



Pololetní finanční zpráva fondu

Czech Investment Fund SICAV, a.s.
za období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022

Obsah

Použité zkratky	3
1. Základní údaje o Fondu	5
a) Základní kapitál Fondu	5
b) Údaje o cenných papírech.....	5
c) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával.....	6
2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu	6
a) Přehled činnosti	6
b) Investiční cíle a strategie Fondu	7
c) Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích Fondu.....	7
d) Majetkové účasti ve společnostech v portfoliu Fondu.....	8
e) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu uplynulého pololetí.....	9
f) Vliv pandemie COVID-19	9
g) Vliv ruské agrese vůči Ukrajině	9
h) Alternativní výkonnostní ukazatele.....	12
3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou.....	12
4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 06.2022.....	15
5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu	16
6. Prohlášení oprávněných osob Fondu	17

Použité zkratky

AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů
AVANT IS	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Praha 4 - Nusle, PSČ 140 00, Doručovací číslo: 14078
BCPP	Burza cenných papírů Praha, a.s.
ČNB	Česká národní banka
Fond	Czech Investment Fund SICAV, a.s., IČO: 027 89 027, se sídlem Počernická 272/96, 108 00 Praha 10
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (blíže 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
Pololetní zpráva	Tato pololetní zpráva

Účetní období	Období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 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

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

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

Srovnávacím obdobím ve zkráceném výkazu o finanční situaci je období končící k 31. 12. 2021 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je období končící k 30. 6. 2021.

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

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

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

1. Základní údaje o Fondu

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

a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu:	1.891.351 tis. Kč (k 30. 6. 2022)
z toho neinvestiční fondový kapitál:	2.000 tis. Kč (z toho 2.000 tis. Kč zapisovaný základní kapitál)
z toho Investiční fondový kapitál:	1.889.351 tis. Kč

b) Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií k 30. 6. 2022	2 000 000 ks

Investiční akcie

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s.
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	od 14. 1. 2016 jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením TISORFOND IFPZK
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008041449
Počet akcií k 30. 6. 2022	177 023 001 ks
Hodnota investiční akcie k 30. 6. 2022	10,6729 Kč

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

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

2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu

a) Přehled činnosti

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

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

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

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

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

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

b) Investiční cíle a strategie Fondu

Předmětem podnikání Fondu je kolektivní investování prostředků získaných od kvalifikovaných investorů, a to v souladu se stanovenými investičními cíli a investiční strategií Fondu.

Investičním cílem Fondu je tvorba nemovitostního strukturovaného výnosového portfolia pro stabilní zhodnocování svěřených prostředků v dlouhodobém horizontu. Geograficky Fond v současnosti cílí na nemovitosti v lokalitách měst Brna, Prahy a jejich bezprostředního okolí. Klientela fondu je diverzifikována od retailu přes skladové prostory po kanceláře a dále individuálně strukturovaná.

Investiční strategie Fondu i nadále koresponduje s investičním cílem Fondu na výhodné investice do nemovitostních projektů v preferovaných lokalitách. Fond nemovitosti nakupuje přímo do svého portfolia, anebo prostřednictvím majetkové účasti na nemovitostních společnostech, které následně převádí do svého vlastnictví. Zdrojem výnosů jsou zejména nájemní z nemovitostí Fondu.

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

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

Vzhledem k vývoji nemovitostního trhu, který vykazuje známky „přehřátí“ se ceny nemovitostí z pohledu realizovatelného výnosu a dalších předpokládaných opexových a capexových nákladů dostávají mimo limity akceptovatelné Fondem, a proto je nezbytné investiční strategii rozšířit o další oblasti. Z tohoto pohledu Fond investuje volné prostředky, také do aktiv ve formě pohledávek zajištěných nemovitostmi s cílem tyto nemovitosti získat do svého portfolia případně realizovat výnos uplatněním zajištění pohledávek, jež nabyt s dostatečným diskontem zaručujícím výhodnost výnosu, jak z pohledu času, tak z pohledu nákladů na uplatnění. Dalším dlouhodobým záměrem jsou investice do developerských projektů na vlastních využitelných nemovitostech ve spolupráci se strategickými partnery, kteří mají v této oblasti dostatek zkušeností se záměrem participace na konečném výnosu z realizovaných projektů.

Rozšíření investiční činnosti je v souladu se Statutem Fondu ve smyslu ustanovení 1.2 Investiční přílohy Statutu Fondu.

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

- Dne 24. ledna 2022 na základě Smlouvy o převodu akcií nabyt 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 nabyt od dvou stávajících investorů, kdy vzniklé závazky za akcionáři jsou předmětem kapitalizace ke dni 28.6.2022, kdy byl proveden zápočet těchto závazků proti investičnímu závazku na vydání nových investičních akcií. Navýšení emise investičních akcií bude na základě stanovení hodnoty jedné investiční akcie ke dni 30. 6. 2022.

- Dne 17. února 2022 doplatkem kupní ceny nabytá 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 budou 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 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, Zábřovice, 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, Zábřovice, 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 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 předmětné nemovitosti do svého portfolia za cenu 510 000 000,- Kč se záměrem nabyté pohledávky započítat proti ceně vydražení.

- Dne 13. dubna 2022 byla 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

- 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. rubropisem listinných akcií nabytí Fond 100 % akciového podílu na společnosti Rezidence Limuzská, a to v souladu s plánovanou Fúzí Fondu s uvedenou společností.

- dne 16. června 2022 byl sepsán Notářský zápis, na základě, kterého dne 25. července 2022 došlo k zápisu Fúze společnosti Rezidence Limuzská coby zanikající společností s Fondem coby nástupnickou společností.

d) Majetkové účasti ve společnostech v portfoliu Fondu

- Rezidence Limuzská, a.s., IČ: 056 77 165, se sídlem: třída Kpt. Jaroše 1844/28, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně v oddílu B, vložka 7636, Podíl na základním kapitálu: 100 %

- CIF services, a.s., IČ: 273 81 714, se sídlem: Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10198, Podíl na základním kapitálu 100 %

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

V průběhu Účetního období nedošlo k žádné podstatné změně statutu Fondu, ani ke změně investičních cílů, investiční politiky ani strategie Fondu. Veškerá činnost Fondu byla v rámci platných Fondových dokumentů.

f) Vliv pandemie COVID-19

Česká republika ve sledovaném období vstoupila již do třetího roku, do kterého zasáhne šíření koronaviru. Většina odborníků predikuje, že ani letos epidemie neskončí. Velké naděje ale vkládají do vývoje léků, které by mohly výrazným způsobem pomoci lékařům při léčení covidu-19, kdy největším nástrojem proti koronaviru podle nich i nadále zůstane očkování. Přelom zimy a jara loňského roku byl nejhorším obdobím epidemie a je nezodpovězenou otázkou, jaký bude vývoj situace v závěru tohoto roku. I přes to, že v současnosti je nejrozšířenější mutací varianta Omikron, jež nevykazuje tak fatální dopady na zdraví, je vývoj značně nepředvídatelný. Šéf Světové zdravotnické organizace (WHO) Tedros Adhanom Ghebreyesus sice byl ve svém novoročním projevu optimistický, ale na druhé straně nabádal k připravenosti reagovat na vyvíjející se situaci.

V Účetním období docházelo ke stabilizaci situace z pohledu pandemické situace, kdy již nebyla omezující opatření. Nicméně vliv krize zcela nepominul došlo k faktickým změnám v chování společností a jednotlivců a nelze již očekávat návrat do stejného stavu před krizí covid-19. Z pohledu Fondu v důsledku vedení individuálního přístupu k jednotlivým klientům nebyly dopady na jeho výkonnost v základním segmentu, tj. výnosů z nájmu.

Hlavním rizikem spojeným s pandemií covid-19 je pro Fond aktuálně nejistota z dalšího vývoje, nicméně jak se v uplynulých obdobích ukázalo je majetková struktura Fondu velice odolná a není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Je nutno zdůraznit, že pandemii covid-19 nelze z pohledu rizik hodnotit zcela separátně, protože oblasti rizik se v globálním měřítku dramaticky rozšířily a působí integrovaně.

g) Vliv ruské agrese vůči Ukrajině

Ve čtvrtek 24. února vypukl válečný konflikt mezi Ruskem a Ukrajinou iniciovaný ze strany Ruska kdy vojenské jednotky vstoupily na území Ukrajiny. Ruská agrese vůči Ukrajině si vynutila bezprecedentní sankce, které na rozdíl od roku 2014 ruská ekonomika pociťuje citelněji a dopadů nezůstane ušetřena ani Evropa. Co současný konflikt přinese, jaké budou mít narůstající sankce Západu dopady, jak dlouho budou trvat a jaká budou odvetná opatření ze strany Ruska, lze jen těžko předvídat.

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

Stejně jako Evropa i Amerika si je své závislosti vědoma a snaží se minimalizovat své ztráty, proto uran nebyl zahrnut do sankcí. Mezi další významné komodity, které Rusko vyváží a bez nichž se svět jen těžko obejde, patří hliník, měď a nikl. Nervozita na trzích ohledně těchto komodit se projevila výrazným cenovým nárůstem. I když je Ukrajina mnohem menší zemí, výpadky jejích dodávek mohou způsobit problémy. Jedním z příkladů je neon, který je důležitý pro lasery používané při výrobě čipů, okolo 50 % světového

neonu produkuje právě Ukrajina. S výrobou neonu by však mohly začít firmy jinde ve světě, zahájení výroby by si vyžádalo minimálně 9 měsíců.

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

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

EU se 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 zpříšňování 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 zdroje rizik způsobené válečným konfliktem:

- velké výkyvy na finančních trzích,
- zvýšení inflace,
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem může být silná recese.

Dle informací České národní banky (tisková zpráva ČNB ze dne 24.2.2022; „Vyjádření ČNB k dopadům aktuální situace na Ukrajině“) lze však již nyní očekávat, že přímý dopad na domácí ekonomický růst, který

vyplývá z obchodních vazeb na Rusko a Ukrajinu, bude omezený. Důvodem je jejich velmi nízký podíl na vývozu zboží a služeb z ČR (v případě Ruska 2,3 % a v případě Ukrajiny 1 %). Krátkodobě lze nicméně předpokládat celkově proinflační dopady konfliktu zejména prostřednictvím vyšších cen ropy, zemního plynu a zprostředkovaně i dalších energií a surovin, jak naznačuje aktuální vývoj. Stejným směrem bude na cenovou hladinu krátkodobě působit kurz koruny, který je ve srovnání s předpoklady zimní prognózy aktuálně slabší. Současně s tím státy střední Evropy ekonomicky čelí migrační vlně z napadené Ukrajiny. Tyto faktory vytváří zmíněný proinflační tlak, který se projevil růstem inflace zejména na počátku stávajícího účetního období. Nemovitostní portfolio Fondu je z hlediska inflace stabilní, nicméně dopad může být na straně výnosů z nemovitostí, kde s ohledem na její skokový růst není jistota, že se podaří tyto výnosy plně valorizovat.

Charakter Fondu

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

Reálná hodnota investic Fondu

Dominantním aktivem Fondu je nemovitostní portfolio, které zajišťuje stabilní příjem. Ostatní aktiva lze definovat jako dlouhodobé investiční záměry se zajištěnými pohledávkami, projekty na rozvoj stávajících nemovitostí a nástroje finančního trhu.

Fond v rámci naplňování svých cílů rozhodl o mimořádném stanovení hodnoty investičních akcií, a to ke dni 30. 6. 2022, kdy byla provedena verifikace nemovitostních aktiv Fondu v souladu s platnou legislativou, kdy rozdíly hodnot u nemovitostního portfolia oproti uplynulému účetnímu období oceněného znalci nevykazovaly rozdíly přesahující 5 %.

Likvidita Fondu

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

Příjmy Fondu mohou z regulatorních a zejména z důvodů předpokládané recese zaznamenat v budoucnu určitý pokles, který by však vzhledem k diverzifikaci charakteru portfolia neměl být pro Fond kritický, a to ani ve vyšším objemu.

Fond disponuje dostatečnými zdroji likvidního majetku, které mu umožňují dlouhodobě zajistit běžné náklady na činnost správy vlastního majetku. Těmito běžnými náklady jsou zejména odměna obhospodařovatele, administrátora, správce a depozitáře. Současně je počítáno s kontinuálním plněním závazků z bankovních úvěrů, a to bez nutnosti urychlit exitovou strategii u některých nemovitostních projektů. Díky dostatečným zdrojům likvidního majetku nejsou očekávány potíže při krytí běžných nákladů Fondu.

Investiční strategie Fondu je spojena s nižší úrovní rizika a Fond tak neočekává dlouhodobý pokles hodnoty investičních akcií. Ve sledovaném období došlo ke zvýšení hodnoty na jednu investiční akcii a při nastavené obchodní politice se v budoucnu pokles hodnoty nepředpokládá pouze k snížení růstu. I přes předpoklady odvozené ze stávajícího vývoje je počítáno s možností poklesu reálné hodnoty investic v portfoliu Fondu v návaznosti na celkový pokles výkonnosti ekonomiky, který by mohl investory motivovat k ukončení investice. Fond však disponuje dostatečnými nástroji, jak dále uvedeno pro uspokojení požadavků investorů.

V případě, že nebudou získány nové prostředky úpisem investičních akcií, nové investice budou realizovány pouze ve formě reinvestování prostředků z běžných příjmů případně za přispění nových úvěrových pozic k danému investičnímu projektu. Fond nemá závazky k pokračujícímu financování investic nad rámec běžné údržby a rozvoje, a proto ani významné potíže s likviditou při realizaci investiční strategie.

Výraznější potřeba likvidity by byla možná pouze z titulu odkupů investičních akcií investory. V případě potřeby může Fond učinit následující opatření:

- získání nových investorů, kteří by akcie určené k zpětnému odkupu nabyli;
- výplata z vlastních likvidních zdrojů, které v současnosti s kritickým vývojem počítají;

- prodej některých projektů, kdy s prodejem některé z nemovitostí je počítáno pouze v krajním případě;
- dočasné pozastavení odkupování investičních akcií na dobu až 3 měsíců.

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

Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti, a to bez větších omezení i při karanténních opatřeních s přizpůsobením podmínek organizace práce.

V rámci zvýšené volatility na finančních trzích lze očekávat, že pravidelné oceňování majetku a dluhů na základě tržních dat může být obtížnější a spolehlivost dat může být limitována. Aktuální metoda oceňování majetku a dluhů Fondu však poskytuje dostatečné možnosti, jak zohlednit mimořádné okolnosti spojené s pandemií COVID-19, ruskou agresí vůči Ukrajině, prohlubující se energetickou krizí, narůstajícími inflačními tlaky a predikcemi vývoje trhu.

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené, nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady epidemiologických opatření byly vyhodnoceny jako nevýznamné. Fond neočekává možnost výraznějšího poklesu v reálné hodnotě investic, který by mohl pro Fond znamenat překážku pro jeho další fungování. Aktuální likvidita Fondu je zajištěna, neboť dostatečná část majetku Fondu je umístěna v likvidních nástrojích. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.

h) Alternativní výkonnostní ukazatele

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

3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou

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

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

Ovládající osoby

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

Martin David

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

Jinak spřízněné strany

Fond je ovládající osobou ve vztahu ke společností:

- Rezidence Limuzská, a.s., IČ: 056 77 165, se sídlem: třída Kpt. Jaroše 1844/28, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně v oddílu B, vložce 7636, Podíl na základním kapitálu: 100 %
- CIF services, a.s., IČ: 273 81 714, se sídlem: Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10198, Podíl na základním kapitálu 100 %

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

- CORE Property a.s. v likvidaci, IČ 049 16 760, se sídlem: Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 21453,
- TESSERA k.s., IČ: 277 57 668, se sídlem: Cejl 494/25, Zábrdovice, 602 00 Brno: u Krajského soudu v Brně, oddíl A, vložka 26305

Transakce se spřízněnými stranami v Účetním období

- Dne 24 ledna 2022 Fond uzavřel se společností CORE Property, a.s. v likvidaci smlouvu o převodu akcií společnosti CIF services a.s., se sídlem: Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, IČ: 273 81 714 za částku 33 000 tis. Kč.
- Dne 28. ledna 2022 Fond uzavřel s Martinem Bendou Smlouvu o postoupení pohledávky na základě, které nabyt pohledávku za CORE Property, a.s. v likvidaci ve výši 10 500 tis. Kč.
- Dne 28. ledna 2022 Fond uzavřel s Martinem Davidem Smlouvu o postoupení pohledávky na základě, které nabyt pohledávku za CORE Property, a.s. v likvidaci ve výši 10 500 tis. Kč.
- V souladu s úvěrovou smlouvou ze dne 10. 12. 2021 mezi Fondem jako úvěřovaným a Martinem Davidem úvěřujícím požádal Fond dne 7. února 2022 o čerpání částky druhé tranše ve výši 40 000 tis. Kč.
- V souladu s úvěrovou smlouvou ze dne 10. 12. 2021 mezi Fondem jako úvěřovaným a Martinem Bendou úvěřujícím požádal Fond dne 7. února 2022 o čerpání částky druhé tranše ve výši 40 000 tis. Kč.
- Dne 8. února 2022 Fond uzavřel se společností CORE Property a.s. v likvidaci Dohodu o započtení pohledávky na základě, které doplatil kupní cenu za nákup akcií společnosti CIF services, a.s. Předmětem zápočtu byly pohledávky za společností CORE Property, a.s. v likvidaci, které Fond nabyt od investorů dne 28. ledna 2022.
- Dne 19. května 2022 Fond uzavřel Smlouvu o úvěru se společností Rezidence Limuzská, a.s., IČ 056 77 165, se sídlem: třída Kpt. Jaroše 1844/28, Černá Pole, 602 00 Brno na částku 47 103 tis. Kč.
- Dne 8. června 2022 uzavřel Fond s panem Martinem Davidem Smlouvu o převodu akcií společnosti Rezidence Limuzská, a.s., IČO: 056 77 165, se sídlem: třída Kpt. Jaroše 1844/28, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsané u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 7636 v objemu 30 % základního kapitálu
- Dne 13. června 2022 uzavřel Fond s panem Martinem Bendou Smlouvu o převodu akcií společnosti Rezidence Limuzská, a.s., IČO: 056 77 165, se sídlem: třída Kpt. Jaroše 1844/28, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsané u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 7636 v objemu 30 % základního kapitálu. Touto smlouvou, resp. rubopisem listinných akcií nabyt Fond 100 % akciového podílu na společnosti Rezidence Limuzská, a to v souladu s plánovanou Fúzí Fondu s uvedenou společností.
- Dne 15. června 2022 Fond uzavřel s Martinem Bendou Smlouvu o úpisu investičních akcií na investici 50 500 tis. Kč.
- Dne 16. června 2022 byl sepsán Notářský zápis, na základě, kterého dne 25. července 2022 došlo k zápisu Fúze společnosti Rezidence Limuzská coby zanikající společností s Fondem coby nástupnickou společností.

- Dne 21. června 2022 Fond uzavřel s Martinem Davidem Smlouvu o úpisu investičních akcií na investici 50 500 tis. Kč.
- Dne 27. června 2022 byly Fondu uhrazeny závazky společnosti Tessera, a.s. a to ve výši 41 347 tis. Kč z titulu podílu na zisku komplementáře za rok 2021 a 42 505 tis. Kč z titulu úhrady úvěru.
- Dne 28. 6. 2022 Fond uzavřel Dohodu o započtení pohledávek s Martinem Bendou, kterou došlo k zápočtu pohledávky Martina Bendy za Fondem z titulu Smlouvy o postoupení pohledávky ze dne 28. ledna 2022 za společností CORE Property, a.s. v likvidaci a pohledávky z úvěrové smlouvy ze dne 10.12.2021 s pohledávkou Fondu z titulu Smlouvy o úpisu investičních akcií ze dne 21. června 2022
- Dne 28. 6. 2022 Fond uzavřel Dohodu o započtení pohledávek s Martinem Bendou, kterou došlo k zápočtu pohledávky Martina Davida za Fondem z titulu Smlouvy o postoupení pohledávky ze dne 28. ledna 2022 za společností CORE Property, a.s. v likvidaci a pohledávky z úvěrové smlouvy ze dne 10.12.2021 s pohledávkou Fondu z titulu Smlouvy o úpisu investičních akcií ze dne 15. června 2022
- Dne 29 června 2022 Fond uzavřel se společností Tessera, k.s. Smlouvu o úvěru na základě, které přijal plnění ve výši 7 000 tis. Eur. A to s úrokovou sazbou 3,2 % p.a. na dobu 5 let.

Transakce se spřízněnými stranami v odpovídajícím období předchozího roku

V odpovídajícím období předchozího roku nebyly uzavřeny se spřízněnými stranami žádná smluvní ujednání. Po celou dobu probíhalo pouze v souladu s Dohodami o způsobu vypořádání pohledávek investorů z titulu odkoupení cenných papírů.

4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 06.2022

Czech Investment Fund
SICAV, a.s.

Mezitímní účetní závěrka
sestavená k a za účetní období končící
30. června 2022

Obsah účetní závěrky

Výkaz finanční situace	- 4 -
Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku	- 5 -
Výkaz peněžních toků	- 6 -
Výkaz změn čistých aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií	- 7 -
Komentáře k účetním výkazům	- 8 -
1 Obecné informace	- 8 -
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky	- 8 -
3 Podstatná účetní pravidla	- 10 -
3.1 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty	- 10 -
3.2 Investice do nemovitostí	- 10 -
3.3 Majetkové účasti v jiných společnostech	- 10 -
3.4 Finanční aktiva (Pohledávky a peněžní prostředky)	- 11 -
3.5 Finanční závazky	- 11 -
3.6 Derivátové nástroje	- 11 -
3.7 Zakladatelské a investiční akcie	- 12 -
3.8 Výpůjční náklady	- 12 -
3.9 Leasing	- 12 -
3.10 Uznání výnosů	- 13 -
3.11 Zisk / Ztráta z investic do nemovitostí	- 13 -
3.12 Zisk / Ztráta z finančních investic v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	- 13 -
3.13 Zisk / Ztráta z ostatních finančních aktiv a závazků	- 13 -
3.14 Náklady související s pronájmem nemovitostí	- 13 -
3.15 Správa fondu a ekonomické a právní služby	- 14 -
3.16 Daně a poplatky	- 14 -
3.17 Finanční náklady	- 14 -
3.18 Daně ze zisku	- 14 -
3.19 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků	- 15 -
4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel, klíčové zdroje nejistoty při odhadech a dopad opravy chyb	- 15 -
4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel	- 15 -
Vliv ruské agrese vůči Ukrajině	- 15 -
4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech	- 17 -
5 Provozní segmenty	- 18 -
6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům	- 19 -
6.1 Vlastní kapitál a aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií	- 19 -
6.2 Peníze a nepeněžní transakce	- 19 -
6.3 Obchodní pohledávky	- 19 -
6.4 Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	- 20 -
6.5 Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku	- 20 -
6.6 Investice do nemovitostí	- 22 -
6.7 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	- 22 -
6.8 Obchodní a jiné závazky	- 22 -
6.9 Závazky vůči akcionářům	- 23 -
6.10 Bankovní úvěry a nebankovní zápůjčky	- 23 -
6.11 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií	- 24 -
6.12 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	- 25 -
6.13 Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků	- 25 -
6.14 Náklady související s pronájmem nemovitostí	- 25 -
6.15 Správa Fondu a ekonomické a právní služby	- 26 -

6.16	Finanční náklady.....	- 26 -
6.17	Ostatní provozní výnosy / (náklady).....	- 26 -
6.18	Daně ze zisku	- 26 -
7	Transakce se spřízněnými stranami.....	- 27 -
7.1	Osoba ovládající.....	- 27 -
7.2	Transakce se spřízněnými stranami.....	- 27 -
8	Řízení finančního rizika.....	- 28 -
8.1	Úvěrové (kreditní) riziko.....	- 28 -
8.2	Riziko likvidity	- 28 -
8.3	Úrokové riziko.....	- 29 -
8.4	Měnové riziko	- 29 -
8.5	Oceňování reálnou hodnotou.....	- 29 -
9	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky.....	- 30 -
10	Čistá hodnota aktiv	- 30 -
11	Události po rozvahovém dni.....	- 31 -
12	Schválení účetní závěrky.....	- 31 -

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

Výkaz finanční situace

k 30. červnu 2022

(v tisících Kč)

	Poznámka	30. 06. 2022	31. 12. 2021
AKTIVA			
Peněžní prostředky		2 000	2 000
Poskytnuté půjčky		-	-
Aktiva celkem připadající držitelům zakladatelských akcií (tj. neinvestiční část)	6.1	2 000	2 000
Peněžní prostředky	6.2	207 664	40 764
Obchodní pohledávky	6.3	12 589	12 456
Pohledávka z titulu splatné daně z příjmu		-	-
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	6.4	118 055	-
Poskytnuté půjčky a ostatní finanční aktiva	6.5	438 670	755 134
Investice do nemovitostí	6.6	2 564 348	2 051 177
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	6.7	45 532	49 057
Aktiva celkem připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (tj. investiční část)		3 386 858	2 908 588
Aktiva celkem		3 388 858	2 910 588
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál		2 000	2 000
Vlastní kapitál celkem (tj. neinvestiční část)	6.1	2 000	2 000
Obchodní a jiné závazky	6.8	57 716	54 815
Závazek z titulu splatné daně z příjmu		12 963	2 614
Bankovní úvěry	6.10	997 824	1 033 278
Závazky vůči akcionářům	6.9	240 549	100 000
Ostatní finanční závazky	6.5	113 000	95 000
Odložený daňový závazek	6.18	75 455	74 528
Závazky celkem bez čistých aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií (tj. investiční část)		1 497 507	1 360 235
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (tj. investiční část)	6.11	1 889 351	1 548 353

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku

za období končící 30. červnem 2022

(v tisících Kč)

	Poznámky	Pololetí končící 30. 06. 2022	Pololetí končící 30. 06. 2021
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	6.12	120 122	112 771
Zisk (ztráta) plynoucí z majetkových účastí v reálné hodnotě	6.4	-	-
Zisk (ztráta) z investic do nemovitostí	6.6	501	-
Zisk plynoucí z ostatních finančních aktiv / závazků	6.13	70 323	15 024
Čistý kurzový zisk (ztráta)		-293	-137
Úrokové výnosy		-	-
Náklady související s pronájmem nemovitostí	6.14	-28 300	-13 325
Správa fondu, ekonomické a právní služby	6.15	-2 969	-11 481
Daně a poplatky		-725	-542
Ostatní provozní výnosy (náklady)	6.17	143 203	-35
Zisk před finančními náklady		301 862	102 275
Finanční náklady	6.16	-23 014	-11 461
Zisk před zdaněním		278 848	90 814
Daň ze zisku	6.18	-13 850	-4 565
Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadajících držitelům vyplacitelných investičních akcií (Zisk po zdanění za období)		264 998	86 249
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období			
Celkový přírůstek hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům vyplacitelných investičních akcií (Celkový úplný výsledek za období)		264 998	86 249

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

Výkaz peněžních toků

za období končící 30. červnem 2022

(v tisících Kč)

Poznámky	Pololetí končící 30. 06. 2022	Pololetí končící 30. 06. 2021
Peněžní toky z provozních činností		
Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadajících na držitele vyplatitelných investičních akcií za období (Zisk za rok po zdanění)	264 998	86 249
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>		
Daňový dopad do výsledku hospodaření	6.18 13 850	4 565
Ztráta z prodeje stálých aktiv	6.6 -	-
Úrokové výnosy	6.16 22 908	11 396
Zisk (ztráta) z investic do nemovitostí	6.6 1 669	-
Ztráta (zisk) z přecenění majetkových účastí	2 170	-
Ztráta z přecenění derivátových nástrojů	6.5 -23 858	-10 571
<i>Změna stavu pohledávek a závazků:</i>		
Zvýšení obchodních a jiných pohledávek	12 052	8 424
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků	172 307	-8 396
	466 096	91 667
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>		
Výdaj spojený s pořízením investic do nemovitostí	6.6 -514 840	-21 128
Výdaj spojený s nákupem majetkové účasti	-115 885	-
Příjmy plynoucí z prodeje majetkových účastí	-	-
Poskytnuté půjčky	6.5 316 464	-33 773
Příjem z poskytnutých půjček	-	-
Zaplacená daň ze zisku	6.18 -2 573	-2 603
Čisté peníze z (využití při) provozní činnosti Fondu	149 262	34 163
Peněžní toky z financování		
Příjem z úpisu vyplatitelných investičních akcií	100 000	-
Odkup vyplatitelných investičních akcií	6.11 -24 000	-12 000
Splátky bankovních úvěrů a nebankovních výpůjček	6.10 -35 454	-31 768
Placené úroky	6.16 -22 908	-11 396
Čisté peníze použité při (získané z) financování	17 638	-55 164
Čisté zvýšení peněz	166 900	-21 001
Peněžní prostředky na počátku období	42 764	48 627
Peněžní prostředky na konci období	209 664	27 626
z toho peněžní prostředky vztahované k základnímu kapitálu	2 000	2000
z toho peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	6.2 207 664	25 626

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

Výkaz změn čistých aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií
za období končící 30. červnem 2022

(v tisících Kč)

	2022	2021
Zůstatek k 1. lednu 2022, resp. 1. lednu 2021	1 548 353	1 208 595
Emise vyplatitelných investičních akcií	100 000	8 000
Odkup investičních akcií	-24 000	-24 000
Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií	264 998	355 758
Zůstatek k 30. červnu 2022, resp. 31. prosinci 2021	1 889 351	1 548 353
Počet investičních akcií (ks)	177 023 001	168 740 437
Hodnota čistých aktiv připadajících na jednu investiční akcii (v Kč)	10,6729	9,1759

Komentáře k účetním výkazům

1. Obecné informace

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

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

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

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

Členem dozorčí rady Fondu je pan Martin David.

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

Fond je v kontextu úpravy IFRS investiční jednotkou, která prostřednictvím investičních akcií získává peněžní prostředky, které investuje v souladu se svojí strategií zejména do nemovitostních investic za účelem střednědobého zhodnocení prostředků, investice oceňuje a vyhodnocuje na bázi jejich reálných hodnot, a proto 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 mezitímní účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2022 a které neměly významný vliv na výsledky a informace prezentované v této mezitímní 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. Přijetí novelizace nemělo žádný vliv a ani Fond neočekává do budoucna významný dopad této novelizace 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. Přijetí novelizace nemělo žádný vliv a ani Fond neočekává do budoucna významný dopad této novelizace 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 prvouživatелеm 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. Fond vzal na vědomí vyjasnění vyplývající z novelizace IFRS 9, neboť k úpravě ocenění finančních závazků v důsledku modifikace podmínek může dojít a ostatní novelizace nejsou pro Fond relevantní.
- Novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace, která pouze aktualizuje úpravu o relevantní odkazy na nový Konceptní rámec. Jde o formální novelizaci bez dopadu do účetní závěrky.

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

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

- V 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 Fond 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), 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 závěre. 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 posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V červnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 17 Pojistné smlouvy (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která s cílem pomoci společně s implementací IFRS 17 v období zasaženém pandemií Covid-19 a usnadnit objasnění dopadu IFRS 17 na finanční výkonnost dotčených společností odkládá účinnost IFRS 17 na 1. 1. 2023 a později. Fond nespadá do rozsahu IFRS 17 a novelizace tak nebude mít žádný dopad na jeho účetní závěrku.
- 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 podstatné (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 závěre zveřejnit. Fond posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby – 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 posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky dle současného stavu uzavřených kontraktů.
- 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.

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)
- Novelizace IFRS 17 Pojistné smlouvy nazvaná Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnatelné informace (vydaná v prosinci 2021 s účinností od 1. 1. 2023)

3. Podstatná účetní pravidla

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

3.1 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty

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

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

3.2 Investice do nemovitostí

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

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

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

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

3.3 Majetkové účasti v jiných společnostech

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

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

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

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

3.4 Finanční aktiva (Pohledávky a peněžní prostředky)

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 úvěry

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 jsou oceňovány od prvotního ocenění v reálné hodnotě, která vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti a nízkým úrokovým sazbám v ekonomice se shoduje se zůstatkovou hodnotou. Reálná hodnota 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.

Peníze a peněžní ekvivalenty

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.

3.5 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.

3.6 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.

3.7 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 závěrky 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.

3.8 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.

3.9 Leasing

Fond jako pronajímatel

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

3.10 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 3.9). 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.

3.11 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.

3.12 Zisk / Ztráta z finančních investic v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku

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

Zisk / ztráta plynoucí z finančních investic zahrnuje 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 finanční investice mezi posledním rozvahovým dnem a dnem fúze.

3.13 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 směnky), z přecenění derivátových nástrojů, snížení hodnoty obchodních pohledávek v důsledku úvěrového rizika, ztráty z odúčtování pohledávek, resp. zisky z odúčtování závazků, důsledky možného vzájemného zápočtu pohledávek a závazků apod.

3.14 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.

3.15 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.

3.16 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.

3.17 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 době trvání finančního závazku k jeho čisté účetní hodnotě.

3.18 Daně ze zisku

Daňový náklad představuje principiálně součet splatné daně a odložené daně.

Splatná daň

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

Odložená daň

Odložená daň plyne z použití závazkové metody rozvahového přístupu, při níž jsou identifikovány účetní (prezentované ve výkazu finanční situace) a daňové (použitelné při výpočtu zdanitelného výsledku) hodnoty jednotlivých aktiv a závazků a z jejich rozdílů je pomocí odpovídající daňové sazby kalkulována odložená daň. Odložené daňové závazky jsou všeobecně zachyceny u všech zdanitelných přechodných rozdílů a odložené daňové pohledávky jsou naopak zachyceny u všech odčitatelných přechodných rozdílů, ale pouze v rozsahu, v němž je pravděpodobné, že budou dosaženy zdanitelné zisky, proti kterým mohou být odčitatelné přechodné rozdíly zůžitkovány. 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.

3.19 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 nedeří 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 závěrka poskytovala jejím uživatelům užitečné informace pro jejich rozhodování.

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

V Účetním období docházelo ke stabilizaci situace z pohledu pandemické situace, kdy již nebyla omezující opatření. Nicméně vliv krize zcela nepominul došlo k faktickým změnám v chování společností a jednotlivců a nelze již očekávat návrat do stejného stavu před krizí covid-19. Z pohledu Fondu v důsledku vedení individuálního přístupu k jednotlivým klientům nebyly dopady na jeho výkonnost v základním segmentu výnosů z nájmu.

Hlavním rizikem spojeným s pandemií covid-19 je pro Fond aktuálně nejistota z dalšího vývoje, nicméně jak se v uplynulých obdobích ukázalo je majetková struktura Fondu velice odolná a není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Je nutno zdůraznit, že pandemii covid-19 nelze z pohledu rizik hodnotit zcela separátně, protože oblasti rizik se v globálním měřítku dramaticky rozšířily a působí integrovaně.

Vliv ruské agrese vůči Ukrajině

V úvodu roku 2022 došlo k eskalaci konfliktu mezi Ruskem a Ukrajinou, kdy došlo ze strany Ruska k uznání samostatnosti dvou samozvaných republik na Ukrajině. Fond nemá žádné obchodní vazby na společnosti stran konfliktu a není vzniklou situací bezprostředně ohrožen. Vliv těchto událostí Fond však spatřuje zejména v prohlubující se energetické krizi a rostoucími proinflačními vlivy, jako důsledek omezení dodávky komodit a polotovarů v souvislosti s uvalováním mezinárodních sankcí vůči Rusku a jeho reakcí.

Z pohledu Fondu jsou vyhodnocována rizika vyplývající z této mimořádné situace, a to zejména z hlediska dopadů na nájemce v nemovitostech Fondu, což vyžaduje stejně jako v případě krize Covid-19 individuální přístup. Vzhledem ke struktuře aktiv a v souladu s investiční strategií Fondu nevyvstala potřeba přijetí jakýchkoliv mimořádných opatření. Fond zvážil potenciální dopady této situace na své aktivity v rámci stávajícího nemovitostního portfolia a investice a dospěl k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad neomezené doby trvání účetní jednotky.

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

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

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

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

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

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

- získává finanční prostředky od investorů (předpokládá se větší počet a nespřízněnost); Fond má více investorů, které nejsou vzájemně spřízněny.
- finanční prostředky Fond investuje do investičních projektů v souladu se svými investičními strategiemi (předpokládá se více investičních projektů);
- 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 30.6. 2022 v pozici komplementáře ve společnost TESSERA k.s. který byl v průběhu roku 2021 jmenován Schůzí společníků.

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

Fond nemá v plánu dlouhodobě na výše uvedené pozici ve společnosti Tessera, k.s. setrvat, a proto s takto ovládanou společností není konsolidován a tato účetní závěrka není sestavena jako konsolidovaná účetní závěrka. TESSERA k.s. nebyla vyhodnocena jako servisní ovládaná společnost.

V průběhu pololetí do 30.6. 2022, Fond pořídil 100 % akcií společnosti Rezidence Limuzská, a.s., se kterou sfúzoval s rozhodným datem k 1.1.2022. Vzhledem k tomu, že fúze byla zapsána až po 30. 06. 2022, Fond vykazuje k 30. 06. 2022 tento majetek v rámci Majetkových účastí v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku v nominální (nepřeceněné) hodnotě.

Struktura účetních výkazů

Při zpracování této účetní závěrky byla uvážena struktura účetních výkazů s ohledem na skutečnost, že Fond je investiční fondem kvalifikovaných investorů, a nikoliv obchodní či výrobní účetní jednotkou.

Výkaz finanční situace

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

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

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

Výkaz výsledku a ostatního úplného výsledku

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

Výkaz peněžních toků

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

Výkaz změn v čistých aktivech přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií

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

Výkaz změn ve vlastním kapitálu

Vlastní kapitál tvoří pouze základní kapitál a ten je dán počtem a nominální hodnotou zakladatelských akcií. Veškeré výsledky Fondu jsou přiřazeny vlastníkům investičních akcií. Proto výkaz změn vlastního kapitálu sám o sobě postrádá informační hodnotu, pokud nedojde k transakci se zakladatelskými akciemi. Výkaz je proto sestaven a prezentován pouze, pokud k takové transakci došlo.

Investiční akcie Fondu

Fond vydává investiční akcie, které jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu – kótovány na Burze cenných papírů Praha, a.s. a prostřednictvím jejich emise Fond získává peněžní prostředky k investování. S investičními akciemi Fondu je spojeno zejména právo na jejich odkoupení na žádost držitele (investora) na účet Fondu a Fond má povinnost ve vymezených termínech takové investiční akcie odkoupit zpět. S investičními akciemi není spojeno právo hlasovat na valné hromadě Fondu.

Zejména s ohledem na povinnost Fondu odkoupit tyto akcie zpět na žádost jejich vlastníka jsou investiční akcie klasifikovány jako finanční závazek a ve výkazu finanční situace je prezentována položka označená jako „Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií“. Důsledkem je odchýlení ekonomického a účetního zobrazení investičních akcií od právního pojetí, neboť z pohledu české legislativy se jedná o složku vlastního kapitálu, zatímco v této 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 akci

S ohledem na výše uvedené v bodu „Investiční akcie Fondu“ Fond neprezentuje ve výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku ukazatel zisku na akcii (základní a zředěný) a v komentářích není obsaženo související zveřejnění. Se zakladatelskými (ve své podstatě v kontextu IAS 33 kmenovými) akciemi není obchodováno. S investičními akciemi je obchodováno, ale jsou klasifikovány jako finanční závazek a současně výsledek za období je vnímám jako přírůstek (úbytek) čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

Fond přistoupil nově i s ohledem na požadavek zveřejňovat ukazatel EPS u obchodovaných společností k prezentaci ukazatele čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií na jednu investiční akcii a tuto hodnotu prezentuje přímo ve výkazu čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Fond činí určité odhady a předpoklady týkající se budoucnosti. Odhady jsou průběžně přehodnocovány na základě historického vývoje a zkušeností. V budoucnu dosažená skutečnost se může lišit od aktuálně učiněných a uznaných odhadů a uvážených předpokladů. Odhady a předpoklady, s nimiž je spojeno významnější riziko, že Fond bude nucen

přistoupit v příštím účetním období k zásadním změnám v účetních hodnotách prezentovaných aktiv a závazků, jsou zmíněny níže:

Reálná hodnota investic do nemovitostí a majetkových účastí

Fond oceňuje investice do nemovitostí a majetkové účasti – v nekonsolidovaných dceřiných společnostech – reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření, přičemž reálná hodnota nemovitostí odhadnutá 30. 06. 2022 činila 2 564 348 tis. Kč (31.12.2021: 2 051 177 tis. Kč). K 30. 06. 2022 vykazuje majetkové účasti v jiných společnostech, které přecenila na základě znaleckého posudku.

Investice do nemovitostí představují nejvýznamnější rozvahovou položku aktiv, která formuje hodnotu čistých aktiv přiřaditelnou držitelům vyplatitelných investičních akcií (k 30.06.2022 činí reálná hodnota aktiv přibližně 79 % 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 30. 06. 2022 je ocenění pohledávek sníženo z titulu očekávaného úvěrového znehodnocení o 1 223 tis. Kč. (31.12.2021: 1 349 tis. Kč), což představuje přibližně 9 % (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 30. 06. 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 211 274 tis. Kč k 30. 06. 2022).

5. Provozní segmenty a sezónnost

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

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

6. Dodatečné poznámky k účetním výkazům

6.1 Vlastní kapitál a aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií

<i>v tis. Kč</i>	30. 06. 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 30. 06. 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 30. 06. 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 eviduje pouze peněžní prostředky držené na bankovních účtech, přičemž celkový zůstatek peněz s ohledem na volnost užití prostředků Fondem je následující:

<i>v tis. Kč</i>	30. 06. 2022	31. 12. 2021
Peněžní prostředky omezené ve využití Fondem	17 000	17 000
Peněžní prostředky volně disponibilní k využití Fondem	190 664	23 764
Peněžní prostředky celkem	207 664	40 764

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

Nepeněžní transakce

V červnu 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 vykazoval vůči prodávajícímu (viz. část 6.5 – Pohledávky Development Chýně).

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:

<i>v tis. Kč</i>	30. 06. 2022	31. 12. 2021
Obchodní pohledávky – nominální hodnota	13 812	13 805
Snížení hodnoty v důsledku posouzení úvěrového rizika	-1 223	-1 349
Obchodní pohledávky ve výkazu finanční situace	12 589	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 ve sledovaném období eviduje uvedené majetkové účasti:

v tis. Kč	30. 06. 2022
TESSERA k.s. - komplementář	-
CIF Services a.s. – 100 % akcií	35 170
Rezidence Limuzská a.s.	82 885
Peněžní prostředky celkem	118 055

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.

Podíl Fondu na výsledku hospodaření za pololetí roku 2022 končící 30. 06. 2022 je 80 % ze zisku ve společnosti Tessera, k.s. v souladu s jejími stanovami a činí 27 377 tis. Kč. Hodnota společnosti Tessera, k.s. stanovená znaleckým posudkem k 31.12.2021 činí 270 945 tis. Kč. S ohledem na nejistotu plynoucí z peněžních toků z pozice komplementáře, Fond tuto vazbu nevykazuje a vykazuje pouze jisté peněžní toky (tj. příjmy z převodu podílu na výsledku hospodaření).

CIF Services a.s.

V 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. Navýšení emise investičních akcií bude na základě stanovení hodnoty jedné investiční akcie ke dni 30. 6. 2022

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 67 885 tis. Kč a provedl příplatek mimo základní kapitál ve výši 15 000 tis. Kč. S ohledem na fakt, že Fond se s Rezidence Limuzská a.s. sfúzoval v červenci 2022 (rozhodné datum fúze k 01. 01. 2022), Fond tuto majetkovou účast k 30. 06.2022 nepřecenil.

6.5 Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku

v tis. Kč	30. 06. 2022	31. 12. 2021
Půjčka – TESSERA, k.s.	-	41 627
Půjčka – CIF services a.s.	141 322	145 689
Pohledávky Development Chýně	-	285 000
Nakoupená směnka – J&T Private Equity B.V.	-	252 083
Půjčka - Nemomax Lipno	195 700	
Půjčka - Rezidence Limuzská	47 055	
Pohledávky z uzavřených derivátových nástrojů	54 593	30 735
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou celkem	438 670	755 134

Poskytnutá půjčka – TESSERA, a.s.

Půjčka vykázána k 31.12. 2021 ve výši 41 627 tis. Kč byla v průběhu pololetí končícím 30. 06. 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. Rozpad celkového zůstatku půjčky na jistinu a naběhlý úrok zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	30. 06. 2022	31. 12. 2021
Půjčka – CIF services a.s. – jistina	141 000	141 000
Půjčka – CIF services a.s. – naběhlé úroky	322	4 689
Celkem	141 322	145 689

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 pololetí končícím 30. 06. 2022 Fond již nenakupoval směnky od J&T, nechal pouze doběhnout směnku vykázanou k 31. 12. 2021.

Půjčka – Rezidence Limuzská

V souvislosti s nákupem 100 % akcií společnosti Rezidence Limuzská a.s., Fond poskytl úvěr ve výši 47 102 tis. Kč, kterým společnost splatila půjčku vůči svým původním akcionářům. Úvěr je úročen úrokovou sazbou 7 % p.a. a je splatný do 22.5.2023. Rozpad celkového zůstatku půjčky na jistinu a naběhlý úrok zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	30. 06. 2022
Půjčka – Rezidence Limuzská a.s. – jistina	46 983
Půjčka – Rezidence Limuzská a.s. – naběhlé úroky	72
Celkem	47 055

Půjčka - Nemomax Lipno

Fond v pololetí končícím 30. 06. 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 na jistinu a naběhlý úrok zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	30. 06. 2022
Půjčka – Nemomax Lipno s.r.o. – jistina	190 000
Půjčka – Nemomax Lipno s.r.o.– naběhlé úroky	5 700
Celkem	195 700

Derivátové nástroje

Fond má uzavřeny následující derivátové nástroje – úrokové swapy – k zajištění úrokového rizika bankovních úvěrů úročených variabilní úrokovou sazbou:

v tis. Kč	Den vypořádání	Objem obchodu (stav k 30. 06. 2022)	Reálná hodnota k 30. 06. 2022 (závazek)	Reálná hodnota k 31. 12. 2021 (pohledávka)
(1) Úrokový swap	29. 8. 2025	275 030 tis. Kč	28 723	18 610
(2) Úrokový swap	31. 8. 2022	67 289 tis. Kč	700	1 523
(3) Úrokový swap	31. 8. 2022	8 822 tis. Kč	92	199
(4) Úrokový swap	30.5.2025	175 150 tis. Kč	14 341	6 430
(5) Úrokový swap	30.5.2025	172 510 tis. Kč	10 737	3 973
Reálná hodnota derivátů celkem	x	x	54 593	30 735

Za pololetí končící 30. 06. 2022 je v souvislosti s deriváty zachycen celkový dopad do výsledku hospodaření ve výši 29 504 tis. Kč představující zisk z přecenění k 30. 06. 2022 ve výši 23 858 tis. Kč a zisk z vyúčtování a souvisejících plateb ve výši 5 646 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, Tišňově u Brna, a Prostějově. Vývoj za období roku 2022 a roku 2021 zobrazuje následující tabulka:

<i>v tis. Kč</i>	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
Výdaje spojené i investicemi do nemovitostí (technická zhodnocení)	514 840
Vyřazení prodaného majetku	-
přecenění do výsledku hospodaření	-1 669
Reálná hodnota k 30. 06. 2022	2 564 348

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 pololetí končícím 30. 06. 2022 Fond nakoupil 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.

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

<i>v tis. Kč</i>	Období končící 30. 06. 2022	Období končící 30. 06. 2021
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	104 606	95 967
Celkové příjmy z přeúčtování provozních nákladů investic do nemovitostí	15 516	16 804
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-28 300	-12 811
Daň z nemovitosti	-725	-514
Zisk z investic do nemovitostí	91 097	99 446

6.7 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva

<i>v tis. Kč</i>	30. 06. 2022	31. 12. 2021
Poskytnuté zálohy	13 114	2 201
Náklady příštích období	4 860	5 319
Ostatní pohledávky	27 558	41 537
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva celkem	45 532	49 057

V rámci ostatních pohledávek Fond k 30. 06. 2022 evidoval pohledávku za TESSERA k.s. z převodu podílu na hospodářském výsledku za rok 2022 v poměru odpovídajícím komplementáři ve výši 27 386 tis. Kč (2021 - 41 384 tis. Kč).

6.8 Obchodní a jiné závazky

<i>v tis. Kč</i>	30. 06. 2022	31. 12. 2021
Obchodní závazky	21 347	18 714
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	2 525	4 308
Přijaté kauce	30 155	29 176
Závazky vůči státu	2 611	2 211
Ostatní závazky	1 078	406
Obchodní a jiné závazky celkem	57 716	54 815
z toho finanční závazky	52 580	48 296
z toho nefinanční závazky	5 136	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

V souvislosti k přijatými půjčkami v souvislosti s nákupem pozemků v Chýni a majetkových účastí v roce 2022 Fond upsal nové investiční akcie v hodnotě 101 000 tis. Kč (závazek z půjček od akcionářů Fondu) byl započten s pohledávkou za úpis nových investičních akcií v hodnotě 101 000 tis. Kč), které budou vydány v říjnu 2022 na základě hodnoty čistých aktiv k 30.06.2022 (viz. bod 6.2).

V červnu 2022 došlo k odkupu investičních akcií na základě hodnoty čistých aktiv k 31.12.2021 od pana Martina Bendy a pana Martina Davida v celkové hodnotě 24 000 tis. Kč. Fond do konce mezitímního pololetí uhradil polovinu z hodnoty investičních akcií, tj. 12 000 tis. Kč. Zbývající část je k 30. 6. 2022 evidována v rámci krátkodobých závazků a bude uhrazena do konce roku 2022.

6.10 Bankovní úvěry a nebankovní zápůjčky

Bankovní úvěry

<i>v tis. Kč</i>	30. 06. 2022	31. 12. 2021
Bankovní úvěry – dlouhodobě splatná část úvěru	925 328	961 970
Bankovní úvěry – krátkodobě splatná část úvěru	72 496	71 308
Bankovní úvěry celkem	997 824	1 033 278

Přehled bankovních úvěrů k 30. 06. 2022:

<i>Bankovní úvěr</i>	Efektivní úroková sazba p.a.	Zůstatek úvěru vč. naběhlého úroku k 30. 06. 2022	Splatnost
ČSOB bankovní úvěr	2,48 %	69 000	31. 08. 2030
ČSOB bankovní úvěr	2,98 %	25 130	31. 08. 2029
ČSOB bankovní úvěr	2,98 %	14 120	31. 05. 2029
ČSOB bankovní úvěr	2,10 %	119 850	30. 11. 2026
ČSOB bankovní úvěr	2,10 %	22 624	30. 11. 2026
ČSOB bankovní úvěr	2,07 % (1M PRIBOR + 1,5)*	354 200	30. 6. 2025
ČSOB bankovní úvěr	2,07 % (1M PRIBOR + 1,5)*	392 900	30. 6. 2025
Bankovní úvěry celkem	X	997 824	x

*bankovní úvěry jsou hedgovány (70 % úvěru zajištěno IRS 1,78 % p.a., 30 % 1M PRIBOR + 1,5 % p.a)

Za sledované období Fond vykazuje úrokové náklady z bankovních úvěrů 27 304 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 vykazoval úrokové náklady z bankovních úvěrů 23 221 tis. Kč. Za srovnatelné období 1. pololetí roku 2021 Fond vykazoval úrokové náklady z bankovních úvěrů 8 800 tis. Kč.

Bankovní úvěry představují finanční závazky a jejich prezentovaná účetní hodnota prezentovaná se významně neodchyluje od jejich reálné hodnoty. Nesplacené zůstatky bankovních úvěrů jsou zaručeny nemovitostmi prezentovanými v rámci investic do nemovitostí – viz část 6.6.

Vývoj dluhů z financování

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

<i>v tis. Kč</i>	Bankovní úvěry	Nebankovní půjčky	Celkem
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	-		-
peněžní tok – splátky úvěru	-35 454		-35 454
peněžní tok – placené úroky	-27 304		-27 304
naběhlé úrokové náklady	27 304		27 304
Konečný zůstatek k 30. 06. 2022	997 824		997 824
z toho krátkodobě splatný zůstatek	925 328		925 328
z toho dlouhodobě splatný zůstatek	72 496		72 496

6.11 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií

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

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

	30. 06. 2022	31. 12. 2021
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	1 889 351	1 548 353
Počet investičních akcií (v ks)	177 023 001	168 740 437
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	10,6729	9,1759

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 100 000 tis. Kč. Následující tabulka zobrazuje vývoj v počtu emitovaných investičních akcií:

<i>v tis. Kč</i>	Počet investičních akcií
Stav k 31. 12. 2021	168 740 437
emise investičních akcií	10 898 112
odkup investičních akcií	-2 615 548
Stav k 30. 06. 2022	177 023 001

6.12 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb

<i>v tis. Kč</i>	Období končící 30. 06. 2022	Období končící 30. 06. 2021
Tržby z pronájmu	104 606	95 967
Tržby z poskytovaných služeb	15 516	16 804
Tržby celkem	120 122	112 771

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 30. 06. 2022	Období končící 30. 06. 2021
Zisk z přecenění finančních aktiv oceňovaných v reálné hodnotě (viz 6.5)	18 962	4 540
Zisk (ztráta) z přecenění derivátového nástroje – úrokového swapu (viz 6.5)	23 858	10 571
Podíl na hospodaření TESSERA k.s. za rok 2021	27 377	-
Úprava hodnoty obchodní pohledávek v důsledku úvěrového rizika (viz 6.3)	126	-87
Zisky/(ztráty) plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků celkem	70 323	15 024

Zisk z přecenění finančních aktiv oceňovaných v reálné hodnotě

Rozpad celkového zůstatku zobrazuje následující tabulka:

<i>v tis. Kč</i>	Období končící 30. 06. 2022	Období končící 30. 06. 2021
Úrokový výnos – půjčka Tessera k.s.	1 174	1 529
Úrokový výnos – půjčka CIF Services a.s.	5 594	-
Úrokový výnos – půjčka Nemomax Lipno s.r.o	5 700	-
Úrokový výnos – půjčka Rezidence Limuzská a.s.	352	-
Úrokový výnosy – směnky J&T a.s.	2 716	3 011
Půjčka poskytnutá společnosti TESSERA, k.s. celkem	15 536	4 540

6.14 Náklady související s pronájmem nemovitostí

<i>v tis. Kč</i>	Období končící 30. 06. 2022	Období končící 30. 06. 2021
Spotřeba materiálu a energii	6 305	589
Správa nemovitostí	11 104	1 235
Opravy a udržování	3 580	3 823
Ostraha	2546	2 627
Poplatky a provize za zprostředkování	486	510
Ostatní služby	4 279	4 541
Náklady související s pronájmem nemovitostí celkem	28 300	13 325

Fond na přelomu roků 2021 a 2022 dokončil přechod na nový účetní systém Helios a došlo v druhé polovině roku 2021 k převodu řady činností v oblasti účetnictví na správcovskou společnost. Vzhledem k velikosti nemovitostního portfolia, jeho modernizaci a rozvoji došlo v druhé polovině roku 2021 k navýšení celkových ročních nákladů souvisejících s pronájmem nemovitostí. Celková výše za celý rok 2021 činila 48 104 tis. Kč.

6.15 Správa Fondu a ekonomické a právní služby

<i>v tis. Kč</i>	Období končící 30. 06. 2022	Období končící 30. 06. 2021
Správa a vedení Fondu (pozn. 7.3)	425	501
Poplatky depozitáři	346	428
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	2 198	10 552
Správa fondu a související ekonomické a právní služby celkem	2 969	11 481

6.16 Finanční náklady

<i>v tis. Kč</i>	Období končící 30. 06. 2022	Období končící 30. 06. 2021
Úrokové náklady – bankovní úvěry	27 304	8 880
IRS náklady/(výnosy) - bankovní úvěry - realizované	-5 646	2 516
Úrokové náklady	1 250	-
Úrokové náklady celkem	22 908	11 396
Ostatní finanční náklady (bankovní poplatky a jiné finanční náklady)	106	65
Finanční náklady celkem	23 014	11 461

6.17 Ostatní provozní výnosy / (náklady)

V souvislosti s pořízením pozemků v Chýni, 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 143 466 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:

<i>V tis. Kč</i>	Období končící 30. 06. 2022	Období končící 30. 06. 2021
Splatný daňový náklad za běžné období	13 021	3 509
Úprava splatné daně za předcházející období	-98	-
Splatná daň celkem	12 923	3 509
Odložená daň z titulu změny přechodných rozdílů	927	1 056
Celkový daňový náklad (výnos)	13 850	4 565

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

<i>V tis. Kč</i>	Období končící 30. 06. 2022	Období končící 30. 06. 2021
Zisk před zdaněním za běžné období	278 848	90 814
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad kalkulovaný z výsledku hospodaření	13 942	4 541
Dopad daňově neuznatelných nákladů / výnosů	83	-
Dopad daňových odpisů	-1 004	-1 031
Dopad odložené daně	927	1 056
Dopad daňových nákladů souvisejících s předcházejícím obdobím	-98	-
Celkový daňový náklad (výnos)	13 850	4 565
Efektivní daňová sazba (bez vlivu daňových dopadů min. let)	5.00%	5,03 %

Odložená daň ve výkazu finanční situace

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

v tis. Kč	30. 06. 2022	31. 12. 2021
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě investic do nemovitostí (závazek)	75 492	74 571
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě pohledávek (pohledávka)	-37	-43
Odložený daňový závazek	75 455	74 528

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	-
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	7 768
Zůstatek k 31. 12. 2021 – odložený daňový závazek	74 528
dopad podnikové přeměny	-
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	927
Zůstatek k 30. 06. 2022 – odložený daňový závazek	75 455

7 Transakce se spřízněnými stranami

7.1 Osoba ovládající

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

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

	30. 06. 2022	31. 12. 2021
Martin Benda	46,76 %	46,60 %
Martin David	46,76 %	46,60 %
TESSERA k.s.	2,75 %	2,88 %
Další investoři – fyzické a právnické osoby	3,73 %	3,92 %
Držitelé investičních akcií celkem	100 %	100 %

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

7.2 Transakce se spřízněnými stranami

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

Obchodní vztahy se spřízněnými stranami

V období od 1. 1. 2022 do 30. 06. 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 30. červnu 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 pololetí končící 30. 06. 2022 odměna ve výši 425 tis. Kč.

8. Řízení finančního rizika

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

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

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

V tis. Kč	30. 06. 2022	31. 12. 2021
Finanční aktiva		
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	438 670	755 134
Finanční aktiva oceňovaná v zůstatkové hodnotě	220 253	53 220
z toho: Obchodní pohledávky	12 589	12 456
Peněžní prostředky	207 664	40 764
Finanční aktiva celkem	658 923	808 354
Finanční závazky		
Finanční závazky oceňované v zůstatkové hodnotě	1 290 953	1 176 574
z toho: Bankovní úvěry	997 824	1 033 278
Závazek z nákupu pohledávek	-	95 000
Závazek z přijatých půjček	240 549	-
Obchodní a jiné závazky	52 580	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 30. 06. 2022	Vážený průměr efektivní úrokové sazby (p.a.)	Termín splatnosti			Celkem
		Do 1 roku	1 až 5 let	Nad 5 let	
Neúročené finanční závazky	x	52 580	-	-	52 580
Bankovní úvěry	2,11 %	78 235	924 143	30 900	1 033 278
Celkem	x	130 815	924 143	30 900	1 085 858

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

K 31. 12. 2021	Vážený průměr efektivní úrokové sazby (p.a.)	Termín splatnosti			Celkem
		Do 1 roku	1 až 5 let	Nad 5 let	
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 zahrnuty jak splátky jistiny úvěrů, tak budoucí dosud nezachycené úrokové platby, které vyplývají z uzavřených úvěrových vztahů.

8.3 Úrokové riziko

Úrokové riziko je spojeno s finančními závazky, které mají proměnlivou úrokovou sazbu.

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 uvážen nesplacený zůstatek bankovních úvěrů úročených 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 2 241 tis. Kč (k 31. 12. 2021: 2 307 tis Kč), celková část úvěrů podléhající variabilní úrokové sazbě činí 224 130 tis. Kč. k 30.06. 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 30. 06. 2022 Fond nevykazuje žádná peněžní aktiva a závazky denominované v jiné než funkční měně (CZK), výsledek hospodaření není ovlivněn kurzovými rozdíly z jejich přepočtu a Fond není vystaven měnovému riziku. Výsledek hospodaření zahrnuje nepatrný kurzový rozdíl (2022: zisk 293 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 30. 06. 2022	
	Ocenění v amortizované hodnotě	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Finanční aktiva		
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	-	438 670
Obchodní pohledávky	12 589	-
Peněžní prostředky	207 664	-
Finanční aktiva celkem	220 253	438 670

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

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:

v tis. Kč	30. 06. 2022	31. 12. 2021
Praha – Malešice	377 003	376 760
Praha – Novodvorská	114 351	114 300
Praha – Štúrova	57 470	57 341
Praha – Holešovice	953 777	952 000
Brno – Libušina	27 875	27 830
Brno – Kolaříkova	60 032	59 960
Prostějov	406 567	405 800
Tišnov	57 113	57 110
Pozemky Chýně	508 488	--
Investice do nemovitostí celkem	2 562 675	2 051 101
Ostatní movitá aktiva zahrnutá do investic do nemovitostí	1 673	76
Investice do nemovitostí celkem prezentována ve výkazu finanční situace	2 564 348	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

9. Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

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

10. Čistá hodnota aktiv

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

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

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

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

v tis. Kč	30. 06. 2022	31. 12. 2021
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	1 889 351	1 548 535
Počet investičních akcií (v ks)	177 023 001	168 740 437
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	10,6729	9,1759

11. Události po rozvahovém dni

V červenci 2022 Fond prodal 2/3 pozemků v Chýni za 344 000 tis. Kč. Z této transakce Fondu nevznikla ztráta ani zisk, protože Fond tyto pozemky prodal v původní pořizovací ceně.

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 27. září 2022.



Ing. Michal Vlach

zmocněný zástupce člena představenstva,
AVANT investiční společnost, a.s.

5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu

V průběhu Účetního období, stejně tak i výhledově, Fond plánuje realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu a jeho investiční příloze vyhledáváním a případnou realizací nákupu komerčních nemovitostí do svého nemovitostního portfolia, nebo nákupem majetkových účastí na kapitálových společnostech jež komerční nemovitosti vlastní, kdy následným prodejem, nebo korporátní přeměnou nemovitosti z dceřiné společnosti nabyde Fond do svého portfolia. S ohledem na ekonomický vývoj bude Fond pokračovat v investicích i do pohledávek zajištěných nemovitostmi případně i do rozvojových projektů na vlastních nemovitostech se strategickými partnery. Krátkodobě likvidní prostředky bude Fond investovat do nástrojů finančního trhu pro minimalizaci dopadů inflace.

Pokud jde o obchodní činnost, tak Fond aktivní správou svého stávajícího nemovitostního portfolia chce toto dále rozvíjet a strukturováním nájmu zvyšovat celkovou ziskovost a stabilitu příjmů. Jak bylo již uvedeno v analýze rizik, v Účetním období i nadále počítáme s jejich možným prohlubováním a v souvislosti s tímto přizpůsobujeme i obchodní politiku vůči nájemcům spočívající v individuálním přístupu a současně k hlubší analýze jejich ekonomického potenciálu do budoucna.

Pro získávání investiční prostředků Fond plánuje tyto primárně získávat z vlastních likvidních prostředků a upisováním investičních akcií. V případě zájmu Fondu na investici nad rámec jeho likvidity bude jednat s financující bankou o možnosti adresného úvěru.

Vliv pandemie COVID-19

V následujícím Účetním období je předpoklad, že dojde, a jak v době sestavování této Pololetní zprávy dochází, ke zrychlování nárůstu nakažených koronavirem, nicméně jde o mutace, které nemají na lidský organismus takové dopady jako původní formy, což je patrné z minimálního nárůstu hospitalizovaných osob. Je obecný předpoklad, že pandemie Covid-19 ustupuje a v dohledné době by nemělo dojít k významným omezením stran státní legislativy.

Vliv ruské agrese vůči Ukrajině

Bezesporu nejvýznamnějším faktorem ovlivňující globální a zejména Evropskou ekonomiku, je invaze Ruska na Ukrajinu, která byla zahájena 24. února 2022. V důsledku sankcí zejména Evropy a USA, byly přerušeny dodávky některých strategických surovin a projevila se závislost zejména na Ruském plynu a ropě, což prohloubilo nastupující energetickou krizi. V současné době je zřejmé, že dochází k opatřením směřujícím k snížení závislosti na Ruských surovinách a současně zvyšováním sankčních opatření s cílem oslabit Rusko, aby nelegitimní napadení suverénní Ukrajiny ukončilo. V poslední době je snaha Ruska připojit některé regiony Ukrajiny oficiálně k Ruské federaci, a to na základě vyhlášení referend, která však jsou vzhledem k jejich průběhu ostatními státy odmítána. Dne 21. září 2022 byla v Rusku vyhlášena částečná mobilizace za obecného předpokladu, že to je důsledek neúspěšného průběhu invaze.

Pro Fond je nejvýznamnějším faktorem rostoucí náklady na energie, které mají dopad na činnost jeho nájemců, nicméně je zde předpoklad, že by nemělo dojít k významnějšímu propadu výkonu Fondu.

6. Prohlášení oprávněných osob Fondu


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

Zpracoval: Ing. Michal Vlach

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

Dne: 27. 9. 2022

Podpis:

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes. The signature is positioned above a horizontal dotted line, which serves as a baseline for the text.