



Výroční zpráva

za období od 1. 7. 2018 do 31. 12. 2019

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	22
Profil Fondu a skupiny	28
Zpráva o vztazích (Výroční zpráva za účetní období od 1. 7. 2018 do 31. 12. 2019)	40
Výkaz finanční situace	47
Komentáře k účetním výkazům	52
Zpráva auditora	85

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, 180 00 Praha 10, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Praze, oddíl 19621, vložka B
Účetní období	Období od 1. 7. 2018 do 31. 12. 2019
Investiční část Fondu	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
Neinvestiční část Fondu	Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.

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 27. 4. 2020



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

V Praze dne 27. 4. 2020



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. ČÁST

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, 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 akci jeden hlas.

Rozhodování valné hromady upravuje článek 26 stanov Fondu:

Valná hromada je schopna 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 dnů 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 stanovы Fondu nebo zákon nevyžadují většinu jinou, rozhoduje valná hromada většinou hlasů vlastníků akcií vydaných Fondem, s nimiž je spojeno hlasovací právo přítomných na valné hromadě.

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


Statutární ředitel	AMISTA investiční společnost, a.s.	(od 01. 01. 2018)
	IČO 274 37 558	
	Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00	
Zastoupení právnické osoby	Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec	(od 27. 03. 2018)
	Ing. Ondřej Horák, pověřený zmocněnec	(od 27. 03. 2018)
	Ing. Michal Vlach, pověřený zmocněnec	(od 27. 03. 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;

- 
- j) předkládat valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. jiných dokumentů, jakož i k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis;
 - k) rozhodovat o všech záležitostech společnosti, které zákon nebo stanovy nesvěřují jinému orgánu společnosti, tedy zejm. správní radě nebo valné hromadě společnosti.

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

Předseda správní rady: **Martin David** (od 20. 09. 2019)
narozen: 21. 5. 1968
vzdělání: středoškolské

Člen správní rady: **Martin Benda** (od 20. 09. 2019)
narozen: 8. 9. 1971
vzdělání: středoškolské

Člen správní rady: **Ing. Hynek Žirovnický** (od 20. 09. 2019)
narozen: 8. 6. 1966
vzdělání: vysokoškolské

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:

- 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.

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

Předseda výboru pro audit: **Ing. Vít Vařeka** (od 01. 01. 2018)
narozen: 14. 1. 1963

Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze a Frostburg State Universit 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.

Člen výboru pro audit: **Ing. Michal Bečvář** (od 01. 01. 2018)
narozen: 17. 1. 1980

Vystudoval Technickou fakultu na ČZÚ v Praze. Od roku 2007 pracuje ve společnosti AMISTA IS, kde postupně zastával pozice sales manažer, manažer oddělení pro licenční záležitosti, pracovník oddělení cenných papírů a account manažer. V roce 2018 navázal na tuto činnost funkcí člena představenstva společnosti EMUN PARTNERS investiční společnost, a.s.. Dříve také působil ve společnosti Raiffesenbank, a. s.

Člen výboru pro audit: **Ing. Petr Janoušek** (od 01. 01. 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 jejích 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. Povinně zveřejňované informace Fondu na <https://www.amista.cz/povinne-informace/czinfo>

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, protože 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

K 31. 12. 2019 Fond nemá žádné dceřiné společnosti. V průběhu sledovaného období měl podíly na dvou společnostech, které k níže uvedeným datům prodal.

Říčany Property s.r.o.

Sídlo:	Praha 7, Holešovice, Dělnická 213/12, PSČ 170 00
Velikost majetkové účasti a hlasovacích práv:	100 %
Statutární orgán:	Ing. Michal Vlach dat. nar. 11. 04. 1966 bytem: Podolská 1488/8, 147 00, Praha (od 29. 06. 2018)
Funkce	jednatel
Způsob jednání	Jménem společnosti jedná jednatel samostatně.

Obchodní podíl společnosti Říčany Property s r.o. byl prodán 30. 12. 2019

Arkáda Prostějov, s.r.o.



Sídlo:	Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10	
Velikost majetkové účasti a hlasovacích práv:	100 %	
Statutární orgán	Ing. Michal Vlach dat. nar. 11. 4. 1966 bytem: Podolská 1488/8, 147 00, Praha	(od 02. 08. 2017)
Funkce	jednatel	
	Ing. Radek Váša dat. nar. 3. 2. 1967 bytem: Vyhlídkova 766/17, Čakovice, 196 00 Praha 9	(od 02. 08. 2017)
Funkce	jednatel	
Způsob jednání	Jménem společnosti jedná jednatel samostatně.	

100% obchodní podíl společnosti Arkáda Prostějov s r.o. byl prodán ke dni 26. 9. 2019

2. ZÁSADY A POSTUPY VNITŘNÍ KONTROLY A PRAVIDLA PŘÍSTUPU KRIZIKŮM VE VZTAHU K PROCESU VÝKAZNICTVÍ

Skupina Fondu na základě ust. § 19a 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.

3. 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.

2. ČÁST

4. OSTATNÍ VEDOUcí OSOBY FONDU A PORTFOLIO MANAŽER

4.1. OSTATNÍ VEDOUcí OSOBY

Žádné další osoby nemají funkci vedoucí osoby ve Fondu.

4.2. PORTFOLIO MANAŽER

Portfolio manažer

Ing. Radek Hub

narozen: 1984

vzdělání: Univerzita Hradec Králové, Informační management

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.

Portfolio manažer

Ing. Petr Krušina

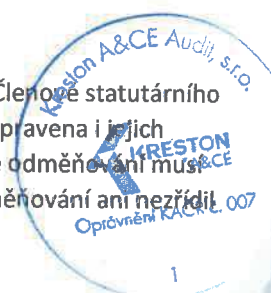
narozen: 1987

vzdělání: ČZU v Praze, obor Hospodářská správa a politika

Před příchodem do AMISTA IS pracoval ve společnosti CPI Property a Facility, s.r.o., kde získal zkušenosti v oblasti finančního řízení a správy majetku. Předchozí pracovní zkušenosti sbíral ve finančních institucích v oblasti obchodu a správy majetku.

5. 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. Fond nepřijal samostatná pravidla týkající se politiky odměňování ani nezřídil



výbor pro odměny. *Nezveřejnění odměn klíčového managementu, jak je požadováno dle IAS 24 odst. 17. Uvedení této informace v textové části výroční zprávy není splnění povinnosti na zveřejnění dle IAS/IFRS.*

Statutární orgán

Za výkon funkce člena statutárního orgánu náleží odměna určená jako pevná částka. Poplatky a náklady Fondu jsou hrazeny z Investiční části Fondu. Odměna statutárního orgánu za výkon funkce byla stanovena Smlouvou o výkonu funkce ze dne 21. 12. 2017 a činí 20.000, - Kč. Variabilní složka odměny je vyplácena na základě auditovaných účetních dat schválených valnou hromadou Fondu a činí 10.000, - Kč

Statutární ředitel:

AMISTA investiční společnost, a.s. (od 01. 01. 2018)

IČO 274 37 558

Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

Zastoupení právnické osoby **Ing. Petr Janoušek**, pověřený zmocněnec (od 27. 03. 2018)

Ing. Ondřej Horák, pověřený zmocněnec (od 27. 03. 2018)

Ing. Michal Vlach, pověřený zmocněnec (od 27. 03. 2018)

Statutární ředitel při výkonu funkce je povinen:

- Statutární ředitel je povinen jednat s péčí řádného hospodáře a v zájmu Společnosti.
- Statutární ředitel je, jako obhospodařovatel Fondu dle ust. § 9 odst. 2 ZISIF, povinen jednat při obhospodařování Fondu s odbornou péčí.
- Statutární ředitel je oprávněn k obchodnímu vedení Fondu. Vzhledem k tomu, že Statutárnímu řediteli nesmí být v souladu s obecně závaznými předpisy týkajícími se obhospodařování investičních fondů udělovány ze strany akcionářů Fondu, tj. investorů Fondu, jakékoliv pokyny týkající se obhospodařování Fondu, není Statutární ředitel oprávněn požádat nejvyšší orgán Fondu v souladu s ust. § 51 odst. 2 zákona o obchodních korporacích o udělení pokynu týkajícího se obchodního vedení. Statutární ředitel 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 či vnitřními předpisy Fondu.
- Statutární ředitel je povinen dodržovat statut Fondu. Statutární ředitel je povinen poskytovat nejvyššímu orgánu Fondu všechny informace a dokumenty vztahující se k výkonu jeho funkce a k obhospodařování Fondu, a to vždy v souvislosti se svoláním nejvyššího orgánu Fondu.
- Statutární ředitel je povinen informovat nejvyšší orgán Fondu o všech okolnostech, které by mohly mít negativní dopad na schopnost Statutárního ředitele vykonávat jeho funkci, jakož i vykonávat obhospodařování Fondu, stejně jako o všech dalších podstatných skutečnostech, např. o změně v osobách majících na Statutárním řediteli kvalifikovanou účast, o změnách vedoucích osob Statutárního ředitele či jiných podstatných změnách na straně Statutárního ředitele.
- Statutární ředitel je oprávněna pověřit výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování Fondu, jinou osobu (delegace) za podmínek stanovených právními předpisy a statutem Fondu. Statutární ředitel současně zajistí, že tato jiná osoba může pověřit výkonem některého úkonu nebo některých úkonů z této činnosti dalšího jen s předchozím písemným souhlasem Statutárního ředitele, a to po splnění dalších podmínek stanovených právními předpisy a statutem Fondu (subdelegace).
- V případě investic do aktiv s omezenou likviditou, a pokud takové investici předchází fáze vyjednávání, pak ve vztahu k fázi vyjednávání Statutární ředitel

- stanoví a pravidelně aktualizuje obchodní plán odpovídající době trvání Fondu a tržním podmínkám,
- vyhledává a volí možné transakce v souladu s uvedeným obchodním plánem,
- zvolené transakce posuzuje se zvážením případných příležitostí a celkového souvisejícího rizika, veškerých relevantních právních, daňových, finančních nebo jiných faktorů s vlivem na hodnotu, lidských a materiálních zdrojů a strategií, včetně strategií ukončení,
- před provedením transakce provádí činnosti patřičné opatrnosti související s transakcemi,
- sleduje výsledky Fondu ve vztahu k uvedenému obchodnímu plánu.

- Kdykoli bude Statutární ředitel rozhodovat o koupi nebo prodeji finančních nástrojů nebo jiných aktiv, pro něž je relevantní nejlepší způsob provedení, podnikne veškeré přiměřené kroky, aby Fond dosáhl nejlepšího možného výsledku s ohledem na cenu, náklady, rychlost, pravděpodobnost realizace a vypořádání, objem, povahu nebo jiný faktor související s danou transakcí.
- Kdykoli bude Statutární ředitel činit právní jednání související s obhospodařováním majetku Fondu a spočívající v
 - nabývání, zcizování, nájmu či podnájmu, zatěžování majetku Fondu v celkové hodnotě majetku přesahující částku 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých);
 - technickém zhodnocení majetku Fondu přesahujícím 10 % jeho hodnoty;
 - přijímání a poskytování úvěrů a zápůjček;
- (dále jen „investiční transakce“),
- jakož i jakékoli úpravy, změny, či doplnění investiční transakce, podléhá předchozímu schválení investičním orgánem Statutárního ředitele. Statutární ředitel může v rámci tohoto procesu přihlídnout ke stanovisku zástupců investorů Fondu navržených všemi investory Fondu, oprávněnými hlasovat na valné hromadě Fondu o volbě individuálního statutárního orgánu Fondu (dále jen „Zástupci investorů Fondu“).
- Dozví-li se Statutární ředitel, že může při výkonu jeho funkce dojít ke střetu jeho zájmu se zájmem Fondu, je povinen o tom bez zbytečného odkladu informovat kontrolní orgán Fondu a dále nejvyšší orgán Fondu. Stejně je povinen postupovat, pokud hrozí střet zájmu osob Statutárního ředitele, resp. jeho zástupci jako právnické osoby, která je členem orgánu obchodní korporace, blízkých nebo osob jím ovlivněných nebo ovládaných.
- Smluvní strany se dohodly, že Statutární ředitel je oprávněn:
 - podnikat v předmětu činnosti a podnikání Fondu, a to i ve prospěch jiných osob, jakož i zprostředkovávat obchody Fondu pro jiné,
 - být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se stejným či obdobným předmětem činnosti nebo podnikání nebo osobou ve stejném či obdobném postavení,
 - účastnit se podnikání jiné obchodní korporace jako společník s neomezeným ručením nebo jako ovládající osoba jiné osoby se stejným nebo obdobným předmětem činnosti nebo podnikání,
- nebude-li taková činnost v rozporu s ustanoveními zvláštních právních předpisů upravujících činnost investičních společností a investičních fondů, zejm. s ustanoveními ZISIF.
- Smluvní strany se dohodly, že Statutární ředitel jinak není nijak omezen ve své podnikatelské a jiné činnosti.
- Statutární ředitel je oprávněn ze své funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro Fond nevhodná. Pro vyloučení pochybností se Smluvní strany dohodly, že nevhodnou dobou je doba jednoho měsíce před koncem lhůty pro sestavení řádné účetní závěrky a vyhotovení výroční zprávy Fondu.
- Odstoupení z funkce je Statutární ředitel povinen oznámit kontrolnímu orgánu Fondu, a není-li usnášeníschopný, pak nejvyššímu orgánu Fondu. Funkce Statutární ředitele skončí uplynutím jednoho měsíce od doručení oznámení, neschválí-li nejvyšší orgán Fondu na žádost Statutárního ředitele jiný okamžik zániku funkce.

Odměna statutárního orgánu za výkon funkce byla stanovena Smlouvou o výkonu funkce ze dne funkce ze dne 21. 12. 2017 a činí 20.000, - Kč. Variabilní složka odměny je vyplácena na základě auditovaných účetních dat schválených valnou hromadou Fondu a činí 10. 000,- Kč

Kontrolní orgán

Předseda správní rady: **Martin David** (od 18. 03. 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. 03. 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 08. 07. 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 jejích 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 ke dni 31. 12. 2019.

	Počet investičních akcií (ks)
Martin Benda	82 219 745 ks zaknihovaných akcií
Martin David	82 219 745 ks zaknihovaných akcií
	Počet zakladatelských akcií (ks)
Martin Benda	1 000 000 ks investičních akcií
Martin David	1 000 000 ks investičních akcií



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

6.1. STATUTÁRNÍ ORGÁN

Příjmy členů statutárního orgánu: 1.511.000 Kč (odměna za výkon funkce) S výkonem funkce nejsou spojena žádná nepeněžítá plnění.

6.2. DOZORČÍ ORGÁN

Výkon funkce člena dozorčího orgánu je bezúplatný. S výkonem funkce nejsou spojena žádná nepeněžítá plnění.

6.3. OSTATNÍ OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ

Fond neevidoval v Účetním období ostatní osoby s řídicí pravomocí.

7. ÚDAJE O POČTU CENNÝCH PAPIRŮ FONDU, KTERÉ JSOU V MAJETKU STATUTÁRNÍHO ČI DOZORČÍHO ORGÁNU A OSTATNÍCH OSOB S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ

Členové kontrolního orgánu vlastní cenné papíry představující podíl na Fondu ke dni 31. 12. 2019.

	počet investičních akcií (ks)
Martin Benda	82 219 745 ks zaknihovaných akcií V průběhu účetního období z toho nabyl 67 857 449 ks
Martin David	82 219 745 ks zaknihovaných akcií V průběhu účetního období z toho nabyl 67 857 449 ks Počet zakladatelských akcií
Martin Benda	1 000 000 ks investičních akcií
Martin David	1 000 000 ks investičních akcií

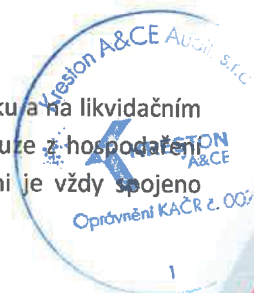
8. PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÁ S AKCIEMI FONDU


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 ks 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. 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.

9. ODMĚNY ÚČTOVANÉ EXTERNÍMI AUDITORY


Odměny účtované za Účetní období externími auditory jsou ve výši 293 tis. Kč. Poplatky a náklady Fondu jsou hrazeny z investiční části Fondu.

10. DIVIDENDOVÁ POLITIKA FONDU

Fond neuplatňuje ani nedeklaruje dividendovou politiku ve smyslu stanovení poměru zisku vyplaceného akcionářům a zisku zadrženého, ani nečiní takové odhady do budoucna.

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. Rozhodovací postup o rozdělení zisku je v souladu se ZOK následující: Statutární orgán Fondu předloží valné hromadě Fondu ke schválení návrh na rozdělení zisku, který přezkoumal kontrolní orgán, který předkládá valné hromadě své vyjádření k návrhu na rozdělení zisku. 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 třídu investičních akcií bez označení. Dividendový způsob distribuce zisku spojený s danou třídou investičních akcií označuje, že u investičních akcií je zhodnocení zpravidla vypláceno v penězích ve formě dividendy. 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 dividendy.

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

Významná soudní a rozhodčí řízení

V Účetním 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.

11. STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU FONDU 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: 174 775 208 ks

Počet akcií vydaných v Účetním období: 58 153 326 ks

Počet akcií odkoupených v Účetním období: 4 275 408 ks

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

Obchodovatelnost: Investiční akcie jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu

Ostatní skutečnosti:

Ve vztahu k vlastnímu kapitálu nevlastní Fond žádné vlastní akcie ani finanční deriváty jež by v podkladovém aktivu měly akcie Fondu, nebo závazky s těmito spojené.

Skutečnosti, které nastaly po rozhodném dni:

Na konci sledovaného účetního období se poprvé objevily první informace o šíření virové nákazy COVID-19 a území Čínské lidové republiky ve městě Wu-Chan v provincii Chu-pej v Centrální Číně. Dne 30. ledna 2020 vyhlásila Světová zdravotnická organizace epidemii COVID-19 za globální stav zdravotní nouze a 11. března 2020 prohlásila šíření COVID-19 za pandemii. Dne 12. 3. 2020 byl vyhlášen na území České republiky nouzový stav, jež trvá i v době sestavování této účetní závěrky. Řádově ve dnech se opatření Vlády ČR a jednotlivých ministerstev proti šíření virové nákazy COVID-19 rozšiřovala a současně s tímto se realizovala ekonomická opatření ve formě, daňových úlev, finanční intervence státu k udržení zaměstnanosti a dalších ekonomických pobídek pro fyzické osoby a společnosti na překlenutí utlumení činnosti prakticky všech odvětví ekonomiky vyjma specializovaného segmentu zdravotnictví.

12. OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ

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.

13. AKCIONÁŘSKÉ STRUKTURY FONDU

Fond (mateřská společnost)

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
z toho Martin David, dat. nar. 21. 5. 1968	50,00	50,00

Struktura akcionářů ke Dni ocenění (zakladatelské akcie)

14. 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.

15. 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:

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

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

16. 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.

17. 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.

18. 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;
- j) předkládat valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. jiných dokumentů, jakož i k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis;
- k) rozhodovat o všech záležitostech společnosti, které zákon nebo stanovy nesvěřují jinému orgánu společnosti, tedy zejm. správní radě nebo valné hromadě společnosti.

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) vztah mezi společností a členem správní rady, včetně odměňování, se řídí smlouvou o výkonu funkce podle § 59 a násl. zákona o obchodních korporacích. Tato smlouva musí mít písemnou formu a musí být schválena valnou hromadou

- 
- c) dohlíží na řádný výkon činnosti společnosti, 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 Fondu v souladu se zákonem svěřují do působnosti statutárního ředitele či jiného orgánu společnosti.

19. VÝZNAMNÉ SMLOUVY PŘI ZMĚNĚ OVLÁDÁNÍ FONDU

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

20. 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.

21. PROGRAMY NABÝVÁNÍ CENNÝCH PAPÍRŮ 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.

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, 180 00 Praha 10, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Praze, oddíl 19621, vložka B
Účetní období	Období od 1. 7. 2018 do 31. 12. 2019

1. PŘEHLED PODNIKÁNÍ

Czech investment Fund SICAV, a.s. je fond investující do nemovitostí a nemovitostních společností, za účelem jejich dlouhodobé držby a zhodnocování výhradně na území České republiky. Příjmy Fondu jsou v zásadě zajištěny z nájmu vlastněných nemovitostí.

Ve sledovaném období se investiční strategie Fondu nezměnila

Fond soutěží výhradně na trhu pronájmu kancelářských a komerčních prostor.

Činnost Fondu není závislá na průmyslových patentech nebo licencích.

Z pohledu obchodní strategie Fond bude spravovat a nadále rozvíjet svoje stávající portfolio a vyhledávat další investiční příležitosti na nemovitostním trhu s důrazem na vyváženost portfolia z pohledu kancelářského a retailového trhu.


2. ČINNOST FONDU A SKUPINY V ÚČETNÍM OBDOBÍ

Počáteční den Účetního období byl současně rozhodným dnem korporátní přeměny odštěpení sloučením se společností Říčany Property, s.r.o., kterým došlo k přesunu nemovitosti BC Rosmarin, na adrese Dělnická 10, Praha Holešovice do majetku Fondu. Zápis přeměny do Obchodního rejstříku byl ke dni 1. 5. 2019. V následném období probíhala implementace předmětné nemovitosti do portfolio Fondu a to jak z hlediska účetní agendy, tak příprava na převzetí faktické správy facility společností, jež je pověřena správou majetku Fondu k 1. 1. 2020.

Společnost Říčany Property s.r.o. byla dne 30. 12. 2019, coby společnost jež nevyvíjela po výše uvedené korporátní přeměně činnost prodána.

Dne 28. 8. 2019 pro krátkodobé zhodnocení volných prostředků Fondu tento koupil koupil Směnku vlastní od společnosti J&T Private Equity B.V., sídlem Schiphol Boulevard 307, Toren C-4, 1118 BJ Schiphol, the Netherlands. Investiční angažovanost byla 60 000 000, - Kč s úrokem 4,1% p.a. s termínem splatnosti 6 měsíců a směnečnou sumou 61 240 109,59 Kč. V následném účetním období byla směnka v termínu splatnosti vystavovatelem proplacena.

Dne 26. 9. 2019 byl prodán 100% obchodní podíl společnosti Arkáda Prostějov, spol. s r.o. IČO 278 73 129, se sídlem Počernická 272/96, PSČ 108 00. Uvedená společnost po přeměně odštěpením sloučením s Fondem v předchozím



účetním období, kdy Fond coby nástupnická společnost nabyla complex retailových nemovitostí v Držovicích u Prostějova nevyvíjela již žádnou podnikatelskou aktivitu. Prodejní cena byla stanovena na základě znaleckého posudku na předmětná Obchodní podíl.

Fond v září 2019 požádal na základě Rámcové smlouvy o úpisu vydání a zpětném odkupu investičních akcií ze dne 24. 11. 2017. Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. o zpětný odkup 12.439.001 ks investičních akcií, které vlastnil. Zpětný odkup byl k datu 30.10. 2019 realizován, kdy vzniklá pohledávka za zpětný odkup ve výši 32.575.255,82 byla Fondu uhrazena v březnu 2020.

2.1. 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 159 283 tis. Kč před zdaněním. 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, byl prodej všech držených majetkových účastí za celkovou prodejní cenu ve výši 34 585 tis. Kč.

V tomto sledovaném období měla významný vliv přeměna odštěpením sloučením se společností Říčany Property s.r.o. s rozhodným dnem k 1. 7. 2018, v jejímž důsledku došlo k navýšení provozních výnosů z důvodu fyzického vlastnictví společnosti, jež přeměnou Fond nabyl.

Hospodaření Neinvestiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 0,- Kč, protože zde neprobíhá činnost a nemá tak žádné výnosy ani náklady.

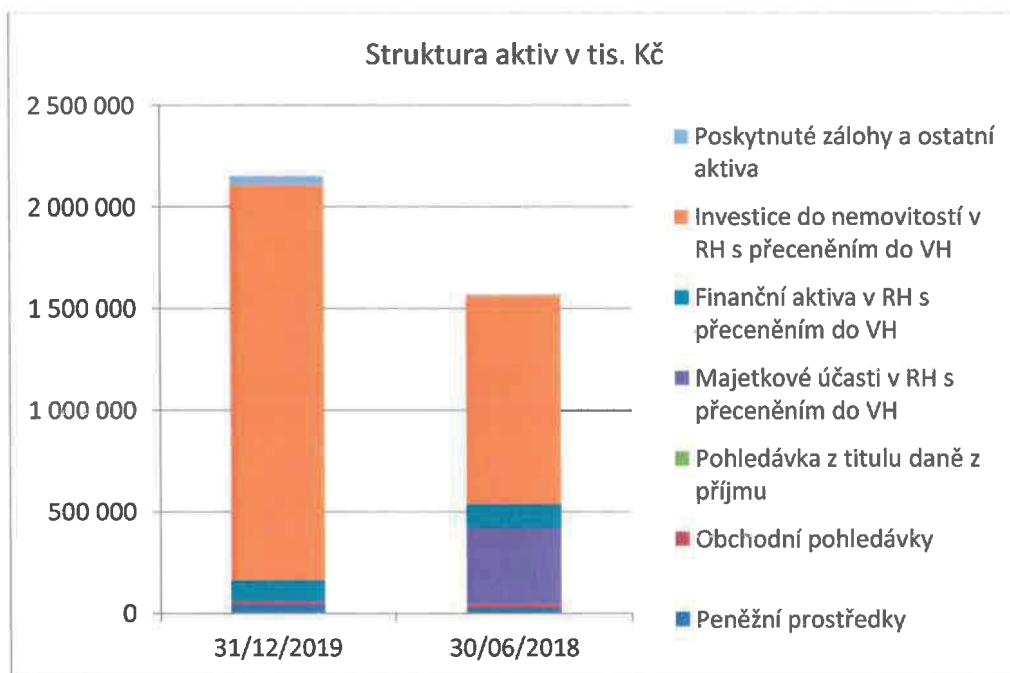
2.2. STAV MAJETKU INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU A SKUPINY

Hodnota portfolia Fondu meziročně vzrostla o 37,16 % (tj. o 583 242 tis. Kč). Nárůst aktiv byl zejména v investicích do nemovitostí v hodnotě 916 894 tis. Kč, a dále v poskytnutých zálohách a ostatních aktivech, které se zvýšily o 39 849 tis. Kč, a to zejména v důsledku prodeje všech držených majetkových účastí, z nichž k 31. 12. 2019 plyne neuhrazená pohledávka ve výši 32 585 tis. Kč.

Portfolio Fondu je financováno z 52 % vlastními zdroji, a to zejména kapitálovými fondy (z 67 %). Ze 46 % je majetek Fondu kryt dlouhodobými cizími zdroji (zejména se jedná o dlouhodobé bankovní úvěry), z 2 % pak cizími zdroji krátkodobými (zejména závazky z obchodních vztahů a ostatními pasivy).

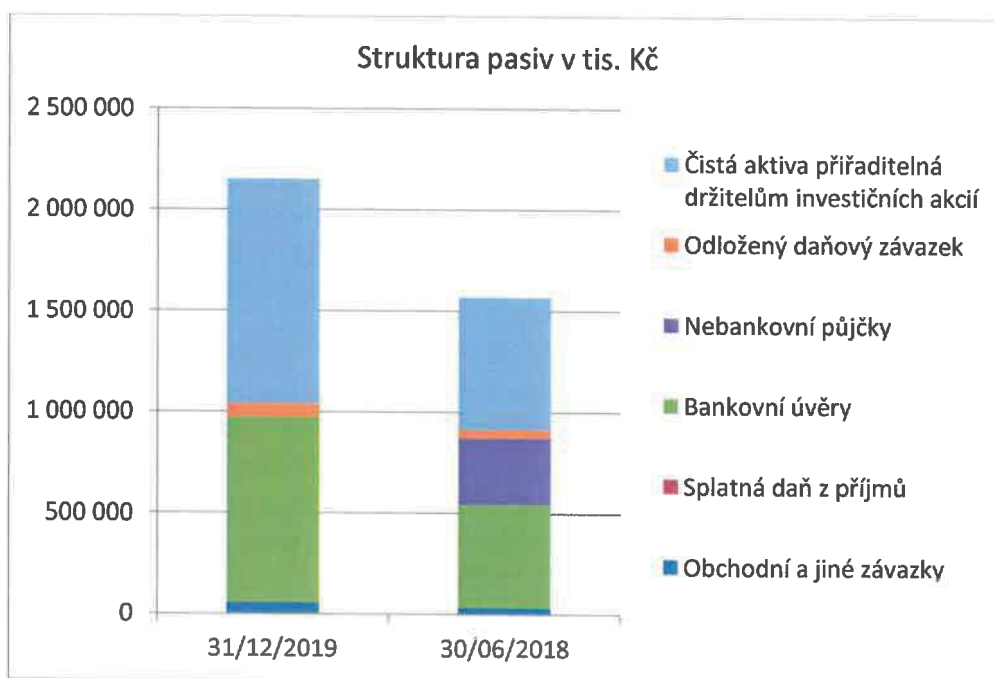
AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 2 154 527 tis. Kč, z nichž aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií činí 2 152 527 tis. Kč. Ta jsou tvořena především reálnou hodnotou přímo vlastněných nemovitostí v celkové výši 1 944 258 tis. Kč, finančními aktivy ve výši 104 523 tis. Kč, poskytnutými zálohami a ostatními aktivy v hodnotě 44 740 tis. Kč a peněžními prostředky ve výši 43 454 tis. Kč.



PASIVA

Celková pasiva Fondu ve výši 2 154 527 tis. Kč jsou tvořena zejména vlastním kapitálem Fondu ve výši 2 000 tis. Kč, čistými aktivy připadajícími držitelům vyplatitelných investičních akcií ve výši 1 112 370 tis. Kč a cizími zdroji ve výši 1 040 157 tis. Kč, tvořenými především dlouhodobými bankovními úvěry a obchodními závazky.



CASHFLOW

Peněžní prostředky ke Dni ocenění byly o 18 490 tis. Kč vyšší oproti minulému účetnímu období. Nárůst peněžních prostředků byl způsoben zejména kladným peněžním tokem ze splátky jistiny úvěru poskytnutého společnosti TESSERA a uhrazení úroků z derivátů. Peněžní tok generovaný z provozní činnosti je 186 018 tis. Kč, oproti minulému období se jedná o nárůst o 220 175 tis. Kč.

2.3. STAV MAJETKU NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 2 000 tis. Kč. Ta jsou tvořena vklady na bankovních účtech ve výši 2 000 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.

3. PODSTATNÉ INVESTICE

Dne 28. 8. 2019 pro krátkodobé zhodnocení volných prostředků Fondu tento koupil koupil Směnku vlastní od společnosti J&T Private Equity B.V., sídlem Schiphol Boulevard 307, Toren C-4, 1118 BJ Schiphol, the Netherlands. Investiční angažovanost byla 60 000 000, - Kč s úrokem 4,1% p.a. s termínem splatnosti 6 měsíců a směnečnou sumou 61 240 109,59 Kč. V následném účetním období byla směnka v termínu splatnosti vystavovatelem proplacena.

Ve sledovaném účetním období nerealizoval fond žádné další významnější investice.

4. REGULAČNÍ PROSTŘEDÍ

Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, jehož podnikání je regulováno zejména zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále také „ZISIF“) a dalšími právními předpisy. V roce 2019 nedošlo k žádným novelizacím ZISIF, ke změnám však dojde s účinností k 1. 1. 2021 na základě čl. XII zákona č. 33/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích, dále také „ZOK“), ve znění zákona č. 458/2016 Sb., a další související zákony, ve znění pozdějších předpisů. Změny se budou týkat řídicích a kontrolních orgánů u monistických společností a dále bude vyloučena mnohost pověřených zmocněnců.

Fond podléhá regulaci ČNB jako integrovaného orgánu dohledu nad finančním trhem v České republice. ČNB vykonává dohled a zajišťuje zejména licenční, schvalovací a povolovací činnosti, ukládání sankcí, stanovování opatření k nápravě zjištěných nedostatků. V oblasti regulace se ČNB podílí na přípravě řady významných právních předpisů týkajících se tuzemského finančního trhu. Výkon dohledu nad investičními společnostmi a fondy se zaměřuje zejména na fondy s potenciálně významným systémovým dopadem. Kontrolní činnost ČNB je soustředěna do oblastí dodržování pravidel odborné péče při správě fondů a nastavení řídicích a kontrolních systémů.

Fond dále uvádí, že neviduje vládní, hospodářskou, fiskální, měnovou či obecnou politiku nebo faktory, které významně ovlivnily nebo by mohly přímo či nepřímo ovlivnit samotný provoz Fondu.

5. VÝHLED NA NÁSLEDUJÍCÍ OBDOBÍ

Na konci sledovaného účetního období se poprvé objevily první informace o šíření virové nákazy COVID-19 a území Čínské lidové republiky ve městě Wu-Chan v provincii Chu-pej v Centrální Číně. Dne 30. ledna 2020 vyhlásila Světová zdravotnická organizace epidemii COVID-19 za globální stav zdravotní nouze a 11. března 2020 prohlásila šíření COVID-19 za pandemii. Dne 12. 3. 2020 byl vyhlášen na území České republiky nouzový stav, jež trvá i v době sestavování této účetní závěrky. Řádově ve dnech se opatření Vlády ČR a jednotlivých ministerstev proti šíření virové nákazy COVID-19 rozšiřovala a současně s tímto se realizovala ekonomická opatření ve formě daňových úlev, finanční intervence státu k udržení zaměstnanosti a dalších ekonomických pobídek pro fyzické osoby a společnosti na překlenutí utlumení činnosti prakticky všech odvětví ekonomiky vyjma specializovaného segmentu zdravotnictví. Na přelomu března a dubna Vláda České republiky schválila návrhy zákonů, jež se mají přechodně vztahovat na období nouzového stavu, kdy v řadě případů časově překračují toto období. Z hlediska činnosti Fondu, jež hlavní činností je pronájem nebytových prostor budou dopady významné z hlediska propadu cash flow v době omezení činnosti ekonomiky. Pokud jde o segment retailu tam je dopad nejvýznamější, vzhledem k nucenému přerušování činnosti nájemců. U kancelářských prostor je dopad menší ale i zde se očekává propad příjmů v řádech desítek procent po dobu trvání nouzového stavu.

S ohledem na výše uvedené bude hlavním cílem Fondu v následujícím účetním období minimalizovat dopady výpadku příjmů z nájmu nebytových prostor a přes individuální přístup k jednotlivým nájemcům v maximální míře obnovit po ukončení nouzového stavu příjmy Fondu. Současně s tímto bude nutno řešit s jednotlivými nájemci jejich závazky vzniklé odkladem jejich plnění vůči Fondu za dobu nouzového stavu.

Ze stávajícího pohledu dochází k omezení vyhledávání investičních příležitostí do nových nemovitostních projektů, což vychází z předpokládaného omezení příjmů a případné investice budou vycházet z investičně zajímavých nabídek, pokud se na trhu objeví, což nelze v současné době predikovat. Fond má několik připravovaných investic v rámci stávajícího portfolia, kdy v jejich realizaci v následném období bude pokračovat.



V Praze dne 27. 4. 2020



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

V Praze dne 27. 4. 2020



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 196621 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, Pobřežní 620/3, Praha 8 - Karlín, PSČ 186 00, tel: 226 233 110. Webové stránky Fondu jsou <https://www.amista.cz/povinne-informace/czinfo>

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:

174 775 208 ks kusových investičních akcií na jméno v zaknihované podobě

Čistý obchodní majetek Neinvestiční části Fondu: 2 000 tis. Kč

Čistý obchodní majetek Investiční části Fondu: 1 112 370 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.

Zaměstnanci

Fond nemá zaměstnance.

Hlavní akcionáři

Martin Benda

dat. nar.:	8. 9. 1971
bytem:	Březí 159, Březí, PSČ 602 00
výše podílu na Neinvestiční části Fondu:	50 %
účast na kapitálu Neinvestiční části Fondu/hlasovacích právech Fondu:	50 %/ano, 1 mil. hlasů
typ účasti	přímá

Martin David

dat. nar.:	21. 5. 1968
bytem:	Sosnová 279/7, Brno, PSČ 602 00
výše podílu na Neinvestiční části Fondu:	50 %
účast na kapitálu Neinvestiční části Fondu/hlasovacích právech Fondu:	50 %/ano, 1 mil. hlasů
typ účasti	přímá

Hlavní akcionáři nemají odlišná hlasovací práva.

Ačkoli formálně tedy struktura akcionářů Fondu vykazovala v části sledovaného období od 1.7. 2018 do 28. 11. 2018 znaky nasvědčující existenci ovládající osoby, když zde byli 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 i v této části sledovaného období rovnovážné rozdělení hlasovacích práv mezi dvě nespojené a nezávislé 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 v části sledovaného období od 1.7. 2018 do 28. 11. 2018, neměl Fond ve své vlastnické struktuře žádnou osobu s rozhodujícím vlivem ve smyslu § 74 odst. 1 ZOK, která by byla schopna přímo či nepřímo ovlivňovat či ovládat Fond.

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

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

Dne 24. 1. 2019 byla změněna adresa člena správní rady Martina Bendy

Dne 1. 5. 2019 na společnost Czech Investment Fund SICAV, a.s. přešla část jmění rozdělované společnosti Říčany Property s.r.o., IČO 27438767, se sídlem Dělnická 213/12, 170 00 Praha 7, která byla uvedena v projektu rozdělení odštěpením sloučením, vyhotoveném dne 12.12.2018 a schváleném dne 25.4.2019.

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 (svýjimkou 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.	(od 21. 12. 2017)
Sídlo:	Radlická 333/150, Praa 5, PSČ 150 57	
IČO:	000 01 350	

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 % HODNOTY 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 1 994 258 tis. Kč (pořizovací cena: 1 901 178 tis. Kč), finančními aktivy ve výši 104 523 tis. Kč, poskytnutými zálohami a ostatními aktivy ve výši 44 740 tis. Kč a peněžními prostředky ve výši 43 454 tis. Kč.

Nemovitost	Pořizovací cena (tis. Kč)	Reálná hodnota k 31. 12. 2019 (tis. Kč)
Brno - Kohoutovice, Libušina	14 999	20 300
Brno - Řečkovice, Kolaříkova	43 061	54 000
Prostějov - Držovice, Arkáda	306 802	308 000
Ostrava - Dubina, obchodní centrum	65 222	63 600
Praha - Holešovice, multifunkce Rosmarin	904 529	906 000
Praha - Krč, Štúrova	49 295	57 800
Praha - Lhotka, Novodvorská	101 412	110 300
Praha - Malešice, komerční areál	367 126	374 000
Tišnov - OSC	48 732	50 000



Finanční aktivum	Požizovací cena/Jistina	Reálná hodnota	Splatnost
	(tis. Kč)	k 31. 12. 2019 (tis. Kč)	
Směnka - J&T Private Equity B.V.	60 000	60 842	28. 2. 2020
Půjčka – TESSERA, k.s.	71 155	39 836	31. 12. 2024
Pohledávky z derivátů (IRS)	-	1 474	29. 8. 2025
Pohledávky z derivátů (IRS)	-	2 098	31. 8. 2022
Pohledávky z derivátů (IRS)	-	272	31. 8. 2022

Majetek Neinvestiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen peněžními prostředky na běžném účtu ve výši 2 000 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 PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAZÍCH

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:	31. 12. 2019	30. 6. 2018	31. 12. 2017
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 (ks):	2 000 000	2 000 000	2 000 000
Počet vydaných zakladatelských akcií v Účetním období (ks):	0	0	0
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	1	1	1
Fondový kapitál Investiční části Fondu (Kč):	1 112 369 999	655 958 418	210 385 470
Počet emitovaných investičních akcií v oběhu ke konci Účetního období:	174 775 208	120 897 290	43 335 718
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks):	58 153 326	77 561 572	6 253 507
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období:	4 275 408	0	0
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	6,3645	5,4257	4,85





14. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

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

Ke dni 9. 9. 2019 byl statut změněn tak, že došlo k povinné roční aktualizaci.

Ke dni 23. 12. 2019 byl statut změněn tak, že došlo k celkové revizi statutu a ke změnám úplat.

15. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond v Účetním období nevlastnil 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. 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 na neurčito uzavřenou smlouvu o výkonu funkce ze dne 21. 2. 2017, smlouvu o administraci ze dne 1. 1. 2018 a smlouvu o právech a povinnostech při vedení účetnictví ze dne 21. 12. 2017 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 třináctiletými zkušenostmi. Ve statutárním orgánu Fondu je AMISTA IS zastoupena prostřednictvím svých pověřených zmocněnců, kteří disponují předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

Pověřený zmocněnec: **Ing. Ondřej Horák** (od 01. 01. 2018)

narozen: 1. 8. 1979

pracovní adresa: Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8

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. 03. 2018)

narozen: 22. 2. 1973

pracovní adresa: Třída Kpt. Jaroše 28, 602 00 Brno

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. 03. 2018)

narozen: 11. 4. 1966

pracovní adresa: Podolská 1488/8, Praha 4, 17 00

Vystudoval Vysoké učení technické v Brně, postupně pracoval ve středním a vyšším managementu komerčních společností. V roce 2008 byl zakladatelem investiční společnosti, kde byl statutárním orgánem do roku 2018. V současnosti působí na pozici pověřeného zmocněnce statutárního ředitele AMISTA IS v investičních fondech kvalifikovaných investorů.

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 27. 6. 2019)

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



AMISTA IS nebyla nikdy odsouzena za podvodný trestný čin, nebyla v předešlých 5 letech spojena s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani společnostmi, na které byla uvalena nucená správa, nebylo proti ní vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů, ani nebyla nikdy zbavena způsobilosti k výkonu funkce správních, řídicích nebo dozorčích orgánů či manažerské funkce kteréhokoli fondu.

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.

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	



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.

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.

Vystudoval České vysoké učení technické v Praze a Institut oceňování majetku Vysoké školy ekonomické v Praze. Pracoval v manažerských pozicích ekonomického úseku výrobního podniku, později jako makléř v realitní kanceláři. Od roku 2008 byl portfolio manažerem nemovitostních fondů a od roku 2010 pracuje v oblasti správy nemovitostí a jejich oceňování.

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
TREASLEWORD	256 85 252	člen představenstva	ano	doposud
SAFETY REAL, fond SICAV, a.s	247 99 751	člen správní rady	ano	doposud

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.

Členové správních řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení mezi sebou nemají žádné příbuzenské vztahy.

17. VÝZNAMNÉ SMLOUVY DOPLNIT

Smlouvy, ve kterých byl Fond smluvní stranou v Účetním období

(kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání)

Smlouva o převodu 100 % obchodního podílu společnosti Říčany Property, s.r.o. , zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl C, vložka č. 112256, se sídlem Praha 7, Holešovice, Dělnická 213/12, PSČ 170 00, IČ: 274 38 767 na společnost LINKER Company s.r.o., IČ: 022 27 568, se sídlem: Cejl 494/25, Zábřovice, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 81108. Cena va výši 10.000, - Kč byla stanovena na základě znaleckého posudku.

Dne 28. 8. 2019 pro krátkodobé zhodnocení volných prostředků Fondu tento koupil koupil Směnku vlastní od společnosti J&T Private Equity B.V., sídlem Schiphol Boulevard 307, Toren C-4, 1118 BJ Schiphol, the Netherlands. Investiční angažovanost byla 60 000 000, - Kč s úrokem 4,1% p.a. s termínem splatnosti 6 měsíců a směnečnou sumou 61 240 109,59 Kč. V následném účetním období byla směnka v termínu splatnosti vystavovatelem proplacena.

Smlouva o převodu 100% obchodního podílu společnosti Arkáda Prostějov, spol. s r.o. IČ 278 73 129, se sídlem Počernická 272/96, PSČ 108 00. Uvedená společnost po přeměně odštěpením sloučením s Fondem v předchozím účetním období, kdy Fond coby nástupnická společnost nabyla complex retailových nemovitostí v Držovicích u Prostějova nevyvíjela již žádnou podnikatelskou aktivitu. Prodejní cena byla stanovena na základě znaleckého posudku na předmětná Obchodní podíl.

Smlouvy, které uzavřel některý z členů skupiny Fondu, které obsahují ustanovení, podle kterého má kterýkoli člen skupiny jakýkoli závazek nebo nárok, které jsou ke konci Účetního období pro skupinu podstatné

Žádné takovéto smlouvy nebyly uzavřeny



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. ledna 2016

19. RATING

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

20. ALTERNATIVNÍ VÝKONNOSTNÍ UKAZATELE

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

21. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU FONDU

ÚDAJE O MAJETKOVÝCH ÚČASTECH

Mateřská společnost, **Fond**, může investovat do akcií, podílů či jiných forem účasti v obchodních společnostech, které nejsou nemovitostními společnostmi, až 45 % hodnoty investičního majetku Fondu.

Cílem investování Fondu jako mateřské společnosti je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic zejména do nemovitostí a dále pak do akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. Důvodem držby majetkových účastí Fondu je zhodnocení peněžních prostředků investorů.

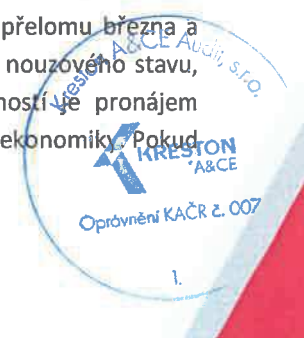
Mateřská společnost, **Fond**, je **Investiční jednotkou**, dle IFRS 10:


- která získává finanční prostředky od investorů za účelem poskytování služeb správy investic těmto investorům,
- jejímž obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojího, a
- která oceňuje a vyhodnocuje výkonnost všech svých investic na základě reálné hodnoty.

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

22. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Na konci sledovaného účetního období se poprvé objevily první informace o šíření virové nákazy COVID-19 a území Čínské lidové republiky ve městě Wu-Chan v provincii Chu-pej v Centrální Číně. Dne 30. ledna 2020 vyhlásila Světová zdravotnická organizace epidemii COVID-19 za globální stav zdravotní nouze a 11. března 2020 prohlásila šíření COVID-19 za pandemii. Dne 12. 3. 2020 byl vyhlášen na území České republiky nouzový stav, jež trvá i v době sestavování této účetní závěrky. Řádově ve dnech se opatření Vlády ČR a jednotlivých ministerstev proti šíření virové nákazy COVID-19 rozšiřovala a současně s tímto se realizovala ekonomická opatření ve formě daňových úlev, finanční intervence státu k udržení zaměstnanosti a dalších ekonomických pobídek pro fyzické osoby a společnosti na překlenutí utlumení činnosti prakticky všech odvětví ekonomiky vyjma specializovaného segmentu zdravotnictví. Na přelomu března a dubna Vláda České republiky schválila návrhy zákonů, jež se mají přechodně vztahovat na období nouzového stavu, kdy v řadě případů časově překračují toto období. Z hlediska činnosti Fondu, jež hlavní činností je pronájem nebytových prostor budou dopady významné z hlediska propadu cash flow v době omezení činnosti ekonomiky. Pokud





jde o segment retailu tam je dopad nejvýznamější, vzhledem k nucenému přerušení činnosti nájemců. U kancelářských prostor je dopad menší ale i zde se očekává propad příjmů v řádech desítek procent po dobu trvání nouzového stavu.

Dne 25.1.2020 byl do obchodního rejstříku zapsán prodej Říčany Property Společník: LINKER Company s.r.o., IČ: 022 27 568, Cejl 494/25, Zábřdovice, 602 00 Brno

23. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM

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 auditora a zprávu o vztazích.

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Účetní výkazy 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.

Přiložená účetní závěrka nebyla dosud schválena k tomu příslušným orgánem podle zvláštních právních předpisů, neboť k datu vyhotovení výroční zprávy ještě nenastal termín ve kterém je dle zákona nutno účetní závěrku nejpozději tímto orgánem schválit.

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 (Výroční zpráva za účetní období od 1. 7. 2018 do 31. 12. 2019)

1. ÚVOD

Tuto zprávu o vztazích vypracoval statutární orgán investičního fondu Czech Investmet Fund SICAV, a.s. (dále jen „Fond“) na základě povinnosti dle § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen „ZOK“), za účetní období od 1.7. 2018 do 31. 12. 2019 (dále jen „sledované období“). Zpráva popisuje vztahy s propojenými osobami, tj. podle ZOK vztahy mezi investičním fondem jako ovládanou osobou a ovládající osobou investičního fondu a dále vztahy mezi investičním fondem a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou, která ovládá investiční fond (dále jen „Propojené osoby“).

2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

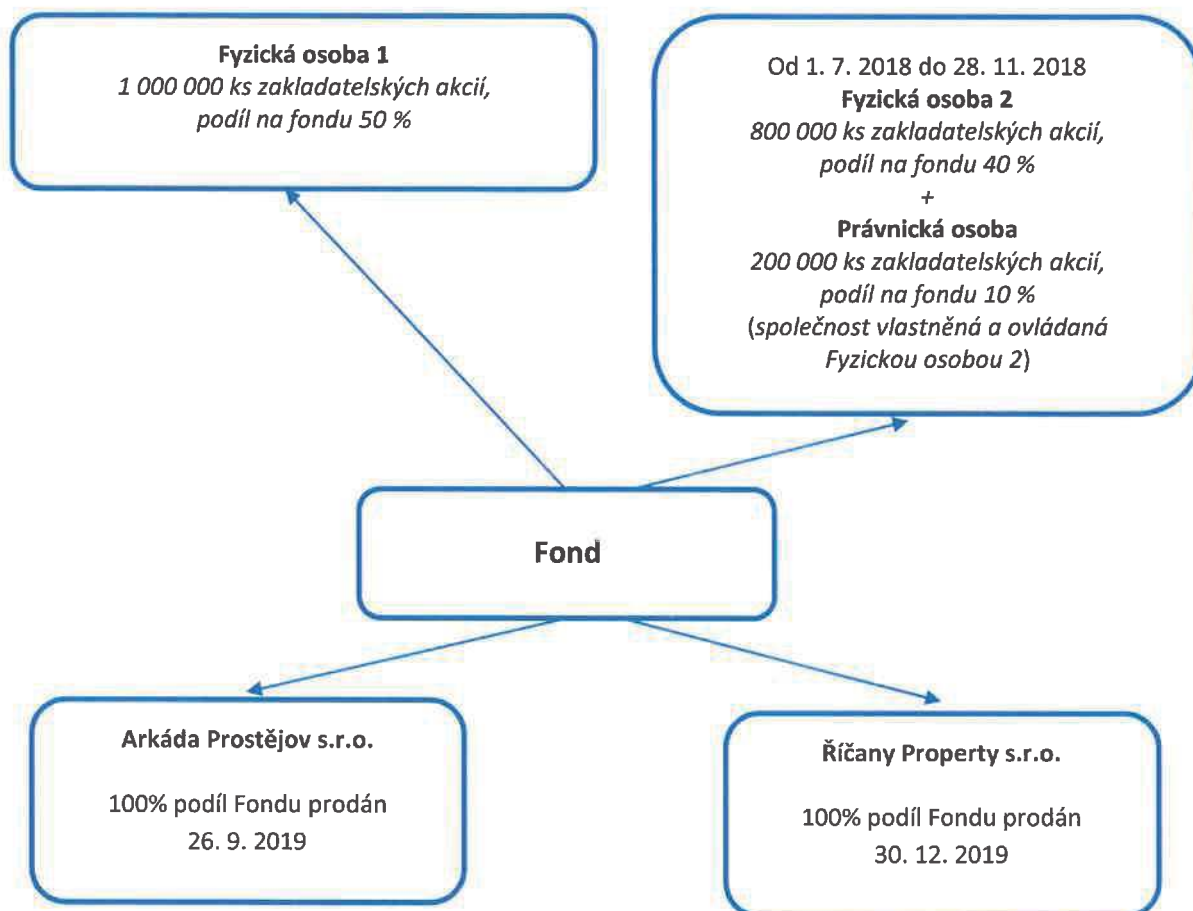
Ovládající osoby

Fond měl v průběhu sledovaného období od 1. 7. 2018 do 31. 12. 2019 celkem tři akcionáře držící zakladatelské akcie, tzn. akcie, s nimiž je spojeno hlasovací právo. Od 28.11. 2018 se počet akcionářů s hlasovacími právy ve Fondu snížil na dva, přičemž se jedná o dvě fyzické osoby, které nejednají ve shodě, z nichž každá drží 50% zakladatelských akcií Fondu a disponuje svými hlasovacími právy samostatně. V období od 1. 7. 2018 do 28.11. 2019 byli ve Fondu tři akcionáři držící zakladatelské akcie, kdy 50% měl jeden akcionář fyzická osoba a zbylí dva akcionáři jednající ve shodě měli 40% fyzická osoba a 10% společnost s ručením omezeným. Z uvedeného v souladu se stávající legislativou plyne, že žádný z uvedených akcionářů nesplňoval ve sledovaném období definici ovládající osoby.

Ačkoli formálně tedy struktura akcionářů Fondu vykazovala v části sledovaného období od 1.7. 2018 do 28. 11. 2018 znaky nasvědčující existenci ovládající osoby, když zde byli 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 i v této části sledovaného období rovnovážné rozdělení hlasovacích práv mezi dvě nespojené a nezávislé 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 v části sledovaného období od 1.7. 2018 do 28. 11. 2018, neměl Fond ve své vlastnické struktuře žádnou osobu s rozhodujícím vlivem ve smyslu § 74 odst. 1 ZOK, která by byla schopna přímo či nepřímo ovlivňovat či ovládat Fond.

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

Schéma struktury akcionářů Fondu ve sledovaném období:



Akcionáři Fondu nejednali ve shodě zakládající rozhodný vliv, jak je v podrobnostech popsáno v tomto čl. 2 výše.

Ovládaná osoba

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

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Vzhledem k absenci ovládající osoby, jak je popsáno v čl. 2 výše, Fond ve sledovaném období nebyl v pozici ovládané osoby a tudíž neměl žádné vztahy s osobami, jež by bylo možné pokládat za osoby ovládané stejnou ovládající osobou, jako by byla ovládající osoba Fondu.

Osoby ovládané Fondem

Žádné takové ztahy mezi Fondem jako ovládající osobou a ovládanými osobami, jakož i mezi těmito osobami navzájem, k 31.12.2019 neexistují.





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 žádná 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 23. 3. 2020



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

V Praze dne 23. 3. 2020



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



Czech Investment Fund SICAV, a.s.

Účetní závěrka
sestavená k a za prodloužené účetní období
končící 31. prosince 2019

Obsah účetní závěrky

Výkaz finanční situace.....	47
Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku.....	48
Výkaz peněžních toků	49
Výkaz změn čistých aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií.....	51
Komentáře k účetním výkazům	52
1 Obecné informace	52
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky	52
3 Podstatná účetní pravidla.....	55
3.1 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty	55
3.2 Investice do nemovitostí	55
3.3 Finanční investice v jiných společnostech	56
3.4 Finanční aktiva (Pohledávky a peněžní prostředky)	56
3.5 Finanční závazky	57
3.6 Derivátové nástroje.....	57
3.7 Zakladatelské a investiční akcie.....	58
3.8 Výpůjční náklady	58
3.9 Operativní leasing.....	58
3.10 Uznání výnosů	59
3.11 Zisk / Ztráta z investic do nemovitostí.....	59
3.12 Zisk / Ztráta z finančních investic v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku.....	59
3.13 Zisk / Ztráta z ostatních finančních aktiv a závazků.....	59
3.14 Náklady související s pronájmem nemovitostí	59
3.15 Správa fondu a ekonomické a právní služby	59
3.16 Daně a poplatky.....	59
3.17 Finanční náklady.....	60
3.18 Daně ze zisku	60
3.19 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků	60
4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel, klíčové zdroje nejistoty při odhadech a dopad opravy chyb.....	61
4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel	61
4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech	63
5 Provozní segmenty	64
6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům	64
6.1 Vlastní kapitál a aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií.....	64
6.2 Peníze a nepeněžní transakce	65
6.3 Obchodní pohledávky.....	65



6.4	Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	66
6.5	Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku.....	67
6.6	Investice do nemovitostí	68
6.7	Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	69
6.8	Obchodní a jiné závazky	69
6.9	Bankovní úvěry a nebankovní zápůjčky.....	70
6.10	Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií	72
6.11	Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	72
6.12	Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků	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.....	77
7.4	Odměny klíčového vedení	77
8	Řízení finančního rizika.....	78
8.1	Úvěrové (kreditní) riziko	78
8.2	Riziko likvidity.....	78
8.3	Úrokové riziko	79
8.4	Měnové riziko.....	79
8.5	Oceňování reálnou hodnotou	80
9	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	82
10	Čistá hodnota aktiv.....	82
11	Události po rozvahovém dni.....	83
12	Schválení účetní závěrky	83
	Zpráva auditora	85

Výkaz finanční situace

k 31. prosinci 2019

(v tisících Kč)

	Poznámka	31. 12. 2019	30. 6. 2018
AKTIVA			
Peněžní prostředky	6.1	2 000	10
Poskytnuté půjčky	6.1	-	1 990
Aktiva celkem připadající držitelům zakladatelských akcií		2 000	2 000
Peněžní prostředky	6.2	43 454	26 955
Obchodní pohledávky	6.3	15 552	18 746
Pohledávka z titulu splatné daně z příjmu		-	734
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	6.4	-	373 394
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	6.5	104 523	117 202
Investice do nemovitostí	6.6	1 944 258	1 027 365
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	6.7	44 740	4 890
Aktiva celkem připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií		2 152 527	1 569 286
Aktiva celkem		2 154 527	1 571 286
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	6.1	2 000	2 000
Vlastní kapitál celkem		2 000	2 000
Obchodní a jiné závazky	6.8	54 753	30 535
Závazek z titulu splatné daně z příjmu		791	-
Bankovní úvěry	6.9	919 971	512 329
Nebankovní půjčky	6.9	-	328 621
Odložený daňový závazek	6.16	64 642	41 843
Závazky celkem bez čistých aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií		1 040 157	913 328
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	6.10	1 112 370	



Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku

za prodloužené období končící 31. prosince 2019

(v tisících Kč)

		Prodloužené období končící 31. 12. 2019	Zkrácené období končící 30. 6. 2018
	Poznámky		
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	6.11	315 006	57 315
Zisk (ztráta) plynoucí z majetkových účastí v reálné hodnotě	6.4	-30 763	31 856
Zisk (ztráta) z investic do nemovitostí	6.6	-781	-
Zisk plynoucí z ostatních finančních aktiv / závazků	6.12	8 285	4 520
Čistý kurzový zisk (ztráta)		-276	52
Úrokové výnosy		-	20
Náklady související s pronájmem nemovitostí	6.13	-52 439	-11 517
Správa fondu, ekonomické a právní služby	6.14	-26 194	-4 371
Daně a poplatky		-1 388	-305
Ostatní provozní výnosy (náklady)		4 074	-21
Zisk před finančními náklady		215 524	77 549
Finanční náklady	6.15	-56 241	-6 082
Zisk před zdaněním		159 283	71 467
Daň ze zisku	6.16	-5 315	-2 440
Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií (Zisk po zdanění za období)		153 968	69 027
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		-	-
Celkový přírůstek hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií (Celkový úplný výsledek za období)		153 968	69 027

Pozn.: S ohledem na realizovanou fúzi k 1. 7. 2018 bylo účetní období Společnosti rozděleno, přičemž srovnatelné období je prezentováno za zkrácené období v rozsahu 6ti měsíců, zatímco běžné účetní období je prodloužené v rozsahu 18ti měsíců. Z tohoto důvodu nejsou výsledky prezentované ve výkazu plně srovnatelné.



Výkaz peněžních toků

za prodloužené období končící 31. prosince 2019

(v tisících Kč)

Poznámky	Prodloužené období končící 31. 12. 2019	Zkrácené období končící 30. 6. 2018
Peněžní toky z provozních činností		
Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadajících na držitele vyplatitelných investičních akcií za období		
(Zisk za rok po zdanění)		
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>		
Daňový dopad do výsledku hospodaření	6.16 5 315	2 440
Úrokové výnosy	-	-20
Úrokové náklady	6.15 55 984	5 999
Ztráta z přecenění investic do nemovitostí	6.6 781	-
Ztráta (zisk) z přecenění majetkových účastí	6.4 30 763	-31 856
Zisk z přecenění ostatních finančních aktiv	6.12 -5 612	-4 644
<i>Změna stavu pohledávek a závazků:</i>		
Zvýšení obchodních a jiných pohledávek	-7 154	-699
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků	-13 964	473
	220 080	40 720
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>		
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	6.6 -7 732	-7 331
Výdaje spojené s pořízením finančních investic	6.4 -5 070	-34 914
Příjem plynoucí z prodeje majetkových účastí	6.4 12 820	-
Poskytnuté půjčky	6.5 -60 000	-48 171
Příjem z poskytnutých půjček	6.5 31 837	8 724
Peníze nabyté převodem čistých aktiv dceřiných společností	7.2 -	9 816
Zaplacená daň ze zisku	-5 917	-3 001
Čisté peníze z (využití při) provozní činnosti Fondu	186 018	-34 157
Peněžní toky z financování		
Odkup vyplatitelných investičních akcií	6.10 -24 000	-17 954
Splátky bankovních úvěrů a nebankovních výpůjček	6.9 -87 357	-4 205
Placené úroky	6.9 -56 171	-



Čisté peníze použité při (získané z) financování

-167 528

-22 159

Čisté zvýšení peněz

18 490

-56 316

Peněžní prostředky na počátku období

6.2

26 965

83 281

Peněžní prostředky na konci období

6.2

45 454

26 965

z toho peněžní prostředky vztažené k základnímu kapitálu

2 000

10

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

43 454

26 955

Pozn.: S ohledem na realizovanou fúzi k 1. 7. 2018 bylo účetní období Společnosti rozděleno, přičemž srovnatelné období je prezentováno za zkrácené období v rozsahu 6ti měsíců, zatímco běžné účetní období je prodloužené v rozsahu 18ti měsíců. Z tohoto důvodu nejsou hodnoty prezentované ve výkazu plně srovnatelné.

Výkaz změn čistých aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií

za prodloužené období končící 31. prosince 2019

(v tisících Kč)

	2019	2018
Zůstatek k 1. červenci 2018, resp. 1. lednu 2018	655 958	210 385
Emise vyplatitelných investičních akcií (viz 6.10)	326 444	376 546
Odkup investičních akcií (viz 6.10)	-24 000	-
Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií	153 968	69 027
Zůstatek k 31. prosinci 2019, resp. 30. červnu 2018	1 112 370	655 958
Počet investičních akcií (ks)	174 775 208	120 897 290
Hodnota čistých aktiv připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	6,3645	5,4257

Pozn.: S ohledem na realizovanou fúzi k 1. 7. 2018 bylo účetní období Společnosti rozděleno, přičemž srovnatelné období je prezentováno za zkrácené období v rozsahu 6ti měsíců, zatímco běžné účetní období je prodloužené v rozsahu 18ti měsíců. Z tohoto důvodu 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 úroveň výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím investic do nemovitostí a podílů na nemovitostních společnostech a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. Fond se řídí svým statutem. Fond se zaměřuje na vytvoření nemovitostního portfolia a jeho optimalizaci za účelem střednědobého pronájmu s následným prodejem v souladu s vymezenou strategií držby a prodeje vázanou k jednotlivým investicím.

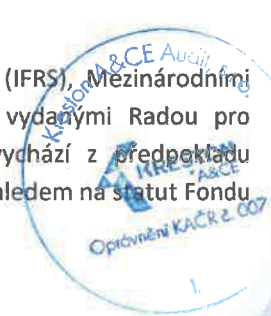
Fond je od 1. 1. 2018 obhospodařován a administrován společností AMISTA investiční společnost, a.s. se sídlem Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 (do konce roku 2018 byla obhospodařovatelem a administrátorem společnost Safety invest funds, investiční společnost, a.s.). Investiční společnost je statutárním 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 nejvýznamnější z nich jsou přiblíženy v části 4.2.

Prodloužené účetní období 2019

Vzhledem k realizaci Projektu fúze sloučením s rozhodným dnem k 1. 7. /2018, o němž bylo rozhodnuto vedením Fondu a společnosti Říčany Property, s.r.o., která byla dceřinou společností, musel Fond uzavřít účetní a daňové období ke dni, který předcházel rozhodnému dni přeměny, tj. k 30. 6. 2018. Fond byl nástupnickou společností, přičemž ke dni, který předcházel fúzi, musel sestavit účetní závěrku ověřenou auditorem, a proto bylo účetní období roku 2018 prezentované v této účetní závěrce zkráceno na 6 měsíců. K 1. 7. 2018 byl sestaven zahajovací výkaz finanční situace Fondu a zaniklé společnosti Říčany Property, s.r.o. a bylo započato prodloužené účetní období roku 2019 v délce 18 měsíců. Výsledky prezentované v této účetní závěrce tak nejsou plně srovnatelné, neboť běžné období je v délce 12ti měsíců, zatímco srovnatelné období v délce 6ti měsíců.


Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem

K 1. 7. 2018 nenabývaly účinnosti žádné novelizace IFRS, které by musely být zohledněny při sestavování této účetní závěrky. Výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce jsou založeny na stejných pravidlech jako předcházející účetní závěrka za zkrácené účetní období roku 2018.

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

Do data schválení této účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k počátku běžného účetního období účinné a Fond je nepoužil při sestavování této 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 uváže 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 vnořením 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, přecenění 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 výplatnou 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 odznamenání), 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. zastření 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.
- V září 2019 byla vydána novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje*, IAS 39 *Finanční nástroje: účtování a oceňování* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejňování* nazvaná *Interest Rate Benchmark Reform* a je první reakcí IASB na potenciální změny, které může přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2020 a později). IBOR sazby, tj. EURIBOR, PRIBOR apod. jsou uvažovány jako referenční úrokové sazby (používají se např. jako základna při určování variabilního úročení) a vyjadřují náklady na získání úvěrového financování. Vzhledem k tomu, že se objevila otázka ohledně jejich dlouhodobého používání, zveřejněna novelizace IFRS upravuje postup při nahrazení existujících úrokových sazeb jinými alternativními sazbami a vypořádává dopady na zajišťovací účetnictví. Novelizace se dotýká i zveřejnění a přináší dodatečné požadavky na



informace ohledně nejistoty vyplývající z reformy úrokových sazeb. Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

- V lednu 2020 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2022 a později s retrospektivní účinností), která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Fond posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

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

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

- IFRS 14 *Časové rozlišení při cenové regulaci* (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (vydaný v květnu 2017)
- Novelizace IFRS 3 *Definice podniku* (vydaná v říjnu 2018)
- Novelizace IAS 1 *Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých* (vydaná v lednu 2020)

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 pořizeny 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.

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

3.4 Finanční aktiva (Pohledávky a peněžní prostředky)

S ohledem na klasifikaci finančních aktiv jiných, než jsou finanční investice do nekonsolidovaných dceřiných společností (viz 3.3), Fond prezentuje pohledávky, a to zejména obchodní pohledávky v souvislosti s pronájmem nemovitostí nebo v souvislosti s prodejem investic, a 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 stárí pohledávek kalkulované od vzniku pohledávky a reflektující různé 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 uvážěn model dvanáctiměsíčních 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.

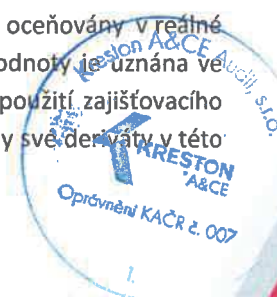
Úrokový náklad je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků (zejména obchodních závazků), u nichž je případný úrokový náklad nevýznamný. Tyto závazky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

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

3.6 Derivátové nástroje

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 závěrky jako vyplatitelné investiční akcie, přičemž jejich hodnota je kalkulována ve výši čistých aktiv, tj. aktiv Fondu snížených o závazky Fondu a hodnotu základního kapitálu. Emise investičních akcií je zachycena v hodnotě přijatých plateb snížené o přímé náklady na emisi a je zobrazena ve výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií. Tento výkaz je pro Fond modifikací výkazu změn vlastního kapitálu, 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 smlouvaného nájemného. Dále jsou výnosy sníženy o daň z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně. Počáteční přímé náklady, které vznikly v souvislosti se sjednáváním a uzavřením smlouvy o operativním leasingu, jsou-li významné, se přičítají k účetní hodnotě pronájemného aktiva (nemovitosti) a v důsledku ovlivňují výši meziročního přecenění nemovitostí, které se oceňují v reálné hodnotě.

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 pronájemem. 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 smlouvanou 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 pronájemem nemovitostí

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

3.15 Správa fondu a ekonomické a právní služby

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

3.16 Daně a poplatky

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

3.17 Finanční náklady

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

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

3.18 Daně ze zisku

Daňový náklad představuje principiálně součet splatné daně a odložené daně.

Splatná daň

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

Odložená daň

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

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou stanoveny pomocí daňových sazeb (a daňových zákonů), které byly schváleny v období před rozvahovým dnem a které se budou aplikovat k okamžiku realizovatelnosti odložené daňové pohledávky, resp. vypořádání odloženého daňového závazku. Ocenění odložených daňových závazků a pohledávek přitom odráží daňové důsledky, které vyplynou ze způsobu, jakým Fond k rozvahovému dni očekává úhradu nebo vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků.

Splatná a odložená daň za účetní období

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

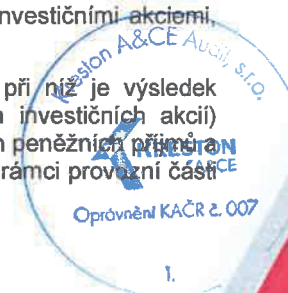
3.19 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků

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

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

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

V části peněžního toku z provozních činností je výkaz sestaven za použití nepřímé metody, při níž je výsledek hospodaření roku (tj. přírůstek nebo úbytek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií) upravován o dopady nepeněžních transakcí, o časové rozlišení minulých nebo budoucích provozních peněžních příjmů a výdajů a o položky výnosů a nákladů souvisejících s peněžními toky z činností nebo financování. V rámci provozní části





jsou prezentovány peněžní toky realizované v souvislosti s investicemi do nemovitostí a majetkových účastí (s jejich pořízením nebo prodejem) přímou metodou.

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

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

4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

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

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

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

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

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

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

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

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

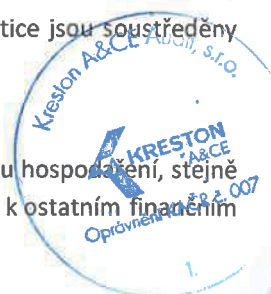
Fond má více investorů, které nejsou vzájemně spřízněny.

- finanční prostředky Fond investuje do investičních projektů v souladu se svými investičními strategiemi (předpokládá se více investičních projektů);

Fond má několik investic do nemovitostí v různých lokalitách a za vykazovaná období měl i investiční dceřiné společnosti. K 31. 12. 2019 již nedrží žádný majetkový podíl v jiné společnosti a všechny investice jsou soustředěny v přímo vlastněných nemovitostech.

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

Fond všechny investice do nemovitostí oceňuje modelem reálné hodnoty s dopadem do výsledku hospodaření, stejně tak přistupuje k ocenění majetkových účastí v investičních dceřiných společnostech a obdobně k ostatním finančním



aktivům za předpokladu, že jejich reálná hodnota by byla výrazně jiná než hodnota nominální, která se pro krátkodobě splatné pohledávky a peněžní prostředky bere jako aproximace reálné hodnoty.

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

Fond majetkové účasti, které držel za předcházející období prodal v roce 2019, přičemž majetková podstata byla převedena do přímého vlastnictví 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 části výkazu je kalkulována hodnota čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

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

Výkaz výsledku a ostatního úplného výsledku

Podnikatelská činnost Fondu spočívá v investování získaných prostředků a v jejich zhodnocení, proto nelze jednoznačně rozlišovat mezi provozní a neprovozní (finanční) částí výsledku hospodaření. Úrokové výnosy jsou ve své podstatě provozním výsledkem, resp. výsledkem souvisejícím s hlavní výdělečnou činností, stejně tak jako tržby z pronájmu a efekty (zisky / ztráty) z přecenění finančních investic a investic do nemovitostí. Obdobně lze nahlížet na kurzové rozdíly. Proto není výkaz úplného výsledku v části výsledku hospodaření oddělován na provozní a neprovozní část, je kalkulován výsledek hospodaření před finančními náklady, které zahrnují úrokové náklady a bankovní poplatky, a případné 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 vnímám jako přírůstek (úbytek) čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

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

Převzetí části čistých aktiv dceřiné společnosti Říčany Property, s.r.o. (k 1. 7. 2018) a části čistých aktiv dceřiné společnosti Arkáda Prostějov, s.r.o. (k 1. 1. 2018)

K 1. 7. 2018 byla do Fondu převedena čistá aktiva nekonsolidované dceřiné společnosti Říčany Property, s.r.o. 100% majetková účast byla Fondem pořízena v červnu 2018 a k 30. 6. 2018 byla účast vykazována jako finanční investice v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření. Fond touto transakcí rozšířil své investiční nemovitostní portfolio o nemovitost (administrativní centrum) v Praze v Holešovicích. Bližší informace o převedených čistých aktivech a dopadu na výsledek hospodaření Fondu za prodloužené období roku 2019 jsou poskytnuty v části 7.2.

K 1. 1. 2018 byla do Fondu převedena čistá aktiva nekonsolidované dceřiné 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 za zkrácené období roku 2018 jsou poskytnuty v části 7.2.

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.

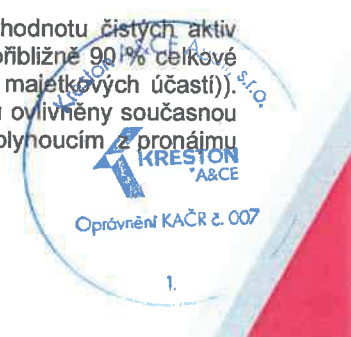
4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

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 nemovitostí odhadnutá 31. 12. 2019 činila 1 944 258 tis. Kč (30. 6. 2018: 1 027 365 tis. Kč (nemovitosti) a 373 394 tis. Kč (majetkové účasti)). K 31. 12. 2019 Fond již nevykazuje žádné majetkové účasti v jiných společnostech.

Investice do nemovitostí představují nejvýznamnější rozvahovou položku aktiv, která formuje hodnotu čistých aktiv přiřaditelnou držitelům vyplatitelných investičních akcií (k 31. 12. 2019 činí reálná hodnota aktiv přibližně 90 % celkové hodnoty investičních aktiv Fondu (k 30. 6. 2018 činil poměr 89 % při zahrnutí i reálné hodnoty majetkových účastí)). Reálné hodnoty investic jsou k rozvahovému dni stanovovány externím odborným poradcem, jsou ovlivněny současnou ekonomickou situací na trhu nemovitostí, vývojem cen nemovitostí a očekávaným výnosem plynoucím z pronájmu



nemovitostí, který determinuje i ocenění majetkových účastí v nemovitostních společnostech. V budoucnu může dojít k novým skutečnostem a změnám, které mohou vést k růstu i ke snížení aktuálně prezentovaných reálných hodnot.

Úvěrové znehodnocení pohledávek

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

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

K 31. 12. 2019 je ocenění pohledávek sníženo z titulu očekávaného úvěrového znehodnocení o 1 319 tis Kč. (30. 6. 2018: 432 tis. Kč), což představuje přibližně 8 % (2018: 2 %) nominální hodnoty vykazovaných obchodních pohledávek. Úvěrové riziko lze považovat jak v absolutním, tak relativním vyjádření za velmi malé. Z hlediska budoucnosti se úvěrové riziko zvýšit může, avšak vedení Fondu se chová obezřetně a důsledně analyzuje své protistrany (nájemce), navíc nájemní vztah je většinou doprovázen uhrazením kauce, která má úvěrové riziko snižovat.

Daně ze zisku

Fond, jakožto emitent cenných papírů, podléhá daňové legislativě, která mu umožňuje kalkulovat daňovou povinnost ze zdanitelného zisku pomocí daňové sazby 5 %. S uvážením 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 Vlastní kapitál a aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií

v tis. Kč	31. 12. 2019	30. 6. 2018
Peněžní prostředky	2 000	10
Poskytnuté půjčky	-	1 990
Vlastní kapitál – Základní kapitál	2 000	2 000

Vlastní kapitál společnosti Czech Investment Fund SICAV, a.s. je tvořen výhradně základním kapitálem, který je dán hodnotou 2 000 ks zakladatelských akcií bez jmenovité hodnoty. Celkovému počtu zakladatelských akcií odpovídá k 31. 12. 2019 hodnota základního kapitálu ve výši 2 000 tis. Kč, který je plně splacen a za prezentovaná období nedošlo k žádné změně této hodnoty. S každou akcií je spojen jeden hlas při rozhodování a současně i právo na výplatu dividend z neinvestiční části Fondu. Zakladatelské akcie nemají hodnotu závislou na investiční činnosti fondu a jsou podloženy pouze výší zapisovaného základního kapitálu. Ovládací osoby jsou přiblíženy v části 7.1.



Prostředky ekvivalentní základnímu kapitálu jsou deponovány k 31. 12. 2019 ve výši 2 000 tis. Kč na samostatném bankovním účtu. Tento účet byl vytvořen v souladu s regulačními požadavky zřetelně oddělit majetek Fondu, který patří akcionářům – držitelům zakladatelských akcií. Tyto prostředky nejsou součástí čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií a nejsou zahrnuty výše do členění celkových peněžních prostředků.

K 30. 6. 2018 evidoval Fond půjčku ve výši 1 990 tis. Kč, kterou poskytl v roce 2017 ze zakladatelských prostředků do investiční části Fondu. Půjčka byla splatná do 31. 12. 2018 a byla bezúročná.

6.2 Peníze a nepeněžní transakce

Peněžní prostředky

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

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2019	30. 6. 2018
Peněžní prostředky omezené ve využití Fondem	10 320	10 320
Peněžní prostředky volně disponibilní k využití Fondem	33 134	16 635
Peněžní prostředky celkem	43 454	26 955

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

Nepeněžní transakce

- V červnu 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 společností 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.

K 31. 12. 2018 došlo k restrukturalizaci dvou závazků Fondu. Společnost TARATANA s.r.o. postoupila svoji pohledávku ve výši 163 222 tis. Kč na pana Martina Bendu a společnost KOSTENO HOLDINGS LIMITED postoupila svoji pohledávku ve výši 163 222 tis. Kč na pana Martina Davida. Závazky v celkové výši 326 444 tis. Kč byly původně splatné do 5 let. Vůči novým věřitelům proběhlo vypořádání v září 2019 formou emise investičních akcií Fondu. Pohledávky z úroků naběhlé do 31. 12. 2018 jako příslušenství úvěrů nebyly postoupeny a Fond je v lednu 2019 uhradil.

- K 1. 7. 2018 Fond převzal v rámci rozdělení odštěpením sloučením čistá aktiva od společnosti Říčany Property s.r.o. V rámci těchto čistých aktiv nebyly převzaty žádné peněžní prostředky. Transakce měla dopad pouze na investice do nemovitostí, pohledávky a závazky. Bližší informace k transakci jsou uvedeny v části 7.2.
- 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.

6.3 Obchodní pohledávky

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

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2019	30. 6. 2018
Obchodní pohledávky – nominální hodnota	16 871	19 178
Snížení hodnoty v důsledku posouzení úvěrového rizika	-1 319	-432
Obchodní pohledávky ve výkazu finanční situace	15 552	18 746

Fond sleduje vývoj úvěrového rizika jako meziroční přecenění výše pohledávek, nesleduje vývoj opravných položek samostatně.

Obchodní pohledávky k 30. 6. 2018 zahrnují ve svém celkovém zůstatku 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, která byla splatná do 31. 5. 2019.

6.4 Majetkové účasti 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 pořízuje nemovitostní společnosti, z nichž později převádí čistá aktiva (nemovitosti) přímo do Fondu a společnosti následně prodává. Vývoj hodnoty za prodloužené období roku 2019 a za zkrácené období roku 2018 v rozlišení na jednotlivé držené majetkové účasti zobrazuje následující tabulka:

<i>v tis. Kč</i>	Říčany Property s.r.o.	Arkáda Prostějov, s.r.o.	Core Property IFPZK a.s.	Celkem
Reálná hodnota k 31. 12. 2017	-	130 964	10 033	140 997
přecenění vlivem přeměny (viz 7.2)	-	-160 817	-	-160 817
pořízení	361 358	-	-	361 358
přecenění do výsledku (viz 7.2)	-	31 856	-	31 856
Reálná hodnota k 30. 6. 2018	361 358	2 003	10 033	373 394
přecenění vlivem přeměny (viz 7.2)	-313 116	-	-	-313 116
navýšení investice	5 070	-	-	5 070
vyřazení v důsledku prodeje	-5 070	-1 819	-32 432	-39 321
přecenění do výsledku	-48 242	-184	22 399	-26 027
Reálná hodnota k 31. 12. 2019	-	-	-	-

Ke konci roku 2019 Fond prodal majetkovou účast ve společnosti Arkáda Prostějov, s.r.o. za 2 000 tis. Kč společnosti CIF services a.s. (částka byla do konce roku 2019 uhrazena) a dále majetkovou účast ve společnosti Říčany Property s.r.o. za 10 tis. Kč společnosti Linker Company s.r.o. (částka k 31. 12. 2019 zůstává neuhrazena). za 34 585 tis. Kč. Současně Fond požádal o odkup investičních akcií držených ve společnosti Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. za 32 575 tis. Kč (částka k 31. 12. 2019 zůstává neuhrazena).

V červnu 2018 nabyl Fond v nespřízněné transakci 100% majetkový podíl ve společnosti Říčany Property s.r.o., která vlastnila 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, byla tato hodnota uvážena jako reálná hodnota nemovitosti k 30. 6. 2018.

K 1. 7. 2018 Fond převzal čistá aktiva do té doby nekonsolidované dceřiné společnosti Říčany Property, s.r.o. Z právního pohledu došlo k fúzi odštěpením sloučením, přičemž Fond nabyl čistá aktiva v hodnotě 313 116 tis. Kč a současně došlo ke snížení reálné hodnoty investice. Rozdíl reálné hodnoty převzatých čistých aktiv a reálné hodnoty investice vykazované k 30. 6. 2018 je uznán ve výsledku hospodaření za prodloužené období roku 2019 jako ztráta z přecenění finanční investice k okamžiku transakce (48 242 tis. Kč). Bližší informace o transakci jsou obsaženy v části 7.2.

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 za zkrácené období roku 2018 jako zisk z přecenění finanční investice k okamžiku transakce (31 856 tis. Kč). Bližší informace o transakci jsou obsaženy v části 7.2.

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

6.5 Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku

v tis. Kč	31. 12. 2019	30. 6. 2018
Půjčka – TESSERA, k.s.	39 836	64 925
Nakoupené směnka – J&T Private Equity B.V.	60 842	-
Půjčka – Říčany Property s.r.o.	-	48 176
Pohledávky z uzavřených derivátových nástrojů	3 845	4 101
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou celkem	104 523	117 202

Směnka – J&T Private Equity B.V.

Fond nakoupil v srpnu 2018 směnku vystavenou společností J&T Private Equity B.V. za 60 000 tis. Kč. Směnka je úročena úrokovou sazbou 4,1 % p. a. a je splatná k 28. 2. 2020 v celkové výši 61 240 tis. Kč. K 31. 12. 2019 byla stanovena reálná hodnota směnky ve výši 60 842 tis. Kč zohledňující naběhlý úrok a s ohledem na splatnost v krátké době odpovídá reálná hodnota naběhlé hodnotě.

Poskytnutá půjčka – TESSERA, a.s.

Fond z konce roku 2017 vykazuje převzatou pohledávku vyjadřující půjčku poskytnutou společností TESSERA, k.s., která je spřízněnou stranou Fondu (shoda v ovládající osobě Fondu a společností TESSERA, k.s.). Společnost TESSERA, k.s., je také držitelem 4,03 % investičních akcií Fondu. Půjčka je úročena úrokovou sazbou 8 % p.a. a je splatná do 31. 12. 2024. Rozpad celkového zůstatku půjčky na jistinu a naběhlý úrok zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	31. 12. 2019	30. 6. 2018
Půjčka – TESSERA, k.s. – jistina	38 544	62 858
Půjčka – TESSERA, k.s. – naběhlé úroky	1 292	2 067
Půjčka poskytnutá společnosti TESSERA, k.s. celkem	39 836	64 925

Za prodloužené období roku 2019 byl v souvislosti s touto půjčkou uznán dopad do výsledku hospodaření ve výši 6 748 tis. Kč a Fondu byly uhrazeny úroky ve výši 7 522 tis. Kč. Zároveň došlo k úhradě části jistiny ve výši 24 314 tis. Kč.

Za zkrácené období roku 2018 byl v souvislosti s touto půjčkou uznán dopad do výsledku hospodaření ve výši 2 494 tis. Kč a Fondu byly uhrazeny úroky ve výši 8 724 tis. Kč.

Poskytnutá půjčka – Říčany Property s.r.o.

Půjčky poskytnutá ve výši 48 171 tis. Kč v červnu 2018 v souvislosti s pořízením finanční investice ve společnosti Říčany Property s.r.o. byla zúčtována k 1. 7. 2018 důsledkem převzetí čistých aktiv společnosti Říčany Property s.r.o. včetně závazku vůči Fondu. K 30. 6. 2018 je součástí celkového zůstatku i naběhlý výnosový úrok ve výši 5 tis. Kč. Půjčka byla úročena úrokovou sazbou 2 % p.a. a byla původně splatná do 12 měsíců od okamžiku poskytnutí, tj. do 27. 6. 2019.

Derivátové nástroje

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

<i>v tis. Kč</i>	Den vypořádání	Objem obchodu (stav k 31. 12. 2019)	Reálná hodnota k 31. 12. 2019	Reálná hodnota k 30. 6. 2018
(1) Úrokový swap	29. 8. 2025	322 700 tis. Kč	1 474	1 754
(2) Úrokový swap	31. 8. 2022	81 451 tis. Kč	2 098	2 078
(3) Úrokový swap	31. 8. 2022	10 546 tis. Kč	272	269
Reálná hodnota derivátů celkem	x	x	3 844	4 101

Za prodloužené období roku 2019 je v souvislosti s deriváty zachycen celkový dopad do výsledku hospodaření ve výši 2 021 tis. Kč představující zisk z přecenění k 31. 12. 2019 ve výši 2 145 tis. Kč a ztrátu z vyúčtování a souvisejících plateb ve výši 124 tis. Kč.

Za zkrácené období 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.

Zisk / ztráta plynoucí z derivátů je součástí položky „Zisk (ztráta) plynoucí z ostatních finančních aktiv/závazků“ ve výsledku hospodaření.

6.6 Investice do nemovitostí

Fond vlastní nemovitosti, které v minulosti pořídil a v rámci své investiční činnosti vytváří nemovitostní portfolio za účelem pronájmu nemovitostí s následným prodejem v rozsahu zvolené investiční strategie. V portfoliu jsou pozemky i budovy umístěné v Praze, v Brně, v Ostravě, Tišňově u Brna, Prostějově a Novém Jičíně. Vývoj za prodloužené období roku 2019 a za zkrácené období roku 2018 v členění na pozemky a budovy zobrazuje následující tabulka:

<i>v tis. Kč</i>	Pozemky	Stavby	Investice do nemovitostí celkem
Reálná hodnota k 31. 12. 2017	183 751	528 983	712 734
přírůstky v rámci převzetí čistých aktiv dceřiných společností (viz 7.2)	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
Reálná hodnota k 30. 6. 2018	213 045	814 320	1 027 365
přírůstky v rámci převzetí čistých aktiv dceřiných společností (viz 7.2)	57 000	853 000	910 000
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění existujících nemovitostí	1 449	6 283	7 732
přecenění do výsledku hospodaření	93 207	-93 988	-781
Reálná hodnota k 31. 12. 2019	364 701	1 579 557	1 944 258

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

K 1. 7. 2018 Fond převzal nemovitosti z nekonsolidované dceřiné společnosti Říčany Property s.r.o. Jedná se o pozemek a stavbu v Praze – Holešovice – administrativní budova, která je pronajímána. Další výdaje realizované v průběhu prodlouženého období roku 2019 představují zhodnocení držených a pronajímáných nemovitostí, např.

pořízení pozemku v obci Dubina u Ostravy, kde záměrem Fondu bylo odkoupení pozemku, jež je užíván jako zpevněná plocha vjezdu do suterénu nemovitosti, kterou již Fond vlastní.

K 1. 1. 2018 Fond převzal nemovitosti z nekonsolidované 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>	Prodloužené období končící 31. 12. 2019	Zkrácené období končící 30. 6. 2018
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	265 662	48 900
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-52 439	-11 517

6.7 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2019	30. 6. 2018
Poskytnuté zálohy	1 342	1 298
Náklady příštích období	5 291	2 813
Ostatní pohledávky	38 107	779
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva celkem	44 740	4 890

V rámci ostatních pohledávek Fond k 31. 12. 2019 eviduje:

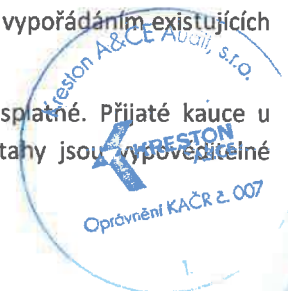
- pohledávku za společností Říčany Property s.r.o. ve výši 5 490 tis. Kč, která vznikla v období realizace fúze, kdy nájemci hradili za služby a nájemné na bankovní účet společnosti Říčany Property s.r.o., avšak právně tyto prostředky náleží Fondu. a
- pohledávku ve výši 32 575 tis. Kč za společností z titulu prodeje majetkové účasti ve společností Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. a 10 tis. Kč za společností Linker Company s.r.o. z prodeje společnosti Říčany Property s.r.o.

6.8 Obchodní a jiné závazky

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2019	30. 6. 2018
Obchodní závazky	12 720	15 347
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	13 089	2 593
Přijaté kauce	26 244	10 214
Závazky vůči státu	2 430	478
Ostatní závazky	270	1 903
Obchodní a jiné závazky celkem	54 753	30 535
z toho finanční závazky	39 234	27 464
z toho nefinanční závazky	15 519	3 071

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 vypořádávané



v období ne delším jak 12 měsíců od data rozvahy. Výrazný nárůst hodnoty závazků a zejména přijatých kaucí je způsobem převzetím nemovitostí ze společnosti Říčany Property, s.r.o. k 1. 7. 2018, čímž došlo k nárůstu vztahů s nájemci evidovanými přímo ve Fondu.

6.9 Bankovní úvěry a nebankovní zápůjčky

Bankovní úvěry

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2019	30. 6. 2018
Bankovní úvěry – dlouhodobě splatná část úvěru	857 256	467 364
Bankovní úvěry – krátkodobě splatná část úvěru	62 716	44 965
Bankovní úvěry celkem	919 971	512 329

K 1. 7. 2018 Fond převzal od společnosti Říčany Property, s.r.o. bankovní úvěr ve výši 495 000 tis. Kč, čímž se rozšířilo portfolio bankovních úvěrů, které k 31. 12. 2019 tvoří osm bankovních úvěrů čerpaných od Československé obchodní banky, a.s., která je současně depozitářem Fondu:

<i>Bankovní úvěr</i>	Efektivní úroková sazba p.a.	Zůstatek úvěru vč. naběhlého úroku	Splatnost
ČSOB bankovní úvěr	1,85 %	90 000	31. 08. 2030
ČSOB bankovní úvěr	2,98 %	32 330	31. 08. 2029
ČSOB bankovní úvěr	2,98 %	18 920	31. 05. 2029
ČSOB bankovní úvěr	2,10 %	148 200	30. 11. 2026
ČSOB bankovní úvěr	2,10 %	27 988	30. 11. 2026
ČSOB bankovní úvěr	3,60 % (1M PRIBOR + 1,5)	16 225	15. 8. 2022
ČSOB bankovní úvěr	3,60 % (1M PRIBOR + 1,5)	125 308	15. 8. 2022
ČSOB bankovní úvěr	3,80 % (1M PRIBOR + 1,5)	461 000	30. 6. 2025
Bankovní úvěry celkem	x	919 971	x

Za prodloužené období roku 2019 Fond vykazuje úrokové náklady z bankovních úvěrů 44 526 tis. Kč.

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>	Efektivní úroková sazba p.a.	Zůstatek úvěru vč. naběhlého úroku	Splatnost
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
Bankovní úvěry celkem	x	512 329	x

Za zkrácené období roku 2018 Fond vykazuje úrokové náklady z bankovních úvěrů 5 812 tis. Kč.

Bankovní úvěry představují finanční závazky a jejich prezentovaná účetní hodnota prezentovaná se významně neodchyluje od jejich reálné hodnoty. Nesplacené zůstatky bankovních úvěrů jsou zaručeny nemovitostmi prezentovanými v rámci investic do nemovitostí – viz část 6.5.

Nebankovní zápůjčky

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2019	30. 6. 2018
Nebankovní úvěry – dlouhodobě splatná část	-	326 631
Nebankovní úvěry – krátkodobě splatná část	-	1 990
Nebankovní půjčky celkem	-	328 621

V červnu 2018 v souvislosti s pořízením majetkové účasti ve společnosti Říčany Property s.r.o. Fond načerpal dvě zápůjčky ve stejné výši (nominálně každé půjčky činí 163 222 tis. Kč) a za stejných podmínek (úročené 7 % p.a. se splatností do 5 let). Věřiteli těchto zápůjček byly společnosti TARATANA s.r.o. a KOSTENO HOLDINGS LIMITED. Zápůjčky byly čerpány přímo jako úhrada prodávajícímu majetkové účasti ve společnosti Říčany Property s.r.o.

K 31. 12. 2018 došlo k restrukturalizaci obou zápůjček. Společnost TARATANA s.r.o. postoupila svoji pohledávku ve výši 163 222 tis. Kč na pana Martina Bendu a společnost KOSTENO HOLDINGS LIMITED postoupila svoji pohledávku ve výši 163 222 tis. Kč na pana Martina Davida. Vůči novým věřitelům Fond vypořádal celkový zůstatek závazku ve výši 326 444 tis. Kč v září 2019 emisí investičních akcií Fondu (viz 6.10).

Závazky z úroků (k 31. 12. 2018: 11 644 tis. Kč) naběhlé jako příslušenství zápůjček nebyly postoupeny a Fond je v lednu 2019 společně s TARATANA s.r.o. a KOSTENO HOLDINGS LIMITED uhradil.

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

Bližší rozpad zůstatku zápůjček k 30. 6. 2018:

<i>Věřitel</i>	Efektivní úroková sazba p.a.	Zůstatek úvěru vč. naběhlého úroku	Splatnost
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
Nebankovní půjčky celkem	x	328 621	x

K 30. 6. 2018 evidoval Fond zápůjčku ve výši 1 990 tis. Kč, která byly v roce 2017 poskytnuta z prostředků zakladatelských akcií do investiční části Fondu. Půjčka byla splatná do 31. 12. 2018, byla bezúročná a k 31. 12. 2019 je uhrazena.

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 zápůjčky	Celkem
Počáteční zůstatek k 1. 1. 2018	386 738	378 536	765 274
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
úhrada emisí investičních akcií	-	-376 546	-376 546
naběhlé úrokové náklady	4 205	187	4 392
Konečný zůstatek k 30. 6. 2018	512 329	328 621	840 950
dopad podnikové přeměny (převodu čistých aktiv)	495 000	-	495 000
peněžní tok – splátky úvěru	-87 357	-1 990	-89 347
peněžní tok – placené úroky	-44 526	-11 644	-56 171
úhrada emisí investičních akcií	-	-326 444	-326 444

naběhlé úrokové náklady	44 526	11 457	55 984
Konečný zůstatek k 31. 12. 2019	919 972	-	919 972
z toho krátkodobě splatný zůstatek	857 256	-	857 256
z toho dlouhodobě splatný zůstatek	62 716	-	62 716

6.10 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií

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

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

	31. 12. 2019	30. 6. 2018
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	1 112 370	655 958
Počet investičních akcií (v ks)	174 775 208	120 897 290
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	6,3645	5,4257

V průběhu prodlouženého období roku 2019 i zkráceného období roku 2018 proběhly emise investičních akcií, jimiž byly vypořádány dluhy Fondu (viz 6.9) a též odkup investičních akcií, při němž Fond vyplatil investičním akcionářům 24 000 tis. Kč. Následující tabulka zobrazuje vývoj v počtu emitovaných investičních akcií:

v tis. Kč	Počet investičních akcií
Stav k 31. 12. 2017	43 355 718
emise investičních akcií (květen 2018)	77 561 572
Stav k 30. 6. 2018	120 897 290
odkup investičních akcií (září 2019)	-4 275 408
emise investičních akcií (září 2019)	58 153 326
Stav k 31. 12. 2019	174 775 208

6.11 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb

v tis. Kč	Prodloužené období končící	Zkrácené období končící
	31. 12. 2019	30. 6. 2018
Tržby z pronájmu	265 662	48 900
Tržby z poskytovaných služeb	49 343	8 415
Tržby celkem	315 006	57 315

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



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

6.12 Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků

<i>v tis. Kč</i>	Prodloužené období končící 31. 12. 2019	Zkrácené období končící 30. 6. 2018
Zisk z přecenění finančních aktiv oceňovaných v reálné hodnotě (viz 6.5)	7 591	2 499
Zisk z přecenění derivátového nástroje – úrokového swapu (viz 6.5)	1 581	2 021
Úprava hodnoty obchodní pohledávek v důsledku úvěrového rizika (viz 6.3)	-887	-
Zisky plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků celkem	8 285	4 520

6.13 Náklady související s pronájmem nemovitostí

<i>v tis. Kč</i>	Prodloužené období končící 31. 12. 2019	Zkrácené období končící 30. 6. 2018
Spotřeba materiálu	2 139	395
Správa nemovitostí	13 146	6 026
Opravy a udržování	15 411	1 501
Ostraha	7 035	1 373
Poplatky a provize za zprostředkování	2 937	472
Ostatní služby	11 770	1 750
Náklady související s pronájmem nemovitostí celkem	52 439	11 517

6.14 Správa Fondu a ekonomické a právní služby

<i>v tis. Kč</i>	Prodloužené období končící 31. 12. 2019	Zkrácené období končící 30. 6. 2018
Administrace a vedení Fondu (pozn. 7.4)	1 691	570
Poplatky depozitáři	1 170	518
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	23 333	3 283
Správa fondu a související ekonomické a právní služby celkem	26 194	4 371

6.15 Finanční náklady

<i>v tis. Kč</i>	Prodloužené období končící 31. 12. 2019	Zkrácené období končící 30. 6. 2018
Úrokové náklady – bankovní úvěry	44 526	5 812
Úrokové náklady – nebankovní půjčky	11 457	187
Úrokové náklady celkem	55 984	5 999
Ostatní finanční náklady	257	83
Finanční náklady celkem	56 241	6 082

Ostatní finanční náklady zahrnují bankovní poplatky a jiné finanční náklady.



6.16 Daně ze zisku

Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

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

<i>V tis. Kč</i>	Prodloužené období končící 31. 12. 2019	Zkrácené období končící 30. 6. 2018
Splatný daňový náklad za běžné období	7 306	1 556
Úprava splatné daně za předcházející období	91	417
Splatná daň celkem	7 397	1 973
Odložená daň z titulu změny přechodných rozdílů	-2 083	467
Celkový daňový náklad	5 314	2 440

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

<i>V tis. Kč</i>	Prodloužené období končící 31. 12. 2019	Zkrácené období končící 30. 6. 2018
Zisk před zdaněním za běžné období	159 283	71 467
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad kalkulovaný z výsledku hospodaření	7 964	3 573
Dopad daňově neuznatelných nákladů / výnosů	-2 741	-1 550
Dopad daňových nákladů souvisejících s předcházejícím obdobím	91	417
Celkový daňový náklad (výnos)	5 314	2 440
Efektivní daňová sazba	3,34 %	3,41 %

Odložená daň ve výkazu finanční situace

Odložená daň Fondu vychází ze zdanitelných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou:

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2019	30. 6. 2018
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě investic do nemovitostí (závazek)	64 718	41 843
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě pohledávek (pohledávka)	-76	-
Odložený daňový závazek	64 642	41 843

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
Zůstatek k 31. 12. 2017 – odložený daňový závazek	29 998
dopad podnikové přeměny	11 378
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	467
Zůstatek k 30. 6. 2018 – odložený daňový závazek	41 843
dopad podnikové přeměny	24 882
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	-2 083
Zůstatek k 31. 12. 2019 – odložený daňový závazek	64 642

K 1. 7. 2018 Fond převzal nemovitosti od společnosti Říčany Property s.r.o., což vedlo k navýšení odložené daně bez dopadu do výsledku hospodaření za prodloužené období roku 2019. 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 za zkrácené období roku 2018.

7 Transakce se spřízněnými stranami

7.1 Osoba ovládající

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

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

	31. 12. 2019	30. 6. 2018
Martin Benda	47,04 %	13,65 %
Martin David	47,04 %	13,65 %
Ben Praha s.r.o. (Martin Benda)	-	32,08 %
Solo Property Group s.r.o. (Martin David)	-	32,08 %
TESSERA k.s.	2,79 %	4,03 %
Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	1,31 %	1,90 %
Další investoři – fyzické a právnické osoby	1,81 %	2,62 %
Držitelé investičních akcií celkem	100 %	100 %

V průběhu prodlouženého období roku 2019 došlo k emisi i odkupu investičních akcií, čímž se změnila poměry mezi jednotlivými akcionáři.

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. 7. 2018 byla do Fondu takto převedena čistá aktiva nekonsolidované dceřiné společnosti Říčany Property s.r.o. (100% majetková účast byla pořízena v červnu 2018). 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 Říčany Property s.r.o. a změny v hodnotě finanční investice k 1. 7. 2018:

V tis. Kč	Říčany Property s.r.o.
Čistá aktiva převáděná z nekonsolidované dceřiné společnosti	
Investice do nemovitostí oceňované reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku	910 000
Obchodní pohledávky	711
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	7 026
Aktiva celkem	917 737
Bankovní úvěry	-495 000
Nebankovní zápůjčky	-48 171
Obchodní a jiné závazky	-36 568
Odložená daň	-24 882
Závazky celkem	-604 621
Čistá aktiva	313 116
Finanční investice držená Fondem v reálném ocenění před převodem čistých aktiv	361 358
Finanční investice držená Fondem v reálném ocenění po převodu čistých aktiv	0
Zisk z přecenění finanční investice k datu převodu čistých aktiv	-48 242

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:

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

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

K 31. 12. 2019 eviduje Fond obchodní pohledávku za společností Říčany Property s.r.o. ve výši 5 490 tis. Kč, která vznikla v období realizace fúze, kdy nájemci hradili za služby a nájemné na bankovní účet společnosti Říčany Property s.r.o., avšak právně tyto prostředky náleží Fondu.

K 31. 12. 2019 Fond eviduje pohledávku ve výši 32 575 tis. Kč za společností z titulu prodeje majetkové účasti ve společnosti Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. a 10 tis. Kč za společností Linker Company s.r.o. z prodeje společnosti Říčany Property s.r.o.

V souvislosti se službami spojenými se správou nemovitostí nakoupil Fond služby od společnosti CIF services a.s. v celkovém objemu 11 760 tis. Kč za prodloužené období roku 2019, přičemž k 31. 12. 2019 zůstává neuhrazeno v rámci obchodních závazků 4 609 tis. Kč. Dále společnost CIF services a.s. vyúčtovala Fondu za prodloužené období roku 2019 služby spojené výpomocí při obhospodařování Fondu ve výši 180 tis. Kč.

Nad rámec odměn za vedení Fondu (viz 7.4) vyúčtovala společnost AMISTA investiční společnost, a.s. za poskytnuté služby v prodlouženém období roku 2019 odměnu 480 tis. Kč.

K 30. 6. 2018 Fond evidoval pohledávku 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. Tato pohledávka byla uhrazena postupně v září 2018 a dubnu 2019.

Finanční vztahy se spřízněnými stranami

Fond k 31. 12. 2019 prezentuje půjčku s nesplacným zůstatkem 39 836 tis. Kč poskytnutou společností TESSERA, k.s., která je spřízněnou stranou. K 30. 6. 2018 Fond vykazoval půjčku poskytnout dceřiné společnosti Říčany Property s.r.o., která byla vyrovnána převzetím čistých dceřiné společnosti k 1. 7. 2019. Bližší informace k půjčkám jsou poskytnuty 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 prodloužené období roku 2019 byla ze strany investiční společnosti vyúčtována Fondu odměna za administraci a výkon funkce ve výši 1 511 tis. Kč (zkrácené období roku 2018: 570 tis. Kč).

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:

V tis. Kč	31. 12. 2019	30. 6. 2018
Finanční aktiva		
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	-	373 394
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	104 522	117 202
Finanční aktiva oceňovaná v zůstatkové hodnotě	59 006	45 701
z toho: <i>Obchodní pohledávky</i>	15 552	18 746
<i>Peněžní prostředky</i>	43 454	26 955
Finanční aktiva celkem	163 528	536 296
Finanční závazky		
Finanční závazky oceňované v zůstatkové hodnotě	959 206	868 414
z toho: <i>Bankovní úvěry</i>	919 971	512 329
<i>Nebankovní zápůjčky</i>	-	328 621
<i>Obchodní a jiné závazky</i>	39 234	27 464

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

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

K 31. 12. 2019	Vážený průměr efektivní úrokové sazby (p.a.)	Do 1 roku	1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	39 234	-	-	39 234
Bankovní úvěry	3,21 %	91 787	444 411	513 003	1 049 202
Celkem	x	131 022	444 411	513 003	1 088 436

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 zápůjčky	7,00 %	-	457 854	-	457 854
Celkem	x	92 891	714 185	254 197	1 061 273

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.

Zápůjčky, které byly Fondem prezentovány v průběhu roku 2018 byly fixně úročené a není s nebylo s nimi spojeno úrokové riziko budoucích úrokových plateb.

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

Pokud je uvážěn nesplacený zůstatek bankovních úvěrů 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 6 025 tis. Kč (k 30. 6. 2018: 1 562 tis Kč), přičemž vyšší citlivost je způsobena převzetím bankovního úvěru ze společnosti Řičany Property s.r.o., jehož nesplacený zůstatek k 31. 12. 2019 činí 461 000 tis. Kč.

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

8.4 Měnové riziko

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

K 31. 12. 2019 Fond nevykazuje žádná peněžní aktiva a závazky denominované v jiné než funkční měně (CZK), výsledek hospodaření není ovlivněn kurzovými rozdíly z jejich přepočtu a Fond není vystaven měnovému riziku. Výsledek hospodaření zahrnuje nepatrný kurzový rozdíl (2019: ztráta 276 tis. Kč; 2018: zisk 52 tis. Kč) nebo

i obchodní a investiční transakce jsou realizovány ve funkční měně a cizí měna je použita pouze v ojedinělých případech.

8.5 Oceňování reálnou hodnotou

Reálná hodnota finančních aktiv

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

V tis. Kč	K 31. 12. 2019	
	Ocenění v amortizované hodnotě	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Finanční aktiva		
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	-	104 523
Obchodní pohledávky	15 552	-
Peněžní prostředky	43 454	-
Finanční aktiva celkem	59 006	104 523

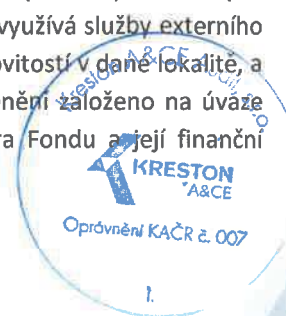
V tis. Kč	K 30. 6. 2018	
	Ocenění v amortizované hodnotě	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Finanční aktiva		
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	-	373 394
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	-	117 202
Obchodní pohledávky	18 746	-
Peněžní prostředky	26 965	-
Finanční aktiva celkem	45 701	490 596

Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku

Fond oceňoval reálnou hodnotou na pokračující bázi své majetkové účasti v nekonsolidovaných dceřiných společnostech. Jednalo se o majetkové účasti, které nebyly obchodovány na aktivních trzích a jejich reálná hodnota byla stanovena pomocí oceňovacích technik s využitím externího odborného poradce. K 30. 6. 2018 se jednalo zejména o 100% účast ve společnosti Říčany Property, s.r.o. – v majetku společnosti byla administrativní budova v Praha v Holešovicích. Reálná hodnota majetkové účasti vychází z reálného ocenění čistých aktiv držených dceřinou společností a je stanovena metodou porovnání držených nemovitostí s nemovitostmi obdobnými v dané lokalitě (významný nepozorovatelný vstup je reálná hodnota na m²).

Reálná hodnota investic do nemovitostí

Fond oceňuje reálnou hodnotou na pokračující bázi investice do nemovitostí – stavby a pozemky držené pro kapitálové zhodnocení a pronajímané. Fond ke stanovení reálné hodnoty jednou za dva roky využívá služby externího znalce, který je držitelem profesní kvalifikace a má dostatečné zkušenosti s oceňováním nemovitostí v dané lokalitě, a jednou za dva roky je stanoveno ocenění obhospodařovatelem. U všech nemovitostí je ocenění založeno na úvaze nejlepšího a nejvyššího využití. Fond, resp. investiční společnost v postavení administrátora Fondu a její finanční



oddělení disponuje osobou, která v případě využití služeb externího znalce poskytuje podklady a součinnost a reviduje zpracované ocenění pro účely finančního výkaznictví.

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

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2019	30. 6. 2018
Praha – Malešice	374 000	393 797
Praha – Novodvorská	110 300	101 488
Praha – Štúrova	57 800	52 068
Praha – Holešovice	906 000	-
Brno – Libušina	20 300	15 101
Brno – Kolaříkova	54 000	38 818
Prostějov	308 000	307 799
Tišnov	50 000	58 124
Ostrava – Dubina	63 600	59 756
Investice do nemovitostí celkem	1 944 000	1 026 949
Ostatní movitá aktiva zahrnutá do investic do nemovitostí	258	416
Investice do nemovitostí celkem		
prezentována ve výkazu finanční situace	1 944 258	1 027 365

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 7,1 % (2018: 7,5 %) Tržní nájemné v průměru ve výši 4 620 Kč za m ² .
Praha – Novodvorská	výnosová	Míra kapitalizace, ve výši 7,5 % (2018: 7,75 %) Tržní nájemné v průměru ve výši 4 540 Kč za m ² .
Praha – Štúrova	výnosová	Míra kapitalizace, ve výši 7,6 % (2018: 7,75 %) Tržní nájemné v průměru ve výši 6 500 Kč za m ² .
Praha – Holešovice	výnosová	Míra kapitalizace, ve výši 7,70 % Tržní nájemné v průměru ve výši 10 080 Kč za m ² .
Brno – Libušina	výnosová	Míra kapitalizace, ve výši 8,1 % (2018: 9,4 %) Tržní nájemné v průměru ve výši 1 823 Kč za m ² .



Brno – Kolaříkova	výnosová	Míra kapitalizace, ve výši 8,1 % (2018: 9,0 %) Tržní nájemné v průměru ve výši 4 916 Kč za m ² .
Prostějov	výnosová	Míra kapitalizace, ve výši 7,5 % Tržní nájemné v průměru ve výši 1 301 Kč za m ² .
Tišnov	výnosová	Míra kapitalizace, ve výši 7 % (2018: 7 %) Tržní nájemné v průměru ve výši 1 252 Kč za m ² .
Ostrava – Dubina	výnosová	Míra kapitalizace, ve výši 9 % (2018: 7,5 %) Tržní nájemné v průměru ve výši 979 Kč za m ² .

9 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

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

10 Čistá hodnota aktiv

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

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

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

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



	31. 12. 2019	30. 6. 2018
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	1 112 370	655 958
Počet investičních akcií (v ks)	174 775 208	120 897 290
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	6,3645	5,4257

11 Události po rozvahovém dni

Onemocnění COVID-19

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí. V polovině března 2020, po zrychlující invazi nemoci COVID-19 do naší republiky, byl vládou ČR vyhlášen nouzový stav, a v souvislosti s ním bylo nařízeno několik krizových opatření významně zasahujících do běžného života občanů v podobě omezeného pohybu osob, uzavřením škol, zákazu překračování hranic. Zásadně bylo omezeno podnikatelské prostředí nuceným uzavřením téměř všech maloobchodních jednotek, restaurací, ubytovacích zařízení a služeb. V době zpracování této zprávy ještě část krizových opatření stále platí a vliv těchto opatření vedení Fondu pečlivě monitoruje a hledá způsoby, jak minimalizovat dopad této pandemie na činnost Fondu. Nepochybné je, že takováto zásadní opatření a jejich délka může ohrožovat ekonomiku Fondu, protože krizovými nařízeními přímo ovlivnění nájemníci tvoří část všech příjmů fondu z nájmu. Na druhou stranu bylo vládou přijato několik podpůrných programů, kterými budou mírněny dopady skokových výpadků v příjmech nájemníků jako například program Antivirus nebo Liberační daňový balíček či odložení splátek úvěrů až na půl roku.

Vedení fondu proto přijalo řadu úsporných opatření jako například odložení všech nenasmulovaných investičních záměrů, omezení oprav a udržování vlastněných nemovitostí na nezbytnou bezpečnou výši, snížení dodávek médií do uzavřených nebytových jednotek. Dle aktualizované projekce příjmů z nájmu Fond očekává pokles pro rok 2020 o 10 % vůči původním plánům. Je třeba uvést, že nemalá část příjmů z nájmu je skutečně jistých, protože portfolio nájemníků fondu je širokospektrální a nájemníci ze státní sféry, potravináři a IT společnosti nesignalizují doposud žádné negativní dopady a své závazky hradí v termínech splatnosti. S přímo zasaženými nájemníky jsou diskutovány splátkové kalendáře a motivační obchodní pobídky s cílem nezastavit peněžní příjem fondu.

Fond zpracoval výhled na hospodářský výsledek do konce roku 2020 se započtením pesimistického scénáře výpadku nájmu u přímo zasažených nájemníků a z něj plyne, že své závazky bude schopen hradit a není ohrožena schopnost Fondu pokračovat ve své činnosti a za tohoto předpokladu byla sestavena tato účetní závěrka.

Další události po rozvahovém dni

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 30. dubna 2020.





V Praze dne 27. 4. 2020



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

V Praze dne 27. 4. 2020



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



Zpráva auditora



Zpráva nezávislého auditora

o auditu účetní závěrky k 31. 12. 2019
společnosti Czech Investment Fund SICAV, a.s.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O AUDITU 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 ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2019, výkazu o úplném výsledku, výkazu o změnách vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2019 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1. přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti Czech Investment Fund SICAV, a.s. k 31.12.2019 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2019 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Hlavní záležitosti auditu

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

Společnost investuje zejména do aktiv nemovité. Společnost k 31.12.2019 vykázala v neprovozním dlouhodobém hmotném majetku nemovitosti, které k rozvahovému dni činí 90% hodnoty celkových aktiv.. Výnosy z pronájmu (včetně služeb) nemovitostí tvoří 61,8 % výnosů společnosti. Výnosy z prodeje účastí na obchodních společnostech tvoří 10% výnosů společnosti.

Oceňování dlouhodobého majetku reálnou hodnotou na snížení hodnoty

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

Vykazování výnosů z nájemních smluv

Správnost a úplnost vykázaných výnosů z nájemních smluv byly pro audit Společnosti klíčovou oblastí z toho důvodu, že proces zachycení a vykázání výnosů je závislý na velkém počtu nájemních smluv. Námi provedené auditní postupy zahrnovali zejména analytické testy věcné správnosti významných výnosových účtů včetně analytických postupů zahrnujících porovnání vykázaných výnosů s dalšími finančními a nefinančními informacemi.

Ocenění účastí na obchodních společnostech při jejich prodeji

Správnost vykázaných výnosů z prodeje účastí na obchodních společnostech. Při stanovení reálné hodnoty vycházela společnost z posudku znalce, který reálnou hodnotu stanovil na základě metody Book Value a substanční metody. Námi provedené auditní postupy zahrnovali zejména vyhodnocení předpokladů a metodiku používanou vedením a externím znalcem pro stanovení reálné hodnoty dlouhodobého hmotného 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 obdržенých ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

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

Naší povinností je informovat 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.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat je o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních. Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali statutárního ředitele, správní radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují

zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

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

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 18.12.2019 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 5 let.

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 30.4.2020 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.


V Brně dne 30. 4. 2020

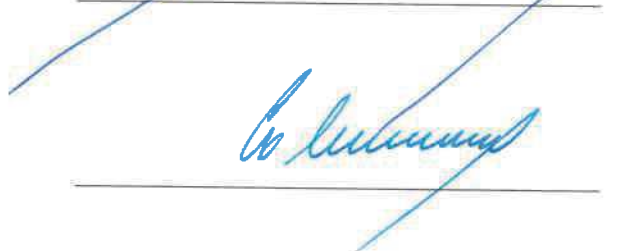
Kreston A&CE Audit, s. r. o.

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
- Přílohy účetní závěrky
- Výkazu o změnách vlastního kapitálu
- Výkazu o peněžních tocích

