



Výroční zpráva fondu

Czech Investment Fund SICAV, a.s.
za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021

Obsah

Použité zkratky	5
1. Základní údaje o Fondu	7
a) Základní kapitál Fondu	7
b) Údaje o cenných papírech	8
2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období	9
a) Změna Administrátora, Obhospodařovatele a Depozitáře	9
b) Přehled investiční činnosti	9
c) Finanční přehled	12
d) Přehled portfolia	13
e) Významné majetkové účasti a nemovitostní investice	13
f) Přehled výsledků Fondu	14
g) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů	15
h) Zdroje kapitálu	15
i) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP)	16
j) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 207 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ) ..	17
k) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)	17
l) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)	17
m) Vliv pandemie COVID-19	18
n) Charakter Fondu	19
o) Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu	19
p) Likvidita Fondu	20
q) Provozní rizika	20
r) Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky	21
3. Textová část Výroční zprávy	22
a) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)	22
b) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí, pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ) a informací v souvislosti s nařízením Evropského parlamentu o taxonomii (rámec pro usnadnění udržitelných investic)“	22
c) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)	22
d) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF)	22
e) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP)	22
f) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP)	23
g) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP)	23

h)	Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP).....	24
i)	Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)	24
j)	Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP).....	24
k)	Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP).....	24
l)	Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)	24
m)	Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF)	25
n)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF) 25	
o)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na říškový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF)	25
4.	Další informace o emitentovi	26
a)	Členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení	26
b)	Informace o odměnách účtovaných za Účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb, a to zvlášť za Fond a zvlášť za konsolidovaný celek (§ 118 odst. 4 písm. k) ZPKT)	29
c)	Organizační struktura	29
d)	Hlavní akcionáři - zakladatelské akcie	30
e)	Popis práv a povinností spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu, a to alespoň odkazem na zákon upravující právní poměry obchodních společností a družstev a stanovy Fondu, pokud se jedná o druh akcie, nebo na srovnatelný zahraniční právní předpis a stanovám obdobný dokument Fondu, pokud se jedná o druh obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT)	30
f)	Dividendová politika	31
g)	Regulační prostředí	31
h)	Zaměstnanci	32
i)	Významné smlouvy	32
j)	Regulované trhy	33
k)	Rating	33
l)	Alternativní výkonnostní ukazatele	33
5.	Samostatná část Výroční zprávy	34

a)	Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu Fondu a jeho konsolidačního celku k rizikům, kterým Fond a jeho konsolidační celek je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. b) ZPKT)	34
b)	Popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu, dozorčí rady či jiného výkonného nebo kontrolního orgánu Fondu a, jsou-li zřízeny, také jejich výborů (§ 118 odst. 4 písm. c) ZPKT)	34
c)	Zvláštní pravidla určujících volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT)	35
d)	Zvláštní působnost statutárního orgánu nebo správní rady podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT)	35
e)	Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu nebo obdobného shromáždění vlastníků cenných papírů představujících podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT)	36
f)	Informace o kodexech řízení a správy Fondu, které jsou pro něj závazné, nebo které dobrovolně dodržuje (§ 118 odst. 4 písm. j) ZPKT)	36
g)	Popis, jak Fond naplňuje kodex řízení a správy společnosti, který je pro něj závazný nebo který dobrovolně dodržuje, a to zejména ve vztahu k tématům, která mají podle jeho odůvodněné úvahy pro společníky největší význam (§ 118 odst. 6 ZPKT)	36
h)	Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. l) ZPKT)	36
i)	Struktura vlastního kapitálu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT)	37
j)	Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT)	37
k)	Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT)	37
l)	Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT)	38
m)	Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT)	38
n)	Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představující podíl na Fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou Fondu známy (§ 118 odst. 5 písm. f) ZPKT)	38
o)	Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnutí Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývající, s výjimkou takových smluv, jejichž uveřejnění by bylo pro Fond vážně poškozující (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT)	38
p)	Smlouvy mezi Fondem a členy jeho statutárního orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí (§ 118 odst. 5 písm. j) ZPKT)	38
q)	Programy, na jejichž základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu Fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek, a o tom, jakým způsobem jsou práva z těchto cenných papírů vykonávána (§ 118 odst. 5 písm. k) ZPKT)	39
6.	Prohlášení oprávněných osob Fondu	40
7.	Přílohy	41

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem

Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období

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

Příloha č. 5 – Informace o společnostech, ve kterých byli členové správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu a rovněž členové jeho vrcholového vedení členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech a stejné informace o bývalých členech správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu či vrcholového vedení Fondu, kteří byli členy orgánů Fondu alespoň po určitou část Účetního období

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
AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Praha 8, Pobřežní 620/3, PSČ 18600
AVANT IS	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
BCPP	Burza cenných papírů Praha, a.s.
ČNB	Česká národní banka
Fond	Czech Investment Fund SICAV, a.s., IČO: 027 89 027, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté pravem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (bližší viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei)
Nařízení o prospektu	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Nařízení o zneužití trhu	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Transparenční směrnice	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška o ochraně trhu	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů

Výroční zpráva	Tato výroční zpráva
Účetní období	Období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

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

Srovnávacím obdobím ve výkazu o finanční situaci, ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, ve výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020

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

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

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

1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	Czech Investment Fund SICAV, a.s.
Sídlo	Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10
IČO	027 89 027
LEI	315700K42APKSHJPA112
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 19621
Vznik Fondu	18. 3. 2014
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 267 997 795, avantfunds.cz
Obhospodařovatel	AVANT IS
Poznámka	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.

a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu: 1 550 353 643 Kč (k poslednímu dni Účetního období)
z toho neinvestiční fondový kapitál: 2 000 000 Kč
(z toho 2 000 000 Kč zapisovaný základní kapitál)
z toho Investiční fondový kapitál: 1 548 353 643 Kč

b) Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie

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

Investiční akcie

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s.
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	od 14. 1. 2016 jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením TISORFOND IFPZK
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008041449
Počet akcií ke konci Účetního období	168 740 437 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	1 131 925 ks v objemu 8 000 tis. Kč*
Odkoupené	3 395 778 ks v objemu 24 000 tis. Kč
*Ke konci Účetního období doslo k úpisu nových investičních akcií v objemu 100 000 tis. Kč, které nebyly ke dni vyhotovení Výroční zprávy emitovány. V Účetním období byly podány žádosti na odkup IA v objemu 24 000 tis. Kč, které ke dni vyhotovení Výroční zprávy odepsány z majetkových účtů.	

2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období

(ust. § 34 odst. 2 písm. a) ZISIF)

a) Změna Administrátora, Obhospodařovatele a Depozitáře

Na základě rozhodnutí valné hromady Fondu ze dne 3. 3. 2021, byl s účinností ke dni 31. 3. 2021 odvolán individuální statutární orgán, jediný člen představenstva AMISTA investiční společnost, a.s. IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 19621.

Současně Valná hromada Fondu dne 3. 3. 2021 s účinností k 1. 4. 2021 zvolila individuální statutární orgán Fondu s jediným členem představenstva AVANT investiční společnost, a.s., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8, IČO: 275 90 241, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 11040. V souladu s citovaným rozhodnutím Valné Hromady Fondu byla dne 1.4. 2021 podepsána Smlouva o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu mezi Fondem a společností AVANT investiční společnost, a.s.

Změnou individuálního statutárního orgánu došlo ke dni 31. 3. 2021 k zániku Depozitářské smlouvy s Československou obchodní bankou, a. s., se sídlem, Radlická 333/150, 150 57 Praha 5; IČO: 000 01 350, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B XXXVI 46.

Dne 1. 4. 2021 byla uzavřena obhospodařovatelem společností AVANT investiční společnost, a.s. Depozitářská smlouva se společností CYRRUS, a.s., se sídlem Veverí 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno, IČO: 639 07 020, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně spisová značka B 3800 na činnost Depozitáře pro Fond.

b) Přehled investiční činnosti

Předmětem investiční činnosti Fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. V průběhu Účetního období Fond vykonával běžné činnosti v souladu se svým statutem. Investiční strategie Fondu je zaměřená zejména na nabývání a dlouhodobé držení komerčních nemovitostí se zaměřením na jejich rozvoj s cílem zvyšování výnosu z nájmu.

Z hlediska investic je Fond dlouhodobě zaměřen zejména na nákup komerčních výnosových nemovitostí na území České republiky s užším zaměřením na oblasti hlavního města Prahy a jihomoravské metropole Brna a okolí, a to se záměrem dlouhodobého držení a rozvoje nemovitostního portfolia. Vnitřní strukturu nebytových prostor nemovitostního portfolia lze členit do třech základních kategorií dle využití, a to maloobchod, sklady a kanceláře. V účetním období byla z pohledu významnosti investic Fondem uzavřena Smlouva o postoupení pohledávky za společností Development Chýně, jak je níže podrobněji specifikováno ve výčtu investic.

V Účetním období Fond koupil strategicky významný pozemek parc. č. 121/16, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 119 m², v k. ú. Dubina u Ostravy sousedícího s nemovitostí na adrese Bohumíra Četny 3025/15, Ostrava Bělský les v majetku Fondu od statutárního města Ostrava. Obchod byl dokončen v únoru 2021 v investičním objemu 150 tis. Kč.

Dne 1. 9. 2021 byla uzavřena Smlouvy o smlouvě budoucí kupní na soubor nemovitostí:

- (i) parcela č. 121/12 o výměře 354 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha,
- (ii) parcela č. 121/16 o výměře 119 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha,
- (iii) parcela č. 240 o výměře 3 695 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba „Bělský les, č.p. 3025, obchod“.

vše na LV č. 1234 katastrální území Dubina u Ostravy v portfoliu Fondu. Záměr prodeje souboru uvedených nemovitostí byl z důvodů ukončení činnosti významného nájemníka, kdy se současně jednalo o polohu nemovitosti mimo Fondem preferované oblasti, což komplikovalo správu, a to i s ohledem na ekonomicky slabší lokalitu. Proběhla řada jednání, kdy se Fondu podařilo prodej realizovat s výrazným

ziskem za 65 000 tis. Kč, kdy Znalecký posudek 7964/073/21 ze dne 2. 8. 2021 určil reálnou hodnotu nemovitostí na částku 62 630 000,- Kč.

Fond využívá k naplňování své investiční strategie mimo prostředků z úpisu investičních akcií i bankovní úvěry na jednotlivé konkrétní projekty a to výhradně od Československé obchodní banky, a.s. Úvěrová pozice Fondu ze smlouvy o úvěru č. 1300/17/24193 ze dne 31.7.2017 měla exspirovat v následujícím účetním období se splatným závazkem 12 688 870,- Kč stejně jako úvěrová pozice Fondu ze smlouvy č. 1310/17/14276 ze dne 31.7.2017 se splatným závazkem 102 795 064,- Kč a s ohledem na vývoj ekonomické situace a predikci tendencí následujícího období vstoupil Fond do jednání s financující bankou. Na základě těchto jednání byly uvedené dva úvěry refinancovány a současně došlo k navýšení úvěrové angažovanosti, a to v rámci úvěrové smlouvy č. 2021008335 ze dne 20. 7. 2021 na úvěrový limit 362 000 000,- Kč. S ohledem na vývoj situace a výhledových modelů ČNB na růst úrokových sazeb, byla úvěrová pozice dozajištěna úrokovým swapem a to na 70 % jistiny. Navýšení úvěrové angažovanosti bylo zapříčiněno novým investičním záměrem společně s emisí investičních akcií v roce 2022.

V průběhu roku 2021 na trhu komerčních výnosových nemovitostí na které je Fond primárně zaměřen pokračovala stagnace, a to v důsledku narůstajících inflačních vlivů a kumulace likvidních aktiv ke kontinuálnímu růstu cen. Likviditu, kterou měl Fond k dispozici byl nucen využít za této situace k investicím do nástrojů finančního trhu, a tak ve sledovaném období investoval:

- Dne 22. března 2021, do Směnky vlastní 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, s úrokem 4 % p.a., se splatností měsíců s doložkou bez protestu. Investiční objem byl 170 000 tis. Kč se směnečnou sumou ke dni splatnosti, to je k 22. září 2021 ve výši 173 428 tis Kč, značící zhodnocení o 3 428 tis. Kč.
- Dne 19. července 2021 podepsal Fond smlouvu o úvěru se společností CIF services, a.s., IČO 273 81 714, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 103 00 Praha 10, zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10198. Na základě této smlouvy Fond poskytl úvěrovanému prostředky ve výši 141 000 tis. Kč s úrokovou sazbou 7,4 % p.a. na dobu dvou let
- Dne 13. října 2021, do Směnky vlastní 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, s úrokem 4 % p.a. se splatností měsíců s doložkou bez protestu. Investiční objem byl 250 000 tis. Kč se směnečnou sumou ke dni splatnosti, to je k 13. dubna 2022 ve výši 254 799 tis. Kč, značící zhodnocení o 4 799 tis. Kč.
- Dne 21. 12. 2021 byla podepsána Smlouva o postoupení pohledávky mezi Fondem a společností Fio banka, 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, která je vlastníkem souboru nemovitostí, kdy hodnota pohledávky dle Znaleckého posudku č. 321-5423/2021 činí 374 421 tis. Kč. Sjednaná cena za postoupení činí 285 000 tis. Kč a je zajištěna mimo jiné nemovitostmi dlužníka to je Development Chýně, s.r.o.. Ve sledovaném období byla uhrazena část úplaty za postoupení ve výši 190 000 tis. Kč. Doplatek ceny za postoupení byl uhrazen v souladu se smluvní dokumentací na počátku roku 2022.
- Z investičního pohledu byl externími dodavateli v Účetním období zpracováván projekt pro žádost a účast v dotačním programu – Operačního programu Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost, oddíl Účinné nakládání energií, rozvoj energetické infrastruktury a obnovitelných zdrojů energie, podpora zaváděných nových technologií v oblastí nakládání energií a druhotných surovin se zaměřením na podporu energetické účinnosti a využívání energie z obnovitelných zdrojů v podnicích. Ve sledovaném období byla celková investice Fondu v rámci tohoto projektu ve výši 4 463 tis. Kč.

Následkem stagnace trhu s komerčními nemovitostmi, jež byla dána zejména vlivem COVID-19 nebyla realizována žádná přímá investice na rozšíření nemovitostního portfolia Fondu. Těžiště investiční činnosti se přechodně přeneslo do oblasti finančních nástrojů a do úvěrových pozic zajištěných nemovitostmi, případně potenciálem se v nemovitostním projektu angažovat. Současně v rámci správy stávajícího nemovitostního portfolia Fondu probíhala obchodní jednání a byla přijímána rozhodnutí za účelem

minimalizace ztrát na příjmech v důsledku vládních a zákonných opatření omezující činnost více či méně většiny nájemců nebytových prostor Fondu z důvodu COVID a dále neuspokojivého vývoje cen energií. Vzhledem k vyvážené struktuře, jak nájemních nebytových prostor z hlediska zaměření, tak z hlediska nájemců se podařilo Fondu minimalizovat pokles ziskovosti.

Hlavní zdroje příjmů Fondu v Účetním období

Průběžné příjmy Fondu ve sledovaném období plynoucí z nájmu nebytových prostor a z poskytovaných služeb nemovitostního portfolia nevykázaly pokles oproti předchozímu hospodářskému roku 2020, ba naopak došlo k nárůstu. Průměrná měsíční výše tržeb z nájmu a poskytovaných služeb roku 2021 (přepočtený z délky 12 měsíců) činí 20 293 tis. Kč, průměrná měsíční výše tržeb z pronájmu a poskytovaných služeb hospodářského roku 2020 činí 19 101 tis. Kč.

Významnými položkami na straně příjmu Fondu dále byly:

- Dne 20. 7. 2021 byla s Československou obchodní bankou, a.s. podepsána Smlouva o úvěru, která refinancovala dva stávající úvěry Fondu a současně navyšovala úvěrovou angažovanost, jak je uvedeno výše v článku „Přehled investiční činnosti“.
- Dne 22. září 2021 byl termín splatnosti Směnky vlastní 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 na směnečnou sumu 173 428 tis. Kč, která byla proplacena.
- Dne 23. září 2021 přistoupil Fond do pozice komplementáře komanditní společnosti TESSERA k. s., IČO: 277 57 668, se sídlem: Cejl 494/25, Zábřovice, 602 00 Brno, zapsané v obchodní rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. A 26305. Z tohoto přistoupení ve sledovaném období náleží podíl na zisku uvedené komanditní společnosti v souladu se stanovami ve výši 41 416 tis. Kč.
- Dne 5. října 2021 byla podepsána Kupní smlouva mezi Fondem a společností Bělský les s.r.o., IČO 116 88 599, se sídlem Kobylnická 1408/3, Slatina, 627 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 124290, na základě které došlo k prodeji nemovitosti z portfolia Fondu zapsané na LV č. 1234 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, pro obec Ostrava, katastrální území Dubina u Ostravy za kupní cenu 65 000 tis. Kč, která byla v souladu se smluvní dokumentací uhrazena.
- Dne 8. prosince 2021 byly uzavřeny dvě Úvěrové smlouvy mezi Fondem na straně úvěrovaného a dvěma investory na straně úvěřujících v celkovém objemu 100 000 tis. Kč. Předmětné pohledávky investorů byly ke dni 3. 12. 2021 započteny proti investičnímu závazku na vydání investičních akcií Fondu.

Příjmy z nájmu nemovitostního portfolia Fondu, jejichž zdrojem jsou hlavní aktiva Fondu byly ve sledovaném období ovlivněny přetrvávající pandemií COVID-19, jejíž vývoj nebylo možno, a to zejména z hlediska vládních opatření a dopadu na nájemce predikovat. Proaktivní politikou správy nemovitostního portfolia Fondu, podporovanou slevami na nájmu u společností, jež byly pandemií ekonomicky postiženy ve spojení s obchodními dohodami na straně jedné a udržením vysoké obsazenosti na straně druhé, nedošlo ve sledovaném období k propadu hospodaření.

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

V současné době v souvislosti s investiční činností má Fond závazek na doplatek ceny za postoupení pohledávky od FIO banky, a.s. za společností Development Chýně ve výši 95 000 tis. Kč. V průběhu Účetního období Fond nezavedl žádné nové významné produkty či služby. Fond neevduje žádná omezení využití zdrojů jeho kapitálu, které podstatně ovlivnily nebo mohly podstatně ovlivnit provoz Fondu jako emitenta, a to ani nepřímo.

Od 14. 1. 2016 jsou investiční akcie Fondu coby emitenta přijaty k obchodování na regulovaném trhu BCPP. Smyslem listingu investičních akcií Fondu na regulovaném trhu BCPP je zejména větší atraktivita a likvidita investičních akcií pro nové potenciální investory. Dalším důvodem je také možnost rychlejší a

flexibilnější likvidity investičních akcií nad rámec pravidel odkupu investičních akcií Fondem a zároveň bez negativního dopadu na peněžní likviditu Fondu pro stávající investory.

Fond v podobě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem, jehož investiční akcie jsou veřejně obchodovatelné, představuje vhodný nástroj pro shromažďování finančních prostředků od třetích osob, a to prostřednictvím jednorázového veřejného úpisu investičních akcií na regulovaném trhu nebo kontinuálním úpisem investičních akcií u samotného fondu. Právo akcionářů na odkup investičních akcií v určitých termínech a splatnostech ze zdrojů Fondu nepředstavuje pro Fond významnější riziko, kdy nemá investice v podílech na kapitálových společnostech, jež by znamenaly zhoršenou likviditu vůči nastaveným parametrům vypořádání při zpětném odkupu vlastních investičních akcií.

Ve sledovaném období Fond přistoupil do pozice komplementáře komanditní společnosti, jejímž předmětem podnikání je výroba el. energie prostřednictvím FVE. Riziko Fondu z pohledu zákonného ručení komplementáře nijak Fond neohrožuje, komanditní společnost je sto plnit své závazky, které má pouze k financující bance, kdy výše závazků je i tak kryta finančními aktivy Fondu. Přířin pozice komplementáře je v podílu na zisku komanditní společnosti, který je vzhledem k vývoji na trhu s elektrickou energií výhledově zajištěn.

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

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

V případě, kdy by z jakéhokoliv důvodu v průběhu životního cyklu investice nemělo dojít k dokončení jednotlivého nemovitostního projektu vč. rozprodeje na koncové zákazníky, nebo by se vzhledem k výrazné změně parametrů vnějšího ekonomického prostředí ukázalo další investování Fondu do dokončení projektů jako neekonomické, může Fond jednotlivý projekt, držený buď přímo nebo prostřednictvím projektové společnosti (nemovitostní SPV), prodat jako celek jinému strategickému investorovi (Exitová strategie).

V rámci hospodaření s Ostatním jměním spočívající výhradně v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie, nebyla realizována žádná činnost. Výsledek hospodaření Ostatním jměním skončil v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 0,- Kč.

c) Finanční přehled

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

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Dlouhodobá aktiva	2 554 228	-
Krátkodobá aktiva	354 360	2 000
Aktiva celkem	2 908 588	2 000

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	-	2 000
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (fondový kapitál dle ZISIF)	1 548 353	-
Dlouhodobé závazky	1 202 806	-
Krátkodobé závazky	157 429	-
Pasiva celkem	2 908 588	2 000

d) Přehled portfolia

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

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	změna v %
Celková aktiva Fondu	2 197 541	2 908 588	100,00 %	32,36 %
Peněžní prostředky	46 627	40 764	1,40 %	-12,57 %
Poskytnuté půjčky a držené směnky	178 170	755 134	25,96 %	323,83 %
Nemovitosti	1 951 241	2 051 177	70,52 %	5,12 %
Ostatní aktiva	21 503	61 513	2,11 %	186,07 %

Komentář k přehledu portfolia

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

Do pátého měsíce Účetního období pokračovaly restriktivní opatření státu v souvislosti s pandemií COVID-19, kdy jejich důsledky měly přesah i do následujících měsíců, jež se dotýkaly i činnosti Fondu, a to jak z pohledu investiční činnosti, tak generován výnosů z nájmu nebytových prostor nemovitostního portfolia potažmo jeho nájemců. Přes obecně zvýšený ekonomický tlak se podařilo proaktivním přístupem ke správě portfolia Fondu negativním dopadům na výnosy fakticky zabránit.

e) Významné majetkové účasti a nemovitostní investice

Majetková účast

Fond po celé Účetní období neměl v majetku žádnou majetkovou účast na jiné kapitálové společnosti. Ke dni 23. září 2021 přistoupil do pozice komplementáře v komanditní společnosti **TESSERA k. s.**, IČ: 277 57 668, se sídlem: Cejl 494/25, Zábrdovice, 602 00 Brno, zapsané v obchodní rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. A 26305

Nemovitostní investice

Vývoj složek reálné hodnoty v čase	31.12.2020	31.12.2021	změna ocenění
TIŠNOV	51 100 000	57 110 000	6 010 000
KCM	374 000 000	376 760 000	2 760 000
PRAHA ŠTÚROVA	54 200 000	57 340 000	3 140 000
OSTRAVA	61 519 143	0	0
PRAHA NOVODVORSKÁ	108 000 000	114 300 000	6 300 000
Brno Libušina třída – Budovy	24 000 000	27 830 000	3 830 000
BRNO KOLAŘÍKOVA	58 700 000	59 960 000	1 260 000
ARKÁDY PROSTĚJOV	308 000 000	405 800 000	97 800 000
PRAHA ROZMARÍN	911 000 000	952 000 000	41 000 000
CELKEM	1 950 519 143	2 031 100 000	162 100 000

f) Přehled výsledků Fondu

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

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Výnosy z nájmu nemovitostí	221 200	-
Zisk (ztráta) z investic do nemovitostí	136 513	-
Zisk plynoucí z ostatních finančních aktiv / závazků	97 455	
Náklady související s pronájmem nemovitostí	-48 104	
Správa fondu	-4 863	
HV po zdanění	355 758	-

Komentář k přehledu výsledků

Nejvýznamnějším výnosem fondu jsou tržby z pronájmu generované z přímých investic do nemovitostí, které drží Fond a pronajímá je. V rozhodném období stejně jako v předchozím byl významným faktorem vývoj krize COVID-19 nesoucí útlum ekonomiky coby důsledek opatření státu v boji proti pandemii, ale i změn ve struktuře podnikatelské činnosti firem. V rámci Fondu však k propadu hospodářského výsledku fakticky nedošlo, ba naopak oproti předchozímu účetnímu období došlo k nárůstu, k čemuž došlo v důsledku proaktivní politiky správy nemovitostního portfolia s individuálním zaměřením na jednotlivé případy. Poskytnuté slevy v rámci omezujících legislativních opatření byly poskytovány v drtivé většině v rámci vyvážených obchodních dohod s jednotlivými nájemci.

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

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

g) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

Hlavní finanční ukazatelé

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	Změna v %
NAV Fondu	1 208 595 tis. Kč	1 548 353 tis. Kč	28,11 %
Ostatní jmění	2 000 tis. Kč	2 000 tis. Kč	0 %
Pákový efekt dle metody hrubé hodnoty aktiv	178 %	185 %	7 %
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	182 %	188 %	6 %
Emise inv.akcií	-	8 000 tis. Kč	%
Zpětný odkup inv.akcií	24 000 tis. Kč	24 000 tis. Kč	0 %
Čistý zisk	120 225 tis. Kč	355 758 tis. Kč	195,91 %
Hodnota investiční akcie	7,0676 Kč	9,1759 Kč	29,83 %

Komentář k hlavním finančním ukazatelům

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

h) Zdroje kapitálu

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

Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	-	2 000
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (fondový kapitál dle ZISIF)	1 548 353	-
Dlouhodobé závazky	1 202 806	-

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Krátkodobé závazky	157 429	-

Komentář ke zdrojům financování

Investiční činnost Fondu je financována především dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií. Cizí zdroje Fondu jsou tvořeny zejména závazky z bankovních úvěrů. V rámci své činnosti není Fond nucen omezovat svou investiční činnost z důvodů nedostatku zdrojů kapitálu. Případné výpadky ve financování z důvodů odkupů investičních akcií je schopen pokrýt z vlastních likvidních zdrojů, které představují bankovní účty a směnka ve výši 255 mil. Kč ke konci účetního období.

Vysvětlení a rozbor peněžních toků

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

Fond není známo žádné omezení využití zdrojů kapitálu, které podstatně ovlivnilo nebo mohlo podstatně ovlivnit provoz Fondu, a to i nepřímo v rámci limitů stanovených statutem Fondu. Potenciální riziko je v případě požadavků investorů Fondu na zpětný odkup většího objemu investičních akcií. Z tohoto pohledu jsou dány ve statutu fondu časové limity v závislosti na objemu investičních akcií, které by měl Fond vyplatit, resp. realizovat zpětný odkup. Fond disponuje dostatečnými likvidními prostředky na pokrytí možných nároků investorů z pohledu žádostí o zpětný odkup investičních akcií a má možnost i navýšení úvěrové angažovanosti na stávající nemovitostní portfolio po pokrytí i vyššího objemu požadavků, než by byl nucen prodat některou z nemovitostí ze svého portfolia. Likvidita Fondu eliminuje i byť zanedbatelné riziko pozice komplementáře v komanditní společnosti Tessera k.s.

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



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

Růst hodnoty investičních akcií Fondu je dán jeho expanzivní investiční politikou v letech 2018–2019 kdy byly realizovány nákupy dvou podílů na nemovitostních společnostech, které následnými korporátními přeměnami odštěpením sloučením umožnily převod nemovitostí z těchto společností do portfolia Fondu. Současně s tím se podařilo nabyté nemovitosti prakticky plně obsadit, efektivně investovat do jejich rozvoje a kontinuálně snižovat úvěrové zatížení Fondu, kdy je důsledkem růst hodnoty investičních akcií i v přesahu účetního období 2021, i přes to, že nebyla realizována žádná významná nemovitostní investice.

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

Ke dni 1. 6. 2021 Fond v souladu s Rámcovou smlouvou s investorem ze dne 19. 12. 2018 a základě jeho žádosti o zpětný odkup investičních akcií ze dne 19. 10. 2020 odkoupil 1 697 889 ks svých zaknihovaných investičních akcií za částku 12 000 tis. Kč, která byla dána hodnotou jedné investiční akcie ke dni 31. 12. 2020, kdy k uvedenému datu zpětného odkupu investiční akcie stažením z veřejného trhu zanikly.

Ke dni 1. 6. 2021 Fond v souladu s Rámcovou smlouvou s investorem ze dne 20. 12. 2018 a základě jeho žádosti o zpětný odkup investičních akcií ze dne 19. 10. 2020 odkoupil 1 697 889 ks svých zaknihovaných investičních akcií za částku 12 000 tis. Kč, která byla dána hodnotou jedné investiční akcie ke dni 31. 12. 2020, kdy k uvedenému datu zpětného odkupu investiční akcie stažením z veřejného trhu zanikly.

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

Události po rozvahovém dni z hlediska investic:

- V aktuálním účetním období v důsledku celoevropské energetické krize jsou vedena individuální jednání s nájemci o navyšování záloh za energie v případech, kde jsou energie dodávány přes Fond a následně vyúčtovány. Veškerá jednání jsou vedena s cílem udržení obsazenosti nemovitostního portfolia a zachování případně zvyšování příjmů z nájmu.
- Dne 24. ledna 2022 na základě Smlouvy o převodu akcií nabytí od společnosti CORE Property a.s. v likvidaci 100 % -ní akciový podíl na společnosti CIF services, a.s. se sídlem, Počernická 272/96, 108 00 Praha 10, IČ: 273 81 714, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 10198.
- Dne 17. 2. 2022 doplatkem kupní ceny nabyla účinnosti Smlouva o postoupení pohledávky uzavřená mezi Fondem a Fio bankou, a.s., IČO: 61858374, se sídlem V Celnici 1028/10, 117 21 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2704. Předmětná pohledávka je za společností Development Chýně, s.r.o., IČO: 04064526, se sídlem Kodaňská 558/25, Vršovice, 101 00 Praha 10, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 241727. Uvedená společnost vlastní komerčně využitelné pozemky v hodnotě 521 000 tis.Kč.
- V průběhu března a dubna Fond nakoupil další pohledávky zajištěné nemovitostmi společnosti Development Chýně s.r.o.
- Dne 7. dubna 2022 Fond vydražil předmětné nemovitosti do svého portfolia 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.

Po rozhodném dni z hlediska organizační struktury k žádným změnám nedošlo.

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

V průběhu aktuálního účetního období Fond plánuje realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu 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. 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.

Vzhledem k situaci na trhu, kdy jsou stávající ceny komerčních nemovitostí v zájmových lokalitách v porovnání s možnými výnosy na úrovni, která není pro Fond v drtivé většině případů akceptovatelná

zvažuje krátkodobé investice volných prostředků do produktů finančního trhu. Další možností je volnou likviditu investovat do úvěrových pozic, které jsou zajištěny nemovitostmi s vizí pro fond výhodného zúročení případně získání nemovitostí, které pozice zajišťují.

Pro získávání investiční prostředků Fond plánuje tyto primárně získávat z vlastních likvidních prostředků a upisováním investičních akcií, kdy ve stávajícím účetním období hodlá vytvořit více tříd investičních akcií, aby tyto zatražoval pro nové, ale i stávající kvalifikované investory. Nicméně v současnosti má Fond dostatek likvidních prostředků a nejde o prioritní zájem.

V aktuálním účetním období se projeví několik globálních faktorů, se kterými je nutno počítat ve smyslu možného negativního dopadu na ekonomiku:

- podle stávajících predikcí je epidemie nemoci COVID-19 na ústupu, nicméně dopady, jak vládních opatření, tak změna podnikatelských aktivit bude mít v průběhu aktuálního období stále dopad.
- energetická krize, která je vyvolána prudkým nárůstem ceny energií na světových trzích
- válečný konflikt na Ukrajině, jež má v současnosti globální dopad při snaze eliminovat vliv Ruska na světovou ekonomiku
- významným důsledkem všech uvedených faktorů je rostoucí inflace, jež negativně zasáhne všechna odvětví

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

V oblasti obchodní činnosti spočívající v nájmu nebytových prostor v portfoliu Fondu bude pokračovat v proaktivní politice ve vztahu k nájemcům s individuálním přístupem vycházejícím z předmětu podnikatelské činnosti nájemce a vývoje ekonomiky s cílem obchodní dohody v případě participace na prokazatelných ztrátách jednotlivých nájemců.

V investiční činnosti Fond bude pokračovat v plánovaných drobných investicích do stávajícího nemovitostního portfolia. Dále se monitorují investiční příležitosti ze zájmové oblasti Fondu, které jsou bezesporu v současnosti ovlivněny situací okolo COVID-19, kdy ale Fond neplánuje měnit investiční strategii co do kritérií pro investice jako je poměr aktuálního výnosu vůči investiční angažovanosti.

m) Vliv pandemie COVID-19

V závěru roku 2019 se objevily první informace o šíření virové nákazy COVID-19 a území Čínské lidové republiky ve městě Wu-Chan v provincii Chu-pej v Centrální Číně. Vzhledem k rychlosti šíření nákazy dne 30. ledna 2020 vyhlásila Světová zdravotnická organizace epidemii COVID-19 za globální stav zdravotní nouze a dne 11. března 2020 prohlásila šíření virové nákazy COVID-19 za pandemii. Dne 12. 3. 2020 byl vyhlášen na území České republiky nouzový stav, který byl prodlužován do 17. května 2020 a po bezmála pětiměsíční odmlce byl opět vyhlášen 5. října 2020 prodlužován do 11. dubna 2021 a naposledy od 26. listopadu 2021 do 25. prosince 2021. V průběhu nouzového stavu platil režim podle krizového zákona č. 240/2000 Sb., kdy vláda České republiky měla pravomoc ukládat úkoly orgánům krizového řízení včetně orgánů krajů a obcí a současně mohla přijímat krizová opatření. Z hlediska Fondu, který má prakticky všechny příjmy generovány z pronájmu vlastních nemovitostí byly zasaženy všechny klíčové segmenty, a to jak maloobchodní prodej a služby, tak pronájem kancelářských prostor. V případě maloobchodu a služeb byla valná část provozoven pronajatých v portfoliu Fondu uzavřena, a pokud jde o kancelářské prostory, tak došlo prakticky všude, k omezení činnosti. V průběhu nouzového stavu se ze dne na den opatření proti šíření virové nákazy COVID-19 vlády České republiky a jednotlivých ministerstev rozšiřovala a současně s tímto se postupně realizovala ekonomická opatření ve formě daňových úlev, finanční intervence státu k udržení zaměstnanosti a dalších ekonomických pobídek pro fyzické osoby a společnosti na překlenutí útlumu činnosti prakticky všech odvětví ekonomiky vyjma specializovaného segmentu zdravotnictví. Situace vzniklá nastalou celosvětovou krizí byla natolik bezprecedentní, že i přes snahu minimalizovat následky, tvořily legislativní kroky zmírňující dopady v přímém důsledku vznik nejistoty dalšího vývoje. Ve sledovaném období vzhledem ke zkušenostem z předchozího období trh stabilizovat

Reálný dopad pandemie COVID-19 na nájemné ve sledovaném Účetním období činil celkem 1 086 tis. Kč, kdy šlo zejména o slevy na nájmu u nájemců, kteří byli zjevně ekonomicky postiženi, a to jak opatřeními, tak reálnými změnami na trhu, ale u kterých je dlouhodobá udržitelnost pro Fond výhodná.

Jak vyplývá z výše uvedeného Fond identifikoval hlavní zdroje rizik spojených s pandemií COVID-19 dopadající na ekonomický výkon Fondu

- přímé dopady epidemiologických opatření na některé nájemce, kteří v rámci těchto nemohly provozovat činnost, což byl zejména maloobchod, restaurace a sportovní aktivity;
- nepřímé dopady na nájemce, které spočívaly zejména omezení primární činnosti jako, je např. organizace a provoz výstav a veletrhů, kdy ale na kancelářské prostory pro zázemí nebylo možno programy uplatnit;
- celkový pokles ekonomické aktivity, který se odrazil například v oblasti krátkodobých podnájmů, ale i u ostatních nájemců, kteří byli více či méně zasaženi.

V průběhu celého Účetního období probíhaly obchodní jednání na bázi individuálního přístupu k jednotlivým nájemcům, kdy byly vyjednávány odklady a slevy na nájemném proti prodlužování nájemních vztahů za účelem eliminování dopadů na výkonnost Fondu ve střednědobém horizontu.

Finanční propady příjmu z nájmu nebytových prostor v rámci pandemie COVID-19 se podařilo eliminovat získáním nových klientů, obchodními dohodami a zefektivněním řízení, kdy bez rozšíření nemovitostního portfolia Fondu v konečném důsledku je výsledek hospodaření se sledovaným obdobím lepší proti období předchozímu.

n) Charakter Fondu

Fond patří do kategorie subjektů fondů kvalifikovaných investorů. 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.

o) Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

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

Stávající charakter nemovitostí v portfoliu Fondu z hlediska využitelnosti nebytových prostor je rozložen do tří základních kategorií dle využití, a to je maloobchod a služby, kancelářské prostory a sklady. Skladba nájemců Fondu a obchodní politika fondu založená na individuálním přístupu k nájemcům fakticky eliminovala možné ztráty v důsledku opatření pandemie COVID-19.

Aktuální nemovitostní portfolio Fondu lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální. Nicméně i přes dosavadní výsledky lze očekávat, že v souvislosti s negativním výhledem ekonomiky se bude dále zvyšovat tlak na příjmy z nájmu vlastněných nemovitostí, kdy bude Fond pokračovat v dosavadní obchodní strategii nicméně je na možné negativní aspekty vývoje připraven.

Investice Fondu jsou v rámci struktur vlastněných nemovitostí a skladby nájemců dostatečně diverzifikovány. Diverzifikací je zajištěna odolnost majetku Fondu v případě jednotlivých výpadků nebo poklesů výnosů z nájmu.

Fond drží část portfolia v hotovosti nebo v nástrojích, které lze ve velmi krátké době přeměnit na peněžní prostředky, aniž by Fond realizoval ztrátu.

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

Aktuálně není zvažována změna dlouhodobé investiční strategie Fondu.

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

- krize COVID-19, která je v současnosti v útlumu, ale následný vývoj nelze s dostatečnou mírou jistoty odhadnout. S jejími rizikovými faktory se trh do jisté míry vyrovnává a snaží se na ně reagovat, nicméně míra nejistoty budoucího vývoje je i nadále rizikem.

- energetická krize vyvolaná rostoucími cenami energií na globálním trhu. Příčiny jsou poměrně široké od diskuse nad politickou dohodou „European Green Deal“, přes spekulace na trhu s emisními povolenkami až po válečný konflikt na Ukrajině a snahu eliminovat Rusko coby globálního dodavatele fosilních paliv.

- invaze Ruska na Ukrajinu jež dopadá v rámci sankcí nejen na zmíněnou energetiku, ale i na trh s pohonnými hmotami, trh se základními potravinami a ostatní segmenty. Současně s tím státy střední Evropy ekonomicky čelí migrační vlně z napadené Ukrajiny

Veškeré zmíněné faktory vytváří proinflační tlak, který se 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.

Pro zajištění likvidity Fondu tento drží část aktiv jak na účtech, tak v krátkodobých nástrojích finančního trhu ve snaze zmírnit dopad inflace a současně zachovat likviditu pro možné investiční příležitosti.

p) Likvidita Fondu

Běžné příjmy jsou generovány převážně z nájmu z nemovitostního portfolio Fondu.

Běžné příjmy Fondu mohou z regulatorních důvodů zaznamenat v budoucnu krátkodobý částečný výpadek. Výpadek těchto příjmů však vzhledem k diverzifikaci charakteru portfolio není 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, které má Fond pouze od CSOB, 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 nepředpokládá. I přes předpoklady odvozené ze stávajícího vývoje je počítáno s možností poklesu reálné hodnoty investic v portfolio Fondu v návaznosti na celkový pokles výkonnosti ekonomiky, který by mohl investory motivovat k ukončení investice. Fond však disponuje dostatečnými nástroji (viz níže) pro uspokojení požadavků investorů.

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

Výraznější potřeba likvidity by byla možná pouze z titulu odkupů investičních akcií investory, nebo uplatnění ručení komplementáře v komanditní společnosti. V případě potřeby může Fond učinit následující opatření:

- získání investorů nových investorů, kteří by akcie určené k zpětnému odkupu nabyli;
- výplata z vlastních likvidních zdrojů, které v současnosti s kritickým vývojem počítají;
- prodej některé z nemovitostí z portfolio Fondu;
- dočasné pozastavení odkupování investičních akcií na dobu až 3 měsíců.

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

q) 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 nejen pandemií COVID-19, ale i budoucí rizika spojená s nastupujícími globálními vlivy a doprovodnou inflací.

r) 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.

Neoficiální verze

3. Textová část Výroční zprávy

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

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

b) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí, pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ) a informací v souvislosti s nařízením Evropského parlamentu o taxonomii (rámec pro usnadnění udržitelných investic)"

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

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

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

Fond nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

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

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

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

Jméno a příjmení	Vojtěch Ruffer
Další identifikační údaje	datum narození: 1995
Výkon činnosti portfolio manažera pro fond Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	1. 11. 2020 – 31. 3. 2021
Do AMISTA IS nastoupil jako absolvent magisterského studia na Vrije Universiteit v Amsterdamu. Vystudoval obor Finance se zaměřením na kapitálové trhy, oceňování aktiv a finanční deriváty. Před studiem v Nizozemsku pracoval v Raiffeisenbank na oddělení Corporate Development, které se specializovalo na zlepšování interních procesů, projektový management a analytickou podporu obchodním útvarům a vyššímu managementu banky.	

Správa majetku do 30.3.2021

Jméno a příjmení	Tomáš Bortl
Další identifikační údaje	datum narození: 1979
Výkon činnosti portfolio manažera pro fond	1. 4. 2021 – 31. 12. 2021
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	Před příchodem společnosti AVANT investiční společnost, a.s. pracoval na pozici portfolio manažera u AMISTA IS, kde vykonával obdobnou činnost jako v současnosti pro fondy kvalifikovaných investorů. V předchozím období byl na pozici Privátního bankéře ve společnosti Privatbanka a.s. z investiční skupiny PENTA. Ve správě měl významné privátní klienty a zaměřoval se výhradně na investiční poradenství. Předtím sbíral zkušenosti mimo jiné ve společnosti Starteepo Group na pozici Business analytika a v České spořitelně na pozici Premier bankéře.

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

Název	Československá Obchodní banka, a.s.
IČO	000 01 350
Sídlo	Radlická 333/150, 150 57 Praha 5
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	01. 01. 2020 – 31. 3. 2021

Název	CYRRUS, a.s.
IČO	639 070 20
Sídlo	Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	1. 4. 2021 – 31. 12. 2021

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

V souladu s platnou legislativou byly v úschově cenné papíry ve vlastnictví Fondu pouze u osoby depozitáře. Vyjma Custody smlouvy, kterou má společnost CYRRUS, a.s. uzavřenou s Československou obchodní bankou, a.s. na zaknihované cenné papíry nebyly jiné osoby úschovou aktiv pověřeny.

Název	Československá obchodní banka, a.s.
IČO	000 01 350
Sídlo	Radlická 333/150, 150 57 Praha 5
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	01. 01. 2021 - 31. 3. 2021

Název	CYRRUS, a.s.
IČO	639 070 20
Sídlo	Veverí 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	1. 4. 2021 – 31. 12. 2021

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

V Účetním období nevyužíval Fond služeb hlavního podpůrce.

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

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 Výroční zprávy.

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

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

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

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

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

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

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování	945 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	636 tis. Kč.
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	141 tis. Kč
Úplata administrátora	zahrnuta v úplatě za obhospodařování

Úplata hlavního podpůrce

0 tis. Kč

Úplata auditora

290 tis. Kč

Údaje o dalších nákladech či daních

Jednotlivé další náklady jsou uvedeny v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.

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

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

V průběhu Účetního období nedošlo k žádné podstatné změně statutu Fondu, ani ke změně investičních cílů, investiční politiky ani strategie Fondu. Vyjma aktualizace s ohledem na změnu Obhospodařovatele a Administrátora, a to je dni 1. 4. 2021.

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

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

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

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

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

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

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

- Jediný člen představenstva a dozorčí rada,
- Portfolio manažeri.

Na tuto skupinu osob se rovněž uplatňují výše uvedená pravidla o stanovení pevné nárokové a pohyblivé nenárokové složce odměny s tím, že mzda a výkonnostní odměna musí být vhodně vyvážené. Vhodný poměr mezi mzdou a výkonnostní odměnou se stanovuje individuálně. To neplatí pro člena dozorčí rady, který funkci vykonává bez nároku na odměnu.

4. Další informace o emitentovi

a) Členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení

V důsledku nabytí účinnosti zákona č. 33/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění zákona č. 458/2016 Sb., a další související zákony, byl původně monistický systém vnitřní struktury Fondu k 17. 12. 2020 změněn na dualistický.

Statutární orgán

Statutární orgán Fondu, AMISTA IS, je investiční společností, která je oprávněna k obhospodařování fondů kvalifikovaných investorů a k provádění jejich administrace. AMISTA IS obhospodařuje investiční fondy a provádí administraci investičních fondů, jejichž aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB.

S účinností od 1. 4. 2021 je statutárním orgánem Fondu AVANT IS.

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

AVANT IS zavedl a udržuje postupy pro řízení střetů zájmů mezi

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

Funkční období statutárního orgánu je 10 let.

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

Zmocnění zástupci statutárního orgánu Fondu v průběhu Účetního období

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

Jméno a příjmení	Ing. Petr Jaroušek
Další identifikační údaje	datum narození: 22. 2. 1973 bytem: Doležalova 711/14, Žabovřesky, 616 00 Brno
Období výkonu funkce	27. 3. 2018 - 31. 3. 2021
Znalosti a zkušenosti Vystudoval Vysoké učení technické v Brně. V rámci AMISTA IS se věnuje komplexnímu finančnímu řízení společnosti. Předtím působil na vedoucích pozicích ve společnostech zabývajících se investiční činností a vývojem informačních systémů.	

Jméno a příjmení	Ing. Ondřej Horák
Další identifikační údaje	datum narození: 1. 8. 2979 bytem: Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1
Období výkonu funkce	1. 1. 2018 – 31. 3. 2021
Znalosti a zkušenosti Vystudoval Masarykovu univerzitu v Brně. V oblasti investic a správy fondů kvalifikovaných investorů působí od roku 2007, v oblasti managementu a obchodu pracuje od roku 2001. V pozici výkonného ředitele má na starosti komplexní řízení společnosti. V minulosti řídil aktivity a měl na starosti přípravu produktů a péči o klienty.	

Jméno a příjmení	Mgr. Pavel Bareš
Další identifikační údaje	datum narození: 23. 9. 1977 bytem: Kamenačky 2053/5, Židenice, 636 00 Brno
Období výkonu funkce	27. 6. 2019 – 31. 3. 2021
Znalosti a zkušenosti Vystudoval Masarykovu univerzitu, Právnickou fakultu, obor Právo, poté působil jako advokátní koncipient a posléze jako advokát v přední brněnské advokátní kanceláři specializující se mimo jiné na oblasti obchodní a korporátní agendy s přesahem na investiční transakce, oblast cenných papírů a bankovního práva. V rámci AMISTA IS se věnuje zejména podpoře nemovitostního portfolio managementu.	

Zmocnění zástupci neuzavřeli žádné pracovní ani jiné smlouvy s Fondem.

Členové kontrolního orgánu Fondu v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení	Martin David
Další identifikační údaje	datum narození: 21. 5. 1968 bytem: Sosnová 279/7, Jundrov, 637 00 Brno
Období výkonu funkce	od 17. 12. 2020 do současnosti
Znalosti a zkušenosti V manažerských pozicích v realitních a jiných obchodních společnostech působí od roku 1993. Na pozicích v segmentu investičních fondů kvalifikovaných investorů působí od roku 2014. Zajišťoval řízení a analýzu nemovitostních projektů a později i plánování a realizaci investičních strategií fondů. Byl členem volených orgánů v obchodních společnostech a později u investičních fondů.	

Zbývající informace jsou obsaženy v příloze č. 5 Výroční zprávy. (Názvy společností, v nichž byli jednotliví členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení Fondu členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech s uvedením toho, zda příslušná osoba stále je či není členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem.)

Funkční období člena kontrolního orgánu je 10 let.

Členové výboru pro audit v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení	Ing. Vít Vařeka
Další identifikační údaje	narozen: 1963
Období výkonu funkce	01. 01. 2021 - 31. 5. 2021
Znalosti a zkušenosti Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze a Frostburg State University v USA. Od roku 1994 působil na pozici vedoucí finanční analytik a zástupce ředitele u licencovaného obchodníka s cennými papíry AKRO Capital, a.s. Od roku 2006 do současnosti působí ve společnosti AMISTA IS, a to postupce na pozicích výkonný ředitel, předseda představenstva a člen dozorčí rady.	

Jméno a příjmení	Ing. Michal Bečvář
Další identifikační údaje	narozen: 1980
Období výkonu funkce	01. 01. 2021 - 31. 5. 2021
Znalosti a zkušenosti Vystudoval Technickou fakultu na ČZÚ v Praze. Od roku 2007 pracoval ve společnosti AMISTA IS, kde postupně zastával pozice sales manažer, manažer oddělení pro licenční záležitosti, pracovník oddělení cenných papírů a account manažer. Dříve také působil ve společnosti Raiffeisenbank, a.s.	

Jméno a příjmení	Ing. Petr Janoušek
Další identifikační údaje	narozen: 22. 2. 1973
Období výkonu funkce	01. 01. 2021 - 31.5. 2021
Znalosti a zkušenosti Vystudoval Vysoké učení technické v Brně. V rámci AMISTA IS se věnuje komplexnímu finančnímu řízení společnosti. Předtím působil na vedoucích pozicích ve společnostech zabývajících se investiční činností a vývojem informačních systémů.	

Jméno a příjmení	Ing. Václav Urban
Další identifikační údaje	narozen: 4. 11. 1979
Období výkonu funkce	1. 4. 2021 – 31.12.2021 předseda VPA
Znalosti a zkušenosti 7 let působil ve finančních a poradenských službách. Nejprve ve společnosti Citibank a.s. a posléze ve společnosti GE Money Bank a.s., kde zastával různé obchodní pozice. Od roku 2009 zastával pozici finančního ředitele ve společnosti BELLMARK ASSET MANAGEMENT a.s. a následně ve společnosti Budějovická s.r.o., kde se zabýval řízením firemních financí, investičních a developerských akcí a akvizicemi nemovitostních a výrobních podniků vč. jejich financování. V roce 2013 se stává místopředsedou AVANT investiční společnost a.s. a současně jako člen úvěrové komise a následně její předseda se podílí na úvěrových aktivitách NEY spořitelního družstva. Do představenstva NEY spořitelního družstva byl zvolen v květnu 2016 a je odpovědný za řízení celkových podstupovaných rizik.	

Jméno a příjmení	Mgr. Martin Duch
Další identifikační údaje	narozen: 14. 8. 1989
Období výkonu funkce	od 1. 4. 2021 – 31.12.2021 člen VPA
Znalosti a zkušenosti Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo. Magisterský titul na Tilburg University – obor International Business Law. Magisterský titul na Kyushu University – obor International Economic and Business Law. Od 2015 zkušeností se zakládáním, nastavení struktur fondů kvalifikovaných investorů a právní podporou při správě fondů kvalifikovaných investorů. Od 2017 správa fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na nemovitosti, majetkové účasti, poskytování úvěrů a investiční cenné papíry.	

Jméno a příjmení	Ing. Michal Vlach
Další identifikační údaje	narozen: 11. 4. 1966
Období výkonu funkce	od 1. 4. 2021 – 31.12.2021 člen VPA
Znalosti a zkušenosti Vystudoval Vysoké učení technické v Brně, postupně pracovat ve středním a vyšším managementu komerčních společností. V roce 2008 byl zakladatelem investiční společnosti, kde byl statutárním orgánem do roku 2018. V současnosti působí na pozici pověřeného zmocněnce statutárního orgánu AMISTA IS v investičních fondech kvalifikovaných investorů. Od 1. 4. 2021 působí na pozici zmocněného zástupce člena představenstva investiční společnosti AVANT IS u investičních fondů kvalifikovaných investorů.	

Prohlášení

Nikdo z členů správních, řídicích a dozorčích orgánů ani vrcholového vedení nebyl za předešlých pět let odsouzen za podvodný trestný čin a není ani nebyl v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací. Vůči žádnému z členů správních, řídicích a dozorčích orgánů ani vrcholového vedení nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů. Mezi členy správních, řídicích a dozorčích orgánů ani vrcholového vedení a Fondem v Účetním období nenastaly žádné střety zájmů.

b) Informace o odměnách účtovaných za Účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb, a to zvlášť za Fondu a zvlášť za konsolidovaný celek (§ 118 odst. 4 písm. k) ZPKT)

Za Účetní období byly auditorem za povinný audit roční účetní závěrky účtovány následující odměny:

Účtovaná odměna auditora	290 tis. Kč
Odměna za povinný audit roční účetní závěrky	290 tis. Kč
Odměna za jiné ověřovací služby	0 tis. Kč
Odměna za daňové poradenství	0 tis. Kč
Odměna za jiné neauditorské služby	0 tis. Kč

Výkon vnitřního auditu Fondu vykonává AVANT IS v rámci činnosti administrace, přičemž odměna za výkon vnitřního auditu není zahrnuta do fixní měsíční odměny, kterou Fond vyplácí společnosti AVANT IS na základě smlouvy o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu.

c) Organizační struktura

Fond není součástí skupiny.

d) Hlavní akcionáři – zakladatelské akcie

Jméno	Martin Benda
Další identifikační údaje	datum narození: 8. 9. 1971 bytem: Václavské náměstí 807/64, Nové Město, 110 00 Praha 1
Výše podílu k posledním dni Účetního období	50 %
Účast na kapitálu /hlasovacích právech Fondu	50 % / ano, 1 mil. hlasů
Typ účasti	přímá

Jméno	Martin David
Další identifikační údaje	datum narození: 21. 5. 1968 bytem: Sosnová 279/7, Jundrov, 637 00 Brno
Výše podílu k posledním dni Účetního období	50 %
Účast na kapitálu /hlasovacích právech Fondu	50 % / ano, 1 mil. hlasů
Typ účasti	přímá

Hlavní akcionáři nemají odlišná hlasovací práva.

Další informace jsou uvedeny v příloze č. 3 Výroční zprávy (Zpráva o vztazích).

- e) Popis práv a povinností spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu, a to alespoň odkazem na zákon upravující právní poměry obchodních společností a družstev a stanovy Fondu, pokud se jedná o druh akcie, nebo na srovnatelný zahraniční právní předpis a stanovám obdobný dokument Fondu, pokud se jedná o druh obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 113 odst. 4 písm. d) ZPKT)

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

Zakladatelské akcie

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

Práva spojená se zakladatelskými akciemi

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

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

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

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

Investiční akcie

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

Práva spojená s investičními akciemi

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

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

S investiční akcií je spojeno zejména:

- a) právo na její odkoupení na účet Fondu;
- b) právo na podíl na zisku; a
- c) právo na podíl na likvidačním zůstatku.

S investičními akciemi není spojeno zejména:

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

f) Dividendová politika

Valná hromada Fondu může rozhodnout o tom, že akcionářům bude vyplacen podíl na zisku. Podílem na zisku akcionářů Fondu je dividendy určená poměrem akcionářova podílu k základnímu kapitálu Fondu k datu výplaty dividendy určenému k takovému účelu valnou hromadou Fondu. Souhrn vyplacených dividend za příslušné účetní období nesmí být vyšší, než je výsledek hospodaření za příslušné účetní období po odečtení prostředků převáděných do kapitálových fondů Fondu, jsou-li zřízeny, a neuhrazených ztrát minulých let a po přičtení nerozděleného zisku minulých let a fondů vytvořených ze zisku, které Fond může použít dle svého volného uvážení. Fond nesmí vyplácet zisk nebo prostředky z jiných vlastních zdrojů, ani na ně vyplácet zálohy, pokud by si tím přivodil úpadek.

Fond nemá stanoveny pevné zásady dividendové politiky.

g) Regulační prostředí

Regulace kapitálového trhu stanoví rámec pro podnikání Fondu na kapitálovém trhu, přičemž tato činnost je upravena zejména ZPKT a ZISIF. ČNB na základě těchto zákonů upravuje pravidla pro vstup na kapitálový trh, pravidla jednání s investory a klienty a pravidla tržní transparency. ČNB se tak významně podílí na přípravě řady právních předpisů týkajících se tuzemského finančního trhu. Regulace zahrnuje zpravidla činnosti tuzemských investičních fondů a jejich obhospodařovatelů, administrátorů a depozitářů.

Fond podléhá regulaci ČNB, která plní úlohu integrovaného orgánu dohledu nad finančním trhem v České republice. ČNB vykonává dohled nad subjekty a nad infrastrukturou kapitálového trhu. Při výkonu dohledu nad finančním trhem posiluje ČNB důvěru investorů a emitentů především tím, že přispívá k ochraně investorů a podporuje transparentnost finančního trhu a tržní disciplínu. V rámci výkonu dohledu nad investičními společnostmi a fondy se ČNB zaměřuje zejména na fondy s potenciálně významným systémovým dopadem, což jsou především fondy kolektivního investování spravující finanční prostředky veřejnosti. Dohled ČNB nad kapitálovým trhem zahrnuje mimo jiné také licenční, schvalovací a povolovací činnosti, kontrolu dodržování zákonů a přímo použitelných předpisů Evropské unie (v případě, že je k této kontrole ČNB zmocněna), vyhlášek a opatření vydaných ČNB, ukládání nápravných opatření, řízení o přestupcích a zajišťování činnosti regulace a aktivity v oblasti mezinárodní spolupráce.

Dohled nad kapitálovým trhem ČNB provádí následnou kontrolní činností, která je zaměřena na dodržování stanovené regulace, dodržování pravidel odborné péče při správě fondů a nastavení řídicích a kontrolních systémů.

Fond uvádí, že neexistuje vládní, hospodářskou, fiskální, měnovou ani obecnou politiku, která by významně ovlivnila nebo by mohla ovlivnit provoz Fondu, a to ať už přímo, nebo nepřímo.

h) Zaměstnanci

V průběhu celého Účetního období neměl Fond žádné zaměstnance.

i) Významné smlouvy

V průběhu Účetního období došlo k uzavření následujících významných smluv uzavřených Fondem:

- Dne 1. 4. 2021 byla se společností AVANT investiční společnost, a.s. uzavřena Smlouva o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu
- Dne 1. 4. 2021 uzavřel Fond s AVANTEM IS, a.s. a společností ASB Accounting s.r.o. Smlouvu o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti zahrnující administraci investičního fondu
- Dne 1. 4. 2021 uzavřel Fond s ASB Accounting s.r.o, a.s. a společností SI Facility, a.s. Smlouvu o činnosti zpracování prvotních účetních dokladů
- Dne 22. března 2021, Fond realizoval nákup Směnky vlastní emitenta J&T Private Equity B.V., se sídlem Schiphol Boulevard 307, Torec C-4, 1118 BJ Schiphol, Holandsko, IČO: 34157775
- Dne 19. července 2021 podepsal Fond smlouvu o úvěru se společností 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. Na základě této smlouvy Fond poskytl úvěrovanému prostředky ve výši 141 000 tis. Kč s úrokovou sazbou 7,4 % p.a. na dobu dvou let
- Dne 20. července 2021 byla s Československou obchodní bankou, a.s. podepsána Smlouva o úvěru, která refinancovala dva stávající úvěry Fondu a současně navyšovala úvěrovou angažovanost, jak je uvedeno výše v článku „Přehled investiční činnosti“.
- Dne 5. října 2021 byla podepsána Kupní smlouva mezi Fondem a společností Bělský les s.r.o., IČO 116 88 599, se sídlem Kobylnická 1408/3, Slatina, 627 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 124290, na základě které došlo k prodeji nemovitosti z portfolia Fondu zapsané na LV č. 1234 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, pro obec Ostrava, katastrální území Dubina u Ostravy za kupní cenu 65 000 tis. Kč, která byla v souladu se smluvní dokumentací uhrazena.
- Dne 13. října 2021, Fond realizoval nákup Směnky vlastní emitenta J&T Private Equity B.V., se sídlem Schiphol Boulevard 307, Torec C-4, 1118 BJ Schiphol, Holandsko,
- Dne 8. prosince 2021 byly uzavřeny dvě Úvěrové smlouvy mezi Fondem na straně úvěrovaného a dvěma investory na straně úvěrujících v celkovém objemu 100 000 tis. Kč. Předmětné pohledávky investorů byly ke dni 3. 12. 2021 započteny proti investičnímu závazku na vydání investičních akcií Fondu.
- Dne 14. a 15. prosince 2021 byly uzavřeny Fondem Dohody o zřízení a vypořádání investičního závazku s investory Fondu
- Dne 21. prosince. 2021 byla podepsána Smlouva o postoupení pohledávky mezi Fondem a společností Fio banka, 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.
- Dne 23. prosince Fond uzavřel se dvěma investory Dohody o započtení investičních závazků proti pohledávkám z poskytnutých úvěrů

j) Regulované trhy

Cenné papíry vydané Fondem uvedené v části 1 písm. b) Výroční zprávy jsou přijaty k obchodování pouze na evropském regulovaném trhu BCPP v sekci Investiční fondy/Fondy kvalifikovaných investorů.

k) Rating

Fond nepožádal o přidělení ratingu, žádný rating Fondu nebyl přidělen.

l) Alternativní výkonnostní ukazatele

Celkové NAV Fondu z investiční činnosti – celková hodnota fondového kapitálu Fondu ve smyslu § 164 odst. 1 ZISIF, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti. V příloze účetní závěrky Fondu se jedná o položku Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií.

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

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

5. Samostatná část Výroční zprávy

a) Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu Fondu a jeho konsolidačního celku k rizikům, kterým Fond a jeho konsolidační celek je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. b) ZPKT)

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

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

Vedením účetnictví Fondu byla v souladu s § 50 ZISIF pověřena třetí osoba – ASB Accounting, s.r.o., se sídlem Praha 1, V Celnici 1031/4, PSČ 11000, IČ 272 15 849, zapsaná u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 105100

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

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

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

b) Popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu, dozorčí rady či jiného výkonného nebo kontrolního orgánu Fondu a, jsou-li zřízeny, také jejich výborů (§ 118 odst. 4 písm. c) ZPKT)

Statutárním orgánem Fondu je představenstvo, které má jednoho člena, kterým je licencovaná investiční společnost, která je oprávněna obhospodařovat Fond jako nesamosprávný investiční fond v souladu se

ZISIF. K zastupování investiční společnosti v její funkci statutárního orgánu Fondu tato ve smyslu ust. § 154 OZ pověřuje zmocněnce za splnění podmínek ust. § 46 odst. 3 ZOK. Fond navenek zastupuje statutární orgán prostřednictvím svých zmocněnců, kteří mohou každý jednat samostatně.

Člena představenstva volí a odvolává valná hromada Fondu.

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

Kontrolním orgánem Fondu je jednočlenná dozorčí rada, volená a odvolávaná valnou hromadou. Dozorčí rada zejména kontroluje činnost obhospodařovatele při obhospodařování a administraci majetku Fondu.

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

Fond zřídil investiční výbor, který se skládá ze tří členů a plní funkci poradního orgánu obhospodařovatele při realizaci investiční strategie Fondu. Investiční výbor projednává obhospodařovatelem předložené investiční příležitosti a vydává k nim své stanovisko. Toto stanovisko není pro obhospodařovatele závazné. Investiční výbor o svém stanovisku rozhoduje prostou většinou svých hlasů.

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

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

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

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

d) Zvláštní působnost statutárního orgánu nebo správní rady podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT)

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

e) Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu nebo obdobného shromáždění vlastníků cenných papírů představujících podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT)

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

f) Informace o kodexech řízení a správy Fondu, které jsou pro něj závazné, nebo které dobrovolně dodržuje (§ 118 odst. 4 písm. j) ZPKT)

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

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

g) Popis, jak Fond naplňuje kodex řízení a správy společnosti, který je pro něj závazný nebo který dobrovolně dodržuje, a to zejména ve vztahu k tématům, která mají podle jeho odůvodněné úvahy pro společnosti největší význam (§ 118 odst. 6 ZPKT)

Fond nemá žádný kodex řízení a správy, který by pro něj byl závazný nebo který by dobrovolně dodržoval.

h) Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. l) ZPKT)

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

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

Struktura vlastního (fondového) kapitálu Fondu v tis. Kč

Položka vlastního (fondového) kapitálu	Stav k poslednímu dni předcházejícího období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Základní zapisovaný kapitál	2 000	2 000
Fondový kapitál z investiční činnosti	1 208 595	1 548 353

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

Cenný papír	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Investiční akcie – Fondový kapitál	1 210 595	1 550 353
Zakladatelské akcie-vlastní kapitál	2 000	2 000
Investiční akcie	1 208 595	1 548 353

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

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

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

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

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

o) Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývajících, s výjimkou takových smluv, jejichž uveřejnění by bylo pro Fond vážně poškozující (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT)

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

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

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

- q) Programy, na jejichž základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu Fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek, a o tom, jakým způsobem jsou práva z těchto cenných papírů vykonávána (§ 118 odst. 5 písm. k) ZPKT)

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

Neoficiální verze

6. Prohlášení oprávněných osob Fondu

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

Zpracoval: Ing. Michal Vlach

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

Dne: 29. 4. 2022

Podpis:



Neoficiální verze

7. Přílohy

- Příloha č. 1 – Zpráva auditora
- Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem (ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)
- Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období (ust. § 82 ZOK)
- Příloha č. 4 – Identifikace majetku Fondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu (Příloha 2 písm. e) VoBÚP)
- Příloha č. 5 – Názvy společností, v nichž byli jednotliví členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení Fondu členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech s uvedením toho, zda příslušná osoba stále je či není členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem.

Neoficiální verze

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Neoficiální verze

Neoficiální verze

Zpráva nezávislého auditora

o ověření řádné účetní závěrky k 31.12.2021
společnosti **Czech Investment Fund SICAV, a.s.**

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Czech Investment Fund SICAV, a.s. (dále také „Společnost“), sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31.12.2021, výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2021 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý finanční situace společnosti Czech Investment Fund SICAV, a.s. k 31.12.2021, a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2021 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Hlavní záležitosti auditu

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

Společnost investuje zejména do aktiv nemovité povahy.

Aktiva nemovité povahy

Společnost působí jako fond kvalifikovaných investorů a jejím hlavním aktivem jsou investice do nemovitostí, které k 31.12.2021 činí 70% hodnoty celkových aktiv.

Společnost vlastní dlouhodobý hmotný majetek držených nebo pořízených za účelem dosahování výnosu z nájmu, který se oceňuje reálnou hodnotou. Při stanovení reálné hodnoty dlouhodobého hmotného majetku vychází společnost z posudku znalce. Námi provedené auditní postupy zahrnovali zejména vyhodnocení předpokladů a metodiku používanou vedením a externím znalcem pro stanovení reálné hodnoty dlouhodobého hmotného majetku a její vhodnost. Dále byly provedeny testy věcné správnosti pro ověření existence, vlastnictví, zástavního práva.

Výnosy z nájemních smluv

Správnost a úplnost vykázaných výnosů z nájemních smluv byly pro audit Společnosti klíčovou oblastí. Proces zachycení a vykázání výnosů z nájemních smluv je závislý na velkém počtu nájemních smluv. Námi provedené auditní postupy zahrnovali zejména analytické testy věcné správnosti významných výnosových účtů, včetně analytických postupů zahrnujících porovnání vykázaných výnosů s dalšími finančními a nefinančními informacemi. Výnosy z pronájmu (včetně služeb) nemovitostí tvoří 40 % výnosů společnosti.

Informace o investicích do nemovitostí a výnosů z nájemních smluv jsou uvedeny ve výkazu o finanční situaci, výkazu o úplném výsledku hospodaření a v bodu 3.2, 6.6, 6.12, 8.5 přílohy.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

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

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

Odpovědnost představenstva, dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

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

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

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

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

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

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

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 28.6. 2021 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 1 rok.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 29. 4. 2022 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

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

Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

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

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

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

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

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

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

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

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

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

Závěr

Podle našeho názoru účetní závěrka Společnosti za rok končící 31. prosince 2021 obsažená ve Výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Hradci Králové dne 29.4.2022

Kreston Audit FIN, s.r.o.

Horova 1767/26, 500 02 Hradec Králové

Ev. č. opr. KA ČR 011

Ing. Libor Cabicar, jednatel společnosti

Odpovědný statutární auditor:

Ing. Libor Cabicar

Ev. č. opr. KA ČR 1277



Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem

(ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

Neoficiální verze

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

Účetní závěrka
sestavená k a za účetní období končící
31. prosince 2021

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	11
3.3 Majetkové účasti v jiných společnostech.....	11
3.4 Finanční aktiva (Pohledávky a peněžní prostředky).....	11
3.5 Finanční závazky.....	12
3.6 Derivátové nástroje	12
3.7 Zakladatelské a investiční akcie	12
3.8 Výpůjční náklady	13
3.9 Leasing	13
3.10 Uznání výnosů	13
3.11 Zisk / Ztráta z investic do nemovitostí	14
3.12 Zisk / Ztráta z finančních investic v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	14
3.13 Zisk / Ztráta z ostatních finančních aktiv a závazků	14
3.14 Náklady související s pronájmem nemovitostí	14
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.....	16
4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel	16
4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech	18
5 Provozní segmenty	19
6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům	19
6.1 Vlastní kapitál a aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií	19
6.2 Peníze a nepeněžní transakce	20
6.3 Obchodní pohledávky.....	20
6.4 Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku.....	20
6.5 Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku	21
6.6 Investice do nemovitostí	22
6.7 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	22
6.8 Obchodní a jiné závazky	23
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	26
6.15 Správa Fondu a ekonomické a právní služby.....	26
6.16 Finanční 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.....	28
7.3	Odměny klíčového vedení.....	28
8	Řízení finančního rizika.....	28
8.1	Úvěrové (kreditní) riziko	29
8.2	Riziko likvidity.....	29
8.3	Úrokové riziko	29
8.4	Měnové riziko.....	29
8.5	Oceňování reálnou hodnotou	30
9	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky.....	31
10	Čistá hodnota aktiv	31
11	Události po rozvahovém dni	32
12	Schválení účetní závěrky	32

Neoficiální verze

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

Výkaz finanční situace

k 31. prosinci 2021

(v tisících Kč)

	Poznámka	31. 12. 2021	31. 12. 2020
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	40 764	46 627
Obchodní pohledávky	6.3	12 456	10 490
Pohledávka z titulu splatné daně z příjmu			3 057
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	6.4	-	-
Poskytnuté půjčky a ostatní finanční aktiva	6.5	755 134	178 170
Investice do nemovitostí	6.6	2 051 177	1 951 241
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	6.7	49 057	7 956
Aktiva celkem připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (tj. investiční část)		2 908 588	2 197 541
Aktiva celkem		2 910 588	2 199 541
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	54 815	45 749
Závazek z titulu splatné daně z příjmu		2 614	-
Bankovní úvěry	6.10	1 033 278	857 256
Závazky vůči akcionářům	6.9	100 000	8 000
Ostatní finanční závazky	6.5	95 000	11 181
Odložený daňový závazek	6.17	74 528	66 760
Závazky celkem bez čistých aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií (tj. investiční část)		1 360 235	988 946
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (tj. investiční část)	6.11	1 548 353	1 208 595

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku

za období končící 31. prosince 2021

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31.12.2021	Rok končící 31.12.2020
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	6.12	221 200	229 216
Zisk (ztráta) plynoucí z majetkových účastí v reálné hodnotě	6.4	-	-
Zisk (ztráta) z investic do nemovitostí	6.6	136 513	-5 228
Zisk plynoucí z ostatních finančních aktiv / závazků	6.13	97 280	-8 099
Čistý kurzový zisk (ztráta)		-292	510
Úrokové výnosy		-	1
Náklady související s pronájmem nemovitostí	6.14	-48 104	-46 251
Správa fondu, ekonomické a právní služby	6.15	-4 863	-6 869
Daně a poplatky		-1 087	-1 182
Ostatní provozní výnosy (náklady)		485	-9 366
Zisk před finančními náklady		401 132	152 732
Finanční náklady	6.16	-26 780	-24 737
Zisk před zdaněním		374 352	127 995
Daň ze zisku	6.17	-18 594	-7 770
Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií (Zisk po zdanění za období)		355 758	120 225
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období			
Celkový přírůstek hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií (Celkový úplný výsledek za období)		355 758	120 225

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

Výkaz peněžních toků

za období končící 31. prosince 2021

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31.12.2021	Rok končící 31.12.2020
Peněžní toky z provozních činností			
Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadajících na držitele vyplacitelných investičních akcií za období (Zisk za rok po zdanění)		355 758	120 225
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	6.17	18 594	7 770
Ztráta z prodeje stálých aktiv	6.6	-2 069	258
Úrokové výnosy	6.16	26 609	24 601
Zisk (ztráta) z investic do nemovitostí	6.6	-134 444	5 228
Ztráta (zisk) z přecenění majetkových účastí			-
Ztráta z přecenění derivátových nástrojů	6.5	-41 916	15 025
<i>Změna stavu pohledávek a závazků:</i>			
Zvýšení obchodních a jiných pohledávek		116 990	46 788
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků		131 743	-9 791
		471 265	210 104
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>			
Výdaj spojený s pořízením investic do nemovitostí	6.6	-28 423	-12 469
Výdaj spojený s nákupem majetkové účasti		-	-
Příjmy plynoucí z prodeje majetkových účastí		-	-
Poskytnuté půjčky	6.5	-576 964	-73 647
Příjem z poskytnutých půjček		-	-
Zaplacená daň ze zisku	6.17	-5 154	-9 499
Čisté peníze z (využití při) provozní činnosti Fondu		-139 276	114 489
Peněžní toky z financování			
Příjem z úpisu vyplacitelných investičních akcií		8 000	-
Odkup vyplacitelných investičních akcií	6.11	-24 000	-24 000
Splátky bankovních úvěrů a nebankovních půjček	6.9	176 022	-62 715
Placené úroky	6.16	-26 609	-24 601
Čisté peníze použité při (získané z) financování		133 413	-111 316
Čisté zvýšení peněz		-5 683	3 173
Peněžní prostředky na počátku období		48 627	45 454
Peněžní prostředky na konci období		42 764	48 627
z toho peněžní prostředky vztažené k základnímu kapitálu		2 000	2 000
z toho peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva připadající držitelům vyplacitelných investičních akcií	6.2	40 764	46 627

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

**Výkaz změn čistých aktiv
připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií**

za období končící 31. prosince 2021

(v tisících Kč)

	2021	2020
Zůstatek k 1. lednu 2021, resp. 1. lednu 2020	1 208 595	1 112 370
Emise vyplatitelných investičních akcií	8 000	-
Odkup investičních akcií	-24 000	-24 000
Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií	355 758	120 225
Zůstatek k 31. prosinci 2021, resp. 31. prosinci 2020	1 548 353	1 208 595
Počet investičních akcií (ks)	158 40 437	171 004 290
Hodnota čistých aktiv připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	9,1759	7,0676

Komentáře k účetním výkazům

1 Obecné informace

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

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

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

Fond byl v prezentovaném období do 31.3.2021 obhospodařován a administrován společností AMISTA investiční společnost, a.s. se sídlem Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8. Investiční společnost byla statutárním orgánem – představenstvem Fondu a jejími zástupci při výkonu funkce byli Ing. Michal Vlach (zástupce A), Mgr. Pavel Bareš (zástupce B) a Ing. Petr Janoušek (zástupce C), přičemž zástupci B a C museli jednat vždy se zástupcem A, zatímco A musel jednat společně vždy s B nebo C.

Od 1.4.2021 je 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 zastupuje člen představenstva samostatně.

Členem dozorčí rady Fondu je pan Martin David.

Depozitářem Fondu byla v prezentovaném období do 31.3.2021 Československá obchodní banka, a.s., se sídlem Radlická 333/150, 150 00 Praha 5. Od 1.4. 2021 je depozitářem společnost CYRRUS, a.s., se sídlem: Veverí 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno.

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

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

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

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

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem

Fond uváží při sestavování této účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2021 a které neměly významný vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející roční účetní závěrkou za rok 2020:

- Novelizace IFRS 16 Leasingy – Úlevy z nájmu v důsledku Covid-19 s účinností od 1. června 2020 byla Fondem přijata dobrovolně již od 1. ledna 2020 a jsou popsány v účetní závěrce za rok 2020. Toto ustanovení se týkalo slev na nájemch poskytnutých do 30.6.2021. V roce 2021 bylo přijato rozšíření na slevy poskytnuté po tomto datu. Fond není ve významném postavení nájemce, proto novelizace nemá zásadní dopad na účetní závěrku roku 2020 a 2021.
- V srpnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování, IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování, IFRS 4 Pojistné smlouvy a IFRS 16 Leasingy nazvaná *Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2* a je druhou reakcí IASB na očekávané změny, které by měla přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2021 a později). Novelizace upravuje postupy, jak v účetní závěrce reagovat na případné změny ve výši smluvních peněžních toků finančních nástrojů a v zajišťovacím účetnictví v důsledku změn IBOR sazeb. Novelizace nemá významný dopad na tuto účetní závěrku, ani není očekáván dopad na účetní závěrku v nadcházejícím účetním období.
- Dne 15. prosince 2020 přijala Evropská komise úpravy standardu IFRS 4 Pojistné smlouvy – Prodloužení přechodné výjimky z uplatňování IFRS 9 pro použití v Evropské unii. Toto prodloužení nemá významný dopad na tuto účetní závěrku, ani není očekáván dopad na účetní závěrku v nadcházejícím účetním období.

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

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

- V květnu 2017 byl vydán nový standard s označením IFRS 17 Pojistné smlouvy (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2021 odložená novelizací z června 2020 na 1. 1. 2023 a později), který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Fond působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard dle současného vyhodnocení nijak finanční situaci a výkonnost Fondu neovlivní.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která pouze aktualizuje úpravu o relevantní odkazy na nový Konceptní rámec. Jde o formální novelizaci bez dopadu do účetní závěrky Fondu.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která zakazuje účetní jednotce snižovat pořizovací 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. Fond nevykazuje majetky zahrnuté do kategorie Pozemky, budovy a zařízení a neočekává dopad této novelizace.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která vyjasňuje náklady, které má účetní jednotka zahrnout do vyčíslení nákladů nutných k naplnění smlouvy při posuzování, zdali je smlouva ztrátová. Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V květnu 2020 byl vydán Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018-2020 (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), 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 prvouživatelé 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 neočekává žádný významný dopad z nově vydaných novelizací.
- 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 2022 a později s retrospektivní účinností), která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání

(realizace či uskutečnění) závazku. Fond posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

- V červenci 2020 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která odkládá účinnost novelizace z původního termínu 1. 1. 2022 na 1. 1. 2023 a později.
- V únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavování a zveřejňování účetní závěrky* nazvaná *Zveřejnění účetních pravidel* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy vyžadují, aby účetní jednotky zveřejnily svá podstatná (angl. *material*) účetní pravidla spíše než svá významná (angl. *significant*) účetní pravidla a poskytují pokyny a příklady, které pomohou při rozhodování, která účetní pravidla v účetní závěrce zveřejnit. Fond 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 společnostem 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 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby* nazvaná *Definice účetních odhadů* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy se zaměřují na účetní odhady a poskytují pokyny, jak rozlišit účetní pravidla a účetní odhady. Fond neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky.
- V květnu 2021 byla vydána novelizace IAS 12 *Daně ze zisku* nazvaná *Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která zúží rozsah výjimky pro neuznání odložené daně u transakcí, u nichž existuje rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou aktiva nebo závazku při prvotním zachycení. Důvodem jsou rozdílné přístupy k uznání odložené daně u leasingových kontraktů. Fond posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

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

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

- IFRS 14 Časové rozlišení při cenové regulaci (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- Novelizace IAS 1 *Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých* (vydaná v lednu 2020 včetně novelizace z července 2020, která odkládá počátek účinnosti na 1. 1. 2023)
- Novelizace IAS 12 *Daně ze zisku: Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce* (vydaná v květnu 2021 s účinností 1. 1. 2023)
- Novelizace IFRS 17 – prvotní aplikace IFRS 17 a IFRS 9 – Srovnávací informace. (vydaná v prosinci 2021 s účinností 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 – držená za účelem dosažení příjmu z nájemného a/nebo za účelem zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi pořízení k budoucímu použití jako investice do nemovitostí).

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

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

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

3.3 Majetkové účasti v jiných společnostech

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

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

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

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

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

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

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

Fond jako nájemce

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

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

Práva k užívání aktiv jsou oceněna ve výši pořizovacích nákladů snížených o 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 držených 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 držených investic do nemovitostí, tj. rozdíl reálné hodnoty stanovené k rozvahovému dni s oceněním nemovitosti k rozvahovému dni předcházejícího účetního období upraveném o výši nových investic nebo jejich vyřazení. Fond stanoví reálnou hodnotu jednou ročně při zpracovávání roční účetní závěrky formou znaleckých posudků.

3.12 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 držených 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 držených finančních aktiv (tj. zejména úroky ze směnec), 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, energii 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 očekávanou dobu 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 zužitkovány. 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 nedrží a nevykazuje žádné peněžní ekvivalenty.

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

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

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

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

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

4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

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

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

Na počátku roku 2021 stále trvala tvrdá restriktivní opatření vyhlášená vládou ČR v souvislosti vedená snahou potlačit šíření koronaviru, která s různou intenzitou dopadla na podnikatelské subjekty v České republice včetně Fondu a byla spojena s nejistotou ohledně délky trvání. Naštěstí se pandemická situace postupně zlepšovala díky proočkovanosti a také „promoření“ populace ČR, takže vláda mohla 11. dubna 2021 zrušit výjimečný stav a od května 2021 postupně začít uvolňovat omezení uvalená na občany a podnikatelské subjekty České republiky.

Celková výše tržeb z pronájmu a poskytovaných služeb roku 2021 nevykázala pokles oproti roku oproti předchozímu hospodářskému roku 2020. Průměrná měsíční výše tržeb z pronájmu a poskytovaných služeb roku 2021 (přepočtený z délky 12 měsíců) činí 19 098 tis. Kč, průměrná měsíční výše tržeb z pronájmu a poskytovaných služeb hospodářského roku 2020 činí 19 101 tis. Kč.

Nemovitosti z portfolia Fondu nebyly razantně zasaženy opatřeními v souvislosti s šířením koronaviru, i když v ojedinělých případech byly nájemníkům poskytnuty úlevy z nájemného, zejména pak těm, kteří měli nárok požádat o dotaci v programu COVID Nájemné a Covid Nepokryté náklady.

Závazky k financující bance byly plněny beze zbytku, takže nemuselo být využito možnosti na odklad splátek bankovních úvěrů.

Vedení Fondu považuje nadále okolnosti, které dopadly na činnost Fondu a jeho výsledky za první pololetí roku 2021 za události dočasné, které doposud nijak nenarušují předpoklad trvání podniku, na jehož základě byla tato účetní závěrka zpracována. Investiční aktiva (nemovitosti) Fondu jsou rozmanitá, ke konci roku 2021 hodnoty nemovitostí vůči roku 2020 mírně či více vzrostly.

V návaznosti na makroekonomická data, statistické údaje a predikce významných autorit (kupř. ČNB), jež referují o razantním meziročním růstu ekonomiky očekává vedení Fondu vývoj finanční situace s mírným optimismem.

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

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

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

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

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

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

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

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 výkonost svých investic vyhodnocuje na bázi vývoje reálných hodnot;

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

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

Fond je k 31. 12. 2021 v pozici komplementáře ve společnosti TESSERA k.s. který byl v průběhu roku 2021 jmenován Schůzí společníků.

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

Fond nemá v plánu dlouhodobě na výše uvedené pozici ve společnosti Tessera, k.s. 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.

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

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

Ukazatel zisku na akcii

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

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

4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Fond činí určité odhady a předpoklady týkající se budoucnosti. Odhady jsou průběžně přehodnocovány na základě historického vývoje a zkušeností. V budoucnu dosažená skutečnost se může lišit od aktuálně učiněných a uznaných odhadů a uvážených předpokladů. Odhady a předpoklady, s nimiž je spojeno významnější riziko, že Fond bude nucen přistoupit v příštím účetním období k zásadním změnám v účetních hodnotách prezentovaných aktiv a závazků, jsou zmíněny níže:

Reálná hodnota investic do nemovitostí a majetkových účastí

Fond oceňuje investice do nemovitostí a majetkové účasti – v nekonsolidovaných dceřiných společnostech – reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření, přičemž reálná hodnota nemovitostí odhadnutá 31. 12. 2021 činila 2 051 177 tis. Kč (31.12.2020: 1 951 241 tis. Kč). K 31. 12. 2021 ani k 31. 12. 2020 Fond již nevykazuje majetkové účasti v jiných společnostech.

Investice do nemovitostí představují nejvýznamnější rozvahovou položku aktiv, která formuje hodnotu čistých aktiv přiřaditelnou držitelům vyplatitelných investičních akcií (k 31. 12. 2021 činí reálná hodnota aktiv přibližně 71 % celkové hodnoty investičních aktiv Fondu (k 31.12.2020 činil poměr 89 % při zahrnutí i reálné hodnoty majetkových účastí)). Reálné hodnoty investic jsou k rozvahovému dni stanovovány externím odborným poradcem, jsou ovlivněny současnou ekonomickou situací na trhu nemovitostí, vývojem cen nemovitostí a očekávaným výnosem plynoucím z pronájmu nemovitostí, který determinuje i ocenění majetkových účastí v nemovitostních společnostech. V budoucnu může dojít k novým skutečnostem a změnám, které mohou vést k růstu i ke snížení aktuálně prezentovaných reálných hodnot.

Úvěrové znehodnocení pohledávek

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

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

K 31. 12. 2021 je ocenění pohledávek sníženo z titulu očekávaného úvěrového znehodnocení o 1 349 tis. Kč. (31.12.2020: 1 158 tis. Kč), což představuje přibližně 10 % (2020: 10 %) nominální hodnoty vykazovaných obchodních pohledávek. Úvěrové riziko lze považovat jak v absolutním, tak relativním vyjádření za velmi malé. Z hlediska budoucnosti se úvěrové riziko zvýšit může, avšak vedení Fondu se chová obezřetně a důsledně analyzuje své protistrany (nájemce), navíc nájemní vztah je většinou doprovázen uhrazením kauce, která má úvěrové riziko snižovat.

Daně ze zisku

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

Odložená daň je oceňována za pomoci daňových sazeb plynoucích z platné daňové legislativy (k 31. 12. 2021 i 31.12.2020 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 208 680 tis. Kč k 31.12. 2021).

5 Provozní segmenty

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

6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům**6.1 Vlastní kapitál a aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií**

v tis. Kč	31. 12. 2021	31.12.2020
Peněžní prostředky	2 000	2 000
Poskytnuté půjčky	-	-
Vlastní kapitál – Základní kapitál	2 000	2 000

Vlastní kapitál společnosti Czech Investment Fund SICAV, a.s. je tvořen výhradně základním kapitálem, který je dán hodnotou 2 000 ks zakladatelských akcií bez jmenovité hodnoty. Celkovému počtu zakladatelských akcií odpovídá k 31. 12. 2021 hodnota základního kapitálu ve výši 2 000 tis. Kč, který je plně splacen a za prezentovaná období nedošlo k žádné změně této hodnoty. S každou akcií je spojen jeden hlas při rozhodování a současně i právo na výplatu dividend z neinvestiční části Fondu. Zakladatelské akcie nemají hodnotu závislou na investiční činnosti fondu a jsou podloženy pouze výší zapisovaného základního kapitálu. Ovládající osoby jsou přiblíženy v části 7.1.

Prostředky ekvivalentní základnímu kapitálu jsou deponovány k 31. 12. 2021 ve výši 2 000 tis. Kč na samostatném bankovním účtu. Tento účet byl vytvořen v souladu s regulačními požadavky zřetelně oddělit majetek Fondu, který patří akcionářům – držitelům zakladatelských akcií. Tyto prostředky nejsou součástí čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií a nejsou zahrnuty výše do členění celkových peněžních prostředků.

6.2 Peníze a nepeněžní transakce

Peněžní prostředky

Fond eviduje pouze peněžní prostředky držené na bankovních účtech, přičemž celkový zůstatek peněz s ohledem na volnost užití prostředků Fondem je následující:

v tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Peněžní prostředky omezené ve využití Fondem	17 000	10 320
Peněžní prostředky volně disponibilní k využití Fondem	23 764	36 307
Peněžní prostředky celkem	40 764	46 627

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

Nepeněžní transakce

K 14.12.2021 došlo úpisu nových investičních akcií Fondu Martinem Bendou a Martinem Davidem ve výši 100 000 tis. Kč. Investiční akcie odpovídající tomuto úpisu budou vydány v průběhu května 2023 na základě hodnoty čistých aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií ke dni 31. prosince 2021, tudíž Fond k 31.12.2021 vykazuje závazek vůči akcionářům ve výši 100 000 tis. Kč. Pohledávka Fondu z titulu emise nových investičních akcií byla dne 25.11.2020 započtena s jistinou bezúročné půjčky přijatou od těchto investorů v souvislosti s nákupem pohledávek popsanych v bodě 6.5.

6.3 Obchodní pohledávky

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

v tis. Kč	31. 12. 2021	31.12.2020
Obchodní pohledávky – nominální hodnota	13 805	11 648
Snížení hodnoty v důsledku posouzení úvěrového rizika	-1 349	-1 158
Obchodní pohledávky ve výkazu finanční situace	12 456	10 490

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 již nadržuje žádné majetkové účasti na jiných společnostech, jejichž změnu v reálné hodnotě v majetkové účasti by přečenoval do výsledku.

Fond v průběhu roku 2021 byl bezúplatně jmenován komplementářem ve společnosti v TESSERA k.s. (viz. str. 17).

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 rok 2021 je 80 % ze zisku ve společnosti Tessera, k.s. v souladu s jejími stanovami a činí 41 416 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).

6.5 Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku

v tis. Kč	31. 12. 2021	31.12.2020
Půjčka – TESSERA, k.s.	41 627	40 613
Půjčka – CIF services a.s.	145 689	-
Pohledávky Development Chýně	285 000	-
Nakoupená směnka – J&T Private Equity B.V.	252 083	137 557
Pohledávky z uzavřených derivátových nástrojů	30 735	-
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou celkem	755 134	178 170

Poskytnutá půjčka – TESSERA, a.s.

Fond z konce roku 2017 vykazuje převzatou pohledávku vyjadřující půjčku poskytnutou společnosti TESSERA, k.s., která je spřízněnou stranou Fondu (shoda v ovládající osobě Fondu a společnosti TESSERA, k.s.). Společnost TESSERA, k.s., je také držitelem 2,88 % investičních akcií Fondu. Půjčka je úročena úrokovou sazbou 8 % p.a. a je splatná do 31. 12. 2024. Rozpad celkového zůstatku půjčky na jistinu a naběhlý úrok zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Půjčka – TESSERA, k.s. – jistina	38 544	38 544
Půjčka – TESSERA, k.s. – naběhlé úroky	3 083	2 069
Půjčka poskytnutá společnosti TESSERA, k.s. celkem	41 627	40 613

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	31. 12. 2021
Půjčka – CIF services a.s. – jistina	141 000
Půjčka – CIF services a.s. – naběhlé úroky	4 689
Půjčka poskytnutá společnosti TESSERA, k.s. celkem	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. (nominální hodnotě cca 374 000 tis. Kč za 285 000 tis. Kč. Fond financoval nákup postupované pohledávky z prostředků půjčky ve výši 100 000 tis. Kč poskytnuté pány Martinem Bendou a Martinem Davidem (do 31.12.2021 poskytnuto 100 000 tis. Kč) a dále z vlastních prostředků Fondu (90 000 tis. Kč), tj. do 31.12.2021 Fond postupiteli uhradil 190 000 tis. Kč. Zbytek závazku z postoupení platný do 21. 2 2022 ve výši 95 000 tis. Kč je k 31.12.2021 vykazán v rámci Ostatních finančních závazků a bude financován z půjčky od pana Martina Benda a pana Martina Davida ve výši 80 000 tis. Kč a zbytek z vlastních prostředků Fondu.

Směnka – J&T Private Equity B.V.

V říjnu 2021 Fond nakoupil směnku za 250 000 tis. Kč, kterou financoval dříve splatnými nakoupenými směnkami. Směnka je splatná v dubnu 2022 v celkové směnečné hodnotě 254 799 tis. Kč.

Derivátové nástroje

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

v tis. Kč	Den vypořádání	Objem obchodu (stav k 31. 12. 2021)	Reálná hodnota k 31. 12. 2021 (závazek)	Reálná hodnota k 31. 12. 2020 (závazek)
(1) Úrokový swap	29. 8. 2025	284 900 tis. Kč	18 610	-10 519
(2) Úrokový swap	31. 8. 2022	70 121 tis. Kč	1 523	-585
(3) Úrokový swap	31. 8. 2022	9 167 tis. Kč	199	-77
(4) Úrokový swap	30.5.2025	175 150 tis. Kč	6 430	-
(5) Úrokový swap	30.5.2025	172 510 tis. Kč	3 973	-
Reálná hodnota derivátů celkem)	x	x	30 735	-11 181

Za období roku 2021 je v souvislosti s deriváty zachycen celkový dopad do výsledku hospodaření ve výši 38 726 tis. Kč představující zisk z přecenění k 31. 12. 2021 ve výši 41 916 tis. Kč a ztrátu z vyúčtování a souvisejících plateb ve výši 3 190 tis. Kč.

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

6.6 Investice do nemovitostí

Fond vlastní nemovitosti, které v minulosti pořídil a v rámci své investiční činnosti vytváří nemovitostní portfolio za účelem pronájmu nemovitostí s následným prodejem v rozsahu zvolené investiční strategie. V portfoliu jsou pozemky i budovy umístěné v Praze, v Brně, Tišnově u Brna, a Prostějově. Vývoj za období roku 2021 a roku 2020 zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	Investice do nemovitostí celkem
Reálná hodnota k 1. 1. 2020	1 944 258
Výdaje spojené i investicemi do nemovitostí (technická zhodnocení)	12 469
Vyřazení prodaného majetku	-258
přecenění do výsledku hospodaření	-5 228
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

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 května 2021 Fond prodal nemovitost v Ostravě soukromému investorovi za 65 000 tis. Kč. Rozpad zisku z prodeje nemovitosti:

v tis. Kč	Období končící 31. 12. 2021
Výnos z prodeje nemovitosti	65 000
Reálná hodnota nemovitosti k 31.12.2020	-62 200
Přírůstky majetku v roce 2021	-731
Zisk z prodeje nemovitosti	2 069

V souvislosti s investicemi do nemovitostí jsou ve výsledku hospodaření Fondu uznány následující položky (nájemné prodané nemovitosti za rok 2021 činilo 6 930 tis. Kč):

v tis. Kč	Období končící 31. 12. 2021	Období končící 31. 12. 2020
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	186 709	191 867
Celkové příjmy z přeúčtování provozních nákladů investic do nemovitostí	34 491	37 349
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-48 104	-46 251
Daň z nemovitosti	-1 087	-1 182
Zisk z investic do nemovitostí	172 009	181 783

Pokles nájemného je způsoben zejména prodejem nemovitosti v Ostravě, jejíž celkové roční nájemné za rok 2020 činilo 7 048 tis. Kč.

6.7 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva

v tis. Kč	31. 12. 2021	31.12.2020
Poskytnuté zálohy	2 201	2 161
Náklady příštích období	5 319	5 789
Ostatní pohledávky	41 537	6
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva celkem	49 057	7 956

V rámci ostatních pohledávek Fond k 31.12.2021 evidoval pohledávku za TESSERA k.s. z převodu podílu na hospodářském výsledku za rok 2021 v poměru odpovídajícím komplementáři ve výši 41 384 tis. Kč.

6.8 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	31. 12. 2021	31.12.2020
Obchodní závazky	18 714	14 061
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	4 308	2 395
Přijaté kauce	29 176	27 309
Závazky vůči státu	2 211	1 719
Ostatní závazky	406	265
Obchodní a jiné závazky celkem	54 815	45 749
z toho finanční závazky	48 296	41 635
z toho nefinanční závazky	6 519	4 114

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 postoupením pohledávky od Fio banka, a.s. (viz. 6.5) Fond upsal nové investiční akcie v hodnotě 100 000 tis. Kč (závazek z půjčky byl započten s pohledávkou za úpis nových investičních akcií v hodnotě 100 000 tis. Kč), které budou vydány v květnu 2022 na základě hodnoty čistých aktiv k 31.12.2021 (viz. bod 6.2).

6.10 Bankovní úvěry a nebankovní zápůjčky

Bankovní úvěry

v tis. Kč	31. 12. 2021	31.12.2020
Bankovní úvěry – dlouhodobě splatná část úvěru	961 970	793 260
Bankovní úvěry – krátkodobě splatná část úvěru	71 308	63 996
Bankovní úvěry celkem	1 033 278	857 256

V průběhu roku Fond splatil 2 úvěry od ČSOB (v tabulce roku 2020 ty se splatností 15.8.2022) ve výši 131 758 tis. Kč a získal nový úvěr ve výši 362 000 tis. Kč.

Přehled bankovních úvěrů k 31. 12. 2021:

Bankovní úvěr	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

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

Za období roku 2021 Fond vykazuje úrokové náklady z bankovních úvěrů 23 221 tis. Kč.

Bankovní úvěr	Efektivní úroková sazba p.a.	Zůstatek úvěru vč. naběhlého úroku k 31.12.2020	Splatnost
ČSOB bankovní úvěr	1,85 %	81 600	31. 08. 2030
ČSOB bankovní úvěr	2,98 %	29 570	31. 08. 2029
ČSOB bankovní úvěr	2,98 %	17 000	31. 05. 2029
ČSOB bankovní úvěr	2,10 %	137 040	30. 11. 2026
ČSOB bankovní úvěr	2,10 %	25 888	30. 11. 2026
ČSOB bankovní úvěr	3,60 % (1M PRIBOR + 1,5)	15 164	15. 8. 2022
ČSOB bankovní úvěr	3,60 % (1M PRIBOR + 1,5)	116 594	15. 8. 2022
ČSOB bankovní úvěr	3,80 % (1M PRIBOR + 1,5)	434 400	30. 6. 2025
Bankovní úvěry celkem	x	857 256	x

Za období roku 2020 Fond vykazuje úrokové náklady z bankovních úvěrů 21 789 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 uhrada by byla prezentována ve výkazu peněžních toků v rámci peněžních toků z financování. Následující tabulka poskytuje sesouhlasení počátečního a konečného zůstatku takových závazků:

v tis. Kč	Bankovní úvěry	Nebankovní půjčky	Celkem
Počáteční zůstatek k 1. 1. 2020	919 971	-	919 971
peněžní tok – splátky úvěru	-62 715	-	-62 715
peněžní tok – placené úroky	-21 841	-	-21 841
naběhlé úrokové náklady	21 841	-	21 841
Konečný zůstatek k 31. 12. 2020	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
z toho krátkodobě splatný zůstatek	961 970		1 056 970
z toho dlouhodobě splatný zůstatek	71 308		71 308

6.11 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií

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

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

	31. 12. 2021	31.12.2020
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	1 548 353	1 208 595
Počet investičních akcií (v ks)	168 740 437	171 004 290
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	9,1759	7,0676

V průběhu roku 2021 proběhl odkup investičních akcií, při němž Fond vyplatil investičním akcionářům 24 000 tis. Kč, a zároveň emise nových investičních akcií v hodnotě 8 000 tis. Kč. Následující tabulka zobrazuje vývoj v počtu emitovaných investičních akcií:

<i>v tis. Kč</i>	Počet investičních akcií
Stav k 31. 12. 2020	171 004 290
emise investičních akcií	1 131 925
odkup investičních akcií	-3 395 778
Stav k 31. 12. 2021	168 740 437

6.12 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb

<i>v tis. Kč</i>	Období končící 31. 12. 2021	Období končící 31. 12. 2020
Tržby z pronájmu	186 709	191 867
Tržby z poskytovaných služeb	34 491	37 349
Tržby celkem	221 200	229 216

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.

Pokles nájemného je způsoben zejména prodejem nemovitosti v Ostravě, její celkové roční nájemné za rok 2020 činilo 7 048 tis. Kč.

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

6.13 Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků

<i>v tis. Kč</i>	Období končící 31. 12. 2021	Období končící 31. 12. 2020
Zisk z přecenění finančních aktiv oceňovaných v reálné hodnotě (viz 6.5)	14 171	6 959
Zisk (ztráta) z přecenění derivátového nástroje – úrokového swapu (viz 6.5)	41 916	-15 025
Podíl na hospodaření TESSERA k.s. za rok 2021	41 384	
Úprava hodnoty obchodní pohledávek v důsledku úvěrového rizika (viz 6.3)	-191	-33
Zisky/(ztráty) plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků celkem	97 280	-8 099

Zisk z přecenění finančních aktiv oceňovaných v reálné hodnotě

Rozpad celkového zůstatku zobrazuje následující tabulka:

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2021	31. 12. 2021
Úrokový výnos – půjčka Tessera k.s.	2 831	3 092
Úrokový výnos – půjčka CIF Services a.s.	4 688	-
Úrokový výnosy – směnky J&T a.s.	6 652	3 867
Půjčka poskytnutá společnosti TESSERA, k.s. celkem	14 171	6 959

6.14 Náklady související s pronájmem nemovitostí

v tis. Kč	Období končící 31. 12. 2021	Období končící 31. 12. 2020
Spotřeba materiálu a energií	3 488	3 270
Správa nemovitostí	22 326	15 743
Opravy a udržování	7 179	10 640
Ostraha	5 300	5 246
Poplatky a provize za zprostředkování	1 025	2 851
Ostatní služby	8 786	8 500
Náklady související s pronájmem nemovitostí celkem	48 104	46 251

Fond v průběhu roku přecházel na nový účetní systém Helios a došlo k převodu řady činností v oblasti účetnictví na správcovskou společnost. Vzhledem k velikosti nemovitostního portfolia a jeho modernizaci a rozvoji došlo k navýšení personálního obsazení správy Fondu.

6.15 Správa Fondu a ekonomické a právní služby

v tis. Kč	Období končící 31. 12. 2021	Období končící 31. 12. 2020
Správa a vedení Fondu (pozn. 7.3)	915	960
Poplatky depozitáři	777	780
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	3 141	5 129
Správa fondu a související ekonomické a právní služby celkem	4 863	6 869

6.16 Finanční náklady

v tis. Kč	Období končící 31. 12. 2021	Období končící 31. 12. 2020
Úrokové náklady – bankovní úvěry	23 221	21 789
IRS náklady/(výnosy) - bankovní úvěry – realizované	3 190	2 760
Úrokové náklady	198	52
Úrokové náklady celkem	26 609	24 601
Ostatní finanční náklady (bankovní poplatky a jiné finanční náklady)	171	136
Finanční náklady celkem	26 780	24 737

6.17 Daň ze zisku

Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

Daň ze zisku prezentovaná ve výsledku hospodaření se skládá z následujícího dopadu splatné a odložené daně:

V tis. Kč	Období končící 31. 12. 2021	Období končící 31. 12. 2020
Splatný daňový náklad za běžné období	10 826	5 147
Úprava splatné daně za předcházející období	-	505
Splatná daň celkem	10 826	5 652
Odložená daň z titulu změny přechodných rozdílů	7 768	2 118
Celkový daňový náklad (výnos)	18 594	7 770

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

V tis. Kč	Období končící 31. 12. 2021	Období končící 31. 12. 2020
Zisk před zdaněním za běžné období	374 352	127 995
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad kalkulovaný z výsledku hospodaření	18 718	6 400
Dopad daňově neuznatelných nákladů / výnosů	-3 387	810
Dopad daňových odpisů	-4 505	-2 063
Dopad odložené daně	7 768	2 119
Dopad daňových nákladů souvisejících s předcházejícím obdobím	-	504
Celkový daňový náklad (výnos)	18 594	7 770
Efektivní daňová sazba (bez vlivu daňových dopadů min. let)	4,97 %	5,68 %

Odložená daň ve výkazu finanční situace

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

v tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě investic do nemovitostí (závazek)	74 571	66 794
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě pohledávek (pohledávka)	-43	-34
Odložený daňový závazek	74 528	66 760

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. 2020 – odložený daňový závazek	64 642
dopad podnikové přeměny	-
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	2 118
Zůstatek k 31. 12. 2020 – 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

7 Transakce se spřízněnými stranami

7.1 Osoba ovládající

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

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

	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Martin Benda	46,60 %	46,98 %
Martin David	46,60 %	46,98 %
TESSERA k.s.	2,88 %	2,85 %
Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	– %	1,34 %
Další investoři – fyzické a právnické osoby	3,92 %	1,85 %
Držitelé investičních akcií celkem	100 %	100 %

V průběhu období roku 2021 došlo k odkupu investičních akcií, čímž se změnil poměr mezi jednotlivými akcionáři. Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. v průběhu roku 2021 odprodal veškeré investiční akcie.

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.

Na základě rozhodnutí valné hromady Fondu ze dne 3. 3. 2021, byl s účinností ke dni 31. 3. 2021 odvolán individuální statutární orgán, jediný člen představenstva AMISTA investiční společnost, a.s. IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 19621.

Současně Valná hromada Fondu dne 3. 3. 2021, byl s účinností k 1. 4. 2021 zvolen individuální statutární orgán Fondu, jediným členem představenstva AVANT investiční společnost, a.s., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8, IČO: 275 90 241, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 11040. V souladu s citovaným rozhodnutím Valné Hromady Fondu byla dne 1.4. 2021 podepsána Smlouva o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu mezi Fondem a AVANTEM investiční společností, a.s.

Obchodní vztahy se spřízněnými stranami

V období od 1. 1. 2021 do 31. 3. 2021 byla na pozici Obhospodařovatele a administrátora IS Amista, a.s., kdy za obhospodařování byla paušální platba 20 tis. Kč/ měsíc a za administraci 70 tis. Kč/měsíc

V období od 1. 4. 2021 do 31. 12. 2021 byla na pozici Obhospodařovatele a administrátora IS AVANT investiční společnost, a. s., kdy za obhospodařování byla paušální platba 20 tis. Kč/ měsíc a za administraci 55 tis. Kč/měsíc

Finanční vztahy se spřízněnými stranami

Fond k 31. prosinci 2021 prezentuje půjčky poskytnuté spřízněné straně TESSERA, k.s. – bližší informace v části 6.5. a dále pohledávku z převodu podílu na hospodářském výsledku za rok 2021 (viz. část 6.4)

7.3 Odměny klíčového vedení

Řízení a vedení Fondu bylo do 31.3.2021 zajišťováno společností AMISTA investiční společnost, a.s., která působila ve funkci statutárního ředitele Fondu. V roce 2021 byla Fondu vyúčtována odměna ve výši 270 tis. Kč (2020: 960 tis. Kč).

Od 1.4.2021 je fond obhospodařován a administrován společností AVANT investiční společnost, a.s. a fondu byla vyúčtována odměna ve výši 675 tis. Kč.

8 Řízení finančního rizika

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

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

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

V tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Finanční aktiva		
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	755 134	178 170
Finanční aktiva oceňovaná v zůstatkové hodnotě	53 220	57 117
z toho: Obchodní pohledávky	12 456	10 490
Peněžní prostředky	40 764	46 627
Finanční aktiva celkem	808 354	235 287
Finanční závazky		
Finanční závazky oceňované v zůstatkové hodnotě	1 176 574	898 892
z toho: Bankovní úvěry	1 033 278	857 256
Závazek z nákupu pohledávek	95 000	
Obchodní a jiné závazky	48 296	41 636

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 poskytnutá půjčka je vůči spřízněné straně (společnosti TESSERA, k.s. a CIF services a.s.) a dále pohledávka z titulu nakoupené směnky je vůči finanční instituci, Fond nepřistoupil k zásadnímu znehodnocení pohledávek a k zachycení ztráty ve výsledku hospodaření.

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u ČSOB, a.s., který je depozitářem s dlouhodobě stabilním úvěrovým ratingem – rating „A“ od S&P. Riziko ztráty peněžních prostředků je tak zanedbatelné.

8.2 Riziko likvidity

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

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

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

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

K 31. 12. 2020	Vážený průměr efektivní úrokové sazby (p.a.)	Do 1 roku	1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	41 636	-	-	41 636
Bankovní úvěry	2,03 %	81 166	708 909	173 342	963 417
Celkem	x	122 802	708 909	173 342	1 005 053

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 uvažován 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 2 307 tis. Kč (k 31. 12. 2020: 5 662 tis Kč), celková část úvěrů podléhající variabilní úrokové sazbě činí 230 700 tis. Kč. k 31.12. 2021.

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

8.4 Měnové riziko

Měnové riziko je spojeno s cizoměnovými transakcemi a z nich plynoucími cizoměnovými zůstatky. Funkční měnou Fondu je CZK a je-li uskutečněna transakce denominována v jiné měně, je přepočítána, stejně tak jsou přepočítávány

zůstatky pohledávek a závazků, které z transakce plynou. Důsledkem je vznik kurzových rozdílů s vlivem na celkový výsledek hospodaření.

K 31. 12. 2021 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 (2021: ztráta 292 tis. Kč; 2020: zisk 510 tis. Kč), neboť i obchodní a investiční transakce jsou realizovány ve funkční měně a cizí měna je použita pouze v ojedinělých případech.

8.5 Oceňování reálnou hodnotou

Reálná hodnota finančních aktiv

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

V tis. Kč	K 31. 12. 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

V tis. Kč	K 31. 12. 2020	
	Ocenění v amortizované hodnotě	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Finanční aktiva		
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	-	178 170
Obchodní pohledávky	10 490	-
Peněžní prostředky	46 627	-
Finanční aktiva celkem	57 117	178 170

Reálná hodnota investic do nemovitostí

Fond oceňuje reálnou hodnotou na porracující bázi investice do nemovitostí – stavby a pozemky držené pro kapitálové zhodnocení a pronajímání. 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	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Praha – Malešice	376 760	374 000
Praha – Novodvorská	114 300	108 000
Praha – Štúrova	57 341	54 200
Praha – Holešovice	952 000	911 000
Brno – Libušina	27 830	24 000
Brno – Kolaříkova	59 960	58 700
Prostějov	405 800	308 000
Tišnov	57 110	51 100
Ostrava – Dubina	--	62 200
Investice do nemovitostí celkem	2 051 101	1 951 200
Ostatní movitá aktiva zahrnutá do investic do nemovitostí	76	41
Investice do nemovitostí celkem prezentována ve výkazu finanční situace	2 051 177	1 944 258

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

Lokalita	Metoda ocenění	Míra kapitalizace (%) 2021	Průměrný výnos z nájmu na m ² (Kč) 2021	Míra kapitalizace (%) 2020	Průměrný výnos z nájmu na m ² (Kč) 2020
Praha – Malešice	výnosová	7,50	2 681	7,50	2 777
Praha – Novodvorská	výnosová	8,30	4 122	8,30	4 122
Praha – Štúrova	výnosová	7,80	1 939	6,80	1 762
Praha – Holešovice	výnosová	6,50	3 418	6,50	3 444
Brno – Libušina	výnosová	8,50	2 147	8,65	1 894
Brno – Kolaříkova	výnosová	8,50	2 342	8,85	2 004
Prostějov	výnosová	8,00	3 645	8,25	2 726
Tišnov	výnosová	8,00	1 812	9,00	1 854

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 právním Evropské unie s tím, že:*
 - a) *pro určení reálné hodnoty dluhopisu nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího podíl 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 blížímu okamžiku ocenění.*
- (2) *Česká národní banka stanoví vyhláškou postupy pro určení reálné hodnoty majetku a dluhů investičního fondu v rozsahu stanoveném odstavcem 1.*

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

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

	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	1 548 535	1 208 595
Počet investičních akcií (v ks)	168 740 437	171 004 290
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcií (v Kč)	9,1759	7,0676

11 Události po rozvahovém dni

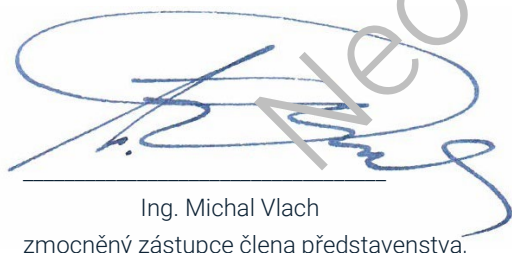
V úvodu roku 2022 došlo k eskalaci konfliktu mezi Ruskem a Ukrajinou, kdy došlo stran Ruska k uznání samostatnosti dvou samozvaných republik na Ukrajině. Fond nemá žádné obchodní vazby na společnosti stran konfliktu a není vzniklou situací bezprostředně ohrožen. Vliv těchto událostí Fond však spatřuje 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. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31.12.2021 zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

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 12 dubna 2022.



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

Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období

(ust. § 82 ZOK)

Neoficiální verze

Zpráva o vztazích (Výroční zpráva za účetní období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021)

1. ÚVOD

Tuto zprávu o vztazích vypracoval statutární orgán investičního fondu **Czech Investmet Fund SICAV, a.s.**, IČO: 027 89 027, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 180 00 Praha 10, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl 19621, vložka B (dále jen „**Fond**“) s přihlédnutím k povinnosti uložené statutárnímu orgánu ovládané osoby dle § 82 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZOK**“), za účetní období od 1.1. 2021 do 31. 12. 2021 (dále jen „**sledované období**“). Za předpokladu, že by Fond byl ovládanou osobou, tato zpráva by popisovala vztahy s propojenými osobami, tj. podle ZOK vztahy mezi Fondem jako ovládanou osobou a ovládající osobou Fondu a dále vztahy mezi Fondem a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou, která ovládá Fond (dále jen „**Propojené osoby**“). Fond však ve sledovaném období nebyl v pozici ovládané osoby, což je v této zprávě níže zdůvodněno a popsáno.

2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Ovládající osoby

Fond měl v průběhu sledovaného období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 celkem dva akcionáře držící zakladatelské akcie, tzn. akcie, s nimiž je spojeno hlasovací právo. Akcionáři jsou dvě fyzické osoby, které nejednají ve shodě, z nichž každá drží 50% zakladatelských akcií Fondu a disponuje svými hlasovacími právy samostatně.

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

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

Ovládaná osoba

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

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

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

Osoby ovládané Fondem

Fond ve sledovaném období neovládal žádnou právnickou osobu. Fond se sice stal komplementářem komanditní společnosti TESSERA, k.s., se sídlem Cejl 494/25, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČ: 27757668, ale tuto jeho pozici nelze hodnotit jako vztah ovládající a ovládané osoby mezi Fondem a společností TESSERA, k.s., neboť Fond se nepodílel přímo ani nepřímo na většině hlasovacích práv ve společnosti TESSERA, k.s..

3. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY V RÁMCI PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ

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

4. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

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

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

V účetním období roku 2021 (dále jako „účetní období“) nebylo učiněno žádné jednání na popud nebo v zájmu akcionáře Fondu či jiné osoby, které by se týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Fondu zjištěného podle poslední účetní závěrky.

6. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

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

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou:

Smlouvy uzavřené v Účetním období

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

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

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

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami

Smlouvy uzavřené v Účetním období

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

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

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

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

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

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

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

9. PROHLÁŠENÍ

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

V Praze dne 28. 3. 2022



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

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

Neoficiální verze

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

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (v tis. CZK)	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (v tis. CZK)
Peněžní prostředky na účtech	40 764	40 764
Poskytnutá půjčka společnosti TESSERA, k. s.	38 544	41 627
Nakoupená směnka – J&T Private Equity B.V.	250 000	252 083
Nemovitost Praha – Malešice	367 126	376 760
Nemovitost Praha – Novodvorská	101 412	114 300
Nemovitost Praha – Štúrova	49 295	57 340
Nemovitost Praha – Holešovice	904 529	952 000
Nemovitost Brno – Libušina	14 999	27 830
Nemovitost Brno – Kolaříkova	43 061	59 960
Nemovitost Prostějov	306 802	405 800
Nemovitost Tišnov	48 732	57 110

Příloha č. 5 – Informace o společnostech, ve kterých byli členové správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu a rovněž členové jeho vrcholového vedení členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech a stejné informace o bývalých členech správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu či vrcholového vedení Fondu, kteří byli členy orgánů Fondu alespoň po určitou část Účetního období

Neoficiální verze

Informace o společnostech, ve kterých byli členové správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu a rovněž členové jeho vrcholového vedení členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech a stejné informace o bývalých členech správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu či vrcholového vedení Fondu, kteří byli členy orgánů Fondu alespoň po určitou část Účetního období

AMISTA IS je ve smyslu § 9 ZISIF individuálním statutárním orgánem investičních fondů, které obhospodařuje. Jejich aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách amista.cz.

Informace o společnostech, ve kterých byla AMISTA IS členem správních, řídicích, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

Společnost	Funkce	Trvání angažmá
BHS Fund I., investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 037 50 604	Předseda správní rady	Ano
BHS Fund II. - Private Equity, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 038 46 784	Předseda správní rady	Ano
Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 034 51 488	Předseda správní rady	Ne

AVANT IS je ve smyslu § 9 ZISIF individuálním statutárním orgánem investičních fondů, které obhospodařuje. Jejich aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách avantfunds.cz.

Informace o společnostech, ve kterých byl Ing. Michal Vlach členem správních, řídicích, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

Společnost	Funkce	Trvání angažmá
Czech Investment Fund SICAV, a.s. IČO: 027 89 027	Pověřený zmocněnec	Ano
Advertising ONE, a.s. IČO: 014 07 031	Člen představenstva, DR	29.4.2015
Core Property, a.s. v likvidaci IČO: 049 16 760	Pověřený zmocněnec	23. 9. 2021
Czech Project Management, a.s. "v likvidaci" IČO: 276 30 650	Předseda dozorčí rady	9.6.2015
A-Lhota, s.r.o. IČO: 273 73 738	Jednatel	7.3.2016
EMUN PARTNERS investiční společnost, a.s. IČO: 284 95 349	Předseda představenstva + akcionář	17.5.2018
Safety Real, fond SICAV, a.s. IČO: 247 99 751	Pověřený zmocněnec	Ano
TESSERA k.s. IČO: 277 57 668	Předseda DR	1.1.2017
Arkáda Prostějov s.r.o. IČO: 278 73 129	Jednatel	Ano
Říčany Property s.r.o. v likvidaci IČO: 274 38 767	Jednatel	16.8.2021
U zdi s.r.o. IČO: 092 07 104	Jednatel + společník	Ano

Informace o společnostech, ve kterých byl Martin David, členem správních, řídicích, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

Společnost	Funkce	Trvání angažmá
B67, a.s. IČO: 023 74 862	Člen představenstva	Ano
CIF services a.s. IČO: 273 81 714	Člen dozorčí rady	Ano
BT14, a.s. IČO: 023 74 391	Předseda představenstva	Ne
C25, a.s. IČO: 023 75 028	Člen představenstva	Ne
Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 049 16 760	Člen dozorčí rady	Ano
European Property Group, a.s. IČO: 257 02 351	Předseda představenstva	Ano
N166, a.s. IČO: 041 14 761	Předseda představenstva	Ano
Rezidence Limuzská, a.s. IČO: 056 77 165	Předseda představenstva	Ano
SOLODOOR a.s. IČO: 252 09 779	Předseda představenstva	Ano
SOLODOOR CENTRUM s.r.o. IČO: 016 65 235	Jednatel	Ano
SOLO MATCHES & FLAMES, a.s. IČO: 252 09 795	Předseda představenstva	Ano
StartupYard Batch 8 and 9 s.r.o. IČO: 060 02 897	Společník	Ano
TESSERA k.s. IČO: 277 57 668	Člen představenstva	Ne
SOLODOOR DEVELOPMENT, s.r.o. IČO: 061 69 317	Jednatel	Ano
Solo Property Group, a.s. IČO: 066 19 185	Člen správní rady	Ano