční závazky celkem	168 704	118 781*

*Pozn.: Vykázáno v zahajovací rozvaze Fondu k 1.1.2022

Společnost k 31.12.2022 evidovala nebankovní zápůjčku od společnosti Safety Real ve výši 8 698 tis. Kč, European Property Group ve stejné výši 8 698 tis. Kč, obě se splatností do jednoho roku a úrokovou sazbou 7 % p.a.. Dále zápůjčku od společnosti Tessera v hodnotě 6 570 tis. EUR, úrokovou sazbou 3 % p.a., se splatností v roce 2027. Rozpad celkového zůstatku půjčky zobrazuje následující tabulka:

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2022
Půjčka - Tessera k.s. – jistina	158 443
Půjčka – Tessera k.s.– naběhlé úroky	14
Půjčka – Tessera k. . – IFRS úprava	-7 150
Celkem	151 307

Vývoj dluhů z financování (v nominálních hodnotách)

Fond v rámci svých závazků vykazuje několik finančních závazků, jejichž peněžní úhrada by byla prezentována ve výkazu peněžních toků v rámci peněžních toků z financování. Následující tabulka poskytuje sesouhlasení počátečního a konečného zůstatku takových závazků (v nominálních hodnotách):

v tis. Kč	Bankovní úvěry	Nebankovní půjčky	Celkem
Počáteční zůstatek k 01. 01. 2021	857 256	-	857 256
peněžní tok – příjem úvěru	362 000		362 000
peněžní tok – splátky úvěru	-185 978		-185 978
peněžní tok – placené úroky	-23 221		-23 221
naběhlé úrokové náklady	23 221		23 221
Konečný zůstatek k 31. 12. 2021	1 033 278		1 033 278
peněžní tok – příjem úvěru	-	278 704	278 704
peněžní tok – splátky úvěru	-71 308	-97 633	-168 941
peněžní tok – placené úroky	-62 964	-6 438	-69 402
naběhlé úrokové náklady	62 964	6 438	69 402
Dopad kurzového přepočtu	-	-5 218	-5 218
Konečný zůstatek k 31.12. 2022	961 970	175 853	1 137 823
z toho krátkodobě splatný zůstatek	888 306	175 853	1 064 159
z toho dlouhodobě splatný zůstatek	73 664	-	73 664

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. 2022	31. 12. 2021
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	2 433 243	1 548 353
Počet investičních akcií (v ks)	186 486 219	168 740 437
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	13,0478	9,1759

Spřízněné osoby vlastní ke konci sledovaného období 93,85 % investičních akcií.

V průběhu roku 2022 proběhl odkup investičních akcií, při němž Fond vyplatil investičním akcionářům 24 000 tis. Kč, a zároveň emise nových investičních akcií v hodnotě 201 000 tis. Kč. Následující tabulka zobrazuje vývoj v počtu emitovaných investičních akcií:

v tis. Kč	Počet investičních akcií
Stav k 31. 12. 2021	168 740 437
emise investičních akcií	20 361 330
odkup investičních akcií	-2 615 548
Stav k 31. 12. 2022	186 486 219

6.12 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb

<i>v tis. Kč</i>	Období končící 31. 12. 2022	Období končící 31.12. 2021
Tržby z pronájmu	202 277	186 709
Tržby z poskytovaných služeb	55 132	34 491
Tržby celkem	257 409	221 200

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

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

6.13 Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků

<i>v tis. Kč</i>	Období končící 31. 12. 2022	Období končící 31.12. 2021
Zisk z přecenění finančních aktiv oceňovaných v reálné hodnotě	54 544	14 171
Zisk (ztráta) z přecenění derivátového nástroje – úrokového swapu (viz 6.5)	18 142	41 916
Zisk (Ztráta) z přecenění závazků na reálnou hodnotu	67 554	
Podíl na hospodaření TESSERA k.s. za rok 2021	50 445	41 384
Úprava hodnoty obchodní pohledávek v důsledku úvěrového rizika (viz 6.3)	358	-191
Zisky/(ztráty) plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků celkem	191 043	97 280

Zisk z přecenění finančních aktiv oceňovaných v reálné hodnotě

Rozpad celkového zůstatku zobrazuje následující tabulka:

<i>v tis. Kč</i>	Období končící 31.12. 2022	Období končící 31.12. 2021
Úrokový výnos – půjčka Tessera k.s.	1 478	2 831
Úrokový výnos – půjčka CIF Services a.s.	11 280	4 688
Úrokový výnos – půjčka Nemomax Lipno s.r.o	20 536	-
Úrokový výnos – ČSNF	5 252	-
Úrokový výnos – půjčka Development Chýně s.r.o..	8 472	-
Úrokový výnosy – TV ČSOB a.s.	4 809	-
Úrokový výnosy – směnky J&T a.s.	2 717	6 652
Úrokový výnos celkem	54 544	14 171

6.14 Náklady související s pronájmem nemovitostí

<i>v tis. Kč</i>	Období končící 31.12. 2022	Období končící 31.12. 2021
Spotřeba materiálu a energií	27 516	3 488
Správa nemovitostí	19 437	22 326
Opravy a udržování	8 707	7 179
Ostraha	5 158	5 300
Poplatky a provize za zprostředkování	1 217	1 025
Ostatní služby	8 426	8 786
Náklady související s pronájmem nemovitostí celkem	70 461	48 104

6.15 Správa Fondu a ekonomické a právní služby

v tis. Kč	Období končící 31.12. 2022	Období končící 31.12. 2021
Správa a vedení Fondu (pozn. 7.3)	952	945
Poplatky depozitáři	641	777
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	3 506	3 141
Správa fondu a související ekonomické a právní služby celkem	5 099	4 863

6.16 Finanční náklady

v tis. Kč	Období končící 31.12. 2022	Období končící 31.12. 2021
Úrokové náklady – bankovní úvěry	62 963	23 221
IRS náklady/(výnosy) - bankovní úvěry - realizované	-16 599	3 190
Úrokové náklady	6 439	198
Úrokové náklady celkem	52 803	26 609
Ostatní finanční náklady (bankovní poplatky a jiné finanční náklady)	225	171
Finanční náklady celkem	53 028	26 780

6.17 Ostatní provozní výnosy / (náklady)

Ostatní provozní výnosy / (náklady) jsou 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. 2022	Období končící 31.12. 2021
Splatný daňový náklad za běžné období	17 722	10 826
Úprava splatné daně za předcházející období	-98	-
Splatná daň celkem	17 624	10 826
Odložená daň z titulu změny přechodných rozdílů	-11 552	7 768
Celkový daňový náklad (výnos)	6 072	18 594

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

V tis. Kč	Období končící 31.12. 2022	Období končící 31.12. 2021
Zisk před zdaněním za běžné období	751 579	374 352
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad kalkulovaný z výsledku hospodaření	37 579	18 718
Dopad daňově neuznatelných nákladů / výnosů	-17 959	-3 387
Dopad daňových odpisů	-1 898	-4 505
Dopad odložené daně	-11 552	7 768
Dopad daňových nákladů souvisejících s předcházejícím obdobím	-98	-
Celkový daňový náklad (výnos)	6 072	18 594
Efektivní daňová sazba (bez vlivu daňových dopadů min. let)	0.82 %	4.97 %

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. 2022	31. 12. 2021
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě investic do nemovitostí (závazek)	100 617	74 571
Odložená daň z fúze Rezidence Limuzská a.s.	-	37 617
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě pohledávek (pohledávka)	-24	-43
Odložený daňový závazek	100 593	112 145

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 1. 1. 2021 – odložený daňový závazek	66 760
dopad podnikové přeměny Rezidence Limuzská a.s.	37 617
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	7 768
Zůstatek k 31. 12. 2021 – odložený daňový závazek	112 145
dopad podnikové přeměny	-
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	-11 552
Zůstatek k 31.12. 2022 – odložený daňový závazek	100 593

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. 2022	31. 12. 2021
Martin Benda	46,93 %	46,60 %
Martin David	46,93 %	46,60 %
TESSERA k.s.	2,61 %	2,88 %
Další investoři – fyzické a právnické osoby	3,53 %	3,92 %
Držitelé investičních akcií celkem	100 %	100 %

V průběhu období roku 2022 došlo k odkupu investičních akcií, čímž se změnilly poměry mezi jednotlivými akcionáři.

7.2 Transakce se spřízněnými stranami

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

Fond v průběhu roku 2022 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. 2022 do 31.12. 2022 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 2022 prezentuje půjčky poskytnuté spřízněným stranám TESSERA, k.s., CIF Services a.s. a Rezidence Limuzská a.s. – bližší informace v části 6.5. a dále pohledávku z převodu podílu na hospodářském výsledku TESSERA, k.s. za rok 2022 (viz. část 6.4)

Odměny klíčového vedení

Fond je obhospodařován a administrován společností AVANT investiční společnost, a.s. a fondu byla vyúčtována za období končící 31.12. 2022 odměna ve výši 952 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. 2022	31. 12. 2021
Finanční aktiva		
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	613 107	755 134
Finanční aktiva oceňovaná v zůstatkové hodnotě	295 736	53 220
z toho: <i>Obchodní pohledávky</i>	115 644	12 456
<i>Peněžní prostředky</i>	180 092	40 764
Finanční aktiva celkem	908 843	808 354
Finanční závazky		
Finanční závazky oceňované v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	1 072 096	1 033 278
Finanční závazky oceňované v zůstatkové hodnotě	184 549	143 296
z toho: <i>Bankovní úvěry</i>		
<i>Závazek z titulu emise IA</i>	131 986	
<i>Závazek z nákupu pohledávek</i>	-	95 000
<i>Obchodní a jiné závazky</i>	52 564	48 296

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 TESSERA, k.s., Rezidence Limuzská a.s. 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. 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

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

K 31. 12. 2021	Vážený průměr efektivní úrokové sazby (p.a.)	Do 1 roku	1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	143 296	-	-	143 296
Bankovní úvěry	2,12 %	78 235	924 143	30 900	1 033 278
Celkem	x	221 531	924 143	30 900	1 176 574

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 zahrnuti 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.

Většina bankovních úvěrů (pět ze sedmi) je fixně úročeno a pouze dva bankovní úvěry jsou postaveny na variabilní úrokové sazbě (1M PRIBOR plus 1,5 % marže), s nimiž je tedy spojeno úrokové riziko změny výše úrokových plateb v důsledku změny úrokové sazby. K nim jsou současně uzavřeny derivátové nástroje – swapy, které ve své podstatě úrokovou sazbou fixují. Fond však neaplikuje zajišťovací účetnictví. Ekonomické riziko dopadu změny úrokových sazeb na celkový výsledek hospodaření je i přesto eliminováno.

Pokud je uvážěn nesplacený zůstatek bankovních úvěrů úročných variabilní úrokovou sazbou a došlo-li by ke změně úrokové sazby o 1 %, výsledek hospodaření by byl při růstu (poklesu) úrokové sazby nižší (vyšší) o 2 174 tis. Kč (k 31. 12. 2021: 2 307 tis Kč), celková část úvěrů podléhající variabilní úrokové sazbě činí 217 440 tis. Kč. k 31.12. 2022.

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

8.4 Měnové riziko

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

K 31.12. 2022 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; 2021: ztráta 292 tis. Kč), neboť i obchodní a investiční transakce jsou realizovány ve funkční měně a cizí měna je použita pouze v ojedinělých případech.

8.5 Oceňování reálnou hodnotou

Reálná hodnota finančních aktiv

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

V tis. Kč	K 31.12. 2022	
	Ocenění v amortizované hodnotě	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Finanční aktiva		
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	-	611 198
Obchodní pohledávky	115 644	-
Peněžní prostředky	180 092	-
Finanční aktiva celkem	295 736	611 198

V tis. Kč	K 31. 12. 2021	
	Ocenění v amortizované hodnotě	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Finanční aktiva		
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	-	755 134
Obchodní pohledávky	12 456	-
Peněžní prostředky	40 764	-
Finanční aktiva celkem	53 220	755 134

Techniky ocenění úvěrů na úrovni 3

Dlouhodobé finanční instrumenty na úrovni 3, zpravidla úvěry, pohledávky a směnky, jsou oceněny pomocí diskontovaného cashflow modelu.

Mezi vstupní pozorovatelné veličiny diskontního faktoru patří tržní a kreditní riziko.

Tržní riziko se reflektuje z tržní úrokovou míru pro „Korunové úvěry poskytnutých bankami nefinančním podnikům v ČR – nové obchody“. Tato sazba je zveřejňována Českou národní bankou v databázi časových řad ARAD. V případě signifikantní změny tržní úrokové sazby je složka v diskontním faktoru adjustována.

Kreditní riziko odráží bonitu dlužníka a jeho pravděpodobnost selhání. Do kreditního rizika je započítán „Z-Spread“, který lze interpretovat jako rozdíl mezi tržní sazbou a sazbou poskytnutého nebo přijatého úvěru, aby se diskontované cashflow rovnalo nominální hodnotě jistiny finančního instrumentu. Z-Spreadem je vyjádřena pravděpodobnost selhání dlužníka nebo o jakou vyšší nebo nižší rizikovou přírážku je věřitel schopen poskytnout dlužníkovi finanční instrument oproti trhu. Druhým kritériem vyhodnocením rizikové přírážky je zajištění a kovenanty pro dlužníka vyplývající ze smlouvy o poskytnutí finančních prostředků. V neposlední řadě hodnocení finanční zdravý dlužníka (např. rentabilita, likvidita, zadlužení, pákový efekt, úrokové krytí atd.) Finanční analýza dlužníka je prováděna minimálně jedenkrát ročně. Na základě signifikantní změny ve finanční stabilitě dlužníka je dále kreditní riziková přírážka adjustována.

Reálná hodnota investic do nemovitostí

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

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

Reálná hodnota investic do pozemků

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

Reálná hodnota investic do pozemků byla stanovena porovnávací metodou. Tato metoda vychází z principu stanovení reálné hodnoty dle reálné hodnoty srovnatelných nemovitostí. Předpokladem je rozvinutý realitní trh a dostatek informací z tohoto prostředí. Informace z realitního trhu jsou nejvýznamnějším vstupní informací pro ocenění. Reálná hodnota pozemků byla stanovena metodou porovnávací, tj. oceňovací technikou v úrovni 3.

Následující tabulka zobrazuje ocenění reálnou hodnotou v úrovni 3, typy držených nemovitostí, oceňovací metodu a klíčové vstupy pro ocenění, které byly použity znalcem:

v tis. Kč	31.12. 2022	31. 12. 2021
Praha – Malešice	417 435	376 760
Praha – Novodvorská	137 505	114 300
Praha – Štúrova	64 000	57 341
Praha – Holešovice	1 102 620	952 000
Brno – Libušina	22 322	27 830
Brno – Libušina – dodatečné pozemky	8 218	-
Brno – Kolaříkova	65 410	59 960
Prostějov	444 200	405 800
Tišnov	62 570	57 110
Pozemky Rezidence Limuzská	256 526	-
Pozemky Chýně	208 046	-
Investice do nemovitostí celkem	2 788 852	2 051 101
Ostatní movitá aktiva zahrnutá do investic do nemovitostí	1 164	76
Investice do nemovitostí celkem prezentována ve výkazu finanční situace	2 790 016	2 051 177

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

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

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. 2022	31. 12. 2021
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	2 433 243	1 548 535
Počet investičních akcií (v ks)	186 486 219	168 740 437
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	13,0478	9,1759

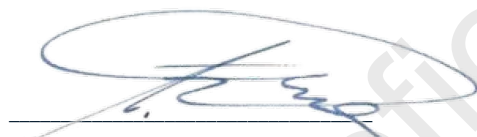
11 Události po rozvahovém dni

Dne 16. srpna 2022 uzavřel Fond se společností SI FACILITY, a.s., IČO 28263456, se sídlem Křižíkova 213/44, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 18706, Smlouvu o smlouvě budoucí na prodej 100% akciového podílu na společnosti CIF services, a.s., se sídlem, Počernická 272/96, 108 00 Praha 10, IČO: 273 81 714, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 10198. Vzhledem k ultimátnímu postoji financující banky byl k uvedené smlouvě dle 26. 9. 2022 uzavřen Dodatek č. 1, kterým se termín prodeje zmíněného aktiva Fondu posunul do konce roku 2023.


K datu vydání auditorské 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 25. dubna 2023



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



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. 2022 do 31. 12. 2022)

1. ÚVOD

Tuto zprávu o vztazích vypracoval statutární orgán investičního fondu **Czech Investmet Fund SICAV, a.s.**, IČO: 027 89 027, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 180 00 Praha 10, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl 19621, vložka B (dále jen „**Fond**“) s přihlédnutím k povinnosti uložené statutárním orgánu ovládané osoby dle § 82 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZOK**“), za účetní období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022 (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. 2022 do 31. 12. 2022, 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 ve sledovaném období neovládal žádnou právnickou osobu, s výjimkou obchodní společnosti CIF services a.s., se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, IČ: 273 81 714, jejímž jediným akcionářem se Fond stal zkraje sledovaného období. Vztahy mezi Fondem jako ovládající osobou a společností CIF services a.s. jako ovládanou osobou 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 2022 (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 20. 3. 2023



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

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

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)
Obchodní podíly - CIF services	33 000	35 760
Nemovitost Prostějov	306 802	444 200
Nemovitost Praha – Štúrova	49 295	64 000
Nemovitost Brno – Libušina	14 999	30 540
Nemovitost Praha – Novodvorská	101 412	137 505
Peněžní prostředky na účtech	180 092	180 092
ČSOB - TV	195 000	196 909
Pozemky Chýně	171 296	208 046
Nemovitost Tišnov	48 732	62 570
Pozemky Rezidence Limuzská	221 767	256 526
Poskytnuté úvěry	331 000	359 369
Nemovitost Praha – Malešice	367 126	417 435
Nemovitost Brno – Kolaříkova	43 061	65 410
Nemovitost Praha – Holešovice	904 529	1 102 620