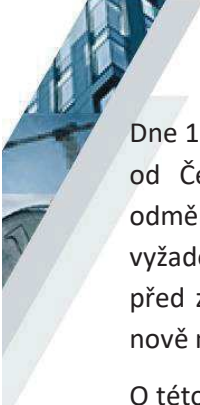


**Doplnění výroční zprávy**  
**za období od 1. 1. 2018 do 30. 6. 2018**

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

*Opravná informace na základě výzvy České národní banky ze dne 13. 9. 2019*





Dne 13. 9. 2019 obdržel Emitent upozornění na zjištěné nedostatky výroční zprávy a výzvu k jejich odstranění od České národní banky. Doplnění výroční zprávy spočívala v rozšíření a upřesnění údajů principů odměňování osob s řídicí pravomocí. Současně také v opravě přejmenování názvu výroční zprávy, které bylo vyžadováno vzhledem k aplikační přednosti nařízení EU a nařízení Komise – účinných evropských předpisů před zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví. Na základě tohoto vyjádření k označování výroční zprávy byla nově nazvána Výroční zpráva (bez označení Konsolidovaná).

O této Opravné informaci výroční zprávy za rok 2018 byl rovněž informován auditor Emitenta, který posoudil tento dokument Doplnění výroční zprávy a zkonstatoval, že níže uvedená oprava nemá vliv na výrok uvedený u původní Výroční zprávy za rok 2018.

Doplněné a opravené informace byly pro lepší přehlednost uvedeny *kurzívou*.

# **Výroční zpráva**

## **za období od 1. 1. 2018 do 30. 6. 2018**

**Czech Investment Fund SICAV, a.s.**








V Praze, dne 3. 12. 2019



.....  
Czech Investment Fund SICAV, a.s.  
zastoupený AMISTA investiční společnost, a. s.  
statutární ředitel  
**Ing. Michal Vlach**  
pověřený zmocněnec



.....  
Czech Investment Fund SICAV, a.s.  
zastoupený AMISTA investiční společnost, a. s.  
statutární ředitel  
**Ing. Petr Janoušek**  
pověřený zmocněnec

**Czech Investment Fund SICAV, a.s.**

Počernická 272/96

108 00 Praha

V Brně dne 31.10.2019

**Vyjádření k Doplnění k Výroční zprávě za období od 1.1.2018 do 30.6.2018 společnosti Czech Investment Fund SICAV, a.s.**

Na základě Vámi zaslání „Doplnění k Výroční zprávě za období od 1.1.2018 do 30.6.2018 společnosti Czech Investment Fund SICAV, a.s.“ ze dne 18.10.2019, a po ověření v něm uvedených dodatečných informací, tímto potvrzujeme, že doplněné informace nemají vliv na znění a závěry Zprávy nezávislého auditora o auditu účetní závěrky k 30.6.2018 společnosti Czech Investment Fund SICAV, a.s., ze dne 22.3.2019 a nevyžadují tak její modifikaci.



Kreston A&CE Audit, s.r.o.

Ing. Libor Cabicar

Jednatel společnosti



# **Konsolidovaná výroční zpráva za období od 1. 1. 2018 do 30. 6. 2018**

**Czech Investment Fund SICAV, a.s.**





## OBSAH

Čestné prohlášení.....	4
Informace pro akcionáře .....	5
Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku investičního fondu a majetkových účastí .....	18
Profil Fondu a skupiny .....	27
Zpráva o vztazích.....	40
Individuální účetní závěrka sestavená k a zkrácené období končící 30. června 2018.....	44







Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	Czech Investment Fund SICAV, a.s., IČO:027 89 027, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Praze, oddíl 19621, vložka B
Účetní období	období od 1. 1. 2018 do 30. 6. 2018

Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené právní předpisy následující význam:

Dohoda FATCA	Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.m.s.
Zákon o auditorech	zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
Zákon o daních z příjmů	zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o účetnictví	zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZMSSD	zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů





## Čestné prohlášení

Tato výroční zpráva, při vynaložení veškeré přiměřené péče, podle našeho nejlepšího vědomí, podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu a jeho skupiny za Účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření skupiny Fondu jako emitenta akcií představujících podíl na Fondu přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, který má sídlo na území České republiky.


V Praze dne 15. 3. 2019



---

Czech Investment Fund SICAV, a.s.  
AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel  
Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec

V Praze dne 15. 3. 2019



---

Czech Investment Fund SICAV, a.s.  
AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel  
Ing. Michal Vlach, pověřený zmocněnec





Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA Investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	Czech Investment Fund SICAV, a.s., IČO:027 89 027, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Praze, oddíl 19621, vložka B
Účetní období	období od 1. 1. 2018 do 30. 6. 2018

Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené právní předpisy následující význam:

Dohoda FATCA	Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.m.s.
Zákon o auditorech	zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
Zákon o daních z příjmů	zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o účetnictví	zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZMSSD	zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

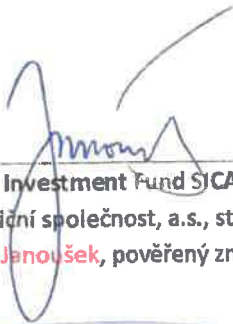




## Čestné prohlášení

Tato výroční zpráva, při vynaložení veškeré přiměřené péče, podle našeho nejlepšího vědomí, podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu a jeho skupiny za Účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření skupiny Fondu jako emitenta akcií představujících podíl na Fondu přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, který má sídlo na území České republiky.


V Praze dne 15. 3. 2019



---

Czech Investment Fund SICAV, a.s.  
AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel  
Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec

V Praze dne 15. 3. 2019



---

Czech Investment Fund SICAV, a.s.  
AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel  
Ing. Michal Vlach, pověřený zmocněnec







# Informace pro akcionáře

podle § 118 odst. 4 písm. b) až k) a odst. 5 písm. a) až k) ZPKT

## 1. ORGÁNY FONDU A SKUPINY - JEJICH SLOŽENÍ A POSTUPY JEJICH ROZHODOVÁNÍ

### 1.1. VALNÁ HROMADA FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

Valná hromada je nejvyšším orgánem Fondu. Každý akcionář, který vlastní zakladatelské akcie, má právo účastnit se valné hromady. Každý investor, který vlastní investiční akcie, má též právo účastnit se valné hromady. Každý akcionář, který vlastní zakladatelské akcie, i každý investor, který vlastní investiční akcie, má právo obdržet vysvětlení týkající se Fondu, jím ovládaných osob nebo jednotlivého podfondu vytvořeného Fondem, jehož investiční akcie vlastní, je-li takové vysvětlení potřebné pro posouzení obsahu záležitostí zařazených na valnou hromadu nebo na výkon akcionářských práv na ní, a uplatňovat návrhy a protinávrhy.

Se zakladatelskými akciemi je spojeno hlasovací právo vždy, nestanoví-li zákon jinak. S investičními akciemi hlasovací právo spojeno není, nestanoví-li zákon jinak. Je-li s akcií Fondu spojeno hlasovací právo, náleží každé akcií jeden hlas.

Rozhodování valné hromady upravuje článek 26 stanov Fondu:

Valná hromada je schopná se usnášet, pokud jsou přítomní vlastníci nejméně 50 % akcií, s nimiž je spojeno hlasovací právo. Při posuzování schopnosti valné hromady se usnášet se nepřihlíží k akciím, s nimiž není spojeno hlasovací právo, nebo pokud nelze hlasovací právo podle zákona nebo stanov vykonávat; to neplatí, nabydou-li tyto dočasně hlasovacího práva. Není-li valná hromada schopná usnášet se, svolá statutární orgán náhradní valnou hromadu, a to tak, aby se konala od patnácti do šesti týdnů ode dne, na který byla svolána původní valná hromada. Náhradní valná hromada je schopná usnášet se bez ohledu na počet přítomných akcionářů.

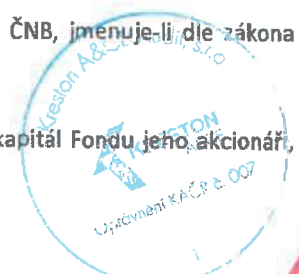
Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného pořadu jednání, lze rozhodnout jen se souhlasem všech vlastníků akcií vydaných Fondem, s nimiž je v případě projednání takové záležitosti spojeno hlasovací právo.

Pokud stanov Fondu nebo zákon nevyžadují většinu jinou, rozhoduje valná hromada většinou hlasů vlastníků akcií vydaných Fondem, s nimiž je spojeno hlasovací právo.

Působnost valné hromady upravuje článek 23 stanov Fondu:

Do působnosti valné hromady, nevylučuje-li to ZISIF, náleží dle stanov Fondu vše, co do její působnosti vkládá závazný právní předpis, včetně:

- a) rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu správní radou podle ust. § 511 ZOK nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- b) volba a odvolání statutárního ředitele,
- c) volba a odvolání členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
- d) schválení smlouvy o výkonu funkce statutárního ředitele,
- e) schválení smluv o výkonu funkce členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
- f) rozhodnutí o zrušení Fondu, resp. Fondem vytvořeného podfondu s likvidací,
- g) rozhodnutí o jmenování likvidátora, resp. o podání žádosti o jmenování likvidátora ČNB, jmenuje-li, dle zákona likvidátora ČNB,
- h) rozhodnutí o přeměně Fondu,
- i) rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál Fondu jeho akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie, a o jeho vrácení,





- j) rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku,
- k) rozhodování o vyčlenění majetku a dluhů z investiční činnosti společnosti do jednoho či více podfondů.

## 1.2. STATUTÁRNÍ ŘEDITEL FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

<b>Statutární ředitel</b>	<b>AMISTA investiční společnost, a.s.</b> IČO 274 37 558 Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00	(od 1. 1. 2018)
<b>Zastoupení právnické osoby</b>	<b>Ing. Petr Janoušek</b> , pověřený zmocněnec <b>Ing. Ondřej Horák</b> , pověřený zmocněnec <b>Ing. Michal Vlach</b> , pověřený zmocněnec	(od 27. 3. 2018) (od 1. 1. 2018) (od 27. 3. 2018)

Fond má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat tento investiční fond, a je obhospodařován prostřednictvím této osoby.

Statutární ředitel je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu a který zastupuje Fond navenek. Statutární ředitel se řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami a statutem Fondu, resp. jeho podfondů, jsou-li zřízeny. Statutární ředitel mj. také svolává valnou hromadu Fondu a schvaluje změny statutu Fondu a jeho podfondů, jsou-li zřízeny. Statutární ředitel je volen valnou hromadou Fondu.

V působnosti statutárního ředitele je dle stanov Fondu:

- a) řídit činnost Fondu a zabezpečovat jeho obchodní vedení,
- b) provádět usnesení přijatá valnou hromadou,
- c) zabezpečovat řádné vedení účetnictví Fondu,
- d) předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,
- e) svolávat valnou hromadu,
- f) vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti Fondu a stavu jeho majetku,
- g) vyhotovovat další zprávy emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a zajišťovat plnění dalších povinností, stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejm. ZPKT,
- h) měnit stanovy Fondu v souladu s § 277 odst. 2 ZISIF, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu stanov,
- i) schvalovat změny statutu Fondu a jeho podfondů.

Statutární ředitel určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu.

Statutární ředitel disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí ČNB o povolení k výkonu činnosti investiční společnosti. Pověřený zmocněnec statutárního ředitele disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

Statutární ředitel nezřídil žádný poradní orgán, výbor či komisi.

Vzhledem k tomu, že statutárnímu orgánu nesmí být v souladu s obecně závaznými právními předpisy týkajícími se obhospodařování investičních fondů udělovány ze strany akcionářů Fondu jakékoliv pokyny týkající se obhospodařování Fondu, není statutární orgán oprávněn požádat nejvyšší orgán Fondu v souladu s ust. § 51 odst. 2 ZOK o udělení pokynu týkajícího se obchodního vedení. Statutární orgán však může požádat o sdělení nezávazného stanoviska či doporučení týkajícího se obchodního vedení další (poradní) orgány Fondu či jiné subjekty, a to za podmínek určených statutem Fondu či vnitřními předpisy Fondu.





### 1.3. SPRÁVNÍ RADA FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

<b>Předseda správní rady:</b>	<b>Martin David</b> narozen: 21. 5. 1968 vzdělání: středoškolské	(od 18. 3. 2014)
<b>Člen správní rady:</b>	<b>Martin Benda</b> narozen: 8. 9. 1971 vzdělání: středoškolské	(od 18. 3. 2014)
<b>Člen správní rady:</b>	<b>Ing. Hynek Žirovnický</b> narozen: 8. 6. 1966 vzdělání: vysokoškolské	(od 8. 7. 2014)

Správní rada dohlíží na řádný výkon činnosti Fondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy. Do působnosti správní rady náleží jakákoliv věc týkající se Fondu, ledaže ji zákon svěřuje do působnosti valné hromady nebo ledaže ji zákon nebo stanovy v souladu se zákonem svěřují do působnosti statutárního ředitele či jiného orgánu Fondu.

Správní rada dále dle stanov Fondu:

- přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou a popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty a předkládá valné hromadě své vyjádření;
- předkládá valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis;
- schvaluje statut Fondem nově vytvořeného podfondu;
- navrhuje změny statutu Fondu.

Správní rada se skládá ze tří členů, volených valnou hromadou.

Správní rada je schopná usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jejích členů. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina členů správní rady. Každý člen správní rady má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy správní rady.

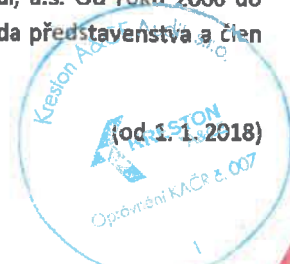
Řádná zasedání správní rady svolává předseda správní rady s uvedením programu jednání, a to zpravidla šestkrát za rok. V případě, že správní rada není svolána po dobu delší než 2 měsíce, může o její svolání požádat předsedu kterýkoli její člen, a to s pořadem jednání, který určí. Předseda správní rady svolá správní radu také tehdy, požádá-li o to statutární orgán, a to s pořadem jednání, který statutární orgán určil; neučiní-li tak bez zbytečného odkladu po doručení žádosti, může ji svolat sám statutární orgán.

### 1.4. VÝBOR PRO AUDIT FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

<b>Předseda výboru pro audit:</b>	<b>Ing. Vít Vařeka</b> narozen: 14. 1. 1963	(od 1. 1. 2018)
-----------------------------------	--	-----------------

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 postupně na pozicích výkonný ředitel, předseda představenstva a člen dozorčí rady.

<b>Člen výboru pro audit:</b>	<b>Ing. Michal Bečvář</b> narozen: 17. 1. 1980	(od 1. 1. 2018)
-------------------------------	---	-----------------





Vystudoval Technickou fakultu na ČZÚ v Praze. Od roku 2007 pracuje ve společnosti AMISTA IS, kde postupně zastává pozice sales manažer, manažer oddělení pro licenční záležitosti, pracovník oddělení cenných papírů a account manažer. Dříve také působil ve společnosti Raiffeisenbank, a. s.

**Člen výboru pro audit:** Ing. Petr Janoušek (od 1. 1. 2018)  
narozen: 22. 2. 1973

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.

Fond, jako subjekt veřejného zájmu ve smyslu ust. § 1a písm. a) ve spojení s ust. § 19a odst. 1 Zákona o účetnictví zřídil ke dni 1. 3. 2016 výbor pro audit. Výbor pro audit zejména sleduje účinnost vnitřní kontroly, systému řízení rizik, účinnost vnitřního auditu a jeho funkční nezávislost, sleduje postup sestavování účetní závěrky Fondu a předkládá řídicímu nebo kontrolnímu orgánu Fondu doporučení k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví. Dále doporučuje auditora kontrolnímu orgánu s tím, že toto doporučení řádně odůvodní.

Výbor pro audit se skládá ze 3 členů, volených valnou hromadou. Všichni navržení členové výboru pro audit splnili zákonné podmínky pro jmenování do výboru pro audit stanovené ust. § 44 Zákona o auditorech. Na svém prvním zasedání výboru pro audit si jeho členové zvolili za předsedu Ing. Víta Vařeku. Předseda svolává a řídí zasedání výboru pro audit.

Výbor pro audit je schopný usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jejich členů. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční přítomných členů výboru pro audit.

Výbor pro audit nezřídil žádný poradní orgán, výbor či komisi.

### 1.5. POLITIKA ROZMANITOSTI FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

Fond ve vztahu k statutárnímu orgánu, kontrolnímu orgánu a výboru pro audit neuplatňuje žádnou specifickou politiku rozmanitosti. Důvodem je především skutečnost, že volba těchto orgánů je v působnosti valné hromady Fondu, pročež toto rozhodnutí nemůže Fond v zásadě ovlivnit. Fond se principiálně hlásí k dodržování zásad nediskriminace a rovného zacházení a dbá na to, aby orgány byly obsazovány osobami, jejichž odborné znalosti a zkušenosti svědčí o jejich způsobilosti k řádnému výkonu funkce.

### 1.6. DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI

#### Říčany Property s.r.o.

**Sídlo:** Praha 7, Holešovice, Dělnická 213/12, PSČ 170 00  
**Velikost majetkové účasti a hlasovacích práv:** 100 %

**Statutární orgán** Michal Vlach (od 29. 6. 2018)  
dat. nar. 11. 04. 1966  
bytem: Podolská 1488/8, 147 00, Praha

**Funkce** jednatel  
**Způsob jednání** Jménem společnosti jedná jednatel samostatně.

#### Arkáda Prostějov, s.r.o.

**Sídlo:** Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10  
**Velikost majetkové účasti a hlasovacích práv:** 100 %







**Statutární orgán** **Michal Vlach** (od 2. 8. 2017)  
dat. nar. 11. 4. 1966  
bytem: Podolská 1488/8, 147 00, Praha

**Funkce** **jednatel**  
**Způsob jednání** **Jménem společnosti jedná jednatel samostatně.**

**Ing. Radek Váša** (od 2. 8. 2017)  
dat. nar. 3. 2. 1967  
bytem: Vyhlídkova 766/17, Čakovice, 196 00 Praha 9

**Funkce** **jednatel**  
**Způsob jednání** **Jménem společnosti jedná jednatel samostatně**

## 2. OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY FONDU A PORTFOLIO MANAŽER

### 2.1. OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY

Žádné další osoby nemají funkci vedoucí osoby ve Fondu.

### 2.2. PORTFOLIO MANAŽER

**Portfolio manažer** **Mgr. Richard Opolecký**  
narozen: 1983  
vzdělání: Západočeská Univerzita v Plzni, Právo a právní věda

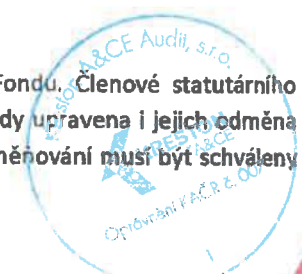
Mgr. Richard Opolecký je zaměstnán ve společnosti AMISTA IS na pozici portfolio manažera od 10. 4. 2017. Před příchodem do AMISTA IS pracoval v developerské společnosti Aperta Group a.s., na pozici právník, kde získal zkušenosti při řízení developerských projektů a právním zastoupení společnosti. Předtím pracoval sedm let v bance Citibank plc, na pozici právník, kde získal zkušenosti v oblasti regulatoriky a přípravy vnitřních předpisů.

**Portfolio manažer** **Ing. Radek Hub**  
narozen: 1984  
vzdělání: Univerzita Hradec Králové, Informační management

Ing. Radek Hub je zaměstnán ve společnosti AMISTA IS na pozici portfolio manažera od 15. 3. 2016. Před příchodem do AMISTA IS pracoval pět let na pozici privátního bankéře ve společnosti Sberbank CZ, a.s., mající ve správě top affluent klientelu se zaměřením primárně na investiční poradenství, oblast kapitálového trhu a financování. Předtím sbíral praktické zkušenosti mimo jiné v České spořitelně, a.s., na pozici investiční specialista pro affluent klientelu, a u obchodníka s cennými papíry, společnosti BH Securities, a.s.

## 3. OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ A PRINCIPY JEJICH ODMĚŇOVÁNÍ

Rozhodování o odměňování pracovníků Fondu náleží do působnosti statutárního orgánu Fondu. Členové statutárního a kontrolního orgánu vykonávají svoji činnost na základě smluv o výkonu funkce, v nichž je vždy upravena i jejich odměna včetně všech jejích složek, nejedná-li se o bezúplatný výkon funkce. Tyto smlouvy včetně odměňování musí být schváleny valnou hromadou Fondu.





### Statutární orgán

Za výkon funkce člena statutárního orgánu náleží odměna určená jako pevná částka.

### Kontrolní orgán

**Předseda správní rady:** Martin David (od 18. 3. 2014)  
narozen: 21. 5. 1968

Výkon funkce předsedy kontrolního orgánu Fondu je bezúplatný a nejsou s ním spojena žádná nepeněžitá plnění.

**Člen správní rady:** Martin Benda (od 18. 3. 2014)  
narozen: 8. 9. 1971

Výkon funkce člena kontrolního orgánu Fondu je bezúplatný a nejsou s ním spojena žádná nepeněžitá plnění.

**Člen správní rady:** Ing. Hynek Žirovnický (od 8. 7. 2014)  
narozen: 8. 6. 1966

Výkon funkce člena kontrolního orgánu Fondu je bezúplatný a nejsou s ním spojena žádná nepeněžitá plnění.

Správní rada dohlíží na činnost společnosti a na řádný výkon působnosti statutárního ředitele, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy a stanovami.

Správní rada přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou a popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty a předkládá valné hromadě, resp. vlastníkům investičních akcií vydaných k podfondu, své vyjádření.

Správní rada může zakázat statutárnímu řediteli určité právní jednání, je-li to v zájmu společnosti či jejich akcionářů.

Správní rada se skládá ze 3 členů, volených valnou hromadou. Funkční období člena správní rady činí 5 let, přičemž valná hromada může odvolat člena správní rady z jeho funkce dříve.

Správní rada je schopná usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jejích členů. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina členů správní rady. Každý člen správní rady má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy správní rady.

Členové kontrolního orgánu vlastní cenné papíry představující podíl na Fondu.

Jméno	počet akcií (ks)
Martin Benda	16,5 mil ks investičních akcií
Martin David	16,5 mil ks investičních akcií

## 4. ÚDAJE O VŠECH PENĚŽITÝCH I NEPENĚŽITÝCH PLNĚNÍCH, KTERÁ OD FONDU PŘIJALI V ÚČETNÍM OBDOBÍ ČLENOVÉ STATUTÁRNÍHO ČI DOZORČÍHO ORGÁNU A OSTATNÍ OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ

### 4.1. Statutární orgán

Příjmy člena statutárního orgánu: 70.000,- Kč (odměna za výkon funkce) a 784.262,- Kč (úplata za administraci). S výkonem funkce nejsou spojena žádná nepeněžitá plnění.





#### 4.2. Dozorčí orgán

Výkon funkce člena dozorčího orgánu je bezúplatný a nejsou s ním spojena žádná nepeněžitá plnění.

#### 4.3. Ostatní osoby s řídicí pravomocí

Fond neevidoval v Účetním období ostatní osoby s řídicí pravomocí.

Poplatky a náklady Fondu jsou hrazeny z investiční části Fondu.

### 5. ÚDAJE O POČTU CENNÝCH PAPÍRŮ FONDU, KTERÉ JSOU V MAJETKU STATUTÁRNÍHO ČI DOZORČÍHO ORGÁNU A OSTATNÍCH OSOB S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ

V majetku člena statutárního orgánu nejsou žádné cenné papíry Fondu. Členové správní rady drželi ve svém vlastnictví celkem ke konci Účetního období následující počty akcií Fondu:

Jméno	datum narození	počet akcií (ks)	podíl na fondu (%)
Martin Benda	8. 9. 1971	1 000 000 ks zakladatelských akcií	50
Martin David	21. 8. 1968	1 000 000 ks zakladatelských akcií	50

Oba uvedení členové správní rady Fondu současně disponují každý 16,5 mil. ks investičních akcií Fondu, s nimiž však není spojeno hlasovací právo, vyjma případů stanovených právními předpisy.

K cenným papírům představujícím podíl na Fondu se nevztahují žádné opce ani srovnatelné investiční nástroje, jejichž smluvními stranami by byli členové statutárního nebo dozorčího orgánu Fondu nebo které by byly uzavřeny ve prospěch těchto osob. Osoby s řídicí pravomocí Fondu nedrží výše jmenované cenné papíry ani nepřímo, tedy prostřednictvím třetího subjektu.

**6. ZÁSADY A POSTUPY VNITŘNÍ KONTROLY A PRAVIDLA PŘÍSTUPU K RIZIKŮM VE VZTAHU K PROCESU VÝKAZNICTVÍ**  
Skupina Fondu na základě ust. § 23a Zákona o účetnictví použila mezinárodní účetní standardy harmonizované evropským právem pro sestavení účetní závěrky ke Dni ocenění. Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě všeobecně závazných právních předpisů upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně závazné účetní předpisy a standardy.

Přístup do účetního systému Fondu je přísně řízen a povolen pouze oprávněným osobám. Účetní doklady jsou účtovány po předchozím řádném schválení oprávněnými osobami, přičemž způsob schvalování je upraven vnitřním předpisem. Platební styk je oddělen od zpracování účetnictví a provádění obchodních transakcí, veškeré platby jsou prováděny oddělením vypořádání. Tento způsob úhrad zamezuje potencionální možnosti, kdy by jedna a tatáž osoba provedla uzavření obchodního vztahu, zaúčtovala z něho vyplývající účetní operace a současně provedla platbu ve prospěch obchodního partnera.

Kontrola správnosti a úplnosti účetnictví a výkaznictví Fondu je prováděna ve dvou úrovních - interně, prostřednictvím řídicího a kontrolního systému, a dále prostřednictvím externího auditu, který ověřuje roční účetní závěrku Fondu. Interní kontrola v rámci kontrolního a řídicího systému zahrnuje jednak činnosti vnitřního auditu a dále řadu kontrolních prvků, prováděných kontinuálně (např. kontrola zaúčtovaného stavu majetku na operativní evidenci majetku, inventarizace, kontrola čtyř očí apod.), v rámci kterých je proces kontroly průběžně vyhodnocován.





## 7. PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÁ S AKCIEMI FONDU

Fond vydává dva druhy cenných papírů:

a) **zakladatelské akcie** – tyto cenné papíry jsou vydávány k zapisovanému základnímu kapitálu, jehož výše je též uváděna v obchodním rejstříku. Zapisovaný základní kapitál Fondu činí 2 000 000 Kč a je rozdělen na 2 000 000 kusových zakladatelských akcií, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny zakladatelské akcie společnosti jsou vydány jako cenné papíry na řad, tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu. 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 úpravou v oddíle II. stanov Fondu.

### Práva spojená se zakladatelskými akciemi

Se zakladatelskými akciemi je spojeno právo akcionáře podílet se na řízení společnosti, na jejím zisku a na likvidačním zůstatku při jejím zrušení s likvidací. Právo na podíl na zisku a na likvidačním zůstatku vzniká pouze z hospodaření společnosti s majetkem, který nepochází z investiční činnosti Fondu, resp. není zařazen do žádného podfondu. Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního orgánu. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet společnosti, ani žádné jiné zvláštní právo.

### Evidence zakladatelských akcií

Zakladatelské akcie jsou v držení akcionářů Fondu, kteří zodpovídají za jejich úschovu. Fond prostřednictvím svého administrátora, tj. AMISTA IS, vede evidenci majitelů zakladatelských akcií v seznamu akcionářů.

b) **investiční akcie** – Fond vydává investiční akcie k Fondu jako takovému, resp. k jeho investiční části. Investiční akcie představují stejné podíly na fondovém kapitálu investiční části Fondu. Investiční akcie jsou vydávány jako akcie kusové, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny investiční akcie jsou vydány jako zaknihované cenné papíry znějící na jméno investora.

Fond vydává jednu třídu investičních akcií. Investiční akcie jsou od 14. 1. 2016 přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a úpravou v oddíle III. stanov Fondu.

### Práva spojená s investičními akciemi

S investičními akciemi je spojeno právo týkající se podílu na zisku z hospodaření pouze s majetkem z investiční činnosti Fondu a na likvidačním zůstatku pouze z investiční činnosti Fondu. S investičními akciemi je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet investiční části Fondu. Investiční akcie odkoupením zanikají. S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, pokud zákon nestanoví jinak.

### Evidence investičních akcií

Evidence investičních akcií vydávaných Fondem je vedena v souladu s příslušnými ustanoveními ZPKT. Centrální evidenci emise vede Centrální depozitář cenných papírů, a. s. Investiční akcie Fondu v držení jednotlivých investorů jsou tak evidovány na jejich majetkových účtech vlastníků cenných papírů. Investoři jsou povinni sdělovat účastníku Centrálního depozitáře cenných papírů, a. s., u něhož mají veden svůj majetkový účet, veškeré změny ve svých identifikačních údajích.

## 8. ODMĚNY ÚČTOVANÉ EXTERNÍMI AUDITORY

Odměny účtované za Účetní období auditory jsou ve výši 156 tis. Kč. Poplatky a náklady Fondu jsou hrazeny z investiční části Fondu.







## 9. KODEX ŘÍZENÍ A SPRÁVY FONDU

AMISTA IS jako obhospodařovatel Fondu přijala soubor vnitřních předpisů schválených statutárním orgánem obhospodařovatele Fondu. Tyto vnitřní předpisy vycházejí z požadavků stanovených všeobecně závaznými právními předpisy, včetně právních předpisů Evropské unie, jsou pravidelně aktualizovány a jsou předkládány ČNB. Rovněž podléhají interní kontrole compliance a vnitřního auditu. Mezi tyto vnitřní předpisy patří mj. vnitřní předpisy upravující výkon obhospodařování fondu a výkon řízení a správy fondu. Oblastmi, které jsou vnitřními předpisy upraveny, jsou například:

- Interní pravidla outsourcingu
- Pravidla řízení rizik, dodržování limitů a řízení likvidity
- Účetní postupy a pravidla účtování
- Pravidla vnitřní kontroly
- Systém vnitřní komunikace
- Opatření proti praní špinavých peněz a financování terorismu

Nahlédnutí do vnitřních předpisů AMISTA IS, vztahujících se k Fondu, je možné na základě předchozí žádosti v sídle Fondu. AMISTA IS je současně členem AKAT a řídí se také jejím etickým kodexem.

Vzhledem k výše uvedenému Fond nepřijal žádný zvláštní kodex řízení a správy Fondu.

## 10. STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU EMITENTA A DCEŘINÝCH SPOLEČNOSTÍ

### Fond (mateřská společnost)

Struktura vlastního kapitálu Fondu je uvedena v účetní závěrce, která je nedílnou součástí této výroční zprávy.

Cenné papíry vydávané Fondem:

#### a) Druh: Zakladatelské akcie

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Listinná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

Podíl na zapisovaném základním kapitálu: 100 %

Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období: 2 000 000 ks

Počet akcií vydaných v Účetním období: 0

Počet akcií odkoupených v Účetním období: 0

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

Obchodovatelnost: Zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

#### b) Druh: Investiční akcie

ISIN: CZ0008041449

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Zaknihovaná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období: 120 897 290 ks

Počet akcií vydaných v Účetním období: 77 561 572

Počet akcií odkoupených v Účetním období: 0

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

Obchodovatelnost: Investiční akcie jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu





### Dceřiné společnosti:

#### **Říčany Property s.r.o.**

IČO: 274 38 767

se sídlem Praha 7, Holešovice, Dělnická 213/12, PSČ 170 00

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 112256

Velikost majetkové účasti a hlasovacích práv: 100 %

Základní kapitál: 98 014 000,- Kč, vlastní kapitál: - 127.430.000 Kč

#### **Arkáda Prostějov, s.r.o.**

IČO: 278 73 129

se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10

zapsaná v obchodním rejstříku, oddíl C, vložka 123225 vedená u Městského soudu v Praze

Velikost majetkové účasti a hlasovacích práv: 100 %

Základní kapitál: 220 000,- Kč, vlastní kapitál: 1.884.000 Kč

### **11. OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPIRŮ**

Převoditelnost zakladatelských akcií Fondu je podmíněna souhlasem statutárního orgánu. Statutární orgán udělí souhlas s převodem písemně na žádost akcionáře v případě, kdy nabyvatel zakladatelských akcií splňuje veškeré požadavky na osobu akcionáře společnosti jako fondu kvalifikovaných investorů, stanovené statutem, jakož i obecně závaznými právními předpisy, a to bez zbytečného odkladu po jejich kontrole. Souhlas s převodem zakladatelských akcií mezi stávajícími akcionáři je vydáván neprodleně bez potřeby kontroly. V případě převodu nebo přechodu vlastnického práva k zakladatelským akciím Fondu je jejich nabyvatel povinen bez zbytečného odkladu informovat Fond o změně vlastníka. K účinnosti převodu akcie v podobě listinného cenného papíru vůči administrátorovi Fondu se vyžaduje oznámení změny vlastníka příslušné akcie a její předložení administrátorovi Fondu. Hodlá-li některý z vlastníků zakladatelských akcií převést své zakladatelské akcie, mají ostatní vlastníci zakladatelských akcií k těmto akciím předkupní právo, ledaže vlastník zakladatelských akcií zakladatelské akcie převádí jinému vlastníkovi zakladatelských akcií.

K převodu investičních akcií Fondu musí mít investor (převodce) předchozí souhlas statutárního orgánu Fondu k takovému převodu, a to v písemné formě. Statutární orgán vydá souhlas s převodem za situace, kdy nabyvatel investičních akcií Fondu splňuje veškeré požadavky na osobu investora do Fondu, coby fondu kvalifikovaných investorů stanovených statutem Fondu, jakož i obecně závaznými právními předpisy, a to bez zbytečného odkladu po jeho kontrole. Souhlas s převodem investičních akcií Fondu mezi stávajícími investory je vydáván neprodleně bez potřeby kontroly. Omezení převoditelnosti investičních akcií se nevztahuje na investiční akcie, které byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

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



## 12. AKCIONÁŘSKÉ STRUKTURY KONSOLIDAČNÍHO CELKU

### Fond (mateřská společnost)

#### Struktura akcionářů ke Dni ocenění (zakladatelské akcie)

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právníké osoby celkem	0,00	0,00
Fyzické osoby celkem	100,00	100,00
z toho Martin Benda, dat. nar. 8.9.1971	50,00	50,00
Martin David, dat. nar. 21.5.1968	50,00	50,00

## 13. VLASTNÍCI CENNÝCH PAPÍRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY

Fond nevydává vyjma výše uvedených druhů cenných papírů žádné jiné cenné papíry, se kterými by bylo spojeno zvláštní právo. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na podíl na zisku pocházejícím z investiční činnosti Fondu, ale je s nimi spojeno právo na řízení Fondu prostřednictvím hlasovacího práva, které je s těmito akciemi spojeno, pokud zákon nestanoví jinak. S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, pokud zákon nestanoví jinak, ale je s nimi spojeno právo na zpětný odkup Fondem.

## 14. OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV

Se zakladatelskými akciemi Fondu je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. S investičními akciemi Fondu není spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

1. změně práv spojených s určitým druhem investičních akcií;
2. změně druhu nebo formy investičních akcií;
3. 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.

## 15. SMLOUVY MEZI AKCIONÁŘI S NÁSLEDKEM SNÍŽENÍ PŘEVODITELNOSTI NEBO HLASOVACÍCH PRÁV

Fondu nejsou známy žádné smlouvy, které by uzavřeli akcionáři Fondu a které by současně mohly mít za následek snížení převoditelnosti akcií představujících podíl na Fondu nebo snížení hlasovacích práv.

## 16. ZVLÁŠTNÍ PRAVIDLA PRO VOLBU A ODVOLÁNÍ ČLENŮ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU A ZMĚNU STANOV

Stanovy Fondu neobsahují žádná zvláštní pravidla pro volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov Fondu.

Členy statutárního orgánu volí a odvolává valná hromada Fondu.

O doplňování a změnách stanov rozhoduje valná hromada Fondu na návrh statutárního orgánu nebo na základě protinávrhů akcionářů, resp. investorů účastnících se valné hromady nebo na návrh správní rady, pokud valnou hromadu svolává správní rada a navrhuje potřebná opatření.





## 17. ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOST ORGÁNŮ

Stanovy Fondu neobsahují žádnou zvláštní působnost statutárního ani kontrolního orgánu podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev.

V působnosti statutárního ředitele je dle stanov Fondu:

- a) řídit činnost Fondu a zabezpečovat jeho obchodní vedení,
- b) provádět usnesení přijatá valnou hromadou,
- c) zabezpečovat řádné vedení účetnictví Fondu,
- d) předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,
- e) svolávat valnou hromadu,
- f) vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti Fondu a stavu jeho majetku,
- g) vyhotovovat další zprávy emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a zajišťovat plnění dalších povinností, stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejm. ZPKT,
- h) měnit stanovy Fondu v souladu s § 277 odst. 2 ZISIF, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu stanov,
- i) schvalovat změny statutu Fondu a jeho podfondů;

Správní rada dále dle stanov Fondu:

- a) přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou a popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty a předkládá valné hromadě své vyjádření;
- b) předkládá valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis;
- c) schvaluje statut Fondem nově vytvořeného podfondu;
- d) navrhuje změny statutu Fondu.

Do působnosti správní rady náleží jakákoliv věc týkající se Fondu, ledaže ji zákon svěřuje do působnosti valné hromady, nebo ledaže ji zákon nebo stanovy Fondu v souladu se zákonem svěřují do působnosti statutárního ředitele či jiného orgánu společnosti.

## 18. VÝZNAMNÉ SMLOUVY PŘI ZMĚNĚ OVLÁDÁNÍ EMITENTA

Fond neuzavřel žádné smlouvy, ve kterých by byl smluvní stranou a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnutí Fondu v důsledku nabídky převzetí.

## 19. SMLOUVY SE ČLENY STATUTÁRNÍHO ORGÁNU SE ZÁVAZKEM PLNĚNÍ PŘI SKONČENÍ JEJICH FUNKCE

Fond neuzavřel se členy statutárního orgánu nebo se zaměstnanci žádné smlouvy, kterými by byl zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí.

## 20. PROGRAMY NABÝVÁNÍ CENNÝCH PAPIRŮ ZA ZVÝHODNĚNÝCH PODMÍNEK

Fond nemá žádný program, na jehož základě je zaměstnancům nebo členům statutárního orgánu Fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.

## 21. DIVIDENDOVÁ POLITIKA FONDU

Protože na neinvestiční části Fondu neprobíhá žádná ekonomická činnost, nejsou k zakladatelským akciím Fondu vypláceny dividendy.





Hospodářský výsledek investiční části Fondu vzniká jako rozdíl mezi výnosy z majetku z investiční činnosti Fondu a náklady na zajištění činnosti investiční činnosti Fondu. Rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných výnosů z majetku investiční části Fondu náleží do působnosti valné hromady Fondu.

Výnosy z majetku v investiční části Fondu se použijí ke krytí nákladů, nestanoví-li obecně závazné právní předpisy nebo statut Fondu jinak. Pokud hospodaření investiční části Fondu za účetní období skončí ziskem, může být tento zisk použit (i) k výplatě podílu na zisku nebo (ii) k investicím směřujícím ke zvýšení hodnoty majetku investiční části Fondu. Pokud hospodaření investiční části Fondu za Účetní období skončí ztrátou, bude tato ztráta hrazena ze zdrojů investiční části Fondu. Ke krytí ztráty se přednostně použije nerozdělený zisk z minulých let. Nestačí-li tyto prostředky investiční části Fondu ke krytí ztráty, musí být ztráta v roce následujícím po účetním období, ve kterém ztráta vznikla, kryta snížením kapitálového fondu, byl-li zřízen.

Případný zisk Investiční části Fondu může být použit k opětovným investicím směřujícím ke zvýšení hodnoty majetku Fondu a Fond tak nemusí vyplácet žádný podíl na zisku či výnosech.

Dividendová politika Fondu se může lišit v závislosti na třídě investičních akcií. Fond vydává pouze růstovou třídu investičních akcií. Růstový způsob distribuce zisku označuje, že u investičních akcií je zhodnocení použito k dalším investicím a je promítnuto do zvýšení hodnoty investičních akcií.

Rozhodným dnem pro uplatnění práva na podíl na zisku je den určený v souladu s ust. § 351 ZOK. Podíl na zisku je splatný do tří měsíců ode dne, kdy bylo valnou hromadou Fondu učiněno rozhodnutí o rozdělení zisku. Podíl na zisku vyplácí Fond na své náklady a nebezpečí pouze bezhotovostním převodem na účet investora uvedený v seznamu akcionářů. Právo na výplatu podílu na zisku, o jehož vyplacení bylo rozhodnuto valnou hromadou Fondu, se promlčuje v obecné tříleté lhůtě.

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

## 22. VÝZNAMNÁ SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ:

Ve sledovaném období neprobíhala žádná soudní ani rozhodčí řízení, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny.





# Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku investičního fondu a majetkových účastí

Fond	Czech Investment Fund SICAV, a.s., IČO:027 89 027, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Praze, oddíl 19621, vložka B
Účetní období	období od 1. 1. 2018 do 30. 6. 2018

## 1. PŘEHLED PODNIKÁNÍ

Czech Investment Fund SICAV, a.s. je fond investující do nemovitostí a nemovitostních společností, za účelem jejich dlouhodobé držby a zhodnocování. Příjmy Fondu jsou v zásadě zajištěny z nájmu vlastněných nemovitostí. Ve sledovaném období se investiční strategie Fondu nezměnila. Fond nezavedl žádné nové investiční nástroje nebo produkty. Fond soutěží výhradně na trhu pronájmu kancelářských a komerčních prostor. Činnost Fondu není závislá na průmyslových patentech nebo licencích.

## 2. NEMOVITOSTI, STROJE A ZAŘÍZENÍ

V této zprávě předkládáme informace o nejvýznamnějších transakcích Fondu za Účetní období.

V Účetním období Fond nabyl 100% podíl na společnosti Říčany Property, s.r.o., IČO:, 274 38 767, se sídlem Praha 7, Holešovice, Dělnická 213/12, PSČ 170 00, která vlastnila nemovitost v lokalitě Praha Holešovice.

V Účetním období došlo k nákupu nemovitého majetku, a to pozemku p. č. 2073/2 v obci Brno – katastrální území Řečkovice.

V současnosti jsou čistá aktiva Fondu v nemovitostech ve výši cca 1,5 miliardy korun. Ta jsou tvořena především reálnou hodnotou přímo vlastněných nemovitostí v celkové výši 1 027 365 tis. Kč, účastmi se společným vlivem na nemovitostních společnostech v hodnotě celkem 373 394 tis. Kč. Záměrem Fondu je do budoucna stabilizovat portfolio v čisté hodnotě cca 2 miliardy korun a následně jej spravovat a rozvíjet v rámci jeho potenciálu s cílem zajistit rostoucí hodnotu investičních akcií Fondu.





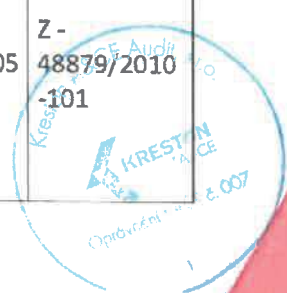


Ke dni sestavení účetní závěrky jsou hlavní nemovitostní aktiva Fondu:

nemovitosti			
nemovitost	reálná hodnota v Kč	pořizovací cena, vč. Technického zhodnocení v Kč	oceňovací rozdíl v Kč
Klimacentrum, administrativně-průmyslový areál na ulici Počernická 96, Praha 10	394 055 306,00	370 794 986,00	23 260 320,00
Sportovní a obchodní Centrum, polyfunkční dům, na ulici Janáčkova 1917, Tišnov	58 123 562,00	49 555 988,00	8 567 574,00
Praha, polyfunkční dům, na ulici Štúrova 1284, Praha 4, Lhotka	52 067 696,00	49 613 161,00	2 454 535,00
Praha, polyfunkční dům, na ulici Novodvorská 434, Praha 4	101 498 489,00	101 508 149,00	-9 660,00
Brno, polyfunkční dům, na ulici Kolaříkova 1, Brno	38 817 926,00	42 122 632,00	-3 304 706,00
Brno, polyfunkční dům, na ulici Libušina třída 918/17a, Brno	15 100 500,00	15 099 697,00	803,00
Ostrava Bělský les, polyfunkční dům, na ulici Bohumíra Četyny 3025/15, Ostrava	59 756 126,00	64 955 122,00	-5 198 996,00
Obchodní centrum Arkáda Prostějov na ulici Konečná 23, Držovice	307 886 588,00	307 886 588,00	0,00
Drobný dlouhodobý majetek	58 332,00	58 332,00	0,00

Věcná břemena

Katastrální území	Parcela a č.	výměra	druh	Věcné břemeno pro	Druh věcného břemena	Datum	Č.j.
Malešice	806/16	19891	Zastavěná plocha a nádvoří	PREdistribuce, a.s.	Umístění a provozování kabelového vedení, právo vstupu a vjezdu za účelem zajištění oprav a údržby	03.10.2005	Z - 48879/2010 -101



				PREdistribuce, a.s.	Dle článku V. smlouvy	12.08.2008	V-45741/2008-101
	806/17	10026	Ostatní plocha	Pražská teplotárenská a.s.	Povinnost vlastníka pozemku strpět vedení tepelného napáječe a oprávnění vlastníka této technologie k přístupu za účelem jejího provozování	30.08.2001	V-23379/2001-10
	806/457	327	Ostatní plocha	PREdistribuce, a.s.	Umístění a provozování kabelového vedení, právo vstupu a vjezdu za účelem zajištění oprav a údržby	03.10.2005	Z-48879/2010-101
Tišnov	2441	2150	Zastavěná plocha a nádvoří	E.ON Distribuce a.s.	Zřizování a provozování vedení distribuční soustavy v rozsahu čl. II smlouvy	17.04.2008	Z-8936/2011-703
				E.ON Distribuce a.s.	Vedení vysokého a nízkého napětí a právo vstupu k zajištění údržby, provozu a odstraňování poruch	27.02.2004	V-351/2007-733
				E.ON Distribuce a.s.	Umístění a provozování distribuční soustavy, právo vstupu, vjezdu, údržby, provozu a odstraňování poruch	19.06.2006	V-1660/2006-733



				E.ON Distribuce a.s.	Zřizování a provozování vedení ds v rozsahu čl. II smlouvy	24.01.2012	V-1481/2012-703
				GasNet, s.r.o.	Zřizování a provozování vedení plynárenského zařízení v rozsahu čl. II smlouvy	21.09.2012	V-11425/2012-703
Dublna u Ostravy	240	3695	Zastavěná plocha a nádvoří	MAXINVEST spol, s.r.o.	Věcné břemeno užívání	V3 - 3360/1996	Z-9957/2001-807
Držovice na Moravě	633/1	1529	Ostatní komunikace	Parcela : st. 631	Věcné břemeno cesty a stezky, služebnost umístění stavby chodníku a části kruhového objezdu	16.11.2015	V-11302/2015-709
	634/1	3937	Ostatní komunikace	Parcela: st. 631	Vedení kanalizace, umístění stavby kruhového objezdu a právo i stezky a cesty	16.11.2015	V-11302/2015-709
	635/2	7618	Ostatní plocha	Parcela : st.765,635/54,645/46	Věcné břemeno chůze a jízdy osobními i nákladními vozidly	10.8.02007	V-3623/2007-709
	635/47	773	Ostatní plocha	Parcela: 635/2	Věcné břemeno chůze a jízdy osobními i nákladními vozidly	10.08.2007	V-3623/2007-709
				Parcela: 635/45,635/47,635/48,635/49,635/50,635/51	Věcné břemeno chůze a jízdy osobními i nákladními vozidly	10.8.02007	V-3623/2007-709

Za sledované období Fond vykázal celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí ve výši 48 900 tis Kč a celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí ve výši 21 252 tis. Kč.





### 3. HLAVNÍ INVESTICE

V Účetním období Fond investoval do technického zhodnocení nemovitostí v celkové výši 1 795 tis. Kč. Největší částí je na objektu Klimacentrum v Praze – Malešicích 581 tis. Kč (projektová a inženýrská činnost a pořízení klimatizací). Další je objekt Arkáda Prostějov s výší technického zhodnocení 540 tis. Kč (pořízení klimatizací). Technické zhodnocení na objektu Praha v ul. Štůrova bylo ve výši 381 tis. za stavební úpravy pronajímané jednotky. Ostatní objekty vykazují technické zhodnocení jen do výše cca 100 tis. Kč za objekt.

K 1. 1. 2018 Fond převzal nemovitosti z dceřiné společnosti Arkáda Prostějov, s.r.o., korporátní přeměnou odštěpení sloučením se společností Arkáda Prostějov, s.r.o., čímž došlo k výraznému navýšení nemovitostního investičního portfolia. Jedná se o obchodní galerii v městě Prostějov.

V červnu roku 2018 došlo k nákupu pozemku v Brně a rozšíření současného portfolia nemovitostí v katastrálním území Řečkovice, kde Fond již vlastní jiné pozemky a stavby.

V červnu roku 2018 Fond nabyl 100% majetkový podíl ve společnosti Říčany Property s.r.o., která vlastní nemovitost v Praze, katastrální území Holešovice, která slouží jako business centrum, v níž jsou pronajímány kanceláře, konferenční místnosti a jiné nebytové prostory. Kupní cena finanční investice byla vyčíslena na částku 361 358 tis. Kč

### 4. ČINNOST FONDU A SKUPINY V ÚČETNÍM OBDOBÍ

V červnu roku 2018 v souvislosti s pořízením finanční investice ve společnosti Říčany Property s.r.o. poskytl Fond této společnosti půjčku ve výši jistiny 48 171 tis. Kč. K 30. 6. 2018 je součástí celkového zůstatku i naběhlý výnosový úrok ve výši 5 tis. Kč. Půjčka je úročena úrokovou sazbou 2 % p.a. a je splatná do 12 měsíců od poskytnutí, tj. do 27. 6. 2019.

K 1. 1. 2018 Fond převzal od společnosti Arkáda Prostějov, s.r.o. bankovní úvěr ve výši 143 545 tis. Kč. Celková výše sedmi úvěrů u Československá obchodní banka, a. s. činí k 30. 6. 2018 sumu 512 329 tis. Kč včetně naběhlých úroků.

V červnu 2018 v souvislosti s pořízením majetkové účasti ve společnosti Říčany Property s.r.o. Fond načerpal dvě nebankovní půjčky ve stejné výši (nominální hodnota každé půjčky činí 163 222 tis. Kč) a za stejných podmínek (úročené 7 % p.a. se splatností do 5 let). Věřiteli těchto půjček jsou společnosti TARATANA s.r.o. a KOSTENO HOLDINGS LIMITED. Půjčky byly čerpány přímo jako úhrada prodávajícímu majetkové účasti ve společnosti Říčany Property s.r.o. Při přijetí tohoto externího financování už v těchto smlouvách bylo zakotveno, že se mohou kdykoli kapitalizovat na investiční akcie Fondu.

V červnu 2018 v souvislosti s pořízením investice ve společnosti Říčany Property s.r.o. a s plánovaným financováním investice bankovním úvěrem Fond vstoupil do nového úrokového swapu, jehož reálná hodnota k 30. 6. 2018 činila 1 754 tis. Kč (pohledávka).

#### 4.1. HOSPODAŘENÍ FONDU A SKUPINY

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Fondu poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za Účetní období a příloha k účetní závěrce, včetně zprávy auditora, která je nedílnou součástí výroční zprávy.

Protože Fond nevytváří podfondy, odděluje v souladu s ust. § 164 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti (dále jen „investiční část Fondu“) od svého ostatního jmění (dále jen „neinvestiční část Fondu“). Hospodaření neinvestiční části Fondu spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie. Na neinvestiční části Fondu neprobíhá žádná činnost. K investiční části Fondu Fond vydává investiční akcie.

Fond sestavuje svoji účetní závěrku za Účetní období v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém EU (IFRS) a všechny ekonomické údaje v této výroční zprávě jsou uváděny v částkách zjištěných podle těchto standardů (včetně srovnávacích údajů minulých let). Postupy a požadavky na vykazování jednotlivých transakcí a pozic aktiv a pasiv podle IFRS mohou být významně odlišné od účetních postupů podle vyhlášky č. 501/2002 Sb. a požadavků aplikovatelných pro stanovení daně z příjmů. Fond měl do konce roku 2015 povinnost vykazovat podle vyhlášky č. 501/2002 Sb.





Hospodaření investiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši před zdaněním ve výši 71 467 tis. Kč. Zisk je tvořen zejména výnosy z pronájmu obchodních a kancelářských prostor a náklady vyplývajícími z této činnosti. Významným faktorem, který ovlivňoval hospodaření investiční části Fondu v Účetním období, bylo pořízení investice ve společnosti Říčany Property s.r.o. v červnu 2018 s plánovaným financováním investice bankovním úvěrem.

V tomto sledovaném období měla významný vliv korporátní přeměna odštěpení sloučením se společností Arkáda Prostějov, s.r.o. s rozhodným dnem 1. 1. 2018, v jejímž důsledku došlo k navýšení provozních výnosů z důvodu fyzického vlastnictví společnosti, jež přeměnou Fond nabyl.

Neinvestiční část nemá žádné výnosy ani náklady a hospodářský výsledek je tak nulový.

Výsledky hospodaření investičního fondu jsou ověřeny společností Kreston A&CE Audit s.r.o., oprávnění vydané Komorou auditorů ČR č. 007.

#### 4.2. STAV MAJETKU INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU A SKUPINY

Hodnota portfolia Fondu meziročně vzrostla o 53 % (tj. o 543.670 tis. Kč). Nárůst aktiv byl zejména v investicích do nemovitostí v hodnotě 314.630 tis. Kč, a dále v majetkových účastech v obchodních společnostech, které se zvýšily zejména navytím majetkové účasti v Říčany Property a vlivem přecenění o 232.397 tis. Kč.

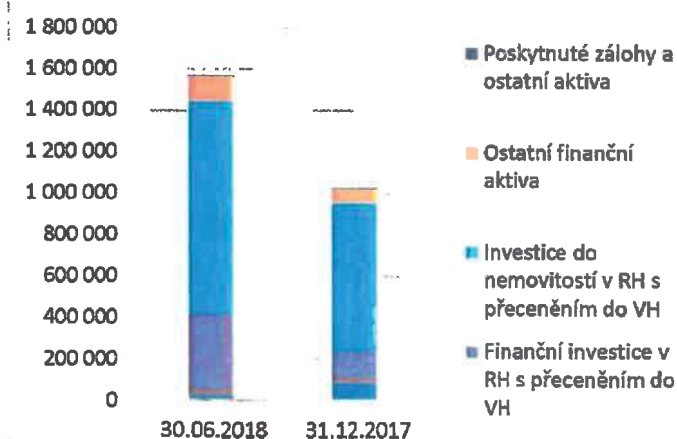
Portfolio Fondu je financováno ze 42 % vlastními zdroji, a to v rámci vlastních zdrojů z 31 % hospodářským výsledkem. Z 53 % je majetek Fondu kryt dlouhodobými cizími zdroji, z 5 % pak cizími zdroji krátkodobými (zejména závazky z obchodních vztahů a krátkodobou částí bankovních úvěrů).

##### Aktiva

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 1 571 285 tis. Kč, z nichž aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií činí 1 569 285 tis. Kč. Ta jsou tvořena především reálnou hodnotou přímo vlastněných nemovitostí v celkové výši 1 027 365 tis. Kč, účastmi se společným vlivem na nemovitostních společnostech v hodnotě celkem 373 394 tis. Kč, pohledávkami ve výši 18 746 tis. Kč, a peněžními prostředky ve výši 26 955 tis. Kč.

#### Aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií v tis.

Kč

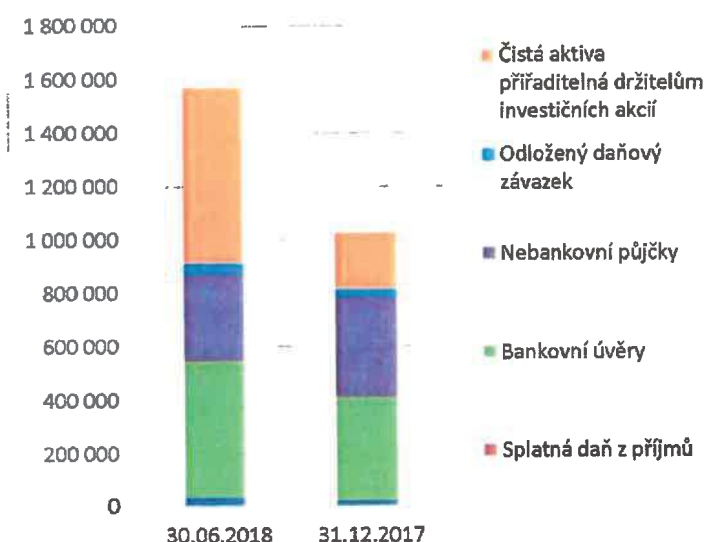




## Pasiva

Celková pasiva Fondu jsou tvořena vlastním kapitálem ve výši 2 000 tis. Kč, čistými aktivy připadajícími držitelům vyplatitelných investičních akcií ve výši 655 958 tis. Kč a cizími zdroji ve výši 913 327 tis. Kč, tvořenými především dlouhodobými závazky vůči nebankovním subjektům a nesplacenými zůstatky bankovních úvěrů.

Pasiva k investičním akciím v tis. Kč



## PROVOZNÍ A FINANČNÍ PŘEHLED

Jak již bylo zmíněno v části 4. Činnost skupiny, v červnu 2018 v souvislosti s pořízením majetkové účasti ve společnosti Říčany Property s.r.o. Fond načerpal dvě nebankovní půjčky ve stejné výši (nominální hodnota každé půjčky činí 163 222 tis. Kč) a za stejných podmínek (úročené 7 % p.a. se splatností do 5 let). Věřiteli těchto půjček jsou společnosti TARATANA s.r.o. a KOSTENO HOLDINGS LIMITED. Půjčky byly čerpány přímo jako úhrada prodávajícímu majetkové účasti ve společnosti Říčany Property s.r.o. Při přijetí tohoto externího financování už v těchto smlouvách bylo zakotveno, že se mohou kdykoli kapitalizovat na investiční akcie Fondu.

V červnu 2018 v souvislosti s pořízením investice ve společnosti Říčany Property s.r.o. a s plánovaným financováním investice bankovním úvěrem Fond vstoupil do nového úrokového swapu, jehož reálná hodnota ke Dni ocenění činila 1 754 tis. Kč.

V Účetním období měla největší vliv korporátní přeměna odštěpení sloučením se společností Arkáda Prostějov, s.r.o. s rozhodným dnem 1. 1. 2018, v jejímž důsledku došlo k navýšení provozních výnosů z důvodu fyzického vlastnictví společností, jež přeměnou Fond nabyl.







V Účetním období došlo k pokračování dvou převzatých půjček, jež Fond převzal jako postupník k 31. 12. 2017 v souvislosti s restrukturalizací nebankovních půjček v celkové hodnotě 71 155 tis. Kč. Postupiteli byly společnosti Ben Praha s.r.o. a Solo Property Group s.r.o. Půjčka je od roku 2018 úročena úrokovou sazbou 8 % p.a. a je splatná do 31. 12. 2024. Dlužníkem půjčky je společnost TESSERA, k.s., která je spřízněnou stranou Fondu (společnost je držitelem 4,03 % investičních akcií Fondu). Zůstatek k 30. 6. 2018 tvoří jistina půjček ve výši 62 858 tis. Kč a naběhlé úroky ve výši 2 067 tis. Kč.

## ZDROJE KAPITÁLU

V rámci zdrojů kapitálu jsou bankovní úvěry a nebankovní půjčky děleny na dlouhodobé a krátkodobé:

Bankovní úvěry mají dlouhodobě splatnou část úvěru k 30. 6. 2018 ve výši 467 364 tis. Kč a krátkodobě splatnou část úvěru k 30. 6. 2018 ve výši 44 965 tis. Kč

Nebankovní půjčky mají dlouhodobě splatnou část úvěru k 30. 6. 2018 ve výši 326 631 tis. Kč (s možností kapitalizace v dřívějším období) a krátkodobě splatnou část úvěru k 30. 6. 2018 ve výši 1 990 tis. Kč.

Fond splácí sedm bankovních úvěrů čerpaných od Československé obchodní banky, a.s., která je současně depozitářem Fondu.

Ve sledovaném období také Fond přijal nebankovní půjčky v souvislosti s pořízením majetkové účasti ve společnosti Říčany Property s.r.o. Věřiteli těchto půjček jsou společnosti TARATANA s.r.o. a KOSTENO HOLDINGS LIMITED. Půjčky byly čerpány přímo jako úhrada prodávajícímu majetkové účasti ve společnosti Říčany Property s.r.o.

Významným zdrojem kapitálu jsou také tržby z pronájmu, které ve sledovaném období činily 48 900 tis. Kč a tržby z poskytovaných služeb v částce 18 150 tis. Kč. Náklady související s pronájmem nemovitosti činily 21 252 tis. Kč.

Zisk před zdaněním činí 71 467 tis. Kč.

Jak již bylo zmíněno výše, dalším zdrojem příjmů je půjčka společnosti TESSERA, k.s.. Půjčka je od roku 2018 úročena úrokovou sazbou 8 % p.a. a je splatná do 31. 12. 2024. Společnost TESSERA, k.s., která je spřízněnou stranou Fondu.

Zásadní zdroje financování jsou níže uvedené:

- a) Bankovní půjčky
- b) Půjčky od nebankovních subjektů
- c) Emise investičních akcií
- d) Provozní příjmy z provozu pronájmu vlastněných nemovitostí

Fond nemá žádná omezení vyjma blokových finančních prostředků na účtech DSRA v ČSOB v celkové výši 10 320 tis. Kč

### 4.3. STAV MAJETKU NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

#### AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 2 000 tis. Kč. Ta jsou tvořena především poskytnutou půjčkou ve výši 1 990 tis. Kč a vklady na bankovních účtech ve výši 10 tis. Kč.

#### PASIVA

Celková pasiva Fondu ke Dni ocenění ve výši 2 000 tis. Kč jsou tvořena pouze plně splaceným základním kapitálem ve výši 2 000 tis. Kč.





## 5. VÝHLED NA NÁSLEDUJÍCÍ OBDOBÍ

Řídící orgány v blízkém časovém horizontu plánují uskutečnit níže uvedené investiční činnosti:

- a) Provést dokončení procesu korporátní přeměny odštěpení sloučením s Říčany Property s.r.o.
- b) Dokončení kapitalizace pohledávek 3. stran na investiční akcie Fondu

Zároveň v případě výskytu vhodného nemovitostního projektu na trhu je Fond připraven do takového projektu investovat, kdy v současnosti několik takových příležitostí analyzuje. Z dlouhodobého pohledu jsou investice do nemovitostí vnímány jako perspektivní a stále umožňují investorům dosahovat na dobře připravených a spravovaných projektech bezpečné a přiměřené zhodnocení vložených finančních prostředků.

V Praze dne 15. 3. 2019

---

**Czech Investment Fund SICAV, a.s.**  
AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel  
Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec

V Praze dne 15. 3. 2019

---

**Czech Investment Fund SICAV, a.s.**  
AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel  
Ing. Michal Vlach, pověřený zmocněnec





# Profil Fondu a skupiny

## 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

### Název:

**Obchodní firma:** Czech Investment Fund SICAV, a.s.

### Identifikační údaje:

**IČO:** 027 89 027  
**DIČ:** CZ02789027  
**LEI:** 315700K42APKSHJPA112

### Sídlo:

**Ulice:** Počernická 272/96  
**Obec:** Praha 10  
**PSČ:** 108 00

### Vznik:

Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF na dobu neurčitou zakladatelskou listinou ze dne 22. 1. 2014 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 19621 dne 18. 3. 2014. Fond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB dne 10. 3. 2014.

Právní forma Fondu je akciová společnost s proměnným základním kapitálem. Fond se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejm. ZISIF a ZOK. Sídlem Fondu je Česká republika a kontaktní údaje do hlavního místa výkonu jeho činnosti jsou: AMISTA IS, Pobežní 620/3, 186 00 Praha 8 - Karlín, tel: 226 251 010.

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán. Tímto orgánem je právnická osoba, společnost AMISTA IS, která je oprávněna obhospodařovat a administrovat Fond od 1. 1. 2018.

### Zapisovaný základní kapitál:

**Zapisovaný základní kapitál:** 2 000 000 Kč; splaceno 100 %

### Akcie:

#### Akcie k neinvestiční části majetku Fondu:

2 000 000 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě  
(zakladatelské akcie)

#### Akcie k investiční části majetku fondu:

120 897 290 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě  
(investiční akcie)

**Čistý obchodní majetek neinvestiční části Fondu:** 2 000 tis. Kč

**Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií:** 655 958 tis. Kč





## Orgány Fondu

Informace o orgánech Fondu, jejich složení a postupy jejich rozhodování jsou uvedeny výše v části Informace pro akcionáře, bod č. 1. Orgány fondu a skupiny.

### Hlavní akcionáři

#### Martin Benda

**dat. nar.:** 8. 9. 1971  
**bytem:** Březí 159, Březí, PSČ 25101  
**výše podílu:** 50 %  
**účasť na kapitálu:** 50 %  
**účasť na hlasovacích právech Fondu:** ano, 1 mil hlasů  
**typ účasti:** přímá

#### Martin David

**dat. nar.:** 21. 5. 1968  
**bytem:** Sosnová 279/7, Brno, PSČ 60200  
**výše podílu:** 50 %  
**účasť na kapitálu:** 50 %  
**účasť na hlasovacích právech Fondu:** ano, 1 mil hlasů  
**typ účasti:** přímá

## 2. ÚDAJE O ZMĚNÁCH SKUTEČNOSTÍ ZAPISOVANÝCH DO OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU, KE KTERÝM DOŠLO BĚHEM ÚČETNÍHO OBDOBÍ

V Účetním období došlo k následujícím změnám ve skutečnostech zapisovaných do obchodního rejstříku:

#### Obchodní firma:

TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. zapsáno 18. 3. 2014

vymazáno 1. 1. 2018

Czech Investment Fund SICAV, a.s. zapsáno 1. 1. 2018

#### statutární ředitel:

Safety invest funds, investiční společnost, a.s., IČ: 284 95 349 zapsáno 28. 11. 2016

Praha 1, Revoluční 3, PSČ 11000 vymazáno 1. 1. 2018

AMISTA investiční společnost, a.s., IČ: 274 37 558 zapsáno 1. 1. 2018

Praha 8, Pobřežní 620/3, PSČ 18600

#### při výkonu funkce zastupuje:

Ing. ONDŘEJ HORÁK, dat. nar. 1. srpna 1979 zapsáno 1. 1. 2018

Uzbecká 558/10, Bohunice, 625 00 Brno

#### při výkonu funkce zastupuje:

Ing. MICHAL VLACH, dat. nar. 11. dubna 1966 zapsáno 27. 3. 2018

Podošská 1488/8, Braník, 147 00 Praha 4

Pověřený zmocněnec A



při výkonu funkce zastupuje:

Ing. PETR JANOUŠEK, dat. nar. 22. února 1973  
Doležalova 711/14, Žabovřesky, 616 00 Brno  
Pověřený zmocněnec C

zapsáno 27. 3. 2018

Způsob jednání:

Společnost zastupuje statutární ředitel prostřednictvím svého pověřeného zmocněnce. Podepisování za společnost provádí statutární ředitel tak, že k firmě společnosti připojí pověřený zmocněnec statutárního ředitele obchodní firmu statutárního ředitele a svůj podpis.

zapsáno 28. 11. 2016  
vymazáno 1. 1. 2018

Společnost zastupuje vždy statutární ředitel prostřednictvím svého pověřeného zmocněnce či více pověřených zmocněnců.

zapsáno 1. 1. 2018  
vymazáno 27. 3. 2018

Společnost zastupuje vždy statutární ředitel prostřednictvím tří pověřených zmocněnců. Pověření zmocněnci jednají vždy následujícím způsobem: Pověřený zmocněnec A jedná vždy společně s pověřeným zmocněncem B nebo pověřený zmocněnec A jedná vždy společně s pověřeným zmocněncem C. Pověřený zmocněnec B nebo C musí vždy jednat s pověřeným zmocněncem A.

zapsáno 27. 3. 2018

Ostatní skutečnosti:

Na společnost TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., přešla část jmění rozdělované společnosti Arkáda Průstějov, s.r.o., IČO: 27873129, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, která byla uvedena v projektu rozdělení odštěpením sloučením, vyhotoveném formou notářského zápisu dne 9.11.2017.

zapsáno 1. 1. 2018

### 3. ÚDAJE O INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI, KTERÁ V ÚČETNÍM OBDOBÍ OBHOSPODAŘOVALA FOND

V Účetním období obhospodařovala a administrovala Fond AMISTA IS.

AMISTA IS vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí ČNB č.j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. 9. 2006, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006.

AMISTA IS se na základě ust. § 642 odst. 3 ZISIF považuje za investiční společnost, která je oprávněna přesáhnout rozhodný limit, a je oprávněna k obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů, a to fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání), a dále je oprávněna k provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů dle ust. § 11 odst. 1 písm. b) ZISIF ve spojení s ust. § 38 odst. 1 ZISIF, a to administrace fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

AMISTA IS vykonávala pro Fond činnosti dle statutu Fondu. Jednalo se např. o vedení účetnictví, oceňování majetku a dluhů, výpočet aktuální čisté hodnoty majetku na jednu akcii vydávanou Fondem, zajištění vydávání a odkupování akcií a výkon dalších činností související s hospodařením s hodnotami v majetku Fondu (poradenská činnost týkající se struktury kapitálu, poradenství v oblasti přeměn obchodních společností nebo převodu obchodních podílů apod.).

#### Portfolio manažer

Informace o osobě portfolio manažera Fondu jsou uvedeny výše v části Informace pro akcionáře, bod č. 2. Ostatní vedoucí osoby a portfolio manažer, odst. 2.2 Portfolio manažer.





#### 4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

Obchodní firma: Československá obchodní banka, a. s.  
Sídlo: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5  
IČO: 000 01 350

Československá obchodní banka, a. s., vykonává pro Fond depozitáře od 21. 12. 2017.

#### 5. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

V Účetním období pro Fond nevykonávaly činnost hlavního podpůrce žádné osoby oprávněné poskytovat investiční služby, Fond neměl hlavního podpůrce.

#### 6. ÚDAJE O OSOBÁCH, KTERÉ BYLY DEPOZITÁŘEM POVĚŘENY ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU FONDU, POKUD JE U TĚCHTO OSOB ULOŽENO NEBO TĚMITO OSOBAMI JINAK OPATROVÁNO VÍCE NEŽ 1 % MAJETKU FONDU

Depozitář nepověřil v Účetním období žádnou osobu úschovou nebo opatrováním majetku Fondu.

#### 7. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUCÍM OSOBÁM

AMISTA IS jako obhospodařovatel Fondu uvádí v předepsaném členění přehled o mzdách, úplatách a obdobných příjmech svých pracovníků a vedoucích osob ve své výroční zprávě. Participace Fondu na těchto úplatách je zahrnuta v úplatě investiční společnosti za poskytování služeb obhospodařování Fondu.

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

#### 8. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUCÍM OSOBÁM S PODSTATNÝM VLIVEM NA RIZIKOVÝ PROFIL FONDU

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v Účetním období vyplaceny.

#### 9. IDENTIFIKACE MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU

Majetek investiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen nemovitostmi v reálné hodnotě ve výši 1 027 365 tis. Kč (pořizovací cena: 1 001 595 tis. Kč), majetkovými účastmi v obchodních společnostech v reálné hodnotě ve výši 363 361 tis. Kč (pořizovací cena: 514 072 tis. Kč), peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 26 955 tis. Kč, pohledávkami z obchodních vztahů ve výši 18 746 tis. Kč.







nemovitosti			
nemovitost	reálná hodnota v Kč	pořizovací cena, vč. Technického zhodnocení v Kč	oceňovací rozdíl v Kč
Klimacentrum, administrativně-průmyslový areál na ulici Počernická 96, Praha 10	394 055 306,00	370 794 986,00	23 260 320,00
Sportovní a obchodní Centrum, polyfunkční dům, na ulici Janáčkova 1917, Tišnov	58 123 562,00	49 555 988,00	8 567 574,00
Praha, polyfunkční dům, na ulici Štúrova 1284, Praha 4, Lhotka	52 067 696,00	49 613 161,00	2 454 535,00
Praha, polyfunkční dům, na ulici Novodvorská 434, Praha 4	101 498 489,00	101 508 149,00	-9 660,00
Brno, polyfunkční dům, na ulici Kolaříkova 1, Brno	38 817 926,00	42 122 632,00	-3 304 706,00
Brno, polyfunkční dům, na ulici Libušina třída 918/17a, Brno	15 100 500,00	15 099 697,00	803,00
Ostrava Bělský les, polyfunkční dům, na ulici Bohumíra Četyny 3025/15, Ostrava	59 756 126,00	64 955 122,00	-5 198 996,00
Obchodní centrum Arkáda Prostějov na ulici Konečná 23, Držovice	307 886 588,00	307 886 588,00	0,00
Drobný dlouhodobý majetek	58 332,00	58 332,00	0,00

#### Finanční investice v RH s přeceněním do VH

Finanční investice v RH s přeceněním do VH	podíl	reálná hodnota v Kč	pořizovací cena v Kč	vklady mimo základní kapitál v Kč
Říčany Property s.r.o.	100%	2 002 784,69	152 714 076,00	0
Arkáda Prostějov, s.r.o.	100%	361 357 761,49	361 357 761,49	0
Core Propetry, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Investiční akcie 12 439 001 ks	20 498 229,75	-	





#### Poskytnuté půjčky

Poskytnuté půjčky			
společnost	jistina	úroky	splatnost
Říčany Property s.r.o.	48 170 941,73	5 279,01	30.06.2019
Arkáda Prostějov, s.r.o.	62 858 078,58	2 006 566,92	31.12.2024

Majetek neinvestiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen peněžními prostředky na běžném účtu ve výši 10 tis. Kč a poskytnutou půjčkou ve výši 1 990 tis. Kč.

#### 10. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Fond nevyvíjel v Účetním období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

#### 11. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚ PRÁVNÍCH VZTAŽÍCH

Fond vzhledem ke svému předmětu podnikání neřeší problémy ochrany životního prostředí a v Účetním období nevyvíjel žádné aktivity v této oblasti.

V Účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

#### 12. INFORMACE O POBOČCE NEBO JINÉ ČÁSTI OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

Fond nemá žádnou pobočku či jinou část obchodního závodu v zahraničí.

#### 13. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

K datu:	<b>30. 06. 2018</b>	<b>31. 12. 2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Fondový kapitál neinvestiční části Fondu (Kč):	2 000 000	2 000 000	2 000 000
Počet emitovaných zakladatelských akcií v oběhu ke konci Účetního období:	2 000 000	2 000 000	2 000 000
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks):	0	0	0
Fondový kapitál neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	1	1	1
Fondový kapitál investiční části Fondu (Kč):	655 958 418	210 385 470	173 358 000
Počet emitovaných investičních akcií v oběhu ke konci Účetního období:	120 897 290	43 335 718	37 082 211
Počet vydaných investičních akcií (ks):	77 561 572	6 253 507	3 208 416
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období:	0	0	0
Fondový kapitál investiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	5,4257	4,85	4,67





### Vývoj hodnoty akcie Kč/ks



#### 14. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

V průběhu Účetního období došlo k následujícím podstatným změnám statutu Fondu:

Ke dni 1. 1. 2018 byl statut změněn tak, že do něj byla promítnuta změna obchodní firmy Fondu a především skutečnost, že od 1. 1. 2018 se stala obhospodařovatelem a administrátorem Fondu AMISTA IS. Dále byl ze statutu vypuštěn odkaz na nařízení vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování, jehož relevantní část byla zrušena. Do statutu byla doplněna informace o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování Fondu a byly revidovány informace o úplatcích s ohledem na výše uvedené.

Ke dni 5. 6. 2018 byl statut změněn tak, že byl přizpůsoben standardnímu formátu a formulacím nového obhospodařovatele a administrátora.

#### 15. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond v Účetním období neovládal žádné vlastní akcie ani podíly.

#### 16. ČLENOVÉ SPRÁVNÍCH ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ A VRCHOLOVÉ VEDENÍ

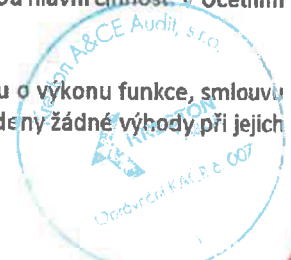
##### Statutární orgán

Statutární orgán Fondu, AMISTA IS, jako investiční společnost, která je oprávněna k obhospodařování fondů kvalifikovaných investorů a k provádění jejich administrace, obhospodařuje investiční fondy, resp. provádí administraci investičních fondů, jejichž aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách AMISTA IS [www.amista.cz](http://www.amista.cz). AMISTA IS přijala systém vnitřních předpisů, kterým mj. zavedla, udržuje a uplatňuje postupy pro řízení střetů zájmů mezi

- AMISTA IS, včetně jejích pracovníků, a jí obhospodařovanými a administrovanými investičními fondy nebo investory těchto investičních fondů,
- investičními fondy, u nichž AMISTA IS provádí obhospodařování nebo administraci nebo obojí, popř. jejich investory, nazájem,
- osobou, která ovládá AMISTA IS, je ovládána AMISTA IS nebo osobou ovládanou stejnou osobou jako AMISTA IS a vedoucími osobami AMISTA IS, resp. investory investičních fondů, a to vždy s ohledem na všechny předvídatelné okolnosti, které mohou vyvolat střet zájmů v důsledku struktury podnikatelského seskupení, ve kterém se AMISTA IS nachází, a předmětu podnikání jeho členů,

včetně zjišťování, zamezování a oznamování těchto střetů zájmů. AMISTA IS neprovádí žádnou jinou hlavní činnost. V Účetním období nenastaly žádné střety zájmů statutárního orgánu Fondu ve vztahu k Fondu.

Funkční období statutárního orgánu je 20 let. Statutární orgán má s Fondem uzavřenou smlouvu o výkonu funkce, smlouvu o administraci a smlouvu o právech a povinnostech při vedení účetnictví, ve kterých nejsou uvedeny žádné výhody při jejich ukončení. Statutární orgán nemá uzavřenou žádnou smlouvu s dceřinými společnostmi Fondu.





AMISTA IS je licencovanou investiční společností specializující se na vytváření, obhospodařování a administraci fondů kvalifikovaných investorů s již dvanáctiletými zkušenostmi. Ve statutárním orgánu Fondu je AMISTA IS zastoupena prostřednictvím svého svých pověřených zmocněnců, kteří disponují předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

**Pověřený zmocněnec:** Ing. Ondřej Horák (od 1. 1. 2018)

narozen: 1. 8. 1979

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 obchodní aktivity a měl na starosti přípravu produktů a péči o klienty.

**Pověřený zmocněnec:** Ing. Petr Janoušek (od 27. 3. 2018)

narozen: 22. 2. 1973

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.

**Pověřený zmocněnec:** Ing. Michal Vlach (od 27. 3. 2018)

narozen: 11. 4. 1966

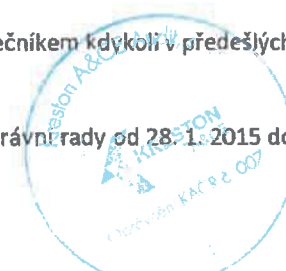
Ing. Michal Vlach, nar. 11.4.1966, přehled angažmá				
společnost	IČO	angažmá	k 30.6.2018	zánik angažmá
3G Multimedia s.r.o.	282 37 358	společník	ne	24.8.2016
Advertising ONE, a.s.	014 07 031	člen představenstva posléze DR	ne	29.4.2015
Core Property, inv.fond s proměnným ZK, a.s.	049 16 760	zastupování ve fci statut. orgánu	ano	1.1.2018
Czech Project Management, a.s. "v likvidaci"	276 30 650	předseda dozorčí rady	ne	9.6.2015
ČESKÁ INVESTIČNÍ A SPRÁVCOVSKÁ, a.s."v l."	269 28 949	předseda představenstva	ne	26.8.2013
A-Lhota, s.r.o.	273 73 738	jednatel	ne	7.3.2016
Safety invest funds, investiční spol., a.s.	284 95 349	předseda předst. + akcionář	ano	17.5.2018
Safety Real, inv.fond s proměnným ZK, a.s.	247 99 751	zastupování ve fci statut. orgánu	ne	23.11.2016
TESSERA k.s.	277 57 668	předseda dozorčí rady	ne	1.1.2017
Arkáda Prostějov s.r.o.	278 73 129	jednatel	ano	doposud
Říčany Property s.r.o.	274 38 767	jednatel	ano	doposud

Ing. Michal Vlach, vykonával v Účetním období řídicí funkci; kdy příslušné manažerské odborné znalosti a zkušenosti vychází z výkonu shora označených řídicích funkcí v jiných obchodních společnostech, kdy řídil a v současnosti rovněž řídí některé dceřiné společnosti emitenta. Ing. Vlach dosáhl vysokoškolského vzdělání v letech 1984 - 1989 na Vysokém Učení technickém v Brně a následně působil v řadě společností zaměřených na:

- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor spočívající v poskytování základních služeb zajišťujících jejich řádný provoz
- správa majetkových účastí, vyjma činností uvedených v § 3 zák. č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání
- správa a údržba nemovitostí
- činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců

Společnosti, v nichž byla AMISTA IS členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech:

- BHS Fund I., investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (předseda správní rady od 28.1.2015 do současnosti)





- BHS Fund II. - Private Equity, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (předseda správní rady od 2. 3. 2015 do současnosti)
- Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (předseda správní rady od 1. 10. 2014 do současnosti)

AMISTA IS nebyla nikdy odsouzena za podvodný trestný čin, nebyla v předešlých 5 letech spojena s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani proti ní nebylo vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

#### Kontrolní orgán

**Předseda správní rady:**

**Martin David**

(od 18. 3. 2014)

narozen: 21. května 1968

Příslušné manažerské a odborné znalosti a schopnosti vychází z angažovanosti v jiných firmách.

přehled angažmá				
společnost	IČO	angažmá	k 30.6.2018	zánik angažmá
B67, a.s.	023 74 862	člen představenstva	ano	dosud
Business Centrum KCM, a.s.	273 81 714	člen dozorčí rady	ano	dosud
BT14, a.s.	023 74 391	předseda představenstva	ano	dosud
C25, a.s.	023 75 028	člen představenstva	ne	03.10.2016
Core Property, inv.fond s proměnným ZK, a.s.	049 16 760	člen správní rady + akcionář	ano	dosud
DAVON CONSULTING, a.s.	282 63 740	člen představenstva + akcionář	ano	dosud
European Property Group, a.s.	257 02 351	předseda představenstva	ano	dosud
N166, a.s.	041 14 761	předseda představenstva	ano	dosud
Rezidence Limuzská, a.s.	056 77 165	předseda představenstva	ano	dosud
SOLODOOR a.s.	252 09 779	předseda představenstva	ano	dosud
SOLODOOR CENTRUM s.r.o.	016 65 235	jednatel	ano	dosud
SOLO MATCHES & FLAMES, a.s.	252 09 795	předseda představenstva	ano	dosud
Solo Property Group s.r.o.	066 19 185	jednatel a společník	ano	dosud
StartupYard Batch 8 and 9 s.r.o.	060 02 897	společník	ano	dosud
TESSERA k.s.	277 57 668	člen představenstva	ne	01.01.2017

**Člen správní rady:**

**Martin Benda**

(od 11. 4. 2015)

narozen: 8. 9. 1971

Příslušné manažerské a odborné znalosti a schopnosti vychází z angažovanosti v jiných firmách.







přehled angažmá				
společnost	IČO	angažmá	k 30.6.2018	zánik angažmá
Ben Praha s.r.o.	066 14 167	společník	ano	dosud
Butovice Offices, s.r.o.	017 39 697	jednatel	ano	01.01.2018
Core Property, inv.fond s proměnným ZK, a.s.	049 16 760	člen správní rady + akcionář	ano	dosud
ČIS Investiční, a.s. v likvidaci	292 33 585	předseda představenstva	ne	12.11.2016
Pragolov s.r.o.	005 50 086	jednatel + společník	ano	dosud
Safety invest funds, investiční spol., a.s.	284 95 349	akcionář	ano	10.01.2018
Safety Real, inv.fond s proměnným ZK, a.s.	247 99 751	předseda správní rady + akcionář	ano	dosud
TESSERA k.s.	277 57 668	předseda představenstva	ne	01.01.2017

Člen správní rady:

Ing. Hynek Žirovnický

(od 8. 7. 2014)

narozen: 8. 6. 1966

Příslušné manažerské a odborné znalosti a schopnosti vychází z angažovanosti v jiných firmách.

přehled angažmá				
společnost	IČO	angažmá	k 30.6.2018	zánik angažmá
Advertising ONE, a.s.	014 07 031	člen představenstva	ne	29.04.2015
DSK44 a.s.	024 61 161	předseda dozorčí rady	ne	10.03.2015
GALLORANTE a.s.	282 17 934	člen představenstva	ne	23.04.2015
LOGRIS, inv.fond s proměnným ZK, a.s.	018 34 002	člen správní rady	ano	01.01.2018
TESSERA k.s.	277 57 668	zastupování ve fci statut. orgánu	ne	04.01.2017
TORMONTEX COMPANION s.r.o.	292 21 722	jednatel, dříve i společník	ano	dosud

Členové správní rady Fondu neprovádí mimo činnost v tomto orgánu další činnosti, které jsou pro Fond významné.

V Účetním období nenastaly žádné střety zájmů kontrolního orgánu Fondu ve vztahu k Fondu.

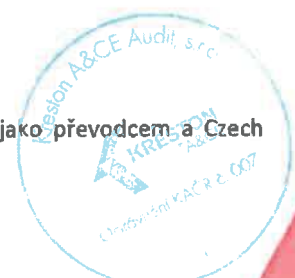
Funkční období člena kontrolního orgánu je 5 let. Protože je výkon funkce člena kontrolního orgánu bezúplatný, nemají členové kontrolního orgánu s Fondem uzavřenou smlouvu o výkonu funkce ani žádnou pracovní ani jinou smlouvu.

Člen správní nebyl nikdy odsouzen za podvodný trestný čin, nebyl v předešlých 5 letech spojen s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani proti němu nebylo vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

## 17. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Ve sledovaném období byly uzavřeny níže uvedené významné smlouvy:

- Rámcová smlouva o převodu podílu Řičany Property mezi panem Romanem Pilíškem jako převodcem a Czech Investment Fund SICAV, a.s. jako nabyvatelem ze dne 25. 6. 2018.







- Kupní smlouva mezi Statutární Město Brno jako prodávající a Czech Investment Fund SICAV, a.s. jako kupující na nákup pozemku o výměře 1807 m<sup>2</sup>.
- Smlouva o úvěru mezi TARATANA s.r.o. jako úvěrující a Czech Investment Fund SICAV, a.s. jako úvěrovaný na nákup obchodního podílu na společnosti Říčany Property ze dne 26. 6. 2018.
- Smlouva o úvěru mezi KOSTENO HOLDINGS LIMITED jako úvěrující a Czech Investment Fund SICAV, a.s. jako úvěrovaný na nákup obchodního podílu na společnosti Říčany Property ze dne 22. 6. 2018.
- Smlouva o zápůjčce mezi Czech Investment Fund SICAV, a.s. jako zapůjčitel a Říčany Property jako vydlužitel na refinancování stávajících závazků vydlužitele vůči UniCredit Bank ze dne 27. 6. 2018.
- Konfirmace podmínek úrokového SWAPu mezi Československou obchodní bankou a.s. a Czech Investment Fund SICAV, a.s. na nominální částku 345 030 tis. Kč s datem obchodu 5. 6. 2018 a konečným datem 31.8.2015 na bankovní úvěr mezi Československou obchodní bankou a.s. a Říčany Property s.r.o.
- Pojistná smlouva mezi Kooperativa pojišťovna, a.s. jako pojistitel a Czech Investment Fund SICAV, a.s. jako pojistník na pojištění nemovitostního majetku Fondu ze dne 21. 3. 2018.
- Pojištění zahrnuje Živelná pojištění, Pojištění pro případ odcizení, Pojištění pro případ vandalismu, Pojištění skla, Pojištění pro případ přerušeni nebo omezení provozu a Pojištění odpovědnosti za újmu.

V Účetním období byly sjednány i dvě smlouvy s klíčovými nájemci, a to Smlouva o budoucí nájemní smlouvě mezi Czech Investment Fund SICAV, a.s. jako budoucím pronajímatelem a CCC Czech, s.r.o. jako budoucím nájemcem ze dne 22. 6. 2018 v objektu Arkáda Prostějov. Dále Nájemní smlouva mezi Czech Investment Fund SICAV, a.s. jako pronajímatelem a ANDRITZ HYDRO s.r.o. jako nájemcem ze dne 22. 1. 2018 v objektu Klimacentrum v Malešicích.

#### 18. REGULOVANÉ TRHY

Cenné papíry vydané Fondem jsou přijaty k obchodování pouze na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s., a to od 14. 1. 2016.

#### 19. RATING

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

#### 20. ALTERNATIVNÍ VÝKONNOSTNÍ UKAZETELE

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

#### 21. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU FONDU / EMITENTA

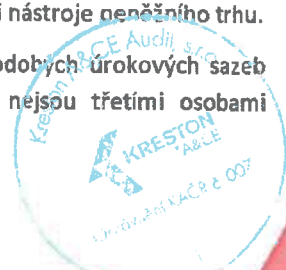
##### ÚDAJE O MAJETKOVÝCH ÚČASTECH

Mateřská společnost, Fond, je oprávněn investovat především do aktiv nemovité povahy, ať již majících formu věcí nemovitých, akcií, podílů, resp. jiných forem účasti na nemovitostních a jiných obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

Fond má v úmyslu investovat více než 51 % hodnoty svého investičního majetku do nemovitostí nebo nemovitostních společností. Další podstatnou majetkovou hodnotou, do níž Fond může investovat, jsou akcie, podíly a jiné formy účasti na právnických osobách (v projektových společnostech – zvláštních účelových společnostech – SPV), které podnikají zejména v oblasti nemovitostí a realit. Vedlejšími majetkovými hodnotami Fondu budou movité věci a investiční nástroje ve smyslu ustanovení § 3 odst. 1 ZPKT, např. investiční cenné papíry, cenné papíry kolektivního investování či nástroje peněžního trhu.

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úroveň výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím středně a dlouhodobých investic umístěných ve Fondu. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů

Mateřská společnost, Fond, je Investiční jednotkou, dle IFRS 10, která:





- získává finanční prostředky od jednoho nebo více investorů za účelem poskytování služeb správy investic tomuto investorovi (investorům),
- se ve svém Statutu svým investorům zavázala, že jejím obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojího, a
- oceňuje a vyhodnocuje výkonnost v podstatě všech svých investic na základě reálné hodnoty.

Své majetkové účasti proto nekonsoliduje, ale vykazuje v reálných hodnotách.

Ke konci Účetního období Fond v souladu svou investiční politikou investoval mimo jiné do níže uvedených majetkových účastí:

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Reálná hodnota v tis. Kč	Podíl na společnosti	
				2018	2017
Arkáda Prostějov, s.r.o.	Společnost bez aktuální činnosti	ČR	2 003	100 %	100 %
Říčany Property, s.r.o.	Pronájem kancelářských prostor	ČR	361 358	100 %	0 %

Do 12. 12. 2017 byla osobou ovládanou také CIF services a.s. (dříve Business Centrum KCM, a.s.), IČO 273 81 714, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10198. Dne 12. 12. 2017 Fond prodal 100 % akcií společnosti, ale k zápisu do obchodního rejstříku došlo 7. 6. 2018.

## 22. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Ke dni 20. 12. 2018 došlo ke změně statutu Fondu, kdy byla zohledněna změna auditora Fondu, Fond přešel na roční frekvenci stanovování aktuální hodnoty investiční akcie. Úpis investičních akcií byl umožněn i nepeněžitými vklady.

Dne 12.12.2018 byl podepsán Projekt rozdělení odštěpením sloučením. Rozdělovaná společnost Říčany Property s. r. o., nástupnická společnost Czech Investment Fund SICAV, a.s.. rozhodný den byl stanoven na 1.7.2018.

## 23. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM

Tato účetní závěrka byla sestavena jako mimořádná z důvodu plánované přeměny rozdělením odštěpením sloučením s rozhodným datem 1. 7. 2018. Rozdělovaná společnost Říčany Property s. r. o., nástupnická společnost Czech Investment Fund SICAV, a.s.. Právní účinky přeměny nastanou zápisem do obchodního rejstříku. Účetní závěrka pozbyde platnosti, pokud se přeměna sloučením neuskuteční a zápis do veřejného rejstříku nebude proveden.





Součástí této výroční zprávy jsou přílohy, které podávají informace o hospodaření Fondu. V souladu s obecně závaznými právními předpisy obsahuje tato výroční zpráva též účetní závěrku, včetně její přílohy, zprávu nezávislého audítora a zprávu o vztazích.

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Rozvaha, výkaz zisku a ztráty a přehled o změnách vlastního kapitálu obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za bezprostředně předcházející účetní období. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Další informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

Kromě údajů, které jsou popsány v příloze účetní závěrky, nenastaly žádné další významné skutečnosti.





# Zpráva o vztazích

Fond	Czech Investment Fund SICAV, a.s., IČO:027 89 027, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Praze, oddíl 19621, vložka B
Účetní období	období od 1. 1. 2018 do 30. 6. 2018

## 1. ÚVOD

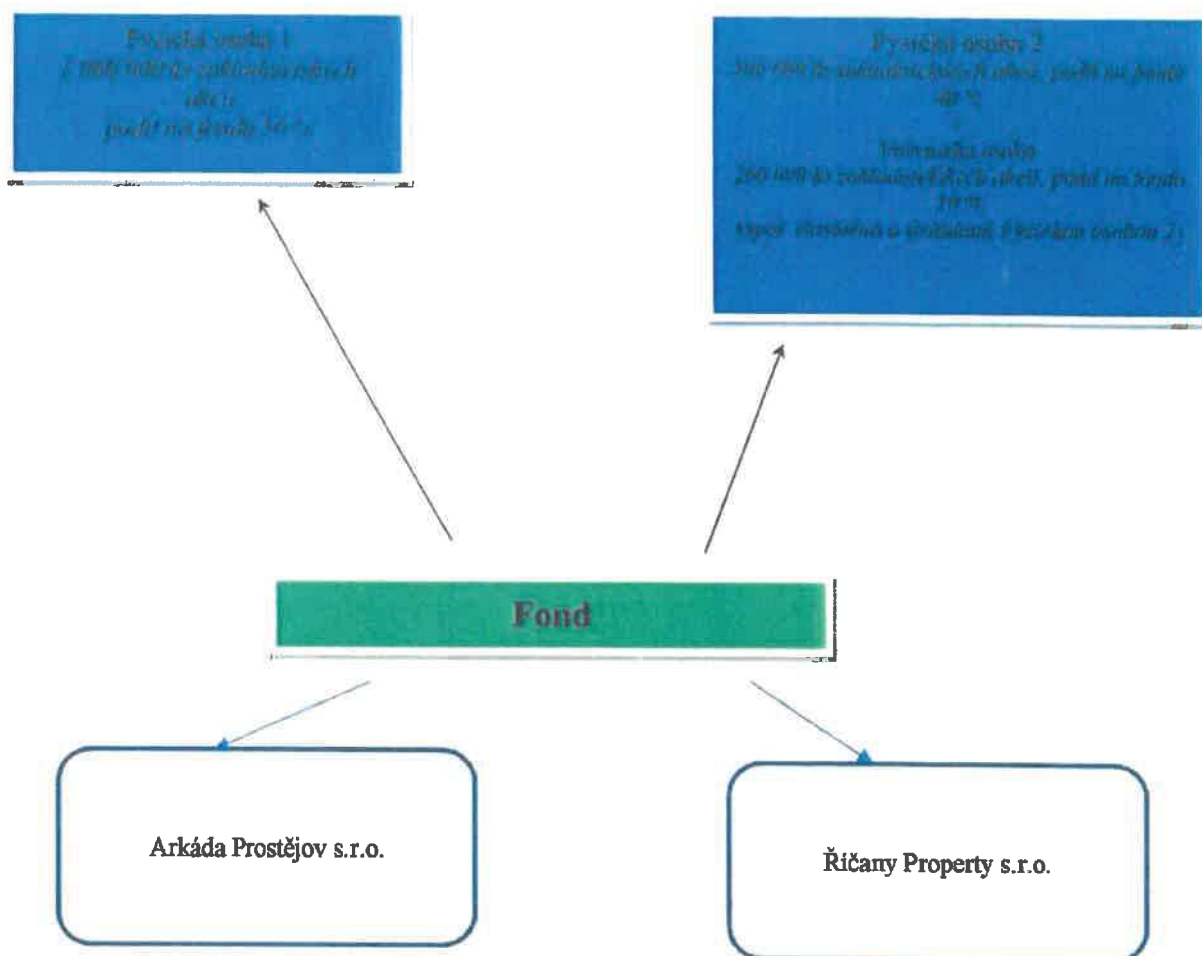
Tuto zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „Propojené osoby“) za Účetní období vypracoval statutární orgán Fondu v souladu s ust. § 82 ZOK.

## 2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

### Ovládající osoby

Fond měl v období od 1. 1. 2018 do 29. 6. 2018 celkem čtyři akcionáře držící zakladatelské akcie, tzn. akcie, s nimiž je spojeno hlasovací právo. Od 29. 6. 2018 se počet akcionářů s hlasovacími právy ve Fondu snížil na tři. Žádný z uvedených akcionářů nespĺňoval definici ovládající osoby. V období od 1. 1. 2018 do 29. 6. 2018 proti sobě stály dvě skupiny akcionářů držících zakladatelské akcie, které lze uvnitř každé z těchto skupin považovat za osoby jednající ve shodě, přičemž každá skupina se skládala jednak z fyzické osoby jako akcionáře Fondu a jednak ze společnosti s ručením omezeným, jejímž většinovým (popř. jediným) společníkem je totožná fyzická osoba, jako prvního akcionáře Fondu. V období od 1. 1. 2018 do 29. 6. 2018 tak neexistovala ve vlastnické struktuře Fondu žádná osoba s rozhodujícím vlivem, která by byla schopna přímo či nepřímo ovlivňovat či ovládat Fond. Od 29. 6. 2018 vlastnická struktura Fondu doznala změny tak, že zatímco jedna z uvedených skupin akcionářů jednajících vzájemně ve shodě zůstala zachována v nezměněné podobě (tedy fyzická osoba a společnost s ručením omezeným, jejímž jediným společníkem je totožná fyzická osoba), tak druhá skupina se transformovala, když společnost s ručením omezeným v této skupině převedla veškeré své akcie Fondu na fyzickou osobu v této skupině. Ačkoli formálně tedy struktura akcionářů Fondu vykazovala od 29. 6. 2018 tyto znaky: 1) většinový akcionář – fyzická osoba s podílem 50%, 2) akcionář fyzická osoba s podílem 40% a 3) akcionář právnická osoba s podílem 10%, tak ve Fondu zůstalo ve skutečnosti zachováno rovnovážné rozdělení hlasovacích práv mezi dvě nespojené a nezávislé ve shodě jednající entity, odpovídající poměru: 1) akcionář fyzická osoba s podílem 50 %, 2) akcionáři – dvě osoby jednající ve shodě ve smyslu § 78 odst. 1, 2 písm. d) ZOK s podílem celkem 50 %, skládající se z akcionáře fyzické osoby s podílem 40 % + akcionář právnická osoba s podílem 10 %. Z tohoto důvodu ani od 29. 6. 2018 nemá 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.





Vzhledem k absenci ovládací osoby, jak je popsáno v čl. 2 výše, Fond ve sledovaném období nebyl v pozici ovládané osoby vůči žádné ovládací osobě ve smyslu § 74 odst. 1 ZOK. Akcionáři Fondu nejednali ve shodě zakládající rozhodný vliv, jak je v podrobnostech popsáno v čl. 2 výše.

#### Ovládaná osoba

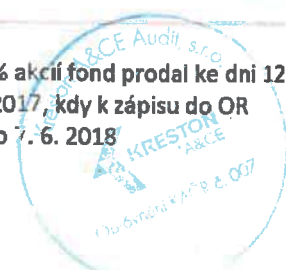
Vzhledem k absenci ovládací osoby, jak je popsáno v čl. 2 výše, Fond ve sledovaném období nebyl v pozici ovládané osoby vůči žádné ovládací osobě ve smyslu § 74 odst. 1 ZOK.

#### Další osoby ovládané stejnou ovládací osobou

Vzhledem k absenci ovládací osoby, jak je popsáno v čl. 2 výše, Fond ve sledovaném období nebyl v pozici ovládané osoby vůči žádné ovládací osobě ve smyslu § 74 odst. 1 ZOK a tudíž neměl žádné vztahy s osobami, jež by bylo možné pokládat za osoby ovládané stejnou ovládací osobou.

#### Osoby ovládané Fondem

Název společnosti	IČO	Sídlo	
CIF services a.s. (dříve Business Centrum KCM, a.s.)	273 81 714	Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10198	100% akcií fond prodal ke dni 12. 12. 2017, kdy k zápisu do OR došlo 7. 6. 2018





Arkáda Prostějov, s.r.o.	278 73 129	Počernická 272/96, PSČ 108 00, vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 14. března 2007 vedeného u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou C123225	100% obchodní podíl fond nabyt 2. 8. 2017
Říčany Property s.r.o.	274 38 767	Praha 7, Dělnická 213/12, PSČ 17000, vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 3. dubna 2006 vedeného u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou C112256	100% obchodní podíl fond nabyt 29. 6. 2018

Vztahy mezi Fondem jako ovládající osobou a výše uvedenými ovládanými osobami, jakož i mezi těmito osobami navzájem, jsou popsány v jednotlivých zprávách o vztazích vypracovaných statutárními orgány výše uvedených ovládaných osob, a tato zpráva se jim blíže nevěnuje.

### 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 vlastní majetek bez vlivu svých akcionářů či jiných osob, 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 nebylo učiněno žádné jednání na popud nebo v zájmu akcionáře Fondu či jiné osoby, které by se týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Fondu zjištěného podle poslední účetní závěrky.

### 6. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

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

#### Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou:

##### Smlouvy uzavřené v Účetním období

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

##### Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích







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

#### Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami

##### Smlouvy uzavřené v Účetním období

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

##### Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

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

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

S ohledem na právní vztahy mezi Propojenými osobami je zřejmé, že v důsledku smluv, jiných právních jednání či ostatních opatření uzavřených, učiněných či přijatých ovládanou osobou v Účetním období v zájmu nebo na popud jednotlivých Propojených osob nevznikla žádné z nich žádná újma. Z tohoto důvodu nedochází ani k posouzení jejího vyrovnání.

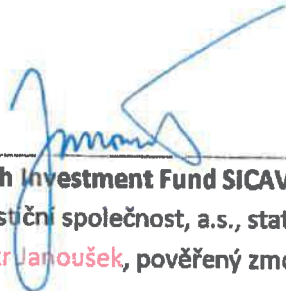
#### 8. ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

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


#### 9. PROHLÁŠENÍ

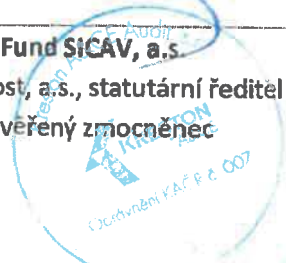
Statutární orgán Fondu prohlašuje, že údaje uvedené v této zprávě jsou úplné, průkazné a správné.

V Praze dne 15. 3. 2018

  
Czech Investment Fund SICAV, a.s.  
AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel  
Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec

V Praze dne 15. 3. 2018

  
Czech Investment Fund SICAV, a.s.  
AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel  
Ing. Michal Vlach, pověřený zmocněnec





Individuální účetní závěrka sestavená k a  
zkrácené období končící 30. června 2018  
Czech Investment Fund SICAV, a.s.





## Obsah účetní závěrky

EXIT STRATEGY.....	47
Výkaz finanční situace .....	49
Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku .....	50
Výkaz peněžních toků .....	51
Výkaz změn čistých aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií.....	53
Komentáře k účetním výkazům .....	54
1 Obecné informace.....	54
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky .....	54
3 Podstatná účetní pravidla .....	58
3.1 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty .....	58
3.2 Investice do nemovitostí .....	58
3.3 Finanční investice v jiných společnostech .....	58
3.4 Finanční aktiva (Pohledávky a peněžní prostředky) .....	59
3.5 Finanční závazky .....	59
3.6 Derivátové nástroje.....	60
3.7 Zakladatelské a investiční akcie.....	60
3.8 Výpůjční náklady.....	60
3.9 Operativní leasing.....	60
3.10 Uznání výnosů.....	61
3.11 Zisk / Ztráta z investic do nemovitostí .....	61
3.12 Zisk / Ztráta z finančních investic v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku .....	61
3.13 Zisk / Ztráta z ostatních finančních aktiv a závazků.....	61
3.14 Náklady související s pronájmem nemovitostí .....	61
3.15 Správa fondu a ekonomické a právní služby .....	62
3.16 Daně a poplatky .....	62
3.17 Finanční náklady .....	62
3.18 Daně ze zisku .....	62
3.19 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků.....	62
4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel, klíčové zdroje nejistoty při odhadech a dopad opravy chyb .....	63
4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel .....	63
4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech.....	66
5 Provozní segmenty .....	67
6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům .....	67
6.1 Peníze a nepeněžní transakce .....	67
6.2 Obchodní pohledávky .....	68
6.3 Finanční investice v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku .....	68
6.4 Investice do nemovitostí .....	68
6.5 Poskytnuté půjčky a pohledávky z derivátových nástrojů.....	69
6.6 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva.....	70





6.7	Obchodní a jiné závazky .....	70
6.8	Bankovní úvěry a nebankovní půjčky .....	70
6.9	Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií .....	72
6.10	Vlastní kapitál – Základní kapitál .....	72
6.11	Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb .....	73
6.12	Úrokové výnosy .....	73
6.13	Náklady související s pronájmem nemovitostí .....	73
6.14	Správa Fondu a ekonomické a právní služby .....	73
6.15	Finanční náklady .....	73
6.16	Daně ze zisku .....	74
7	Transakce se spřízněnými stranami .....	75
7.1	Osoba ovládající .....	75
7.2	Převody čistých aktiv nekonsolidovaných dceřiných společností do Fondu .....	75
7.3	Transakce se spřízněnými stranami .....	76
7.4	Odměny klíčového vedení .....	76
8	Řízení finančního rizika .....	76
8.1	Úvěrové (kreditní) riziko .....	77
8.2	Riziko likvidity .....	77
8.3	Úrokové riziko .....	77
8.4	Měnové riziko .....	78
8.5	Oceňování reálnou hodnotou .....	78
9	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky .....	80
10	Čistá hodnota aktiv .....	80
11	Události po rozvahovém dni .....	80
12	Schválení účetní závěrky .....	81





## EXIT STRATEGY

Obchodní podíly na cílových společnostech jsou nabývány za účelem dlouhodobé držby. Nemovitě věci vlastněné nabývanými obchodními společnostmi generují finanční prostředky skrze výnosů z pronájmu kancelářských a obchodních prostor vlastněných nemovitostí společností, které po započtení provozních nákladů na chod, finanční páky a ostatních/provozních nákladů spojených s obsluhou vlastnické struktury společností představují výnosové aktivum. Veškeré finanční detaily jsou podrobně popsány v bodě 4 této výroční zprávy.

Výnosnost aktiva bude posuzována v horizontu 5 let a více s market price s ohledem na výnosnost podkladového aktiva a čistého obchodního jmění obchodních společností. V případě finanční výhodnosti dosažitelné market price či v případě poklesu finanční výkonnosti aktiva může být aktivum prodáno.

V souvislosti s vývojem realitního trhu, všechny nemovitosti držené v majetku fondu vykazují tržní hodnotu vyšší než pořizovací. Obchodním záměrem fondu je tyto nemovitosti držet, zhodnocovat rekonstrukcemi či realizovat developerské projekty a generovat výnosy z nájmu. Prodej výnosových investic zájemcům za cenu převyšující hodnotu NPV a získané prostředky investovat do v budoucnu pořizovaného investičního majetku.

Fond není oprávněn k jiné než investiční činnosti uvedené ve statutu Fondu kde se v rámci investiční politiky zavázal investovat pouze do aktiv způsobilých přinášet buď dlouhodobý výnos, nebo zisk z prodeje. Fond je prostřednictvím exit strategií řízen tak, aby tento profit investorů byl maximalizován právě v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.

Zároveň v případě výskytu vhodného nemovitostního projektu na trhu je fond připraven do takového projektu investovat, kdy v současnosti několik takových příležitostí analyzuje. Z dlouhodobého pohledu jsou investice do nemovitostí vnímány jako perspektivní a stále umožňují investorům dosahovat na dobře připravených a spravovaných projektech bezpečné a přiměřené zhodnocení vložených finančních prostředků.

### Významné účetní úsudky, odhady a předpoklady

Příprava účetní závěrky Fondu vyžaduje, aby vedení společnosti provedlo úsudky, odhady a předpoklady, které mají vliv na účetní závěrku a částky vykázané v účetní závěrce. Nicméně, nejistota ohledně těchto předpokladů a odhadů by mohla vést k výsledkům, které by mohly vyžadovat významnou úpravu účetní hodnoty aktiv nebo pasív v budoucích obdobích. Následují informace o nejdůležitějších účetních úsudcích, odhadech a předpokladech provedených při přípravě účetní závěrky:

#### i) Úsudky

V procesu uplatňování účetních postupů Fondu provedlo vedení následující úsudky, které mají nejvýznamnější vliv na částky vykázané v účetní závěrce:

#### Klasifikace fondu jako investiční jednotky

Subjekty, které splňují definici investiční jednotky v rámci IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka, jsou povinny ocenit svoje dceřiné společnosti reálnou hodnotu, nikoli tyto dcery do účetní závěrky konsolidovat. Kritéria, která definují investiční účetní jednotku, jsou následující. Investiční jednotka je účetní jednotka, která:

- a) získává finanční prostředky od jednoho nebo více investorů za účelem poskytování služeb správy investic tomuto investorovi (investorům),





- b) se svému investorovi (investorům) zaváže, že jejím obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojího, a
- c) oceňuje a vyhodnocuje výkonnost v podstatě všech svých investic na základě reálné hodnoty.

Fond je nástrojem kolektivního investování a představuje jednu z forem nepřímého investování kapitálu, kdy investoři vkládají své volné peněžní prostředky do profesionálně spravovaného fondu za účelem dosažení zisku na základě principu diverzifikace rizika. Přitom sami jednotliví investoři o konkrétních investicích Fondu nerozhodují. Fond není oprávněn k jiné než investiční činnosti a v rámci investiční politiky se zavázal investovat pouze do aktiv způsobilých přinášet buď dlouhodobý výnos, nebo zisk z prodeje. Fond je prostřednictvím exit strategií řízen tak, aby tento profit investorů byl maximalizován právě v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.

Fond je rovněž ze zákona povinen svůj majetek a závazky oceňovat reálnou hodnotou.

Společnost také dospěla k závěru, že Fond splňuje další charakteristiky investiční jednotky v tom, že

- a) má více než jednu investici,
- b) má více než jednoho investora,
- c) má investory, kteří nejsou spřízněnými stranami účetní jednotky,
- d) má vlastnické podíly ve formě vlastního kapitálu nebo obdobné podíly

Vzhledem k tomu, že Fond splňuje výše uvedená kritéria pro klasifikaci jako investiční účetní jednotka, je vyňat z konsolidačního požadavku podle čl. IFRS 10. Tento závěr bude každoročně přehodnocován, pokud se změní některá z těchto kritérií nebo charakteristik.







Czech Investment Fund SICAV, a.s.

## Výkaz finanční situace

k 30. červnu 2018  
(v tisících Kč)

	Poznámka	30. 6. 2018	31. 12. 2017
	a		
<b>AKTIVA</b>			
Peněžní prostředky	8.1	10	10
Poskytnuté půjčky	8.5	1 990	1 990
<b>Aktiva celkem připadající držitelům zakladatelských akcií</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
Peněžní prostředky	8.1	26 955	83 271
Obchodní pohledávky	8.2	18 746	15 255
Pohledávka z titulu splatné daně z příjmu		734	-
Finanční investice v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	8.3	373 394	140 997
Investice do nemovitostí v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	8.4	1 027 365	712 734
Poskytnuté půjčky a jiná finanční aktiva	8.5	117 202	71 155
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	8.6	4 890	2 204
<b>Aktiva celkem připadající držitelům vyplacitelných investičních akcií</b>		<b>1 569 286</b>	<b>1 025 616</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>1 571 286</b>	<b>1 027 616</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>			
<b>Vlastní kapitál</b>			
Základní kapitál	8.10	2 000	2 000
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
Obchodní a jiné závazky	8.7	30 535	19 653
Závazek z titulu splatné daně z příjmu		-	304
Bankovní úvěry	8.8	512 329	386 738
Nebankovní půjčky	8.8	328 621	378 536
Odložený daňový závazek	8.16	41 843	29 998
<b>Závazky celkem bez čistých aktiv připadajících držitelům vyplacitelných investičních akcií</b>		<b>913 328</b>	<b>815 230</b>
<b>Čistá aktiva připadající držitelům vyplacitelných investičních akcií</b>	8.9	<b>655 958</b>	<b>210 385</b>





Czech Investment Fund SICAV, a.s.

## Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku

za zkrácené období končící 30. června 2018  
(v tisících Kč)

Poznámky	Období končící 30. 6. 2018	Rok končící 31. 12. 2017	
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	8.11	67 050	102 543
Zisk z investic do nemovitostí		-	29 144
Zisk plynoucí z finančních investic v reálné hodnotě	9.2	31 856	-45 098
Čistý kurzový zisk (ztráta)		52	-1
Zisk plynoucí z ostatních finančních aktiv	8.5	2 021	-80
Úrokové výnosy	8.12	2 519	138
Náklady související s pronájmem nemovitostí	8.13	-21 252	-32 927
Správa fondu, ekonomické a právní služby	8.14	-4 371	-6 394
Daně a poplatky		-305	-545
Ostatní provozní výnosy (náklady)		-21	-283
<b>Zisk před finančními náklady</b>		<b>77 549</b>	<b>46 498</b>
Finanční náklady	8.15	-6 082	-29 260
<b>Zisk před zdaněním</b>		<b>71 467</b>	<b>17 238</b>
Daň ze zisku	8.16	-2 440	-4 710
<b>Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií (Zisk po zdanění za období)</b>		<b>69 027</b>	<b>12 528</b>
<b>Ostatní úplný výsledek po zdanění za období</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Celkový přírůstek hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií (Celkový úplný výsledek za období)</b>		<b>69 027</b>	<b>12 528</b>

Pozn.: Účetní závěrka není sestavena jako mezitímní, ale jako řádná roční účetní závěrka, avšak účetní období končící 30. června 2018 je zkráceným účetním obdobím poskytující výše informace o výnosech, nákladech a výsledku hospodaření pouze za 6 měsíců, zatímco srovnatelné období je v rozsahu 12ti měsíců. V tomto ohledu nejsou výsledky prezentované ve výkazu plně srovnatelné.



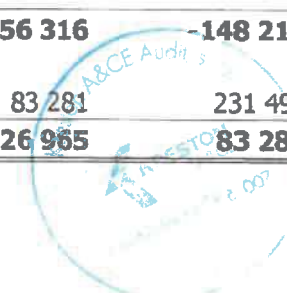


Czech Investment Fund SICAV, a.s.

## Výkaz peněžních toků

za zkrácené období končící 30. června 2018  
(v tisících Kč)

	Poznámka	Období končící 30. 6. 2018	Rok končící 31. 12. 2017
	y		
<b>Peněžní toky z provozních činností</b>			
<b>Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadajících na držitele vyplatitelných investičních akcií za období (Zisk za rok po zdanění)</b>			
		<b>69 027</b>	<b>12 528</b>
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	8.16	2 440	4 710
Úrokové výnosy	8.12	-2 519	-138
Úrokové náklady	8.15	5 999	28 777
Ztráta (zisk) z přecenění finančních investic	9.2	-31 856	-29 144
Ztráta z přecenění derivátových nástrojů		-2 145	45 098
<i>Změna stavu pohledávek a závazků:</i>			
Zvýšení obchodních a jiných pohledávek		-699	58 443
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků		473	10 154
		<b>40 720</b>	<b>130 428</b>
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>			
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	8.4	-7 331	-967
Výdaje spojené s pořízením finančních investic	8.3	-34 914	-134 810
Poskytnuté půjčky	8.5	-48 171	-
Peníze nabyté převodem čistých aktiv dceřiných společností	9.2	9 816	23 399
Přijaté úroky		8 724	138
Zaplacená daň ze zisku		-3 001	-6 015
<b>Čisté peníze z (využití při) provozní činnosti Fondu</b>		<b>-34 157</b>	<b>12 173</b>
<b>Peněžní toky z financování</b>			
Emise vyplatitelných investičních akcií		-	24 500
Příjem z bankovních úvěrů a nebankovních výpůjček	8.8	-	78 400
Splátky bankovních úvěrů a nebankovních výpůjček	8.8	-17 954	-255 056
Placené úroky	8.8	-4 205	-8 231
<b>Čisté peníze použité při (získané z) financování</b>		<b>-22 159</b>	<b>-160 387</b>
<b>Čisté zvýšení peněz</b>		<b>-56 316</b>	<b>-148 214</b>
Peněžní prostředky na počátku období		83 281	231 495
<b>Peněžní prostředky na konci období</b>	<b>8.1</b>	<b>26 965</b>	<b>83 281</b>





z toho peněžní prostředky vztahované k základnímu kapitálu

10

10

**z toho peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií**

**26 955**

**83 271**

*Pozn.: Fond nedrží žádné peněžní ekvivalenty, pouze peněžní prostředky na bankovních účtech.*

*Pozn.: Účetní závěrka není sestavena jako mezitimní, ale jako řádná roční účetní závěrka, avšak účetní období končící 30. června 2018 je zkráceným účetním obdobím poskytující výše informace o peněžních pouze za 6 měsíců, zatímco srovnatelné období je v rozsahu 12ti měsíců. V tomto ohledu nejsou hodnoty prezentované ve výkazu plně srovnatelné.*





Czech Investment Fund SICAV, a.s.

## Výkaz změn čistých aktiv případajících držitelům vyplatitelných investičních akcií

za zkrácené období končící 30. června 2018  
(v tisících Kč)

	2018	2017
<b>Zůstatek k 1. lednu</b>	<b>210 385</b>	<b>173 358</b>
Emise vyplatitelných investičních akcií (viz 8.8 a 8.9)	376 546	24 500
Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií	69 027	12 528
<b>Zůstatek k 30. červnu 2018, resp. 31. prosinci 2017</b>	<b>655 958</b>	<b>210 385</b>
Počet investičních akcií (ks)	120 897 290	43 335 718
<b>Hodnota čistých aktiv připadající na jednu investiční akcii (v Kč)</b>	<b>5,43</b>	<b>4,85</b>

Pozn.: Účetní závěrka není sestavena jako mezitimní, ale jako řádná roční účetní závěrka, avšak účetní období končící 30. června 2018 je zkráceným účetním obdobím poskytující výše informace o změně čistých aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií za 6 měsíců, zatímco srovnatelné období je v rozsahu 12ti měsíců. V tomto ohledu nejsou hodnoty prezentované ve výkazu plně srovnatelné.





# 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 je od 1. 1. 2018 obhospodařován a administrován společností AMISTA investiční společnost, a.s. se sídlem Pobežní 620/3, 186 00 Praha 8 (do konce roku 2018 byla obhospodařovatelem a administrátorem společnost Safety invest funds, investiční společnost, a.s.). Investiční společnost je statutárním ředitelem Fondu a jejími pověřenými zmocněnci jsou Ing. Michal Vlach (pověřený zmocněnec A), Ing. Ondřej Horák (pověřený zmocněnec B) a Ing. Petr Janoušek (pověřený zmocněnec C), přičemž každý pověřený zmocněnec B a C musí jednat vždy s A, zatímco A musí jednat společně vždy s B nebo C. Správní rada Fondu je tříčlenná, přičemž předsedou správní rady je pan Martin David a členy jsou pan Martin Benda a Ing. Hynek Žirovnický.

Depozitářem Fondu je Československá obchodní banka, a.s., se sídlem Radlická 333/150, 150 00 Praha 5.

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.

## 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, a je sestavena s ohledem na statut Fondu jako investiční jednotky zejména na bázi reálného ocenění (týká se investic do nemovitostí a účastí v nekonsolidovaných společnostech), 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 nejdůležitější z nich jsou přiblíženy v části 4.2.





## Zkrácené účetní období 2018

Vzhledem k realizaci Projektu rozdělení odštěpením sloučením, o němž bylo rozhodnuto vedením zúčastněných společností dne 12. 12. 2018 a v rámci něhož na Fond jakožto nástupnickou společnost přejde odštěpovaná část jmění společnosti Říčany Property, s.r.o. s rozhodným dnem 1. 7. 2018, musí Fond uzavřít účetní a daňové období ke dni, které předchází rozhodnému dni přeměny, tj. k 30. 6. 2018. K tomu dni musí Fond sestavit účetní závěrku ověřenou auditorem, a proto je účetní období prezentované v této účetní závěrce zkráceným účetním obdobím. Výsledky a peněžní toky jsou prezentovány pouze za období 6ti měsíců roku 2018, přičemž srovnatelné období je v délce 12ti měsíců roku 2017. Hodnoty tak nejsou plně srovnatelné.

## Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem

Fond uvážil při sestavování této účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2018 a které neměly významný vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející roční účetní závěrkou za rok 2017:

- IFRS 15 *Výnosy ze smluv se zákazníky* vydaný v květnu 2014 přináší komplexní rámec pro zachycení a ocenění výnosů. Standard plně nahrazuje IAS 11 *Smlouvy o zhotovení* a IAS 18 *Výnosy*, IFRIC 13 *Zákaznické věrnostní programy*, IFRIC 15 *Smlouvy o zhotovení nemovitostí*, IFRIC 18 *Převody aktiv od zákazníků a SIC-31 Výnosy – barterové transakce zahrnující reklamní služby*. Novelizace také přesouvá úpravu výnosů z dividend a úrokových výnosů do působnosti IFRS 9 *Finanční nástroje*.

Základní princip IFRS 15 spočívá v posouzení 5ti krokového modelu pro zachycení výnosů: (i) identifikace smlouvy se zákazníkem, (ii) identifikace povinností plnit vyplývající ze smlouvy, (iii) určení transakční ceny, (iv) alokace transakční ceny na povinnosti plnit a (v) uznání výnosu při splnění povinností plnit – buď v čase, nebo k určitému okamžiku. Dle IFRS 15 je výnos uznán v okamžiku, kdy dochází k převodu ovládnutí na zákazníka. Z IFRS 15 vyplývají rozšířené požadavky na zveřejnění.

Výnosy Fondu plynou z pronájmu nemovitostí, které jsou však mimo působnost IFRS 15 a spadají do působnosti IAS 17 a od roku 2019 do působnosti IFRS 16, a proto na tuto hlavní výnosovou aktivitu přijetí IFRS 15 nemá vliv. Další výnosy plynou ze služeb poskytovaných v souvislosti s pronájmem, které tvoří přibližně 27 % celkových výnosů Fondu. Jde o krátkodobé služby poskytované nájemníkům v době uzavřeného nájemního vztahu a přijetí IFRS 15 nemá zásadní dopad na okamžik a výši uznání těchto výnosů ve výsledku hospodaření. Další dopad do výsledku hospodaření je spojen s přeceňováním investičních aktiv Fondu nebo s prodejem těchto aktiv, kdy výsledkem je zisk nebo ztráta, tj. transakce, které jsou mimo působnost IFRS 15. Proto přijetí IFRS 15 od 1. 1. 2018 nemá žádný dopad na výsledky prezentované v této mezitímní účetní závěrce.

- IFRS 9 *Finanční nástroje* vydaný v červnu 2014 obsahuje nové požadavky na klasifikaci a oceňování finančních aktiv a závazků, jejich prvotní uznání i odúčtování, znehodnocení finančních aktiv a požadavky na zajišťovací účetnictví. IFRS 9 nahrazuje IAS 39 *Finanční nástroje: účtování a oceňování*.

### *Klasifikace – Finanční aktiva*

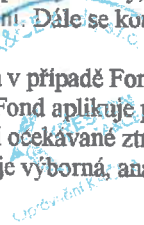
IFRS 9 obsahuje novou klasifikaci finančních aktiv a související přístup k jejich oceňování, který reflektuje model řízení finančních aktiv. IFRS 9 definuje tři kategorie finančních aktiv: finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou, finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním zachyceným v ostatním úplném výsledku hospodaření (tzv. portfolio FVTOCI) a finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním zachyceným ve výsledku hospodaření (tzv. portfolio FVTPL). IFRS 9 nadále neuznává kategorie definované v IAS 39.

Fond vykazuje finanční aktiva – majetkové účasti v nekonsolidovaných dceřiných společnostech – v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření a stejný přístup aplikuje i na další případné účasti s vlivem jiným, než je ovládnutí. Všechna tato finanční aktiva jsou k 1. 1. 2018 klasifikována v kategorii „Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním vykázaným ve výsledku hospodaření (FVTPL)“. Fond nevykazuje žádné dluhové cenné papíry v reálné hodnotě. Fond vykazuje pohledávky (obchodní a poskytnuté půjčky) a peněžní prostředky v zůstatkové hodnotě s využitím efektivní úrokové míry. Finanční aktiva byla k 1. 1. 2018 reklasifikována z dosavadní kategorie „Půjčky a pohledávky“ dle IAS 39 do nové kategorie „Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou“ dle IFRS 9.

### *Snižování hodnoty finančních aktiv*

IFRS 9 nahrazuje model realizovaných ztrát používaný dle IAS 39 model očekávaných ztrát (ECL). Nový model se týká finančních aktiv oceňovaných zůstatkovou hodnotou, případně finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou s přeceněním zachyceným v ostatním úplném výsledku hospodaření (FVTOCI) s výjimkou majetkových nástrojů. Dle IFRS 9 musí být ztráta ze znehodnocení stanovena buď jako 12ti měsíční očekávaná ztráta nebo jako ztráta očekávaná za celou dobu držby finančního nástroje. Přístup uvažující očekávanou ztrátu za celou dobu držby se použije tehdy, pokud úvěrové riziko finančního aktiva k rozvahovému dni vzroste významně od jeho prvotního zachycení. Dále se koncept celkové očekávané ztráty použije vždy na obchodní pohledávky.

Finanční aktiva s výjimkou účasti v jiných společnostech, jsou oceňována zůstatkovou hodnotou a v případě Fondu se jedná o obchodní pohledávky, poskytnuté půjčky a peněžní prostředky. Na obchodní pohledávky Fond aplikuje přístup celkové očekávané ztráty, zatímco na poskytnuté půjčky a peněžní prostředky přístup 12ti měsíční očekávané ztráty. Vzhledem k tomu, že Fond nemá téměř žádné pohledávky po splatnosti, platební morálka klientů je výborná, analýza



úvěrového rizika a zůstatku a struktury obchodních pohledávek provedená při použití IFRS 9 k 1. 1. 2018 nevedla k navýšení úvěrové ztráty.

Peníze jsou drženy u banky – Československá obchodní banka, a.s., která je depozitářem Fondu – s ratingem „A“ od S&P s pozitivním výhledem. Fond vyhodnotil možné riziko znehodnocení peněžních prostředků uložených u banky jako velmi nízké, a to zejména s ohledem na publikovaná posouzení úvěrového rizika externími agenturami. Proto použití IFRS 9 nemá žádný dopad na znehodnocení peněžních prostředků k 1. 1. 2018.

#### *Klasifikace – Finanční závazky*

IFRS 9 přebírá většinu dosavadních požadavků IAS 39 týkající se účetního zachycení a oceňování finančních závazků s výjimkou dopadu části přecenění reálné hodnoty závazků do ostatního úplného výsledku z titulu změny úvěrového rizika dlužníka.

Fond nevykazuje žádné závazky v ocenění reálnou hodnotou, a proto použití IFRS 9 k 1. 1. 2018 nevedlo ke změně ve výkaznictví.

#### *Zajišťovací účetnictví*

Fond nevyužívá zajišťovací účetnictví ve své účetní závěrce, a proto nebyl identifikován žádný dopad z přijetí nových pravidel IFRS 9 pro zajišťovací účetnictví na zobrazení finanční situace a výkonnosti.

#### *Přechod na IFRS 9*

Změny v účetních pravidlech vyplývající z použití IFRS 9 jsou aplikovány retrospektivně, avšak Fond využil možnost nepřepočítávat srovnatelné informace za období před rokem 2018. K 1. 1. 2018 nebyly identifikovány žádné rozdíly, které by bylo nutné promítnout do úprav vlastního kapitálu (nerozdělených výsledků).

- V červnu 2016 byla vydána novelizace IFRS 2 *Úhrady vázané na akcie* nazvaná „Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions“. Fond nevykazuje žádné transakce v rozsahu IFRS 2.
- V prosinci 2016 byla vydána nová interpretace s označením IFRIC 22 *Transakce v cizí měně s předem hrazenou protihodnotou*, která vyjasňuje přístup k přepočtu cizoměnových zálohových plateb spojených s pořízením dlouhodobého majetku, zásob nebo naopak i jejich prodeje. Naplňuje-li zálohová platba nepeněžní položku, nevznikají kurzové rozdíly z přepočtu jejího zůstatku. Současná již používaná pravidla Fondu jsou v souladu s interpretací, navíc doposud Fond neměl žádnou transakci, která by spadala do rozsahu nové interpretace.
- V prosinci 2016 byla vydána novelizace IAS 41 *Investice do nemovitostí* s označením „Transfers of investment property“, která vyjasňuje podmínky, které musí být naplněny pro převod nemovitosti z/do kategorie investice do nemovitostí. Převod může nastat pouze tehdy, dojde-li skutečnost ke změně užívání nemovitosti. Fond nevykazuje žádné nemovitosti pro vlastní účely, ale pouze investice do nemovitostí, nedochází k převodům, a proto není očekáván zásadní dopad novelizace na účetní výkaznictví Fondu.
- V prosinci 2016 byly v rámci *Výročního projektu zlepšení IFRS cyklu 2014-2016* vydány novelizace IFRS 1 *První přijetí IFRS* a IAS 28 *Investice v přidružených a společných jednotkách*. Novelizace IAS 28 se týká jednotek rizikového kapitálu a vyjasňuje možnosti oceňování majetkových účastí s podstatným nebo společným vlivem – použití ekvivalenční metody nebo ocenění reálnou hodnotou. Dle novelizace se metoda oceňování váže individuálně na investice a lze použít pro různé investice různé metody. Fond nedrží žádné investice s podstatným vlivem, a proto novelizace nebude mít žádný dopad na jeho výkaznictví. Novelizace IFRS 1 pouze maže krátkodobou výjimku z rozsahu standardu, která již není nadále třeba, a proto ani tato novelizace nebude mít dopad na budoucí účetní závěrku Fondu.

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

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

- V lednu 2016 byl vydán nový standard pro leasingy s označením IFRS 16 *Leasingy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2019 nebo později), který přináší podstatnou změnu v účetních pravidlech zachycení leasingových smluv. Podle nového standardu nebude nájemce rozlišovat finanční a operativní leasing a většina leasingových smluv (s výjimkou krátkodobých smluv) povede k zachycení aktiv a závazků ve výkazu finanční situace podobně jako je v současnosti finanční leasing. Pronajímatel bude nadále klasifikovat leasingovou smlouvu jako finanční nebo operativní leasing, tj. obdobně jako činí nyní. Fond je primárně v postavení pronajímatele, a proto přijetí IFRS 16 nebude mít zásadní dopad na budoucí výkaznictví Fondu.
- V květnu 2017 byl vydán nový standard s označením IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2021 nebo později; předběžně rozhodnuto o odložení účinnosti na období od 1. 1. 2022), 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 červnu 2017 byla vydána nová interpretace s označením IFRIC 23 *Nejistoty související s daní ze zisku*, (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2019 nebo později), která se váže k IAS 12 *Daně ze zisku* a poskytuje pravidla, jak v účetní závěrce zohlednit nejistoty existující při aplikaci daňového řešení, tj. nejistoty, zdali bude finanční úřad akceptovat





daňové řešení použité daňovým subjektem nebo ne. Vedení Fondu nová pravidla uváží při sestavování účetních závěrek v budoucnu, avšak neočekává zásadní dopad.

- V říjnu 2017 byla vydána novelizace IAS 28 *Účasti v přidružených a společných podnicích* (účinnost pro podnikové kombinace uskutečněné k 1. 1. 2019 a později). Novelizace vnošením ilustrativního příkladu vyjasňuje oceňování tzv. dlouhodobých účastí v přidruženém nebo společném podniku, které tvoří tzv. čistou investici do takového podniku. Účasti (např. dlouhodobé půjčky bez stanovené splatnosti) jsou prvotně oceňovány dle IFRS 9, avšak při uznání podílu investora na ztrátách přidruženého (společného) podniku, jsou taková aktiva snížena ve své hodnotě o podíl na ztrátě použitím ekvivalenční metody dle IAS 28, pokud majetková účast je snížena již na nulu. Novelizace vyjasňuje oceňování souvisejících finančních aktiv v takové situaci. Fond nevykazuje v přidruženém ani společném podniku žádné účasti, proto v současné době není očekává žádný dopad novelizace.
- V prosinci 2017 byly v rámci *Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2015-2017* vydány novelizace čtyř standardů: IFRS 3 *Podnikové kombinace* ve spojení s IFRS 11 *Společná ujednání*, dále IAS 12 *Daně ze zisku* a IAS 23 *Výpůjční náklady* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2019 nebo později). Novelizace IFRS 3 upřesňuje, že pokud účetní jednotka získá kontrolu nad podnikem, který je tzv. společnou operací, přecení dosud držené podíly v takovém podniku. Novelizace IFRS 11 uvádí, že pokud účetní jednotka získá spoulovládání v podniku, který je společnou operací, dosud držené podíly účetní jednotka nepřeceňuje. Novelizace IAS 12 upřesňuje, že všechny případné konsekvence daně ze zisku vyvolané výplacnou dividend, resp. podílů na zisku, by měly být zachyceny ve výsledku hospodaření. Novelizace IAS 23 uvádí, že v případě, kdy konkrétně přiřazené (účelové) dluhové financování (úvěr, dluhopis, apod.) zůstává nesplacen poté, co k němu přiřazené aktivum bylo dokončeno, stává se takové dluhové financování součástí obecně alokovatelného dluhového financování pomocí míry aktivace. Žádná z přijatých novelizací by neměla mít zásadní dopad na budoucí výkaznictví Fondu.
- V březnu 2018 byl vydán nový *Koncepční rámec účetního výkaznictví* založeného na IFRS. Účinnost pro účetní jednotky nastává k 1. 1. 2020 a důvody novelizace spočívají v doplnění úpravy dosud neupravených oblastí (úprava prezentace a zveřejňování informací, vymezení vykazující jednotky, oceňování a oduznání), v aktualizace definic aktiv a závazků a ve vyjasnění současné úpravy (např. pojetí nejistoty při oceňování). Koncepční rámec se a priority netýká výkaznictví Fondu v první linii, neboť je nutné respektovat požadavky standardů a interpretací. V jeho důsledku však mohou být v budoucnu upraveny stávající pravidla, která povedou i ke změnám účetních pravidel Fondu.
- V říjnu 2018 byla vydána novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* upravující definici podniku (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2020 a později). Novelizace se dotýká posouzení transakce pořízení jiného podniku a vyhodnocení, zdali taková transakce je podnikovou kombinací dle IFRS 3 nebo jen pořízením skupiny aktiv. Důsledky takového vyhodnocení jsou zásadní pro způsob zachycení a související ocenění, např. přecenění nabývaných čistých aktiv, identifikace a ocenění goodwillu aj. Novelizace odstraňuje z definice podniku podmínku, že důsledkem podnikové kombinace může být snížení nákladů, a nová definice je plně orientována výstupy kupovaného podniku (zboží, služby poskytované zákazníkům). Novelizace nově zavádí tzv. test koncentrace, který bude volitelný a účetní jednotka jej může využít a rozhodnout, že reálná hodnota nabývaného celku je tvořena (koncentrována) reálnou hodnotou nabývaného aktiva uvnitř celku, a proto je transakce zachycena jako pořízení skupiny aktiv, nikoliv jako podniková kombinace. Fond bude reflektovat úpravu definice ve svých budoucích transakcích, přičemž lze přijmout obecně platný závěr, že více transakcí může být klasifikováno právě jako pořízení skupiny aktiv, nikoliv jako podnikové kombinace.
- V říjnu 2018 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* a IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby* upravující definici významnosti (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2020 a později). Dle nové definice významnosti (materiality) se účetní jednotka musí vyvarovat tzv. zastížení informace (např. vágně formulovat informace o významných položkách a událostech, nevhodně agregovat, resp. disagregovat, umísťovat informace na různé pozice v účetní závěrce a poskytovat výrazně více informace a tím skrývat informace podstatné). Při posuzování významnosti musí být zřetel na primární uživatele, nikoliv celou škálu možnou uživatelů. V neposlední řadě informace musí být posuzovány tak, že lze očekávat, že mohou mít vliv na rozhodování uživatelů, nikoliv zdali jej ovlivní. Účinnost novelizace je prospektivní na události a transakce uskutečněné od počátku prvotní aplikace. Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, avšak nová úprava bude zohledněna při posuzování budoucích transakcích a při sestavování budoucích účetních závěrek.

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

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

- IFRS 14 *Časové rozlišení při cenové regulaci* (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (vydaný v květnu 2017)
- Novelizace IAS 28 *Dlouhodobé účasti v přidružených a společných podnicích* (vydaná v říjnu 2017)
- Výroční projekt zlepšení IFRS cyklus 2015 až 2017 (vydán v prosinci 2017)
- Novelizace IAS 19 (vydaná v únoru 2018)
- Novelizace IFRS 3 *Definice podniku* (vydaná v říjnu 2018)





- Novelizace IAS 1 a IAS 8 *Definice významnosti* (vydaná v říjnu 2018)

### 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.

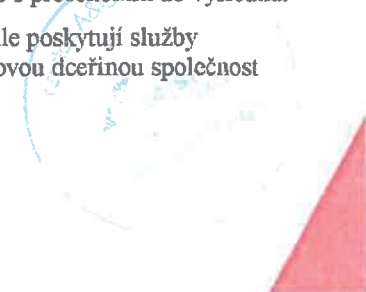
Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji, nebo pokud je investice do nemovitostí trvale stažena z pronájmu a z jejího prodeje nejsou očekávány budoucí ekonomické užitky. Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou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

#### 3.3 Finanční investice 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.





### 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 peněžní prostředky, vklady u bank a pokladní hotovost, případně poskytnuté půjčky. Jedná se o finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou.

#### Obchodní pohledávky

Pohledávky 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, snížené o případné jakékoliv snížení hodnoty. Úrokový výnos je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých pohledávek, u nichž je případný úrokový výnos nevýznamný. Tyto pohledávky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě snížené o případnou ztrátu ze snížení hodnoty.

Fond k obchodním pohledávkám uznává ztrátu ze snížení hodnoty na bázi očekávané úvěrové ztráty, přičemž beru v úvahu celoživotní ztráty. Očekávané ztráty jsou vyhodnocovány ke každému rozvahovému dni, aby zůstatky prezentované v účetní závěrce reflektovaly změny v úvěrovém riziku pohledávky. Očekávané ztráty u obchodních pohledávek vycházejí z analýzy stáří pohledávek kalkulované od vzniku pohledávky a reflektující různě riziková portfolia dlužníků (korporátní klienty vs. individuální klienti). Při posuzování, zdali došlo k podstatnému zvýšení úvěrového rizika Fond bere v úvahu mimo jiných následující indikace:

- významné finanční problémy dlužníka;
- porušení smluvních podmínek, jako je prodlení s úhradami úroků nebo jistiny nebo jejich nezaplacení;
- pravděpodobnost konkurzu či jiné finanční restrukturalizace dlužníka apod.

V případě zvýšení úvěrového rizika a analýzy úvěrového rizika konkrétní pohledávky (nikoliv v rámci portfolia), představuje ztráta ze snížení hodnoty rozdíl mezi účetní hodnotou pohledávky a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků, které jsou diskontovány za použití původní efektivní úrokové míry. Fond přistupuje k přímému snížení hodnoty pohledávek a související ztrátu nebo případný zisk ze zrušení dříve zachycené ztráty prezentuje ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku jako součást položky „Zisky (ztráta) plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků“.

Fond plně odepíše obchodní pohledávku, pokud informace indikují velké finanční problémy dlužníka a není realistické, že pohledávka bude uhrazena. Odepsána pohledávka může být nadále předmětem vymáhání, a pokud by Fond nakonec získal určitou náhradu, je ta uznána jako zisk ve výsledku hospodaření.

Fond odúčtuje pohledávku pouze, pokud jsou vyčerpána smluvní práva k peněžním tokům plynoucím z pohledávky nebo pokud je pohledávka převedena, prodána na jiný subjekt a tím také většina všech rizik a prospěchů spojených s vlastnictvím pohledávky. Je-li při převodu, prodeji rozdíl mezi účetní hodnotou odúčtované pohledávky a získanou protihodnotou, je rozdíl uznán ve výsledku hospodaření.

#### Poskytnuté půjčky

Pohledávky 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, snížené o případné jakékoliv snížení hodnoty. Úrokový výnos je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry. Efektivní úrokovou mírou je taková úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy po očekávanou dobu trvání finančního aktiva k jeho čisté účetní hodnotě.

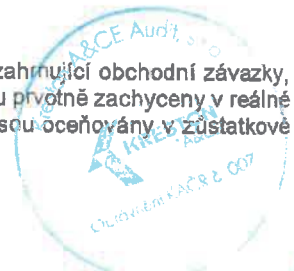
Od prvotního zachycení půjčky Fond posuzuje její úvěrové riziko s ohledem na očekávanou úvěrovou ztrátu, přičemž je uvážen model dvanáctiměsíční ztráty, tj. ztráty, která může v případě problémů dlužníka nastat v následujících dvanácti měsících po rozvahovém dni. Fond průběžně sleduje, zdali nedochází ke změně, resp. k podstatnému nárůstu úvěrového rizika (viz i indikace uvedené výše u obchodních pohledávek).

#### 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.

### 3.6 Derivátové nástroje

Fond v rámci převzetí čistých aktiv společnosti Arkáda Prostějov, s.r.o. převzal s úvěrem derivátový nástroj – úrokový swap (IRS) – a nově v souvislosti s pořízením finanční investice ve společnosti Říčany Property s.r.o. uzavřel nový derivátový nástroj – úrokový swap (IRS).

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.

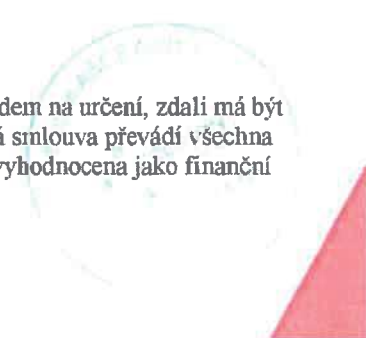
Investiční akcie jsou prezentovány v účetní závěrce jako vyplatitelné investiční akcie, přičemž jejich hodnota je kalkulována ve výši čistých aktiv, tj. aktiv Fondu snížených o závazky Fondu a hodnotu základního kapitálu. Emise investičních akcií je zachycena v hodnotě přijatých plateb snížené o přímé 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, který za situaci, kdy nedošlo k žádné změně vlastního kapitálu, není prezentován.

### 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 Operativní leasing

Všechny leasingové smlouvy a jejich smluvní podmínky jsou vedením Fondu posuzovány s ohledem na určení, zdali má být daný leasingový vztah zachycen jako finanční nebo operativní leasing. V případě, kdy leasingová smlouva převádí všechna podstatná rizika a odměny související s předmětem leasingu na nájemce, je leasingová smlouva vyhodnocena jako finanční







leasing. V opačném případě se jedná o operativní leasing. Fond nevykazuje žádnou leasingovou smlouvu klasifikovanou jako finanční leasing.

### Společnost 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 sjednáním a uzavřením smlouvy o operativním leasingu, jsou-li významné, se přičítají k účetní hodnotě pronajímaného aktiva (nemovitosti) a v důsledku ovlivňují výši meziročního přecenění nemovitostí, které se oceňují v reálné hodnotě.

### Společnost jako nájemce

Fond může být i v postavení nájemce, výše souvisejících nákladů je však minimální. Nájemné u operativních leasingů je zachyceno jako náklad ve výsledku hospodaření rovnoměrně po celou dobu trvání leasingového vztahu. Případné pobídky obdržené při uzavírání operativního leasingu jsou zachyceny jako snížení nákladů rovnoměrně po dobu trvání leasingu. Podmíněné nájemné vznikající v souvislosti s operativním leasingem je zachyceno v období, ve kterém vznikne.

## 3.10 Uznání výnosů

Výnosy Fondu jsou primárně tvořeny výnosy z pronájmu nemovitostí – viz 3.9. Další výnosy plynou ze služeb poskytovaných v souvislosti s pronájmem. Výnosy jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokové protihodnoty a jsou uznány ve výsledku hospodaření v okamžiku poskytnutí služby. Jedná se většinou o krátkodobé služby, u nichž uznání výnosu je spojeno s časovým okamžikem, případně jsou za období, které je ale velmi krátké (měsíční intervaly). Pokud zákazník uhradí za smlouvenou službu předem, vzniká Fondu smluvní závazek.

## 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.

## 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 účastí k rozvahovému dni předcházejícího účetního období.

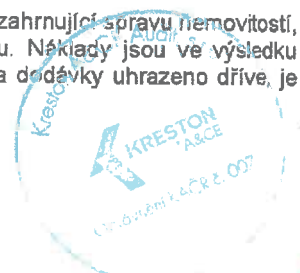
Zisk / ztráta plynoucí z finančních investic zahrnuje také rozdíl, o který se liší poslední reálná hodnota majetkové účasti od reálné hodnoty nabývaných čistých aktiv, které jsou odštěpeny od nekonsolidované dceřiné společnosti a převedeny přímo do majetku Fondu. Vzniklý rozdíl je vnímán jako přecenění finanční investice mezi posledním rozvahovým dnem a dnem fúze.

## 3.13 Zisk / Ztráta z ostatních finančních aktiv a závazků

Zisk / ztráta plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků zahrnuje výsledkový dopad z operací s pohledávkami a závazky, např. snížení hodnoty pohledávek v důsledku úvěrového rizika, ztráty z odúčtování pohledávek, resp. zisky z odúčtování závazků, důsledky možného vzájemného zápočtu pohledávek a závazků apod.

## 3.14 Náklady související s pronájmem nemovitostí

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





### 3.15 Správa fondu a ekonomické a právní služby

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

### 3.16 Daně a poplatky

Nákladem Fondu je daň z nemovitosti, která je zachycena ve výsledku hospodaření k počátku kalendářního roku, neboť stav – nemovitosti ve vlastnictví – platný k tomuto datu je rozhodující pro výši daňové povinnosti, která je hrazena následně v průběhu kalendářního roku. Součástí položky jsou také správné 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 daňové uznatelné náklady a výnosy, které jsou od účetního výsledku hospodaření odečteny nebo naopak k němu přičteny.

#### Odložená daň

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

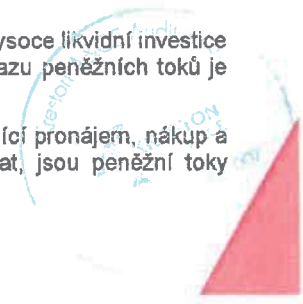
#### Splatná a odložená daň za účetní období

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.

Jeikož 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







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

Fond drží k 30. 6. 2018 majetkovou účast v nemovitostní společnosti Říčany Property, s.r.o., přičemž investiční podstata této společnosti bude s rozhodným dnem 1. 7. 2018 převedena do Fondu.







## Struktura účetních výkazů

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

### Výkaz finanční situace

Obdobně jako je tomu u finančních institucí a podobných účetních jednotek není pro Fond, jehož činnost spočívá v investování, držení investičních aktiv a jejich zhodnocení následným prodejem vhodná struktura výkazu finanční situace používající oddělenou kategorizaci dlouhodobých a krátkodobých aktiv a závazků. U vybraných aktiv a závazků lze vyjádřit očekávání ohledně jejich držby, ale původní záměr může být i obratem změněn. Proto jsou aktiva ve výkazu finanční situace řazena spíše dle likvidity od disponibilních peněžních prostředků přes obchodní pohledávky, finanční investice a investice do nemovitostí k ostatním aktivům a 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 částí 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, vykoupení 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 vykoupit tyto akcie zpět na žádost jejich vlastníka jsou investiční akcie klasifikovány jako finanční závazek a ve výkazu finanční situace je prezentována položka označená jako „Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií“. Důsledkem je odchýlení ekonomického a účetního zobrazení investičních akcií od právního pojetí, neboť z pohledu české legislativy se jedná o složku vlastního kapitálu, zatímco v této účetní závěrce investiční akcie představují závazek. Na tuto klasifikaci je navázáno účetní zachycení případných dividend, které jsou finančním nákladem Fondu, jsou-li deklarovány a vypláceny.





## Ukazatel zisku na akcii

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

## Převzetí části čistých aktiv dceřině společnosti Arkáda Prostějov, s.r.o. (2018) a dceřiných společností QSX Czech, s.r.o. a QLH Czech, s.r.o. (rok 2017)

K 1. 1. 2018 byla do Fondu převedena čistá aktiva nekonsolidované dceřině společnosti Arkáda Prostějov, s.r.o. 100% majetková účast byla Fondem pořízena v roce 2017 a k 31. 12. 2017 byla účast vykazována jako finanční investice v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření. Fond touto transakcí rozšířil své investiční nemovitostní portfolio o nemovitost (obchodní centrum) v Prostějově. Bližší informace o převedených čistých aktivech a dopadu na výsledek hospodaření Fondu v roce 2018 je poskytnut v části 7.2.

K 1. 1. 2017 byla do Fondu převedena čistá aktiv nekonsolidovaných dceřiných společností QSX Czech, s.r.o. a QLH Czech, s.r.o. Fond nabyl 100% podíly na těchto společnostech v roce 2016. V rámci přeměn nabyl Fond do svého majetku retailové nemovitosti v Brně, Praze, Ostravě a Novém Jičíně. Dceřiná společnost QLH Czech, s.r.o. zanikla fúzí, zatímco společnost z dceřině společnosti QSX Czech, s.r.o. byl odstěpen majetek, společnost fúzí nezankla a byla v červenci 2017 prodána.

Při zachycení transakce převodu čistých aktiv doposud nekonsolidovaných dceřiných společností na Fond je vyčíslen rozdíl mezi posledním reálným oceněním majetkové účasti a reálným oceněním převáděných čistých aktiv a tento rozdíl je zachycen ve výsledku hospodaření jako součást zisku / ztráty plynoucí z finančních investic oceňovaných reálnou hodnotou, neboť je vnímán jako přecenění finanční investice mezi posledním rozvahovým dnem a dnem fúze.

## 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

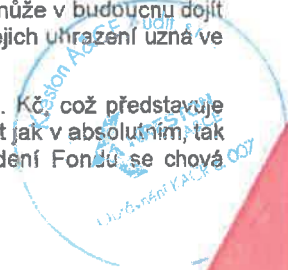
Fond oceňuje investice do nemovitostí a majetkové účasti – v nekonsolidovaných dceřiných společnostech – reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření, přičemž reálná hodnota odhadnutá 30. 6. 2018 činila 1 027 365 tis. Kč (nemovitosti), resp. 373 394 tis. Kč (majetkové účasti). Jde o nejvýznamnější rozvahové položky aktiv, které formují hodnotu čistých aktiv přiřaditelnou držitelům vyplatitelných investičních akcií (k 30. 6. 2018 činí reálná hodnota aktiv přibližně 89 % celkové hodnoty aktiv). Reálné hodnoty investic jsou k rozvahovému dni stanovovány externím znalcem, 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. K 30. 6. 2018 nebyly reálné hodnoty stanoveny externím znalcem a bylo po interním posouzení vývoje trhu ponecháno reálné ocenění stanovené externím znalcem k 31. 12. 2017. V budoucnu může dojít k novým skutečnostem a změnám, které mohou vést k růstu i ke snížení aktuálně prezentovaných reálných hodnot.

### Úvěrové znehodnocení pohledávek

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

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

K 30. 6. 2018 je ocenění pohledávek sníženo z titulu očekávaného úvěrového znehodnocení o 432 tis. Kč, což představuje přibližně 2 % nominální hodnoty vykazovaných obchodních pohledávek. Úvěrové riziko lze tak 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, podléhá daňové legislativě, která mu umožňuje kalkulovat daňovou povinnost ze zdanitelného zisku pomocí daňové sazby 5 %. S uvažováním této daňové sazby je oceňována i odložená daň, která však může být v budoucnu bez vlivu Fondu pozměněna (zvýšena, resp. upraveny podmínky pro využití snížené daňové sazby; běžná sazba ze zisku je 19 %) 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. Zvýšení daňové sazby by zásadně změnilo výsledek hospodaření v období, kdy by ke změně došlo a v důsledku by došlo ke snížení hodnoty čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

## 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 Peníze a nepeněžní transakce

#### Peněžní prostředky

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

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Peněžní prostředky omezené ve využití Fondem	10 320	7 320
Peněžní prostředky volně disponibilní k využití Fondem	16 635	75 951
<b>Peněžní prostředky celkem</b>	<b>26 955</b>	<b>83 271</b>

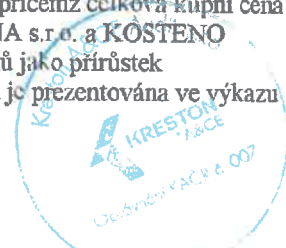
Prostředky omezené ve využití Fondem ve výši jsou navázány na bankovní úvěry čerpané Fondem a omezení vyplývá z úvěrových smluv. Fond nevyužívá žádná bankovní přečerpaní, která by byla zahrnuta mezi „Peněžní prostředky“ pro účely sestavení výkazu peněžních toků.

K 30. 6. 2018 Fond vykazuje jeden bankovní účet, na němž jsou deponovány prostředky vázané k zakladatelským akciím (10 tis. Kč). Tento účet byl vytvořen v roce 2017 s cílem jasně definovat 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.

#### Nepeněžní transakce

K 1. 1. 2018 Fond převzetím čistých aktiv nekonsolidované dceřiné společnosti převzal také bankovní účty s celkovým zůstatkem ve výši 9 816 tis. Kč. V rámci této transakce došlo k nepeněžnímu pořízení investic do nemovitostí, obchodních pohledávek a závazků, převzetí bankovního úvěru a detail realizované transakce a jejího dopadu do účetní závěrky je zveřejněn v části 7.2. Ve výkazu peněžních toků je zachycen dopad navýšení peněžních prostředků.

V červnu 2018 došlo k pořízení finanční majetkové účasti ve společnosti Říčany Property s.r.o., přičemž celková kupní cena ve výši 361 358 tis. Kč byla uhrazena čerpáním nebankovních půjček od společnosti TARATANA s.r.o. a KOSTENO HOLDINGS LIMITED v celkové výši 326 444 tis. Kč (není zobrazeno ve výkazu peněžních toků jako přírůstek nebankovních půjček). Zbývající část kupní ceny ve výši 34 914 tis. Kč byla uhrazena Fondem a je prezentována ve výkazu peněžních toků.





## 6.2 Obchodní pohledávky

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

v tis. Kč	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Obchodní pohledávky – nominální hodnota	19 178	15 687
Snížení hodnoty v důsledku posouzení úvěrového rizika	-432	-432
<b>Obchodní pohledávky ve výkazu finanční situace</b>	<b>18 746</b>	<b>15 255</b>

Fond sleduje vývoj úvěrového rizika jako meziroční přecenění výše pohledávek, nesleduje vývoj opravných položek samostatně. Za mezitímní období 2018 nebyla ve výsledku hospodaření uznána žádná ztráta z úvěrového přecenění pohledávek.

Obchodní pohledávky k 30. 6. 2018 i 31. 12. 2017 zahrnují ve svém celkovém pohledávku za společností Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. související s prodejem majetkové účasti v Business centrum KCM, a.s. za 10 820 tis. Kč. Jde o pohledávku za spřízněnou stranou.

## 6.3 Finanční investice v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku

Fond drží majetkové účasti na jiných společnostech, zejména nemovitostních společnostech, které pokud plně ovládá, nekonsoliduje s uvážením výjimky pro investiční jednotky. Fond pořizuje nemovitostní společnosti, z nichž později převádí čistá aktiva (nemovitosti) přímo do Fondu a společnosti následně prodává. Vývoj hodnoty za rok 2018 a 2017 v rozlišení na jednotlivé držené majetkové účasti zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	Říčany Property s.r.o.	Arkáda Prostějov, s.r.o.	Core Property IFPZK a.s.	Ostatní finanční investice	Celkem
<b>Reálná hodnota k 1. 1. 2017</b>	-	-	-	31 851	31 851
přecenění vlivem přeměny pořízení	-	152 714	13 000	-	165 714
vyřazení z důsledku prodeje přecenění do výsledku	-	-21 750	-2 967	-7 278	-24 717
<b>Reálná hodnota k 31. 12. 2017</b>	-	130 964	10 033	-	140 997
přecenění vlivem přeměny (viz 7.2) Pořízení	361 358	-160 817	-	-	-160 817
přecenění do výsledku (viz 7.2)	-	31 856	-	-	31 856
<b>Reálná hodnota k 30. 6. 2018</b>	<b>361 358</b>	<b>2 003</b>	<b>10 033</b>	-	<b>373 394</b>

Sloupec „Ostatní finanční investice“ zahrnuje finanční investice ve společnostech Business centrum KCM, a.s., QLH Czech, s.r.o. a QSX Czech, s.r.o.

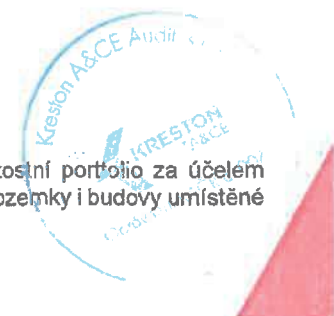
K 1. 1. 2018 Fond převzal čistá aktiva do té doby nekonsolidované dceřiné společnosti Arkáda Prostějov. Z právního pohledu došlo k fúzi odštěpením sloučením, přičemž Fond nabyl čistá aktiva v hodnotě 160 817 tis. Kč a současně došlo ke snížení reálné hodnoty investice. Rozdíl reálné hodnoty převzatých čistých aktiv a reálné hodnoty investice vykazované k 31. 12. 2017 je uznán ve výsledku hospodaření jako zisk z přecenění finanční investice k okamžiku transakce (31 856 tis. Kč).

V červnu 2018 nabyl Fond v nespřízněné transakci 100% majetkový podíl ve společnosti Říčany Property s.r.o., která vlastní nemovitost v Praze v Holešovicích a která slouží jako business centrum, v níž jsou pronajímány kanceláře, konferenční místnosti a jiné nebytové prostory. Kupní cena finanční investice byla vyčíslena na částku 361 358 tis. Kč a s ohledem na okamžik transakce, je tato hodnota uvážena jako reálná hodnota nemovitosti k 30. 6. 2018. V souvislosti s pořízením vznikly Fondu vedlejší transakční náklady v celkové výši 792 tis. Kč, které byly uznány ve výsledku hospodaření za první pololetí roku 2018.

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

## 6.4 Investice do nemovitostí

Fond vlastní nemovitosti, které v minulosti pořídl 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, v Ostravě, Tišňově u Brna, Prostějově a Novém Jičíně. Vývoj za první pololetí roku 2018 navazující na vývoj v roce 2017 v členění na pozemky a budovy zobrazuje následující tabulka:

<i>v tis. Kč</i>	Pozemky	Stavby	Investice do nemovitostí celkem
<b>Reálná hodnota k 1. 1. 2017</b>	<b>144 027</b>	<b>298 618</b>	<b>442 645</b>
přírůstky v rámci převzetí čistých aktiv dceřiných společností	50 911	268 675	319 586
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění existujících nemovitostí	-	967	967
vyřazení v důsledku prodeje	-9 758	-48 445	-58 203
ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	-1 429	9 168	7 739
<b>Reálná hodnota k 31. 12. 2017</b>	<b>183 751</b>	<b>528 983</b>	<b>712 734</b>
přírůstky v rámci převzetí čistých aktiv dceřiných společností	23 758	283 542	307 300
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění existujících nemovitostí	-	1 795	1 795
pořízení nových investic do nemovitostí	5 536	-	5 536
<b>Reálná hodnota k 30. 6. 2018</b>	<b>213 045</b>	<b>814 320</b>	<b>1 027 365</b>

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

K 1. 1. 2018 Fond převzal nemovitosti z dceřiné společnosti Arkáda Prostějov, s.r.o., čímž došlo k výraznému navýšení nemovitostního investičního portfolia. Jedná se o obchodní galerii ve městě Prostějov.

V červnu 2018 došlo k nákupu pozemku v Brně a rozšíření současného portfolia nemovitostí v lokalitě Brno – Kolaříková, kde Fond již vlastní jiné pozemky a stavby.

Nemovitosti jsou zastaveny ve prospěch Československé obchodní banky, a.s. jako záruka splacení čerpaných bankovních úvěrů – viz část 6.8.

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

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2018	Pololetí končící 30. 6. 2017
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	48 900	38 539
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-21 252	-17 233

## 6.5 Poskytnuté půjčky a pohledávky z derivátových nástrojů

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Půjčka – TESSERA, k.s.	64 925	71 155
Půjčka – Říčany Property s.r.o.	48 176	-
Pohledávky z uzavřených derivátových nástrojů	4 101	-
<b>Poskytnuté půjčky a jiná finanční aktiva celkem</b>	<b>117 202</b>	<b>71 155</b>
Půjčka poskytnutá neinvestiční částí investiční části Fondu	1 990	1 990

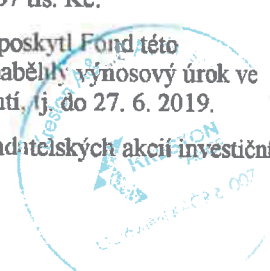
### Poskytnuté půjčky

K 31. 12. 2017 v souvislosti s restrukturalizací nebankovní půjček Fond jako postupník převzal dvě půjčky v celkové hodnotě 71 155 tis. Kč. Postupiteli byly společnosti Ben Praha s.r.o. a Solo Property Group s.r.o. a každá společnost postoupila na Fond půjčku v nesplacené jistině 31 429 tis. Kč a naběhlých nesplacených úrocích 4 148 tis. Kč (dohromady každá společnost 35 577 tis. Kč). Půjčka je od roku 2018 úročena úrokovou sazbou 8 % p.a. a je splatná do 31. 12. 2024. Dlužníkem půjčky je společnost TESSERA, k.s., která je spřízněnou stranou Fondu (shoda v ovládající osobě Fondu a společnosti TESSERA, k.s.; společnost je také držitelem 4,03 % investičních akcií Fondu). Za první pololetí byly v souvislosti s touto půjčkou uznány výnosové úroky ve výši 2 494 tis. Kč a Fondu byly uhrazeny úroky ve výši 8 724 tis. Kč. Zůstatek k 30. 6. 2018 tvoří jistina půjček ve výši 62 858 tis. Kč a naběhlé úroky ve výši 2 067 tis. Kč.

V červnu 2018 v souvislosti s pořízením finanční investice ve společnosti Říčany Property s.r.o. poskytl Fond této společnosti půjčku ve výši jistiny 48 171 tis. Kč. K 30. 6. 2018 je součástí celkového zůstatku i naběhlý výnosový úrok ve výši 5 tis. Kč. Půjčka je úročena úrokovou sazbou 2 % p.a. a je splatná do 12 měsíců od poskytnutí, tj. do 27. 6. 2019.

Fond vykazuje k 30. 6. 2018 také půjčku, která byla v červnu 2017 poskytnuta z prostředků zakladatelských akcií investiční části Fondu. Půjčka je splatná do 31. 12. 2018 a je bezúročná.

### Derivátové nástroje





K 1. 1. 2018 v rámci čistých aktiv převzatých ze společnosti Arkáda Prostějov, s.r.o. přešel na Fond také úrokový swap v reálné hodnotě 1 956 tis. Kč (pohledávka). Úrokový swap je spojen s úvěrem od ČSOB, který byl použit na financování nemovitostí ve společnosti Arkáda Prostějov, s.r.o. Derivát je uzavřen na období do roku 2022 a jeho reálná hodnota k 30. 6. 2018 je 2 347 tis. Kč (pohledávka). V průběhu prvního pololetí vyplynulo pro Fond vyúčtování (platba) ve výši 124 tis. Kč.

V červnu 2018 v souvislosti s pořízením investice ve společnosti Říčany Property s.r.o. a s plánovaným financováním investice bankovním úvěrem Fond vstoupil do nového úrokového swapu, jehož reálná hodnota k 30. 6. 2018 činí 1 754 tis. Kč (pohledávka).

Za první pololetí roku 2018 je v souvislosti s deriváty zachycen celkový dopad do výsledku hospodaření ve výši 2 021 tis. Kč představující zisk z přecenění k 30. 6. 2018 ve výši 2 145 tis. Kč a ztrátu z vyúčtování a souvisejících plateb ve výši 124 tis. Kč.

## 6.6 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva

<i>v tis. Kč</i>	<b>30. 6. 2018</b>	<b>31. 12. 2017</b>
Poskytnuté zálohy	1 298	389
Náklady příštích období	2 813	1 726
Ostatní pohledávky	779	88
<b>Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva celkem</b>	<b>4 890</b>	<b>2 204</b>

## 6.7 Obchodní a jiné závazky

<i>v tis. Kč</i>	<b>30. 6. 2018</b>	<b>31. 12. 2017</b>
Obchodní závazky	15 347	12 205
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	2 593	800
Přijaté kauce	10 214	6 283
Závazky vůči státu	478	5
Ostatní závazky	1 903	360
<b>Obchodní a jiné závazky celkem</b>	<b>30 535</b>	<b>19 653</b>
z toho finanční závazky	27 464	18 848
z toho nefinanční závazky	3 071	805

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.

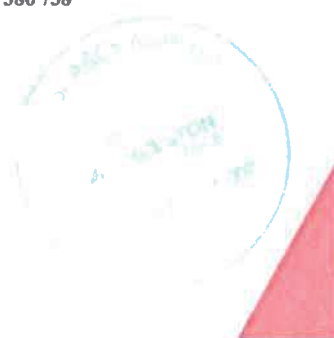
Výše uvedené závazky jsou k jednotlivým rozvahovým dnům evidovány jako krátkodobě splatné. Přijaté kauce u poskytovaných pronájmů jsou vnímány také jako krátkodobě splatné, neboť nájemní vztahy jsou vypověditelné v období ne delším jak 12 měsíců od data rozvahy.

Nárůst hodnoty závazků a zejména přijatých kaucí je způsobem převzetím nemovitostí ze společnosti Arkáda Prostějov, s.r.o. k 1. 1. 2018, čímž došlo k nárůstu vztahů s nájemci evidovanými přímo ve Fondu.

## 6.8 Bankovní úvěry a nebankovní půjčky

### Bankovní úvěry

<i>v tis. Kč</i>	<b>30. 6. 2018</b>	<b>31. 12. 2017</b>
Bankovní úvěry – dlouhodobě splatná část úvěru	467 364	361 004
Bankovní úvěry – krátkodobě splatná část úvěru	44 965	25 734
<b>Bankovní úvěry celkem</b>	<b>512 329</b>	<b>386 738</b>







K 1. 1. 2018 Fond převzal od společnosti Arkáda Prostějov, s.r.o. bankovní úvěr ve výši 143 545 tis. Kč, čímž se rozšířilo portfolio bankovních úvěrů, které k 30. 6. 2018 tvoří sedm bankovních úvěrů čerpaných od Československé obchodní banky, a.s., která je současně depozitářem Fondu:

<i>Bankovní úvěr</i>	<b>Efektivní úroková sazba p.a.</b>	<b>Zůstatek úvěru vč. naběhlého úroku.</b>	<b>Splatnost</b>
ČSOB bankovní úvěr	1,85 %	102 600	31. 08. 2030
ČSOB bankovní úvěr	2,98 %	36 290	31. 08. 2029
ČSOB bankovní úvěr	2,98 %	21 800	31. 05. 2029
ČSOB bankovní úvěr	2,10 %	164 400	30. 11. 2026
ČSOB bankovní úvěr	2,10 %	31 042	30. 11. 2026
ČSOB bankovní úvěr	2,42 % (1M PRIBOR + 1,5)	17 816	15. 8. 2022
ČSOB bankovní úvěr	2,42 % (1M PRIBOR + 1,5)	138 381	15. 8. 2022
<b>Bankovní úvěry celkem</b>	<b>x</b>	<b>512 329</b>	<b>x</b>

Za první pololetí 2018 Fond vykazuje úrokové náklady z bankovních úvěrů 5 812 tis. Kč. Bankovní úvěry jsou zaručeny nemovitostmi prezentovanými v rámci investic do nemovitostí – viz část 6.4.

Bankovní úvěry představují finanční závazky a jejich účetní hodnota prezentovaná k 30. 6. 2018 se významně neodchyluje od jejich reálné hodnoty.

#### **Nebankovní půjčky**

<i>v tis. Kč</i>	<b>30. 6. 2018</b>	<b>31. 12. 2017</b>
Nebankovní úvěry – dlouhodobě splatná část	326 631	-
Nebankovní úvěry – krátkodobě splatná část	1 990	378 536
<b>Nebankovní půjčky celkem</b>	<b>328 621</b>	<b>378 536</b>

V červnu 2018 v souvislosti s pořízením majetkové účasti ve společnosti Říčany Property s.r.o. Fond načerpal dvě nebankovní půjčky ve stejné výši (nominále každé půjčky činí 163 222 tis. Kč) a za stejných podmínek (úročené 7 % p.a. se splatností do 5 let). Věřiteli těchto půjček jsou společnosti TARATANA s.r.o. a KOSTENO HOLDINGS LIMITED. Půjčky byly čerpany přímo jako úhrada prodávajícímu majetkové účasti ve společnosti Říčany Property s.r.o. K 30. 6. 2018 Fond vykazuje následující půjčky, u nichž je zůstatek navýšen o naběhlé úrokové náklady 187 tis. Kč:

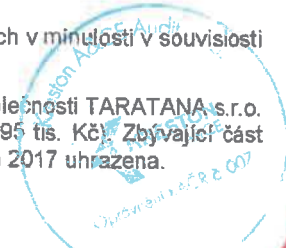
<i>Věřitel</i>	<b>Efektivní úroková sazba p.a.</b>	<b>Zůstatek úvěru vč. naběhlého úroku</b>	<b>Splatnost</b>
TARATANA s.r.o.	7 %	163 316	31. 12. 2018
KOSTENO HOLDINGS LIMITED	7 %	163 315	31. 12. 2018
Czech Investment Fund SICAV, a.s. (neinvestiční část)	-	1 990	31. 12. 2018
<b>Nebankovní půjčky celkem</b>	<b>x</b>	<b>328 621</b>	<b>x</b>

K 31. 12. 2017 Fond vykazoval následující půjčky, přičemž půjčky za společnostmi Ben Praha s.r.o. a Solo Property Group s.r.o. byly v květnu 2018 uhrazeny prostřednictvím emise investičních akcií:

<i>Věřitel</i>	<b>Efektivní úroková sazba p.a.</b>	<b>Zůstatek úvěru vč. naběhlého úroku</b>	<b>Splatnost</b>
Ben Praha s.r.o. (ovládající osobou pan Martin Benda)	-	188 273	31. 12. 2018
Solo Property Group s.r.o. (ovládající osobou pan Martin David)	-	188 273	31. 12. 2018
Czech Investment Fund SICAV, a.s. (neinvestiční část)	-	1 990	31. 12. 2018
<b>Nebankovní půjčky celkem</b>	<b>x</b>	<b>378 536</b>	<b>x</b>

Půjčky prezentované k 31. 12. 2017 jsou důsledkem restrukturalizace nebankovních půjček vzniklých v minulosti v souvislosti s financováním investic:

- K 31. 12. 2017 společnosti Ben Praha s.r.o. a Solo Property Group s.r.o. převzaly úvěry od společnosti TARATANA s.r.o. a KOSTENO HOLDINGS LIMITED v celkové výši 305 390 tis. Kč (individuálně ve výši 152 695 tis. Kč). Zbývající část 151 600 tis. Kč (včetně naběhlých úroků za rok 2017 ve výši 20 546 tis. Kč) byla Fondem v roce 2017 uhrazena.





- K 31 12. 2017 společnosti Ben Praha s.r.o. a Solo Property Group s.r.o. postoupily na Fond dvě pohledávky z poskytnuté půjčky za společností TESSERA, k.s. v celkové výši 71 156 tis. Kč (individuálně ve výši 35 578 tis. Kč) (viz 6.3).

Nebankovní půjčky představují finanční závazky a jejich účetní hodnota prezentovaná k rozvahovému dni se významně neodchyluje od jejich reálné hodnoty.

### Vývoj dluhů z financování

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

<i>v tis. Kč</i>	Bankovní úvěry	Nebankovní půjčky	Celkem
<b>Počáteční zůstatek k 1. 1. 2017</b>	<b>179 890</b>	<b>436 444</b>	<b>616 334</b>
dopad podnikové přeměny (převodu čistých aktiv)	214 000	-	214 000
peněžní tok – čerpání úvěru	-	78 400	78 400
peněžní tok – splátky úvěru	-25 056	-230 000	-255 056
peněžní tok – placené úroky	-8 231	-	-8 231
nepeněžní vznik závazku	17 904	73 146	91 050
naběhlé úrokové náklady	8 231	20 546	28 777
<b>Počáteční zůstatek k 1. 1. 2018</b>	<b>386 738</b>	<b>378 536</b>	<b>765 274</b>
dopad podnikové přeměny (převodu čistých aktiv)	143 545	-	143 545
peněžní tok – splátky úvěru	-17 954	-	-17 954
peněžní tok – placené úroky	-4 205	-	-4 205
nepeněžní vznik závazku	-	326 444	326 444
nepeněžní úhrada závazku (viz 8.9)	-	-376 546	-376 546
naběhlé úrokové náklady	4 205	187	4 392
<b>Konečný zůstatek k 30. 6. 2018</b>	<b>512 329</b>	<b>328 621</b>	<b>840 950</b>
z toho krátkodobě splatný zůstatek	44 965	1 990	46 955
z toho dlouhodobě splatný zůstatek	467 364	326 631	793 995

### 6.9 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií

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

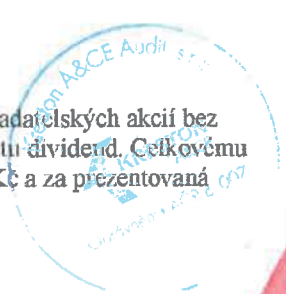
Fond po důkladné analýze dospěl k závěru, že vydané investiční akcie s ohledem na právo držitele požádat Fond o odkup na účet Fondu, čímž investiční akcie zanikají, budou klasifikovány a vykazovány jako finanční závazek. S investičními akciemi zároveň není spojeno právo hlasovat na valné hromadě Fondu.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

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Počet investičních akcií (v ks)	120 897 290	43 335 718
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	655 958	210 385
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	5,43	4,85

V květnu 2018 došlo k emisi 77 561 572 ks investičních akcií v hodnotě 4,8548 Kč na 1 akcii a těmito akciemi byly uhrzena nebankovní půjčky společností Ben Praha s.r.o. a Solo Property Group s.r.o. (viz část 6.8).

### 6.10 Vlastní kapitál – Základní kapitál

Vlastní kapitál Fondu je tvořen výhradně základním kapitálem, který je dán hodnotou 2 000 ks zakladatelských akcií bez jmenovité hodnoty. S každou akcií je spojen jeden hlas při rozhodování a současně i právo na výplatu dividend. Celkovému počtu zakladatelských akcií odpovídá k 30. 6. 2018 hodnota základního kapitálu ve výši 2 000 tis. Kč a za prezentované období nedošlo k žádné změně této hodnoty.







Základní kapitál je plně splacen, přičemž zakladatelské akcie nemají hodnotu závislou na činnosti Fondu a jsou podloženy pouze výší zapisovaného základního kapitálu. Prostředky ekvivalentní základnímu kapitálu jsou deponovány ve výši 10 tis. Kč na samostatném bankovním účtu a dále Fond poskytl v roce 2017 ze zakladatelských prostředků půjčku ve výši 1 990 tis. Kč do investiční části Fondu.

#### 6.11 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb

<i>v tis. Kč</i>	<b>Období končící 30. 6. 2018</b>	<b>Rok končící 31. 12. 2017</b>
Tržby z pronájmu	48 900	75 324
Tržby z poskytovaných služeb	18 150	27 219
<b>Tržby celkem</b>	<b>67 050</b>	<b>102 543</b>

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

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

#### 6.12 Úrokové výnosy

<i>v tis. Kč</i>	<b>Období končící 30. 6. 2018</b>	<b>Rok končící 31. 12. 2017</b>
Úrokové výnosy z peněžních prostředků na bankovních účtech	-	3
Úrokové výnosy z poskytnutých půjček a jiných pohledávek (viz 8.5)	2 519	135
<b>Úrokové výnosy celkem</b>	<b>2 519</b>	<b>138</b>

#### 6.13 Náklady související s pronájmem nemovitostí

<i>v tis. Kč</i>	<b>Období končící 30. 6. 2018</b>	<b>Rok končící 31. 12. 2017</b>
Spotřeba materiálu	395	536
Spotřeba energie, plynu, vody	9 735	15 184
Správa nemovitostí	6 026	8 358
Ostraha	1 373	2 229
Opravy a udržování	1 501	2 930
Poplatky a provize za zprostředkování	472	1 994
Ostatní služby	1 750	1 696
<b>Náklady související s pronájmem nemovitostí celkem</b>	<b>21 252</b>	<b>32 927</b>

#### 6.14 Správa Fondu a ekonomické a právní služby

<i>v tis. Kč</i>	<b>Období končící 30. 6. 2018</b>	<b>Rok končící 31. 12. 2017</b>
Správa a vedení Fondu (pozn. 7.4)	570	450
Poplatky depozitáři	518	1 046
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	3 283	4 898
<b>Správa fondu a související ekonomické a právní služby celkem</b>	<b>4 371</b>	<b>6 394</b>

#### 6.15 Finanční náklady

<i>v tis. Kč</i>	<b>Období končící 30. 6. 2018</b>	<b>Rok končící 31. 12. 2017</b>
Úrokové náklady – bankovní úvěry	5 812	8 231
Úrokové náklady – nebankovní půjčky	187	20 540
<b>Úrokové náklady celkem</b>	<b>5 999</b>	<b>28 771</b>





Ostatní finanční náklady	83	483
<b>Finanční náklady celkem</b>	<b>6 082</b>	<b>29 260</b>

Ostatní finanční náklady zahrnují bankovní poplatky a jiné finanční náklady.

## 6.16 Daně ze zisku

### Daně ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

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

<i>V tis. Kč</i>	Období končící 30. 6. 2018	Rok končící 31. 12. 2017
Splatný daňový náklad za běžné období	1 556	2 584
Úprava splatné daně za předcházející období	417	-19
<b>Splatná daň celkem</b>	<b>1 973</b>	<b>2 565</b>
Odložená daň z titulu změny přechodných rozdílů	467	2 145
<b>Celkový daňový náklad (výnos)</b>	<b>2 440</b>	<b>4 710</b>

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

<i>V tis. Kč</i>	Období končící 30. 6. 2018	Rok končící 31. 12. 2017
Zisk před zdaněním za běžné období	71 467	17 238
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad kalkulovaný z výsledku hospodaření	3 573	862
Dopad daňové neuznatelných nákladů / výnosů	-1 550	3 848
Dopad daňových nákladů souvisejících s předcházejícím obdobím	417	-
<b>Celkový daňový náklad (výnos)</b>	<b>2 440</b>	<b>4 710</b>
<b>Efektivní daňová sazba</b>	<b>3,41 %</b>	<b>27,3 %</b>

### Odložená daň ve výkazu finanční situace

Odložená daň Fondu vychází ze zdanitelných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou investic do nemovitostí. K 1. 1. 2018 Fond převzal nemovitosti od společnosti Arkáda Prostějov, s.r.o., což vedlo k navýšení odložené daně bez dopadu do výsledku hospodaření.

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě investic do nemovitostí	41 843	29 998

### 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:

<i>v tis. Kč</i>	Odložená daň
<b>Zůstatek k 1. 1. 2017 – odložený daňový závazek</b>	<b>16 039</b>
dopad podnikové přeměny	11 815
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	2 145
<b>Zůstatek k 31. 12. 2017 – odložený daňový závazek</b>	<b>29 998</b>
dopad podnikové přeměny	11 378
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	467
<b>Zůstatek k 30. 6. 2018 – odložený daňový závazek</b>	<b>41 843</b>





## 7 Transakce se spřízněnými stranami

### 7.1 Osoba ovládající

Spoluovládajícími osobami, které drží dohromady všechny zakladatelské akcie Fondu jsou pan Martin Benda a pan Martin David. Každý drží 50 % zakladatelských akcií a to pan Martin David přímo a pan Martin Benda 40 % přímo a 10 % prostřednictvím své plně ovládané společnosti.

Pan Martin Benda i pan Martin David jsou taktéž hlavními investory Fondu, přičemž v květnu 2018 v důsledku nové emise investičních akcií došlo ke změně akcionářské struktury a jednotlivých podílů, tj. k 30. 6. 2018:

- Pan Martin David drží v přímém vlastnictví 45,73 % a pan Martin Benda drží v přímé vlastnictví 13,65 %;
- 32,08 % drží společnost Ben Praha s.r.o. (Martin Benda);
- 4,03 % investičních akcií drží společnost TESSERA, k.s., která je vůči Fondu ve spřízněném vztahu, neboť komplementářem je Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., a komanditistou společnost European Property Group, a.s. ovládaná panem Martinem Davidem.
- 1,9 % investičních akcií vlastní společnost Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., která je také spoluovládána panem Martinem Bendou a panem Martinem Davidem; a

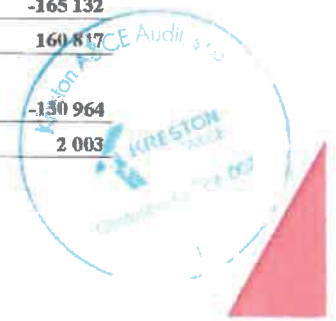
Zbývající podíl investičních akcií ve výši 2,62 % drží investoři – dvě fyzické osoby a dvě právnické osoby, které jsou vůči Fondu ve vztahu nespřízněnosti.

### 7.2 Převody čistých aktiv nekonsolidovaných dceřiných společností do Fondu

Fond jakožto investiční jednotka nekonsoliduje společnosti, které ovládá a tvoří jeho investiční podstatu. Tyto majetkové účasti jsou vykazovány jako finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření. Fond však přistupuje k transakcím, kdy převede část čistých aktiv (jmění) z dceřiné společnosti přímo do Fondu (z právního pohledu dochází k rozdělení odštěpením sloučením) a zbylou majetkovou účast následně prodá a z Fondu vyvede.

K 1. 1. 2018 byla do Fondu takto převedena čistá aktiva nekonsolidované dceřiné společnosti Arkáda Prostějov, s.r.o. (100% majetková účast byla pořízena v roce 2017). Ačkoliv k okamžiku transakce jde o podnikovou kombinaci pod společným ovládním, kdy se vyvádí čistá aktiva z dceřiné společnosti do společnosti mateřské, dochází k prvotnímu uznání převáděných čistých aktiv v jejich reálných hodnotách k datu převodu, protože akvizice a konsolidace takové dceřiné společnosti Fondem – investiční jednotkou byla v kontextu IFRS 10 zakázána. Fond oceňuje své finanční investice reálnou hodnotou reflektující reálnou hodnotu investiční podstaty držené v dceřiné společnosti. Proto k datu převodu dochází k záměně reálné hodnoty investice za reálnou hodnotu převáděných čistých aktiv, a pokud je při této transakci identifikován rozdíl, je zachycen ve výsledku hospodaření jako dopad přecenění finanční investice mezi posledním určením reálné hodnoty a jejím oceněním k datu převodu. Tomuto postupu odpovídá následující členění převáděných čistých aktiv ze společnosti Arkáda Prostějov, s.r.o. a změny v hodnotě finanční investice k 1. 1. 2018:

<i>V tis. Kč</i>	<b>Arkáda Prostějov, s.r.o.</b>
<b>Čistá aktiva převáděná z nekonsolidované dceřiné společnosti</b>	
Investice do nemovitostí oceňované reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku	307 300
Obchodní pohledávky	5 098
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	1 779
Derivatové nástroje oceňované reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku	1 956
Peníze	9 816
<b>Aktiva celkem</b>	<b>325 949</b>
Bankovní úvěry	-143 545
Odložený daňový závazek	-11 377
Obchodní a jiné závazky	-10 210
<b>Závazky celkem</b>	<b>-165 132</b>
<b>Čistá aktiva</b>	<b>160 817</b>
<b>Finanční investice držaná Fondem v reálném ocenění před převodem čistých aktiv</b>	<b>-130 964</b>
<b>Finanční investice držaná Fondem v reálném ocenění po převodu čistých aktiv</b>	<b>2 003</b>





Po převodu čistých aktiv zůstaly ve společnosti Arkáda Prostějov, s.r.o. pohledávky, závazky a peněžní prostředky, které vedly k ocenění finanční investice ve výši 2 003 tis. Kč, která Fondu po převodu zůstala. Fond očekává prodej této zbývající účasti obdobně jako tomu u dřívějších investic.

### 7.3 Transakce se spřízněnými stranami

Všechny transakce se spřízněnými stranami jsou založeny na podmínkách shodných s transakcemi s nespřízněnými stranami. Zůstatky nesplacené k rozvahovému dni nejsou nijak zajištěny a jejich vypořádání se očekává formou peněžní platby.

#### Obchodní vztahy se spřízněnými stranami

V rámci obchodních pohledávek Fond eviduje k 30. 6. 2018 pohledávku ve výši 10 820 tis. Kč za společností Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. v souvislosti s prodejem majetkové účasti v Business centrum KCM, a.s., který se uskutečnil v roce 2017.

#### Finanční vztahy se spřízněnými stranami

Fond k 30. 6. 2018 i 31. 12. 2017 prezentuje půjčky poskytnuté spřízněným stranám – Říčany Property, s.r.o. a TESSERA, k.s. – bližší informace v části 6.5.

### 7.4 Odměny klíčového vedení

Řízení a vedení Fondu je od roku 2018 zajišťováno společností AMISTA investiční společnost, a.s., která je taktéž v působnosti statutárního ředitele Fondu. Za první pololetí 2018 byla ze strany investiční společnosti vyúčtována Fondu odměna ve výši 570 tis. Kč (2017: 450 tis. Kč; obhospodařovatelem a administrátorem spřízněná společnost Safety invest funds, investiční společnost, a.s.).

Fond má zřízenou správní radu, která je tříčlenná. Za prezentovaná období nebyly vyplaceny žádné odměny a jiné výhody členům správní rady.

## 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:

<i>V tis. Kč</i>	<b>30. 6. 2018</b>	<b>31. 12. 2017</b>
<b>Finanční aktiva</b>		
Finanční investice oceňované v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	373 394	140 997
Deriváty oceňované v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	4 101	-
Finanční aktiva oceňovaná v zůstatkové hodnotě	158 812	169 691
<i>z toho:</i>		
<i>Obchodní pohledávky</i>	18 746	15 255
<i>Poskytnuté půjčky</i>	113 101	71 155
<i>Peněžní prostředky</i>	26 955	83 271
<i>Peněžní prostředky vztažené k základnímu kapitálu</i>	10	10
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>536 307</b>	<b>310 688</b>
<b>Finanční závazky</b>		
Finanční závazky oceňované v zůstatkové hodnotě	868 414	784 122
<i>z toho:</i>		
<i>Bankovní úvěry</i>	512 329	386 738
<i>Nebankovní půjčky</i>	328 621	378 536





### 8.1 Úvěrové (kreditní) riziko

Úvěrové riziko vyplývá z rizika, že protistrana (odběratel, dlužník) nesplní své smluvní závazky a Fondu tak vznikne finanční ztráta. Stav pohledávek včetně ostatních finančních aktiv je průběžně posuzován. I vzhledem k faktu, že poskytnuté půjčky jsou vůči spřízněné straně (společnosti TESSERA, k.s. a Říčany Property s.r.o.), stejně tak nadpoloviční zůstatek obchodních pohledávek je vůči spřízněné straně (Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.) Fond nepřistoupil k zásadnímu znehodnocení pohledávek a k zachycení ztráty ve výsledku hospodaření.

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

### 8.2 Riziko likvidity

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

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

K 30. 6. 2018	Vážený průměr efektivní úrokové sazby (p.a.)	Do 1 roku	1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	27 464	-	-	27 464
Bankovní úvěry	2,18 %	65 427	256 331	254 197	575 955
Nebankovní půjčky	7,00 %	-	457 854	-	457 854
<b>Celkem</b>	<b>x</b>	<b>92 891</b>	<b>714 185</b>	<b>254 197</b>	<b>1 061 273</b>

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

K 31. 12. 2017	Vážený průměr efektivní úrokové sazby (p.a.)	Do 1 roku	1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	18 848	-	-	18 848
Bankovní úvěry	2,18 %	34 402	138 929	272 151	445 482
<b>Celkem</b>	<b>x</b>	<b>53 251</b>	<b>138 929</b>	<b>272 151</b>	<b>464 330</b>

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

### 8.3 Úrokové riziko

Úrokové riziko je spojeno s finančními závazky, které mají proměnlivou úrokovou sazbu. Nebankovní půjčky, které jsou Fondem prezentovány a načerpány nově v červnu 2018 jsou fixně úročené a není s nimi spojeno úrokové riziko budoucích úrokových plateb. Většina bankovních úvěrů (pět ze sedmi) je také 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. 65 % jistiny těchto bankovních úvěrů je ekonomicky zajištěno úrokovými swapy, ač ty nejsou v účetní závěrce klasifikovány jako zajišťovací. Ekonomické riziko dopadu změny úrokových sazeb na výsledek hospodaření je i přesto eliminováno.

Pokud je uvážen nesplacený zůstatek bankovních úvěrů úročených variabilní úrokovou sazbou a došlo-li by ke změně úrokové sazby o 1 %, výsledek hospodaření by byl při růstu (poklesu) úrokové sazby nižší (vyšší) o 1 562 tis Kč.

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







Úrokové riziko změny reálné hodnoty je spojeno s finančními investicemi Fondu – majetkovými účastmi v nekonsolidovaných dceřiných společnostech. Jedná se o investice oceňované reálnou hodnotou v úrovni 3, kdy znalci při odhadu reálné hodnoty uvažují také diskontní faktor, který vychází z tržní úrokové sazby. Změna tržní úrokové sazby tak může mít dopad na změnu reálné hodnoty držených investic. K 30. 6. 2018 nebyl identifikován interním posouzením zásadní dopad vývoje úrokových sazeb na ocenění investic, avšak při roční účetní závěrce za rok 2018 bude aktualizováno ocenění externím znalcem.

#### 8.4 Měnové riziko

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

K 30. 6. 2018 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 za první pololetí roku 2018 zahrnuje nepatrný kurzový zisk ve výši 52 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

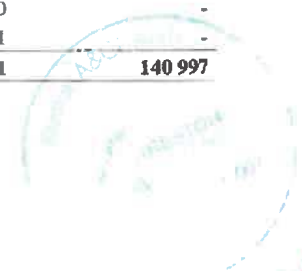
##### Reálná hodnota finančních aktiv

Fond oceňuje reálnou hodnotou na pokračující bázi své majetkové účasti v nekonsolidovaných dceřiných společnostech. Jde o majetkové účasti, které nejsou obchodovány na aktivních trzích a jejich reálná hodnota je stanovena pomocí oceňovacích technik. K 30. 6. 2018 jde o 100% účast ve společnosti Říčany Property, s.r.o. – v majetku společnosti jsou nemovitosti – administrativní budova v lokalitě Praha 7 (2017: 100% účast ve společnosti Arkáda Prostějov, a.s. – v majetku společnosti jsou nemovitosti – pozemky a stavby – nákupní a společenské centrum v lokalitě Prostějov). Reálná hodnota majetkové účasti vychází z reálného ocenění čistých aktiv držených těmito dceřinými společnostmi a je stanovena metodou porovnání držených nemovitostí s nemovitostmi obdobnými v dané lokalitě (významný nepozorovatelný vstup je reálná hodnota na m<sup>2</sup>). Reálná hodnota účasti k 30. 6. 2018 odpovídá částce uhrazené za majetkovou účast nespřízněné straně v červnu 2018, kdy byla účast pořízena.

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

<i>V tis. Kč</i>	K 30. 6. 2018	
	Ocenění v amortizované hodnotě	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
<b>Finanční aktiva</b>		
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	-	373 394
Obchodní pohledávky a poskytnuté půjčky	131 847	-
Peněžní prostředky	26 965	-
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>158 812</b>	<b>373 394</b>

<i>V tis. Kč</i>	K 31. 12. 2017	
	Ocenění v amortizované hodnotě	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
<b>Finanční aktiva</b>		
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	-	140 997
Obchodní pohledávky a poskytnuté půjčky	86 410	-
Peněžní prostředky	83 281	-
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>169 691</b>	<b>140 997</b>







### Reálná hodnota investic do nemovitostí

Fond oceňuje reálnou hodnotou na pokračující 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.

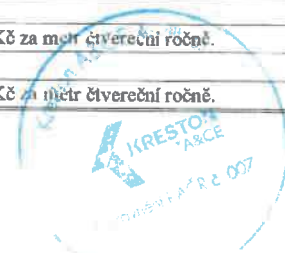
Reálná hodnota jednotlivých nemovitostí byla stanovena metodou výnosovou, tj. oceňovací technikou v úrovni 3. Následující tabulka zobrazuje ocenění reálnou hodnotou v úrovni 3, typy držných nemovitostí, oceňovací metodu a klíčové vstupy pro ocenění, které byly použity znalcem:

<i>v tis. Kč</i>	<b>30. 6. 2018</b>	<b>31. 12. 2017</b>
Praha – Malešice	391 224	391 224
Praha – Novodvorská	101 402	101 402
Praha – Štúrova	51 750	51 750
Brno – Libušina	15 000	15 000
Brno – Kolaříkova	33 160	33 160
Brno – Orlí	-	-
Tišnov	57 888	57 888
Ostrava	59 634	59 634
<b>Investice do nemovitostí celkem</b>	<b>710 058</b>	<b>710 058</b>
<b>Ostatní movitá aktiva zahrnutá do investic do nemovitostí</b>	<b>2 676</b>	<b>2 676</b>
<b>Investice do nemovitostí celkem prezentována ve výkazu finanční situace</b>	<b>712 734</b>	<b>712 734</b>

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	Významný nepozorovatelný vstup
Praha – Malešice	výnosová	Míra kapitalizace, ve výši 7,5 % (2016: 7,5 %) Roční tržní nájemné v průměru ve výši 2 537 Kč (2016: 2 537 Kč) za metr čtvereční ročně.
Tišnov	výnosová	Míra kapitalizace, ve výši 7,0 % (2016: 7,0 %) Roční tržní nájemné v průměru ve výši 1 499 Kč (2016: 1 499 Kč) za metr čtvereční ročně.
Praha – Štúrova (přirůstek 2017)	výnosová	Míra kapitalizace, ve výši 7,75 % Roční tržní nájemné v průměru ve výši 1 890 Kč za metr čtvereční ročně.
Praha – Novodvorská (přirůstek 2017)	výnosová	Míra kapitalizace, ve výši 7,75 % Roční tržní nájemné v průměru ve výši 3 694 Kč za metr čtvereční ročně.
Brno – Libušina (přirůstek 2017)	výnosová	Míra kapitalizace, ve výši 9,4 % Roční tržní nájemné v průměru ve výši 1 477 Kč za metr čtvereční ročně.
Brno – Kolaříkova (přirůstek 2017)	výnosová	Míra kapitalizace, ve výši 9 % Roční tržní nájemné v průměru ve výši 1 555 Kč za metr čtvereční ročně.
Nový Jičín (přirůstek 2017)	výnosová	Míra kapitalizace, ve výši 7,5 % Roční tržní nájemné v průměru ve výši 857 Kč za metr čtvereční ročně.
Ostrava (přirůstek 2017)	výnosová	Míra kapitalizace, ve výši 7,5 % Roční tržní nájemné v průměru ve výši 885 Kč za metr čtvereční ročně.





## 9 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

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

## 10 Čistá hodnota aktiv

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

- (1) *Majetek a dluhy investičního fondu z investiční činnosti se oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie s tím, že:*
  - a) *pro určení reálné hodnoty dluhopisu nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího právo na splacení dlužné částky je možné použít průměrnou cenu mezi nejlepší závaznou nabídkou a poptávkou (středová cena) a*
  - b) *pro určení reálné hodnoty akcie nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího podíl na obchodní společnosti nebo jiné právnické osobě je možné použít hodnotu, která je vyhlášena na evropském regulovaném trhu nebo na zahraničním trhu obdobném regulovanému trhu a která je vyhlášena k okamžiku ne pozdějšímu, než je okamžik ocenění a nejvíce se blízcímu 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 nespříznivých transakcí a jejich ocenění v účetní závěrce lze považovat za vhodnou aproximaci reálného ocenění.

	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Čistá aktiva vyplývající z výkazu finanční situace (v tis. Kč)	655 958	210 385
Počet vydaných investičních akcií (v ks)	120 897 290	43 335 718
Čistá hodnota aktiv na akcii dle ZISIF (v Kč)	5,43	4,85

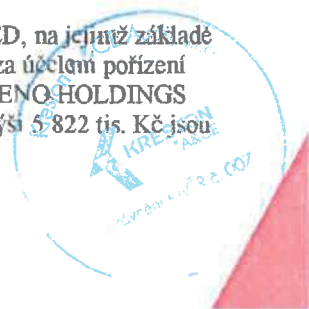
## 11 Události po rozvahovém dni

Dne 12. 12. 2018 byl schválen Projekt rozdělení odštěpením sloučením, v rámci něhož bude z rozdělované společnosti Říčany Property, s.r.o. vyčleněna odštěpovaná část jmění, která bude sloučena z Fondem, který je nástupnickou společností. Rozhodným dnem rozdělení je 1. 7. 2018. V důsledku přeměny bude další roční účetní období Fondu prodlouženo na období 18ti měsíců a bude ukončeno 31. 12. 2019.

Koncem roku 2018 bylo uskutečněno několik na sebe navazujících transakcí spočívajících v restrukturalizaci závazků – úvěrů Fondu, které ve svém důsledku povedou k emisi nových investičních akcií:

Dne 4. 12. 2018 byla uzavřena dohoda mezi Fondem a společností TARATANA, s.r.o., na jejímž základě byla upravena splatnost jistiny úvěru ve výši 163 222 tis. Kč ke dni 31. 12. 2018. Úvěr byl poskytnut za účelem pořízení majetkové účasti ve společnosti Říčany Property, s.r.o. Dohoda současně umožnila společnosti TARATANA postoupit celou pohledávku na pana Martina Bendu, akcionáře Fondu. Úroky z úvěru ve výši 5 822 tis. Kč jsou splatné do 31. 1. 2019.

Dne 11. 12. 2018 byla uzavřena dohoda mezi Fondem a společností KOSTENO HOLDINGS LIMITED, na jejímž základě byla upravena splatnost jistiny úvěru ve výši 163 222 tis. Kč ke dni 31. 12. 2018. Úvěr byl poskytnut za účelem pořízení majetkové účasti ve společnosti Říčany Property, s.r.o. Dohoda současně umožnila společnosti KOSTENO HOLDINGS LIMITED postoupit celou pohledávku na pana Martina Davida, akcionáře Fondu. Úroky z úvěru ve výši 5 822 tis. Kč jsou splatné do 31. 1. 2019.





Dne 20. 12. 2018 byla zveřejněna veřejná výzva k úpisu investičních akcií Fondu v období od 20. 12. 2018 do 31. 1. 2019., na kterou navázala dne 31. 12. 2018 žádost o úpis cenných papírů ze strany pana Martina Bendy v celkové investované částce 163 222 tis. Kč a ze strany pana Martina Davida v celkové investované částce 163 222 tis. Kč.

K 31. 12. 2018 tak původní úročené úvěry čerpané od společností TARATANA, s.r.o. a KOSTENO HOLDINGS LIMITED představují neúročené závazky za ovládajícími osobami Fondu, panem Martinem Bendou a panem Martinem Davidem, které budou vypořádány emisí investičních akcií, k níž by mělo dojít v květnu 2019.

Žádné další významné události s dopadem na finanční situaci a výkonnost Fondu nenastaly v období po rozvahovém dni a do data schválení této účetní závěrky.

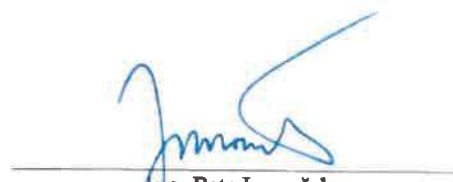
## 12 Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 13. března 2019.



---

Ing. Michal Vlach  
pověřený zmocněnec statutárního ředitele



---

Ing. Petr Janoušek  
pověřený zmocněnec statutárního ředitele





## Zpráva auditora





## **Zpráva nezávislého auditora**

o auditu konsolidované účetní závěrky k 30.06.2018  
společnosti Czech Investment Fund SICAV, a.s.



## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O AUDITU KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

akcionářům společnosti Czech Investment Fund SICAV, a.s., se sídlem  
Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, IČ 02789027.

### ***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Czech Investment Fund SICAV, a.s. (dále také jen Společnost), sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví IFRS ve znění přijatém Evropskou unií ke dni 30.06.2018, za období od 01.01.2018 do 30.06.2018, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 30.06.2018, výkazu o úplném výsledku hospodaření, výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií a výkazu o peněžních tocích za období od 01.01.2018 do 30.06.2018 a přílohy, 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 obraz finanční situace společnosti Czech Investment Fund SICAV, a.s. k 30.06.2018 a finanční výkonnosti a peněžních toků za období končící 30.06.2018 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 názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Společnost investuje zejména do aktiv nemovité povahy a účastí na obchodních společnostech. Společnost k 30.6.2018 vykázala v neprovozním dlouhodobém hmotném majetku nemovitosti, které k rozvahovému dni činí 65,4% hodnoty celkových aktiv. Aktiva představující držbu účastí na obchodních společnostech činí 23,8% hodnoty celkových aktiv. Výnosy z pronájmu (včetně služeb) nemovitostí tvoří 63,8 % výnosů společnosti. Společnost se v rámci svých podnikatelských aktivit účastnila podnikové kombinace (rozdělení se sloučením a fúze), ve které byla nástupnickou účetní jednotkou s rozhodným dnem 1.1.2018.

Ověření nemovitostí, jejich ocenění, výnosů z jejich držby a pronájmu, ověření držby účastí na obchodních společnostech a ocenění se staly hlavní záležitostí auditu.

Při ověření jsme se zaměřili na pořízení a nájmy nemovitého majetku, držbu účastí na obchodních společnostech a analýzu dokumentů souvisejících s těmito transakcemi, vykázání dlouhodobého hmotného nemovitého majetku a vykázání podílů v účetních knihách a v účetní závěrce a jejich ocenění k rozvahovému dni.

Námi provedené auditorské postupy zahrnovaly mimo jiné spolupráci s našim znalcem, který se podílel na vyhodnocení ocenění dlouhodobého majetku.

Informace o dlouhodobém hmotném majetku a výnosů z pronájmu nemovitého majetku jsou uvedeny ve výkazu o finanční situaci, výkazu o úplném výsledku hospodaření a v článku 6.4. a 6.11. přílohy, informace o podílech jsou uvedeny ve výkazu o finanční situaci, výkazu o úplném výsledku hospodaření a v článku 6.3. 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 statutární ředitel Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

### ***Jiné informace***

Tato účetní závěrka byla vypracována na základě Projektu rozdělení odštěpením sloučením, kde rozdělovanou společností je společnost Říčany Property, s.r.o., se sídlem Dělnická 213/12, PSČ 170 00 Praha 7, IČ: 27438767 a nástupnickou společností je společnost Czech Investment Fund SICAV a.s. se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zpracovaného dle zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev.

Rozhodný den přeměny byl stanoven na 1. 7. 2018.

Podmínkou platnosti ověření této účetní závěrky společností Czech Investment Fund SICAV a.s. a tím i této auditorské zprávy jsou následující skutečnosti, které musí být všechny splněny:

1. Projekt rozdělení odštěpením sloučením bude podepsán statutárními orgány obou zúčastněných společností.
2. Projekt rozdělení odštěpením sloučením bude schválen valnými hromadami nástupnické společnosti a zanikající společnosti.
3. Přeměna bude zapsána do obchodního rejstříku.

### ***Odpovědnost statutárního ředitele, správní rady a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku***

Statutární ředitel Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS 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 statutární ředitel Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární ředitel 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 správní rada a výbor pro audit.

### ***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 statutární ředitel Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti pokračovat v trvání podniku. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.
- 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 statutárního ředitele, správní 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.

### **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 28.6.2018 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 4 roky.

#### **Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit**

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 22.3.2018 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

#### **Poskytování neauditorských služeb**

Prohlašujeme, že jsme Společnosti neposkytli žádné služby uvedené v čl. 5 odst. 1 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."

V Brně dne 22. 3. 2019

#### **Kreston A&CE Audit, s. r. o.**

Moravské náměstí 1007/14, 602 00 Brno

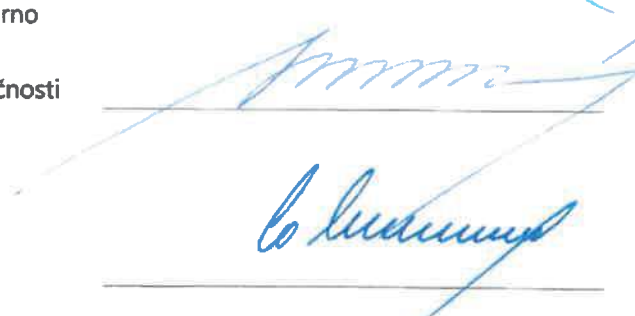
oprávnění KAČR č. 007

Ing. Leoš Kozohorský, jednatel společnosti

#### Odpovědný statutární auditor:

Ing. Libor Cabicar

oprávnění KAČR č. 1277



#### **Přílohy:**

Výroční zpráva obsahující účetní závěrku skládající se z Výkazu o finanční situaci, Výkazu o úplném výsledku hospodaření, Přílohy, Výkazu o peněžních tocích, Výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií