

Pololetní zpráva

za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

Obsah

Prohlášení oprávněné osoby Fondu	4
Údaje o Fondu.....	5
Číselné údaje.....	17
Zkrácená mezitímní účetní závěrka k datu 30. 6. 2020.....	18

Pro účely pololetní 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
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. 1. 2020 do 30. 6. 2020
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 pololetní zprávy mají význam níže uvedené právní předpisy:

ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška k ZISIF	Vyhláška č. 244/2013 Sb. o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o účetnictví	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
Nařízení MAR	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 ze dne 16. dubna 2014 o zneužívání trhu (nařízení o zneužívání trhu) a o zrušení směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/6/ES a směrnic Komise 2003/124/ES, 2003/125/ES a 2004/72/ES
Obecné pokyny ESMA	Alternativní výkonnostní ukazatele – ESMA/2015/1415cs
Směrnice TD	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES

Prohlášení oprávněné osoby Fondu

Jako oprávněná osoba Fondu,

tímto prohlašuji,

že při vynaložení odborné péče řádného hospodáře a nejlepšího vědomí, podává tato pololetní zpráva vyhotovená dle § 119 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Fondu.

V Praze dne 30. 9. 2020



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



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

Údaje o Fondu

1 PROFIL FONDU

Fond:	Investiční fond kvalifikovaných investorů
Obchodní firma:	Czech Investment Fund, SICAV, a.s.
Sídlo:	Počernická 272/96, Praha 10, PSČ 108 00
IČO:	027 89 027
DIČ:	CZ02789027
Internetová adresa:	https://www.amista.cz/povinne-informace/czinfu
Telefonní číslo:	+420 226 233 110
Vznik zápisem do:	obchodního rejstříku dne 18. 3. 2014 Vedeného Městským soudem v Praze, spisová značka oddíl B, vložka 19621
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět podnikání:	činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
Zapisovaný základní kapitál:	2 000 000 Kč
Depozitář Fondu:	Československá obchodní banka, a.s. , IČO 000 01 350, se sídlem Radlická 333/150, Praha 5, PSČ 150 57
Obhospodařovatel Fondu:	AMISTA investiční společnost, a.s. , IČO 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00 (dále také „AMISTA IS“)
(dále také „Fond“)	

2 CENNÉ PAPÍRY

Zakladatelské akcie

Hodnota zakladatelské akcie:	k datu sestavení Pololetní zprávy není stanovována 1 Kč (poslední známá hodnota k datu 31. 12. 2019)
Druh:	kusové akcie
Forma:	na jméno
Podoba:	listinná
Počet kusů emitovaných:	k datu 30. 6. 2020 2 000 000 ks k datu sestavení Pololetní zprávy 2 000 000 ks

Investiční akcie

Hodnota investiční akcie:	k datu sestavení Pololetní zprávy není stanovována 6,3645 Kč (poslední známá hodnota k datu 31. 12. 2019)
---------------------------	---

Druh:	kusové akcie
Forma:	na jméno
Podoba:	zaknihovaná
Počet kusů:	k datu 30. 6. 2020 171 004 290 ks k datu sestavení Pololetní zprávy 171 004 290 ks
ISIN:	CZ0008041449
Název emise:	TISORFOND IFPZK
Přijetí k obchodování:	ode dne 14. 1. 2016 byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu (tj. Burza cenných papírů Praha, a.s.)

3 ČINNOSTI FONDU

Fond představuje jednu z forem nepřímého investování kapitálu, kdy investoři vkládají své volné peněžní prostředky do profesionálně spravovaného fondu za účelem dosažení zisku na základě principu diverzifikace rizika. Přitom sami jednotliví investoři o konkrétních investicích fondu nerozhodují. Fond není oprávněn k jiné než investiční činnosti a v rámci investiční politiky se zavázal investovat pouze do aktiv způsobilých přinášet buď dlouhodobý výnos, nebo zisk z prodeje.

Fond je prostřednictvím strategií ukončení svých podílů (tzv. exit strategií) řízen tak, aby tento zisk investorů byl maximalizován právě v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.

Fond je zaměřen v souladu se svojí investiční strategií na investování do komerčních nemovitostí, případně nemovitostních společností, jež generují zisk v zásadě z titulu inkasovaného nájemného, a to výhradně na území České republiky. Ve sledovaném období od 31. 12. 2019 do 30.6. 2020 došlo k výrazné stagnaci realitního trhu nejen v České republice, ale prakticky v celosvětovém měřítku, což byl přímý důsledek krize COVID-19, která započala v závěru roku 2019 prvními informacemi o šíření virové nákazy ve městě Wu-Chan v provincii Chu-pej v Centrální Číně. Rychlost šíření do všech světových regionů, kde v Evropě zejména v severních oblastech Itálie vyústila 30. ledna 2020 ve vyhlášení Světové zdravotnické organizace epidemie COVID-19 za globální stav zdravotní nouze a 11. března 2020 prohlásila šíření COVID-19 za pandemii. S ohledem na narůstající rozsah a agresivitu viru byl dne 13. března 2020 vyhlášen na území České republiky stav nouze, který trval 66 dní a byl ukončen 17. května 2020.

V průběhu nouzového stavu platil režim podle krizového zákona č. 240/2000 Sb., kdy Vláda České republiky měla pravomoc ukládat úkoly orgánům krizového řízení včetně orgánů krajů a obcí a současně mohla přijímat krizová opatření. V rámci opatření došlo mimo jiné k uzavření maloobchodních prodejen vyjma vybraných segmentů (jako jsou potraviny, drogerie atd.), restaurací, a i k zákazu hromadných akcí. Z hlediska Fondu, který má prakticky všechny příjmy generovány z pronájmu vlastních nemovitostí byly zasaženy všechny klíčové segmenty, a to jak maloobchodní prodej a služby, tak pronájem kancelářských prostor. V případě maloobchodu a služeb byla valná část provozoven pronajatých v portfoliu Fondu uzavřena a pokud jde o kancelářské prostory, tak došlo prakticky všude pokud ne k zastavení činnosti tak k jejímu omezení. V průběhu nouzového stavu se ze dne na den opatření proti šíření virové nákazy COVID-19 Vlády České republiky a jednotlivých ministerstev rozšiřovala a současně s tímto se postupně realizovala ekonomická opatření ve formě daňových úlev, finanční intervence státu k udržení zaměstnanosti a dalších ekonomických pobídek pro fyzické osoby a společnosti na překlenutí útlumu činnosti prakticky všech odvětví ekonomiky vyjma specializovaného segmentu zdravotnictví. Na přelomu března a dubna Vláda České republiky schválila návrhy zákonů, jež se měly přechodně vztahovat na období nouzového stavu, kdy v řadě případů však časově překračují tento časový rámec. Dnem ukončením nouzového stavu skončil režim krizového zákona a Vláda České republiky ztratila pravomoc ukládat úkoly ostatním orgánům krizového řízení včetně orgánů krajů a obcí a zanikla účinnost opatření přijatých vládou, kdy zůstaly zachována opatření vydaná ministerstvem zdravotnictví. Situace vzniklá nastalou celosvětovou krizí byla natolik bezprecedentní, že i přes snahu minimalizovat následky, tvořily

legislativní kroky zmírňující dopady v přímém důsledku vznik nejistoty dalšího vývoje. Na konci června z pohledu Fondu jako pronajímatele a tím i jeho nájemců, nebylo zřejmé, zda jim v důsledku omezení činnosti poskytne stát podporu opřenou o participaci na následcích ekonomické stagnace, jak nájemce, tak pronajímatele v dotačním programu Covid nájemné. Alternativou bylo již platné opatření, kdy bylo možné nájemné za tři měsíce druhého kvartálu 2020 uhradit se splatností až do konce roku při prokázání dopadu krize Covid-19 na činnost firmy/nájemce. Současně začala probíhat kontinuálně jednání o požadavcích nájemců na slevy z nájmu mimo vládní a dotační programy.

V tabulce je uveden stav pohledávek na jednotlivých nemovitostech v portfoliu Fondu vzniklých ve sledovaném období za smluvní nájemné a služby. Největší dopad krize COVID-19, a to procentuálně na nemovitost, tak v absolutní hodnotě byl na Obchodním centru Arkáda Prostějov v Držovicích u Prostějova, což bylo zapříčiněno tím, že se jedná o centrum s malými maloobchodními provozovny, které byly v průběhu vyhlášeného stavu nouze zcela uzavřeny. V absolutní hodnotě pohledávek po splatnosti vzniklých ve sledovaném období na tom byl o trochu hůře BC Rosmarin v Praze Holešovicích, kdy byl příčinou výpadek příjmů zejména několika větších nájemců, a to společností ABF, která je provozovatelem veletržního areálu v Praze Letňanech, Tančírna s.r.o., pod kterou spadají prostory kavárny a provoz taneční školy a společnosti Regus, jež je největším provozovatelem flexibilních pracovních prostor.

Nemovitost	Pohledávky za období 1.1.2020 - 30. 6. 2020	Vyfakturováno 1.1.2020-30.6.2020 nájem + služby	% pohledávek na nemovitost
NC Štůrova, Praha	253 703 Kč	3 846 775,20 Kč	7
NC Novodvorská, Praha	132 429 Kč	7 842 728,10 Kč	2
AC Malešice, Praha	607 000 Kč	23 543 931,10 Kč	3
BC Rosmarin, Praha	4 662 884 Kč	52 248 961,02 Kč	9
OC Ostrava	586 800 Kč	5 258 512,74 Kč	11
OG Arkáda Prostějov	4 345 739 Kč	17 074 891,03 Kč	25
NC Kolaříkova, Brno	930 598 Kč	4 235 941,80 Kč	22
NC Lubušina třída, Brno	146 009 Kč	1 832 122,38 Kč	8
NC Tišnov	116 535 Kč	3 319 593,74 Kč	4
celkem Fond	11 781 697 Kč	119 203 457,11 Kč	10

Nicméně je nutno zdůraznit, že jde o stav ke dni 30. 6. 2020, kdy probíhala jednání s řadou nájemců o dodatcích k nájemním smlouvám, a to na základě, jak jejich ekonomické situace, tak jejich postavení vůči legislativním pobídkám:

- Nájemci, jež splňují kritéria dotačního programu COVID – nájemné, který se však ve sledovaném období legislativně finalizoval.

- Nájemci, kteří kritéria pro dotační program nesplnili, ale v souvislosti s krizí COVID-19 byly ovlivněny jejich příjmy a požadovali slevu na nájemném, nebo uplatnili možnost odkladu nájmu do konce roku 2020.

- Nájemci, kteří byli nuceni svoji činnost ukončit.

V období mezi 30. 6. 2020 a dnem sestavení této pololetní zprávy vývoj na trhu z počátku naznačoval postupné zklidnění situace. Pro Fond bylo důležité, že se již legislativně vyjasnily státní podpory, a to v dotačním programu COVID – Nájemné a v Zákoně o některých opatřeních ke zmírnění dopadů epidemie koronaviru SARS CoV-2 na nájemce prostor sloužících podnikání zákona č. 210/2020 Sb. Současně došlo k finálnímu uzavírání dohod, resp. dodatků nájemních smluv mezi Fondem a nájemníky podle jejich postavení, dle výše uvedeného. V polovině září 2020 byl stav pohledávek vzniklých ve sledovaném období z nájmu a z úhrady služeb ve výši 5.750.461 Kč, kdy tato částka obsahuje i pohledávky vzniklé z titulu odložené platby nájmu do konce roku 2020.

Fond nerealizoval žádné investice do nemovitostí nebo do nemovitostních společností, kdy obecně se obchodování v tomto segmentu zastavilo. V září 2020 před vydání pololetí zprávy došlo k nákupu investiční směnky od společnosti J&T Private Equity z finanční skupiny J&T v investované částce 136.000.000, - Kč, úrokovou sazbou 4 % p.a., se splatností 6 měsíců. Fond je investorem do různých průmyslových segmentů, jako je energetika, komerční nemovitosti atd. a vykazuje dlouhodobou stabilitu i přes stávající situaci.

Pro sledované období je klíčové s ohledem na vývoj situace na trhu stanovení reálné hodnoty nemovitostí Fondu k datu 30. 6. 2020. Tato byla analyzována z hlediska možností využití metodiky jejich stanovení, a to zejména výnosovou metodou a srovnávací metodou v kontextu stávajícího krizového vývoje.

Výnosová metoda ocenění je založena na převodu budoucích příjmů v podobě čistých výnosů z pronájmu nemovitosti na současnou hodnotu. Při určení hlavních oceňovacích proměnných se vychází zejména z následujících zásad:

Předmětem ocenění je nemovitost, jejíž (výnosová) hodnota je ovlivněna zejména polohou, typem nemovitosti, dispozičním řešením, stavebně technickým stavem (životností), standardem vybavení a výnosovým potenciálem vč. sjednaných nájemních vztahů a v současné době i nový aspektem možné celoplošné krize v ekonomice zasahující všechny segmenty. Posouzení všech těchto faktorů a jejich dopadu do hodnoty je nedílnou součástí odhadu výnosovým přístupem.

Při odhadu výše nájemného je třeba vzít v úvahu pouze takový výnos, který je opakovatelně dosažitelný při řádném hospodaření s nemovitostí. Zohlednit je rovněž vhodné předpokládaný vývoj nájemního trhu nemovitostí, což je v současnosti velmi spekulativní odhad. Při analýze nájemních vztahů by měl být vyhodnocen zejména typ ploch, dobu trvání nájemního vztahu, měnu uzavřené nájemní smlouvy, výši efektivního nájemného, výši celkových nákladů na užívání prostoru nájemcem (vč. ostatních poplatků a plateb za média, resp. služby), inflační doložku. Zde je v současné době podstatným prvkem i rizikový faktor spojený s globální krizí COVID-19, který však není možné objektivně určit, a to jak s ohledem na skutečnost, že k datu 30. 6. 2020, kdy má být ocenění provedeno nebyly ještě ekonomické důsledky krize vyčíslitelné, tak s ohledem na fakt, že v době sestavování této zprávy krize fakticky trvá.

Srovnávací metoda vychází z vyhodnocení cen nedávno uskutečněných nebo uskutečňovaných prodejí a pronájmů nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou. Toto porovnání je provedeno na základě zjištění a průzkumů, konzultací s realitními kanceláři a přiměřeným vyhodnocením nabídky a poptávky na trhu nemovitostí v dané lokalitě. V kalkulaci srovnávací metodou musí být uvedeny zdroje informací, druh, poloha, porovnávané charakteristiky a hodnoty porovnávaných nemovitostí. Je nutno zvažovat aktuálnost použití ceny k datu ocenění a musí být zohledněny existující a nastupující trendy vývoje trhu nemovitostí. Výsledkem je stanovení srovnávací hodnoty, tj. odhad prodejní ceny oceňovaných nemovitostí dosažené např. při běžném prodeji. Skutečnost že se ve sledovaném období se aktivita fakticky zastavila, vyjma realizace transakcí, které již v pokročilém stádiu realizace neumožňuje stanovené metodice srovnání podat korektní výsledek. Podle zveřejněných dat reálná aktivita na trhu v České republice ve sledovaném období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020 byla velmi nízká, kdy dominoval prodej rezidenčního portfolia Residomo společnosti Blackstone / Round Hill Capital švédské společnosti Heimstaden Bostad

ve výši cca 1,3 miliardy EUR, kdy tato transakce však činila 66 % celkového objemu uzavřených obchodů (1,95 miliard EUR). V případě, že nebudeme brát v úvahu tuto výjimečnou transakci, která fakticky byla již dlouhodobě rozpracovaná, celkový objem investic do komerčních nemovitostí činil 0,65 miliardy EUR, což je pokles o 64 % ve srovnání s prvním pololetím 2019 a pokles o 50 % ve srovnání s druhým pololetím téhož roku. Celkový počet transakcí v prvních šesti měsících roku 2020 byl podstatně nižší než ve stejném období loňského roku v počtu 19 oproti 34. Pokud jde o investory tak podíl domácích investorů nadále výrazně převyšoval s 65% podílem s 25% podílem je následovali italští investoři a s 8% podílem investoři z Ruska, kdy absentovali již tradiční investoři z Německa.

Z výše uvedeného je zřejmé, že stanovení reálné hodnoty nemovitostí k datu 30. 6. 2020 běžnými metodami je velmi problematické, stejně jako tvořit zástupné parametry pro jejich aktualizaci. Nicméně závěr analýzy vychází ze tří základních faktů:

1. skladba pronajímaných prostor portfolia Fondu je rovnoměrně rozložena do oblastí kanceláří retailu a služeb,
2. nemovitosti Fondu jsou v kategorii B, což znamená lepší cenovou dostupnost pro nájemce, kdy při tak významném propadu ekonomiky na jedné straně může dojít k odchodu části klientely, ale na straně druhé je vyšší konkurenceschopnost u nájemců, kteří se snaží snížit náklady.
3. vývoj cash flow v průběhu krize a předpokládaný krátkodobý vývoj naznačuje, že propady příjmu budou kompenzovány do jisté míry prodloužením nájemních smluv. Reálná čísla Fondu naznačují, že propad v tomto roce bude těsně nad 2% příjmů.

Z výše uvedeného vyplývá, že i přes zřejmý tlak trhu na snížení reálné hodnoty nemovitostí je z pohledu portfolia Fondu obhajitelné ponechat k datu 30. 6. 2020 hodnoty nemovitostí v portfoliu Fondu na hodnotě k 31. 12. 2019.

4 HOSPODAŘENÍ FONDU

Na základě zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech Fond odděluje majetek, závazky a činnosti spojené s investiční a neinvestiční částí Fondu.

S ohledem na účel existence investičního fondu, kterým je vlastní investiční činnost, s ohledem na povinnost akciové společnosti s proměnným základním kapitálem, která nevytváří podfondy, účetně a majetkově oddělovat majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění a skutečnost, že dluhy vztahující se pouze k jedné části lze plnit pouze z majetku v této části, Fondu vznikají jen náklady spojené přímo či nepřímo s investiční činností, které se hradí z investiční části Fondu. V souladu se statutem Fondu jsou proto poplatky a náklady Fondu hrazeny z investiční části Fondu.

Hospodaření investiční části Fondu za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020 skončilo ziskem ve výši 34 066 tis. Kč, přičemž do výsledku hospodaření za srovnatelné účetní období, kterým je období od ledna do června roku 2019, byl vykázán zisk ve výši 63 572 tis. Kč. Hospodaření Fondu za sledované období ovlivnily zejména tržby z pronájmu nemovitostí a souvisejících poskytovaných služeb, které za sledované období činily 107 820 tis. Kč, což je pokles o 2 474 tis. Kč oproti prvnímu pololetí roku 2019, kdy bylo dosaženo tržeb ve výši 110 295 tis. Kč. Uvedený pokles byl způsoben především v důsledku krize COVID_19, kdy se v uvedeném období formovala legislativní opatření a byly výpadky příjmů některých nájemců v rámci opatření vyhlášeného nouzového stavu, jak bylo podrobně analyzováno v předchozí kapitole. Za mezitímní účetní období 2020 činil zisk z pronájmu nemovitostí 91 684 tis. Kč, což je mírný pokles ve srovnání s prvním pololetím minulého roku o 441 tis. Kč (0,48 %).

Další významnou oblastí, která ovlivňuje hospodaření Fondu a je vzhledem k podstatě činnosti Fondu důležitá, je ztráta plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků, v rámci kterých Fond vykázal ztrátu v celkové výši 22 903 tis. Kč (ve srovnatelném období bylo dosaženo zisku 688 tis. Kč). Ostatní finanční aktiva jsou představována zejména

nakoupenými směnkami J&T Private Equity B.V. v celkové výši 94 779 tis. Kč, které byly pořízeny v průběhu mezitímního období roku 2020 v hodnotě 61 500 tis. Kč, resp. 32 500 tis. Kč. Směnky jsou splatné v září 2020 v celkové směnečné hodnotě 95 912 tis. Kč a jsou úročeny sazbou 4 % p.a. K 30. 6. 2020 činil dopad do hospodaření Fondu 1 176 tis. Kč. Dalším finančním aktivem je převzatá pohledávka vyjadřující půjčku poskytnutou společnosti TESSERA, k.s. Za mezitímní období roku 2020 byl v souvislosti s půjčkou uznán dopad do výsledku hospodaření ve výši 1 538 tis. Kč.

Dále pak Fond v souvislosti s bankovním úvěrem uzavřel s ČSOB celkem tři derivátové nástroje – úrokové swapy – k zajištění úrokového rizika vyplývajícího z variabilně úročené nesplacené jistiny bankovního úvěru. Reálná hodnota derivátu je k 30. 6. 2020 stanovena ve výši 21 478 tis. Kč (závazek). Za mezitímní období roku 2020 je v souvislosti s deriváty zachycen celkový dopad do výsledku hospodaření ve výši 25 585 tis. Kč představující ztrátu z přecenění k 30. 6. 2020 ve výši 25 322 tis. Kč a ztrátu z vyúčtování a souvisejících plateb ve výši 263 tis. Kč.

Dalším aspektem hospodaření Fondu jsou ostatní náklady, které byly vykázány ve výši 9 121 tis. Kč, zatímco ve srovnatelném období činily 536 tis. Kč. Významnou položkou jsou náklady ve výši 10 460 288 Kč představující doplatek kupní ceny za obchodní podíl společnosti Říčany Property s.r.o., vycházející z Rámcové smlouvy o převodu podílu mezi Fondem a prodávajícím panem Romanem Plíškem ze dne 25. června 2018. Tento doplatek kupní ceny byl podmíněn zajištěním nájemců do konkrétních, smluvně vymezených nebytových prostor, které měl prodávající v nájmu a jeho výše se odvíjela od nově sjednaných podmínek nájmu s třetími osobami, které prodávající zajistil.

S neinvestiční částí Fondu nejsou spojeny žádné náklady ani výnosy a výsledek hospodaření neovlivnil celkové hospodaření Fondu.

Struktura výnosů, nákladů, majetku a závazků je podrobně uvedena v rámci kapitoly Mezitímní účetní závěrka této pololetní zprávy. Pro sledované období byly rozhodující zejména následující skutečnosti:

Výnosy investiční části Fondu jsou tvořeny tržbami z pronájmu investic do nemovitostí a s tím souvisejících poskytovaných služeb. Tržby generované z přímých investic sestávají ze dvou složek, a to z tržeb z pronájmu nemovitostí, jež činily 93 406 tis. Kč a tržeb z poskytovaných souvisejících služeb, jež dosáhly výše 14 414 tis. Kč. Mírný nárůst byl zaznamenán v hodnotě poskytnutých služeb, naopak v příjmu plynoucím z pronájmu došlo k poklesu o 2 560 tis. Kč.

Provozní náklady investiční části Fondu související se správou portfolia (správní náklady) jsou za sledované období 16 137 tis. Kč a během sledovaného období se snížily o 2 034 tis. Kč (12,6 %), zejména z důvodu nižších nákladů vynaložených na správu nemovitostí a ostatních služeb.

Dalším aspektem, který ovlivnil hospodaření Fondu jsou náklady na správu Fondu a ekonomické a právní služby v celkové výši 9 640 tis. Kč, což je oproti srovnávacímu období mírný nárůst o 676 tis. Kč, způsoben vyššími náklady na administraci Fondu a také poplatky depozitáři.

Majetek

Neinvestiční majetek Fondu tvoří bankovní účet se zůstatkem 2 000 tis. Kč.

Aktiva připadající investiční části Fondu ke konci prvního pololetí 2020 se zvýšila o 14 748 tis. Kč (tj. o 0,68 %). Celkový nárůst je ovlivněn několika faktory, a to nárůstem hodnoty investic do nemovitostí o 6 280 tis. Kč (tj. o 0,32 %) v důsledku přecenění, dále pak zvýšením hodnoty finančních aktiv o 29 315 tis. Kč (tj. o 28,04 %), které bylo způsobeno nákupem nových směnec J&T Private Equity B.V. v hodnotě 61 500 tis. Kč, resp. 32 500 tis. Kč. Naopak pokles významnějšího charakteru byl zaznamenán v poskytnutých zálohách a ostatních aktivech, jejichž hodnota poklesla o 27 822 tis. Kč (tj. o 62,19 %), uvedený pokles byl způsoben úhradou pohledávky plynoucí z titulu prodeje majetkové účasti ve společnosti Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Na konci pololetí tvoří 96 % veškerých aktiv, připadajících na investiční část, dlouhodobá aktiva, jejichž podíl na celkových investičních aktivech se oproti počátku roku mírně zvýšil.

Krátkodobá aktiva oproti srovnávacímu období poklesla o 20 847 tis. Kč (20,09 %) zejména z důvodu poklesu výše uvedených ostatních aktiv v důsledku úhrady pohledávky z titulu prodeje majetkové účasti.

Největší podíl na investičních aktivech tvoří 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. Výčet nemovitého majetku dle katastrálního území je uveden v následující tabulce.

Nemovitost	Katastrální území	Reálná hodnota (Kč)	Pořizovací cena (Kč)
OG Arkáda Prostějov	Držovice na Moravě	308 000 000	306 801 682
NC Tišnov	Tišnov	50 000 000	48 732 426
AC Malešice, Praha	Malešice	374 000 000	367 125 638
NC Štůrova, Praha	Lhotka, Krč	57 800 000	49 295 465
OC Ostrava	Dubina u Ostravy	63 600 000	65 222 376
NC Novodvorská, Praha	Lhotka	110 300 000	101 411 860
NC Lubušina třída, Brno	Kohoutovice	20 300 000	14 999 197
NC Kolaříkova, Brno	Řečkovice	54 000 000	43 060 712
BC Rosmarin, Praha	Holešovice	906 000 000	904 528 703

Poslední stěžejní položku aktiv Fondu představují finanční aktiva, která jsou představována převzatou pohledávkou za společností TESSERA, k.s. a nakoupenými směnkami J&T Private Equity B.V.:

- Pohledávka, která byla převzata koncem roku 2017 a představuje půjčku poskytnoutou společností TESSERA, k.s., k 30. 6. 2020 byla její reálná hodnota stanovena ve výši 39 059 tis. Kč (jistina 38 544 tis. Kč, naběhlé úroky 515 tis. Kč) a je splatná do 31. 12. 2024.
- Směnky J&T Private Equity B.V. v celkové výši 94 779 tis. Kč, které byly pořízeny v průběhu mezitímního období roku 2020 v hodnotě 61 500 tis. Kč, resp. 32 500 tis. Kč, směnky jsou splatné v září 2020 v celkové směnečné hodnotě 95 912 tis. Kč a jsou úročeny sazbou 4 % p.a.

Financování majetku

Vlastní kapitál Fondu sestává z fondového kapitálu neinvestiční části ve výši 2 000 tis. Kč. Tato část se za sledované období nezměnila a z fondového kapitálu investiční části připadá výše 1 122 436 tis. Kč. V průběhu mezitímního období došlo ke snížení emise zaknihovaných investičních akcií Fondu o 3 770 918 ks, a to v důsledku zpětného odkupu části investičních akcií panem Martinem Davidem a panem Martinem Bendou (každý 1 885 459 ks),

Na změně, tj. zvýšení fondového kapitálu investiční části klasifikované účetně jako čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií, se podílí zejména zvýšení hodnoty aktiv v důsledku nárůstu finančních aktiv a investic do nemovitostí oproti srovnávacímu období.

Cizí zdroje mimo aktiva připadající držitelům investičních akcií v celkové výši 1 044 840 tis. Kč jsou tvořeny dlouhodobými a krátkodobými závazky.

Dlouhodobé závazky, které jsou tvořeny především dlouhodobými přijatými úvěry, oproti srovnávacímu období klesly o 9 049 tis. Kč, a to z důvodu postupného splácení úvěrů od ČSOB.

Krátkodobé závazky, tvořené především obchodními závazky a závazky vůči akcionáři (plynoucí z odkupu IA, který je měsíčně splácen) se oproti minulému období zvýšily o 13 731 tis. Kč, zejména v důsledku uvedeného závazku z odkupu IA.

5 PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ FONDU

Do konce roku 2020 je dopad krize COVID – 19 na jednotlivé nemovitosti do Fondu podle rozdělení titulu slev:

- slevy v rámci dotačního programu COVID – 19
- slevy z titulu dopadu na toho kterého nájemníka zahrnující dohodou o prodloužení nájemní smlouvy
- tabulka zohledňuje v položce „vakant“ prostory, kde se nájem v důsledku krize COVID – 19 ukončí

Nemovitost	COVID - 19/ (30 %)	Sleva	Vakant
NC Štůrova, Praha	71 450 Kč	- Kč	0
NC Novodvorská, Praha	- Kč	- Kč	0
AC Malešice, Praha	40 289 Kč	607 000,00 Kč	167 757,92 Kč
BC Rosmarín, Praha	53 535 Kč	198 080,00 Kč	74 668,74 Kč
OC Ostrava	40 974 Kč	29 593,00 Kč	79 432,80 Kč
OG Arkáda Prostějov	1 389 053 Kč	610 000,00 Kč	96 000,00 Kč
NC Kolaříkova, Brno	330 377 Kč	42 250,00 Kč	125 000,00 Kč
NC Lubušina třída, Brno	20 700 Kč	- Kč	0
NC Tišnov	132 295 Kč	- Kč	0
celkem Fond	2 078 673 Kč	1 486 923,00 Kč	542 859,46 Kč

Celkový objem příjmu z nájemného podle smluv (před krizí COVID – 19) z nemovitostí fondu za rok 2020 činil 183.893.577 Kč, kdy po poskytnutých pobídkách v rámci krize COVID – 19 je smluvně zajištěný příjem 179.785.122 Kč z čehož vyplývá ztráta Fondu ve výši - 4.108.455 Kč, to je ztráta - 2, 23 %.

Uvedená kalkulace je postavená na stávající smluvní dokumentaci, ale vývoj v době sestavování této Pololetní zprávy nasvědčuje tomu, že se propad může výhledově zvýšit. V zásadě Fond při negativním vývoji na trhu bude aplikovat již použitou úspěšnou strategii vyjednávání s nájemci s cílem minimalizovat dopady. Opětovné zhoršení situace na trhu vytváří předpoklad, že nájemci budou hledat na trhu cenově přijatelnější nájmy, což v rámci Fondu je možné nabídnout a případně vzniklé volné prostory obsadit.

Na druhou stranu s ohledem na investiční strategii Fondu je při prohloubení krize pravděpodobný dopad na cenu nemovitostí, kdy v horizontu prvního pololetí roku 2021 je předpoklad výskytu nových zajímavých příležitostí na nemovitostním trhu, kdy základní parametry tvořící cenu přes ukazatele výkonu budou v propadu.

Pro následné období Fond z hlediska plánu investic do současného portfolia, tento prozatím nijak neomezil, a to i s ohledem na to, že předpokladem vysoké obsazenosti je zkvalitňování služeb a prostředí pro nájemce.

Řízení rizik a nejvýznamnější podstupovaná rizika Fondem spojená s jeho investiční činností jsou uvedena níže. Ostatní rizika související s dalšími činnostmi Fondu jsou pak uvedena v rizikovém profilu ve statutu Fondu.

Riziko tržní

V souvislosti s možností Fondu investovat do nemovitostí, nemovitostních společností, ostatních obchodních společností a případně dalších doplňkových aktiv, je Fond vystaven tržnímu riziku, tedy riziku poklesu hodnoty majetku v jeho držení. Vyplyvá to v důsledku změn ekonomických podmínek, úrokových měr či jiných ekonomických veličin, či z důvodu změny vnímání příslušného aktiva trhem.

Základním nástrojem řízení tržního rizika je diverzifikace majetku prostřednictvím investičních limitů, kdy jsou omezovány pozice Fondu pro jednotlivé typy aktiv a jednotlivé pozice.

Navzdory uplatňování výše uvedených principů diverzifikace je Fond subjektem zaměřeným významným způsobem na nemovitostní trh, vývoj hodnoty akcie Fondu v budoucím období tak bude nedílně spjat s vývojem nemovitostního trhu jako celku, a to včetně možných propadů cen nemovitostí.

Riziko nedostatečné likvidity

Vzhledem k tomu, že portfolio Fondu je sestaveno převážně z investic neobchodovaných na veřejných trzích, je vystaven zvýšenému riziku nedostatečné likvidity, tedy riziku, že určité aktivum nebude zpeněženo řádně a včas za přiměřenou cenu, a Fond tak nebude schopen dostát svým splatným závazkům.

Základními nástroji pro řízení rizika nedostatečné likvidity je pravidelné udržování minimální likvidní rezervy pro případ krytí neočekávaných výdajů a průběžné sledování časové struktury závazků a pohledávek.

Při řízení peněžních toků Fond zohledňuje nižší likviditu aktiv ve svém majetku a sleduje splatnost jednotlivých závazků tak, aby nebyl vystaven případným neplánovaným prodejům svých aktiv. Při tom jsou zohledňovány i případné závazky z titulu přijatých úvěrů a zápůjček, které může využívat na financování svých investičních aktivit.

Historie zpětných odkupů v minulých obdobích nedává statisticky významná data o budoucích zpětných odkupech, přesto není očekáváno, že by se Fond dostal v budoucím období do situace, kdy by neměl dostatek likvidních prostředků na pokrytí splatných závazků. V případě, že by se tak stalo, má Fond vypracované postupy pro řízení krize likvidity, které by začal neprodleně aplikovat.

Riziko z vypořádání

Při investiční činnosti Fondu dochází k vypořádání obchodů s nemovitým a dalším majetkem, přičemž při takovéto transakci hrozí riziko, že bude transakce zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým závazkům a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu.

Riziko je řízeno nastavenými postupy pro výběr protistran a obezřetné vypořádání při každé transakci. S ohledem na to dosud k výskytu rizika vypořádání nedošlo a ani do budoucna Fond neočekává, že by mohlo dojít ke ztrátě Fondu v důsledku selhání protistrany při dokončení a vypořádání transakce.

Riziko úvěrové

Specifickou oblastí rizika protistrany je riziko vyplývající z možnosti Fondu poskytovat úvěry a zápůjčky. To vede k tomu, že Fond je tak případně vystaven riziku nesplacení svých pohledávek.

Úvěrové riziko je řízeno jednak diverzifikací, kdy má Fond nastaveny investiční limity pro poskytování úvěrů jednotlivým dlužníkům, a zároveň důsledným prověřováním bonity dlužníka, kterému je úvěr poskytován. Fond zároveň využívá dle povahy situace zajišťovací nástroje s cílem snížit podstupované riziko.

S ohledem na aplikování výše popsaných postupů nedošlo ve sledovaném období k výskytu tohoto rizika a ani do budoucna nejsou očekávány významné ztráty spojené s úvěrovým rizikem.

Riziko stavebních vad

Vzhledem k zaměření Fondu na investice do nemovitostí a jejich technickému zhodnocování, představuje riziko stavebních vad jedno z významných rizik, kdy stavební vady mohou významným způsobem snížit hodnotu nabývaných či držенých nemovitostních aktiv.

Fond má v rámci své investiční činnosti nastaveny postupy pro omezování rizika stavebních vad, které kontinuálně uplatňuje u všech svých nemovitostních aktiv. Tyto postupy spočívají např. v aktivní spolupráci s facility manažerem, v používání plánu předcházení škodám, v průběžném udržování majetku, v pojištění majetku a u případně pořizovaných nemovitostí v jejich kontrole před pořízením. S ohledem na tyto opatření proti výskytu rizika stavebních vad, dosud nedošlo, a není předpokládáno, že Fond utrpí výraznější ztráty v následujícím období, v důsledku nenadálých stavebních vad.

Riziko spojené s využíváním pákového efektu

S ohledem na možnost Fondu využívat pákový efekt, zejména v důsledku přijímání úvěrů a zápůjček, může docházet ke zvyšování podstupovaného rizika. S pákovým efektem je Fond schopen dosáhnout vyšších zisků ze svých investic, ale zároveň může být vystaven i vyšším ztrátám, v případě neúspěšné investice než v případě, kdy by Fond pákový efekt nevyužíval.

Fond riziko spojené s využíváním pákového efektu kontinuálně vyhodnocuje a má nastaveny limity pro maximální pákový efekt.

Ve sledovaném období nedošlo k výskytu tohoto rizika a ani v budoucím období nejsou očekávány ztráty v důsledku rizika spojeného s využíváním pákového efektu.

Ostatní rizika

S ohledem na nemovitostní povahu portfolia Fondu nelze vyloučit rizika ovlivňující následnou prodejnost anebo rizika působící na hodnotu nemovitostí v portfoliu, vyvolaná např. rizikem změny atraktivnosti lokality v důsledku působení vnějších vlivů, riziko ve změnách infrastruktury potřebné k využívání nemovitostí, riziko záplavových zón, riziko právních vad. Obecně rovněž může vstupovat riziko změny platného právního řádu (změny daňových sazeb a legislativy, změny v regulačním plánu, změny v povoleném koeficientu zástavby) a riziko vyšší moci.

Přestože má Fond aplikovány postupy pro řízení těchto rizik, které by měly zabránit vzniku ztrát, nelze všechna rizika zcela eliminovat a Fond upozorňuje akcionáře na to, že minulé výsledky nejsou zárukou výsledků budoucích.

6 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond posoudil otázku spřízněnosti osob dle mezinárodního účetního standardu IAS 24. Ačkoliv AMISTA IS je jediným členem statutárního orgánu Fondu, je při posuzování možného vztahu spřízněnosti nutné v souladu s bodem 10 tohoto standardu upírat pozornost k podstatě vztahu AMISTA IS s Fondem, a nikoli jen k právní formě. Fond je obchodní společností, která je ve smyslu ustanovení § 9 odstavce 1 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále také „ZISIF“) investičním fondem s právní osobností, který má v souladu s ustanovením § 152 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat Fond, AMISTA investiční společnost, a.s. Podstata vztahu Fondu a investiční společnosti má tedy zejména regulační charakter, tj. není faktickým vztahem spřízněnosti. Na vztah Fondu a AMISTA investiční společnosti, a.s. se tedy uplatní ustanovení bodu 11 písm. a) mezinárodního účetního standardu IAS 24.

Spoluovládajícími osobami, které drží dohromady všechny zakladatelské akcie Fondu jsou pan Martin Benda a pan Martin David. Každý drží 50 % zakladatelských akcií. Z uvedeného v souladu se stávající legislativou plyne, že žádný z uvedených akcionářů nespĺňoval ve sledovaném období definici ovládající osoby.

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 30. 6. 2020 / 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.

V průběhu mezitímního období roku 2020 byly uhrazeny pohledávky evidované k 31. 12. 2019 – pohledávka ve výši 32 575 tis. Kč za společností z titulu zpětného prodeje investičních akcií 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.

Dne 10. 6. 2020 došlo ke snížení emise zaknihovaných investičních akcií Fondu o 3 770 918 ks a to v důsledku zpětného odkupu části investičních akcií panem Martinem Davidem a panem Martinem Bendou (každý 1 885 459 ks), kdy v souladu s dohodou o zůsobu vypořádání je na vzniklou pohledávku plněno každému 1 000 000,- Kč měsíčně a to od ledna do prosince 2020.

Finanční vztahy se spřízněnými stranami

Fond k 30. 6. 2020 prezentuje půjčku s nesplaceným zůstatkem 39 059 tis. Kč poskytnutou společností TESSERA, k.s., která je spřízněnou stranou.

7 OSTATNÍ SKUTEČNOSTI

S účinností od data 1. 1. 2020 došlo k nevýznamným změnám ve statutu Fondu v souvislosti s povinnou pravidelnou roční aktualizací statutu.

Valná hromada dne 29. 6. 2020 přijala svým rozhodnutím toto usnesení:

-  vzala na vědomí zprávu statutárního orgánu o podnikatelské činnosti Společnosti a o stavu jejího majetku za Účetní období
-  vzala na vědomí zprávu o vztazích za Účetní období
-  vzala na vědomí zprávu kontrolního orgánu Společnosti o výsledcích jeho kontrolní činnosti, včetně přezkoumání řádné účetní závěrky Společnosti, stanoviska ke zprávě statutárního orgánu o podnikatelské činnosti Společnosti a o stavu jejího majetku, stanoviska ke zprávě o vztazích a stanoviska k návrhu statutárního orgánu Společnosti na rozdělení zisku, resp. úhradu ztráty Společnosti za Účetní období
-  schválila řádnou účetní závěrku a výsledek hospodaření Společnosti z její neinvestiční i investiční činnosti za Účetní období
-  schválila, aby zisk investiční části Společnosti za období od 1. 7. 2018 do 31. 12. 2019 ve výši 153 968 499 Kč byl převeden na účet nerozdělený zisk investiční části Společnosti minulých období
-  určila auditora pro účetní závěrku za aktuální účetní období, a to společnost Kreston A&CE Group, s. r. o.

Číselné údaje

MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

Součástí pololetní zprávy je zkrácená individuální mezitímní účetní závěrka, která podává informace o hospodaření Fondu.

Mezitímní pololetní účetní závěrka nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

INFORMACE O IAS

Mezitímní pololetní účetní závěrka byla vyhotovena v plném rozsahu v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU).

Mezitímní účetní závěrku tvoří:

-  **Výkaz o finanční situaci,**
-  **Výkaz o úplném výsledku hospodaření,**
-  **Výkaz o peněžních tocích,**
-  **Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií,**
-  **Výkaz změn vlastního kapitálu,**
-  **Vybrané vysvětlující poznámky.**

V souladu se statutem Fondu jsou hodnoty Výkazu o finanční situaci k 30. 6. 2020 v pololetní zprávě vykázány odděleně pro investiční a neinvestiční část.

Dle statutu je povinnost vykazovat odděleně také hodnoty ve Výkazu o úplném výsledku hospodaření.

Srovnávacím obdobím je v případě:

-  **Výkazu o finanční situaci** konec minulého účetního období, tj. 31. 12. 2019, které bylo auditováno jako srovnatelné období, tvořící součást účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2019, a sestaveno dle IFRS,
-  **Výkazu o úplném výsledku hospodaření, Výkazu změn vlastního kapitálu a Výkazu o peněžních tocích** 6 měsíců minulého účetního období počínaje lednem do června 2019.

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

**Mezitímní účetní závěrka
sestavená k a za pololetí končící
30. června 2020**

Obsah účetní závěrky

Prohlášení oprávněné osoby Fondu	4
Údaje o Fondu.....	5
Číselné údaje.....	17
Výkaz finanční situace (neauditovaný)	21
Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku.....	22
Výkaz peněžních toků	23
Výkaz změn čistých aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií	24
Výkaz změn vlastního kapitálu.....	24
Komentáře k účetním výkazům	25
1 Obecné informace	25
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly	25
3 Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech.....	25
4 Sezónnost	28
5 Zásadní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech.....	28
5.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel	28
5.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech	29
6 Provozní segmenty	30
7 Dodatečné poznámky k účetním výkazům	30
7.1 Vlastní kapitál a aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií	30
7.2 Peníze a nepeněžní transakce	31
7.3 Obchodní pohledávky	31
7.4 Poskytnuté půjčky a ostatní finanční aktiva / závazky	32
7.5 Investice do nemovitostí	33
7.6 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	33
7.7 Obchodní a jiné závazky	34
7.8 Bankovní úvěry a nebankovní zápůjčky.....	34
7.9 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií	35
7.10 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	36
7.11 Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků	36
7.12 Náklady související s pronájmem nemovitostí	37
7.13 Správa Fondu a ekonomické a právní služby.....	37
7.14 Finanční náklady.....	37
7.15 Daně ze zisku	37
8 Transakce se spřízněnými stranami	38

8.1	Osoba ovládající	38
8.2	Transakce se spřízněnými stranami	39
8.3	Odměny klíčového vedení	39
9	Řízení finančního rizika	39
9.1	Úvěrové (kreditní) riziko	40
9.2	Riziko likvidity	40
9.3	Úrokové riziko	41
9.4	Měnové riziko	41
10	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	41
11	Čistá hodnota aktiv	41
12	Události po rozvahovém dni	42
13	Schválení účetní závěrky	43

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

Výkaz finanční situace (neauditovaný)

k 30. června 2020

(v tisících Kč)

	Poznámka	30. 6. 2020	31. 12. 2019
AKTIVA			
Peněžní prostředky	7.1	2 000	2 000
Aktiva celkem připadající držitelům zakladatelských akcií		2 000	2 000
Peněžní prostředky	7.2	48 369	43 454
Obchodní pohledávky	7.3	17 603	15 552
Poskytnuté půjčky a ostatní finanční aktiva	7.4	133 838	104 523
Investice do nemovitostí	7.5	1 950 538	1 944 258
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	7.6	16 918	44 740
Aktiva celkem připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií		2 167 276	2 152 527
Aktiva celkem		2 169 276	2 154 527
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	7.1	2 000	2 000
Vlastní kapitál celkem		2 000	2 000
Obchodní a jiné závazky	7.7	55 959	54 753
Závazek z titulu splatné daně z příjmu		1 317	791
Bankovní úvěry	7.8	888 713	919 971
Ostatní finanční závazky	7.4	21 478	-
Závazky vůči držitelům investičních akcií	7.9	12 000	-
Odložený daňový závazek	7.15	65 373	64 642
Závazky celkem bez čistých aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií		1 044 840	1 040 157
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	7.9	1 122 436	1 112 370

Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku

za pololetí končící 30. června 2020

(v tisících Kč)

	Poznámky	Pololetí končící 30. 6. 2020	Pololetí končící 30. 6. 2019
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	7.10	107 820	110 295
Zisk plynoucí z ostatních finančních aktiv / závazků	7.4	-22 903	688
Čistý kurzový zisk (ztráta)		-30	-101
Náklady související s pronájmem nemovitostí	7.12	-16 137	-18 170
Správa fondu, ekonomické a právní služby	7.13	-9 640	-8 965
Daně a poplatky		-592	-511
Ostatní provozní výnosy (náklady)		-9 121	-536
Zisk před finančními náklady		49 397	82 700
Finanční náklady	7.14	-12 761	-15 782
Zisk před zdaněním		36 636	66 918
Daň ze zisku	7.15	-2 570	-3 346
Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií (Zisk po zdanění za období)		34 066	63 572
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		-	-
Celkový přírůstek hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií (Celkový úplný výsledek za období)		34 066	63 572

Pozn.: Během pololetí končícího 30/6/2020 i 30/6/2019 nevznikly Fondu žádné výnosy a náklady v souvislosti se zakladatelskými akciemi.

Výkaz peněžních toků

za pololetí končící 30. června 2020

(v tisících Kč)

	Poznámky	Pololetí končící 30. 6. 2020	Pololetí končící 30. 6. 2019
Peněžní toky z provozních činností			
Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadajících na držitele vyplatitelných investičních akcií za období (Zisk za rok po zdanění)		34 066	63 572
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	7.15	2 570	3 346
Úrokové náklady	7.14	12 693	15 667
Zisk z přecenění ostatních finančních aktiv	7.4	22 903	-688
<i>Změna stavu pohledávek a závazků:</i>			
Zvýšení obchodních a jiných pohledávek		25 467	5 212
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků		1 205	5 540
		98 904	92 649
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>			
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	7.5	-6 280	-1 227
Poskytnuté půjčky	7.4	-32 760	-
Příjem z poskytnutých půjček	7.4	2 315	-
Zaplacená daň ze zisku		-1 313	-
Čisté peníze z (využití při) provozní činnosti Fondu		60 866	91 422
Peněžní toky z financování			
Odkup vyplatitelných investičních akcií	7.9	-12 000	-12 000
Splátky bankovních úvěrů a nebankovních půjček	7.8	-31 258	-30 484
Placené úroky	7.8	-12 693	-15 667
Čisté peníze použité při (získané z) financování		-55 951	-58 151
Čisté zvýšení peněz		4 915	33 271
Peněžní prostředky na počátku období	7.2	45 454	54 158
Peněžní prostředky na konci období	7.2	50 369	87 429
z toho peněžní prostředky vztahované k základnímu kapitálu		2 000	2 000

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

48 369

85 429

Pozn.: Fond nadržuje žádné peněžní ekvivalenty, pouze peněžní prostředky na bankovních účtech. Všechny peněžní toky jsou vyvolány peněžními prostředky zahrnutými mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií.

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

Výkaz změn čistých aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií

za pololetí končící 30. června 2020

(v tisících Kč)

	2020	2019
Zůstatek k 1. lednu	1 112 370	656 230
Odkup investičních akcií (viz 7.9)	-24 000	-
Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií	34 066	63 572
Zůstatek k 30. červnu	1 122 436	719 803

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

Výkaz změn vlastního kapitálu

za pololetí končící 30. června 2020

(v tisících Kč)

	2020	2019
Zůstatek k 1. lednu	2 000	2 000
Změna v hodnotě nebo počtu zakladatelských akcií	-	-
Zůstatek k 30. červnu	2 000	2 000

Komentáře k účetním výkazům

1 Obecné informace

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

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

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

Fond je od 1. 1. 2018 obhospodařován a administrován společností AMISTA investiční společnost, a.s. se sídlem 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.

2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena v souladu s IAS 34 *Mezitímní účetní výkaznictví* a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU).

Mezitímní účetní závěrka nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

3 Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena v konzistenci účetních pravidel aplikovaných v poslední roční účetní závěrce, v níž jsou blíže popsána. V průběhu mezitímního účetního období nedošlo k žádné podstatné změně v aplikovaných účetních pravidlech.

Mezitímní účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen, a je sestavena s ohledem na statut Fondu na bázi reálného ocenění (týká se investic do nemovitostí a finančních aktiv), zatímco historické ocenění je použito pro závazky a krátkodobá finanční aktiva, u nichž však historické ocenění lze považovat za vhodnou aproximaci reálného ocenění.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem

Fond uvážil při sestavování této účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2020 a které neměly významný vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející roční účetní závěrkou za rok 2019:

- Nový *Koncepční rámec účetního výkaznictví* založeného na IFRS, který se a priori netýká výkaznictví Fondu v první linii, neboť je nutné respektovat požadavky standardů a interpretací. V jeho důsledku však může dojít k úpravě výkladu stávajících pravidel, resp. mohou být upravena pravidla IFRS v budoucnu, což může vést ke změnám účetních pravidel Fondu. Důvody novelizace spočívají v doplnění úpravy dosud neupravených oblastí (úprava prezentace a zveřejňování informací, vymezení vykazující jednotky, oceňování a oduznání), v aktualizace definic aktiv a závazků a ve vyjasnění současné úpravy (např. pojetí nejistoty při oceňování).
- Novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* upravující definici podniku. 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.
- Novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* a IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby* upravující definici významnosti. 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 možných 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.
- Novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje*, IAS 39 *Finanční nástroje: účtování a oceňování* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejňování* nazvaná *Interest Rate Benchmark Reform* je první reakcí IASB na potenciální změny, které může přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví. 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, zveřejněná 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. Novelizace nemá dopad na účetní závěrku Fondu.

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

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

- V květnu 2017 byl vydán nový standard s označením IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2021 nebo později), který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Fond působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard dle současného vyhodnocení nijak finanční situaci a výkonnost Fondu neovlivní.
- V lednu 2020 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2022 a později s retrospektivní účinností), která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Fond posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IAS 16 *Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která zakazuje účetní jednotce snižovat pořizovací náklady o výnosy z prodeje výrobků vytvořených během zkušební fáze majetku, tj. před uvedením do stavu pro zamýšlené využití). Nově mají být tyto výnosy a též související náklady uznány ve výsledku hospodaření. Fond nevykazuje majetky zahrnuté do kategorie Pozemky, budovy a zařízení a neočekává dopad této novelizace.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IAS 37 *Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která vyjasňuje náklady, které má účetní jednotka zahrnout do vyčíslení nákladů nutných k naplnění smlouvy při posuzování, zdali je smlouvy ztrátová. Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V květnu 2020 byl vydán *Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018-2020* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), který zahrnuje novelizace následujících standardů: novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* vyjasňuje poplatky, které má účetní jednotka uvážit, když posuzuje, zdali jsou podmínky nového nebo modifikovaného finančního závazku podstatně odlišné od podmínek původního závazku (vyjasnění 10% testu). Novelizace IFRS 1 *První přijetí IFRS* zjednodušuje aplikaci IFRS 1 dceřinou společností, která se stává prvouživatelé později, jak její mateřská společnost. Zjednodušení se týká ocenění kurzového rozdílu z převodu účetní závěrky. Novelizace IAS 41 *Zemědělství* odstraňuje požadavek na vyloučení daňových peněžních toků z ocenění reálné hodnoty, aby došlo k sesouhlasení s požadavky jiných standardů. Fond neočekává žádný významný dopad z nově vydaných novelizací.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která pouze aktualizuje úpravu o relevantní odkazy na nový Koncepční rámec. Jde o formální novelizaci bez dopadu do účetní závěrky Fondu.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 16 *Leasingy – Úlevy z nájmu v důsledku Covid-19* s účinností od 1. 6. 2020. Novelizace reaguje praktickým zjednodušením na nová ujednání, která se v nájemních vztazích objevila v důsledku šíření covid-19. Novelizace se dotýká pouze nájemců a umožňuje úlevy vzniklé jako přímý důsledek pandemie covid-19 nevykazovat jako modifikaci leasingu, a tedy přecenění finančního závazku, ale jako

úlevu z nájemného s přímým dopadem do výsledku hospodaření. Fond není v postavení nájemce a neočekává dopad do své účetní závěrky z titulu této novelizace.

- V červnu 2020 byly vydána novelizace IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), jejímž cílem je pomoci společnostem s implementací IFRS 17 a usnadnit objasnění dopadu IFRS 17 na finanční výkonnost dotčených společností. Fond nespadá do rozsahu IFRS 17 a novelizace tak nebude mít žádný dopad na jeho účetní závěrku.

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 IAS 1 *Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých* (vydaná v lednu 2020)
- Novelizace IAS 16 *Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím* (vydaná v květnu 2020)
- Novelizace IAS 37 *Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy* (vydaná v květnu 2020)
- Novelizace vyplývající z *Výročního projektu zlepšení IFRS cyklu 2018-2020* (vydané v květnu 2020)
- Novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* (vydaná v květnu 2020)
- Novelizace IFRS 16 *Leasingy – Úlevy z nájmu v důsledku Covid-19* (vydaná v květnu 2020)
- Novelizace IFRS 17, která odkládá účinnost na rok 2023 (vydaná v červnu 2020)

4 Sezónnost

Činnost Fondu není významně ovlivněna sezónními výkyvy. Výsledky Fondu jsou dány zejména pronájmem držených nemovitostí a jejich výše je ovlivněna pořízením, akvizicí nové nemovitosti, nikoliv sezónností. Stabilní portfolio přináší stabilní výnosy po celé prezentované období.

5 Zásadní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech

5.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

Při uplatňování účetních pravidel Fondu 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.

V roce 2020 s výjimkou níže popsanych událostí nebyl přijat žádný další zásadní úsudek, který by měl vliv na prezentovanou finanční situaci a výkonnost Fondu:

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

Dne 12. 3. 2020 byla Vládou ČR vyhlášena mimořádná opatření v souvislosti se šířením koronaviru, která s různou intencí dopadla na podnikatelské subjekty včetně Fondu a byla spojena s nejistotou ohledně délky trvání. Fond je dlouhodobě ve vynikající finanční situaci, přesto jeho činnost spočívající v pronájmu nemovitostí byla v určité míře zasažena.

Na konci června z pohledu Fondu jako pronajímatele a tím i jeho nájemců, nebylo zřejmé, zda jim v důsledku omezení činnosti poskytne Vláda ČR podporu opřenou o participaci na následcích ekonomické stagnace, v dotačním programu Covid – nájemné. Alternativou bylo již platné opatření, kdy bylo možné nájemné za tři měsíce druhého kvartálu 2020 uhradit se splatností až do konce roku při prokázání dopadu krize Covid-19 na činnost firmy/nájemce (tzv. Moratorium). Současně začala probíhat kontinuálně jednání o požadavcích nájemců na slevy z nájmu mimo vládní a dotační programy.

Výše pohledávek k 30. 6. 2020 vůči výnosům za mezitímní období roku 2020 představuje za všechny nemovitosti Fondu 10 %. K 31. 8. 2020 tento poměr však činil již jen 4 %, což reflektuje dobytnost vzniklých pohledávek a pouze odložení splatnosti.

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

Dle aktualizované projekce příjmů z nájmů Fond očekává pokles pro rok 2020 jen o 2,2 % vůči původním plánům. Nemalá část příjmů z nájmů je stále považována jako jistá, protože portfolio nájemníků Fondu je širokospektrální a např. nájemníci ze státní sféry, potravináři nebo IT společnosti nesignalizují doposud žádné negativní dopady a své závazky hradí v termínech splatnosti.

5.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Sestavení mezitímní účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Fondu uskutečnilo odhady a předpoklady, které ovlivňují hodnoty aktiv a závazků, výnosů a nákladů, jež jsou vykazovány v účetních výkazech a souvisejících komentářích. V budoucnu dosažená skutečnost se přitom může lišit od aktuálně učiněných a uznaných odhadů a uvažovaných 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

Fond oceňuje investice do nemovitostí reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření, přičemž reálná hodnota nemovitostí odhadnutá dne 31. 12. 2019 činila 1 944 258 tis. Kč. 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). 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 reálnou hodnotou, která je vyjádřena zůstatkovou hodnotou vzhledem ke krátkodobé splatnosti pohledávek a nízkým úrokovým sazbám v ekonomice. Zůstatková hodnota tak vhodně 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, což představuje přibližně 8 % 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 pozmeněna (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.

6 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.

7 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

7.1 Vlastní kapitál a aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií

v tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Peněžní prostředky	2 000	2 000
Vlastní kapitál – Základní kapitál	2 000	2 000

Vlastní kapitál společnosti Czech Investment Fund SICAV, a.s. je tvořen výhradně základním kapitálem, který je dán hodnotou 2 000 ks zakladatelských akcií bez jmenovité hodnoty. Celkovému počtu zakladatelských akcií odpovídá k 30. 6. 2020 hodnota základního kapitálu ve výši 2 000 tis. Kč, který je plně splacen a za prezentovaná období nedošlo k žádné změně této hodnoty. S každou akcií je spojen jeden hlas při rozhodování a současně i právo na výplatu dividend z neinvestiční části Fondu. Zakladatelské akcie nemají hodnotu závislou na investiční činnosti fondu a jsou podloženy pouze výší zapisovaného základního kapitálu. Ovládající osoby jsou přiblíženy v části 7.1.

Prostředky ekvivalentní základnímu kapitálu jsou deponovány k 30. 6. 2020 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.

7.2 Peníze a nepeněžní transakce

Peněžní prostředky

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

v tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Peněžní prostředky omezené ve využití Fondem	10 320	10 320
Peněžní prostředky volně disponibilní k využití Fondem	38 049	33 134
Peněžní prostředky celkem	48 369	43 454

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 průběhu mezitímního období roku 2020 nedošlo k žádné zásadní významné nepeněžní transakci, jejíž peněžní vypořádání by mělo dopad do peněžního toku z financování výjma následujících:

- v červnu 2020 došlo k odkoupení investičních akcií v celkové hodnotě 24 000 tis. Kč, což vedlo ke snížení čistých aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií a ke vzniku závazku vůči akcionářům ve výši 12 000 tis. Kč, neboť polovina z hodnoty bude uhrazena ve druhém pololetí roku 2020 (viz 7.9); a
- v únoru 2020 došlo ke splatnosti směnky ve směnečné hodnotě 61 240 tis. Kč, která byla nahrazena směnkou novou v nominální hodnotě 61 500 tis. Kč, přičemž Fond uhradil pouze rozdíl 260 tis. Kč, který je součástí peněžních toků.

7.3 Obchodní pohledávky

v tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Obchodní pohledávky – nominální hodnota	18 922	16 871
Snížení hodnoty v důsledku posouzení úvěrového rizika	-1 319	-1 319
Obchodní pohledávky ve výkazu finanční situace	17 603	15 552

Obchodní pohledávky zahrnují zejména pohledávky za nájemci z pronájmu nemovitostí (nájemné a služby vyúčtované a neuhrazené za období před rozvahovým dnem). Ve druhém čtvrtletí roku 2020 došlo k mírnému nárůstu obchodních pohledávek za nájemci v důsledku vzniklých opatření proti šíření onemocnění covid-19 a nájemci čelili výpadku příjmů (uzavřené prostory, ztráta klientů apod.). K datu schválení této mezitímní účetní závěrky je však řada pohledávek již uhrazena a k odpisování nedochází.

Obecně je riziko nesplacení obchodních pohledávek velmi nízké a pohledávky se výjimečně dostávají do prodlení (pohledávky po splatnosti). Fond sleduje vývoj úvěrového rizika jako meziroční přecenění výše pohledávek, nesleduje vývoj opravných položek samostatně. Za mezitímní období 2020 nebyl do výsledku hospodaření promítnut žádný zisk nebo ztráta z přecenění jejich hodnoty.

7.4 Poskytnuté půjčky a ostatní finanční aktiva / závazky

v tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Půjčka – TESSERA, k.s.	39 059	39 836
Nakoupené směnka – J&T Private Equity B.V.	94 779	60 842
Pohledávky z uzavřených derivátových nástrojů	-	3 844
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou celkem	133 838	104 522

Směnka – J&T Private Equity B.V.

V únoru 2020 byla splatná směnka ve směnečné hodnotě 61 240 tis. Kč (úročena sazbou 4,1 % p.a.). Směnka byla dle smluvních podmínek uhrazena, resp. Fond souběžně nakoupil nové dvě směnky za 61 500 tis. Kč, resp. 32 500 tis. Kč. Směnky jsou splatné v září 2020 v celkové směnečné hodnotě 95 912 tis. Kč. Směnky jsou úročeny sazbou 4 % p.a.

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	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Půjčka – TESSERA, k.s. – jistina	38 544	38 544
Půjčka – TESSERA, k.s. – naběhlé úroky	515	1 292
Půjčka poskytnutá společnosti TESSERA, k.s. celkem	39 059	39 836

Za mezitímní období roku 2020 byl v souvislosti s touto půjčkou uznán dopad do výsledku hospodaření ve výši 1 538 tis. Kč a Fondu byly uhrazeny úroky ve výši 2 315 tis. Kč.

Derivátové nástroje

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

v tis. Kč	Den vypořádání	Objem obchodu (stav k 30. 6. 2020)	Reálná hodnota k 30. 6. 2020	Reálná hodnota k 31. 12. 2019
			(závazek)	(pohledávka)
(1) Úrokový swap	29. 8. 2025	313 460 tis. Kč	-20 027	1 474
(2) Úrokový swap	31. 8. 2022	78 618 tis. Kč	-1 283	2 098
(3) Úrokový swap	31. 8. 2022	10 201 tis. Kč	-168	272
Reálná hodnota derivátů celkem	x	x	-21 478	3 844

Za mezitímní období roku 2020 je v souvislosti s deriváty zachycen celkový dopad do výsledku hospodaření ve výši 25 585 tis. Kč představující ztrátu z přecenění k 30. 6. 2020 ve výši 25 322 tis. Kč a ztrátu z vyúčtování a souvisejících plateb ve výši 263 tis. Kč.

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

7.5 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, Tišnově u Brna, Prostějově a Novém Jičíně. Vývoj za mezitímní období roku 2020 navazující na stav k 31. 12. 2019 v členění na pozemky a budovy zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	Investice do nemovitostí		
	Pozemky	Stavby	celkem
		1 579	
Reálná hodnota k 31. 12. 2019	364 701	557	1 944 258
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění existujících nemovitostí	-	6 280	6 280
		1 585	
Reálná hodnota k 30. 6. 2020	364 701	837	1 950 538

V průběhu mezitímního období 2020 nedošlo ke změně investičního portfolia držných a pronajímaných nemovitostí. I s ohledem na šíření onemocnění Covid-19 a souvisejících opatření nedošlo k zásadnímu výpadku nájemných vztahů a pokladu nájemného ve významném rozsahu. Fond proto pro ocenění k nemovitostí k 30. 6. 2020 využil reálné hodnoty determinované k 31. 12. 2019. Nové přecenění s využitím znalce bude stanoveno pro účely roční účetní závěrky za rok 2020.

Nemovitosti jsou zastaveny ve prospěch Československé obchodní banky, a.s. jako záruka splacení čerpaných bankovních úvěrů – viz část 7.8.

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

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2020	Pololetí končící 30. 6. 2019
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	93 406	95 966
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-16 136	-18 170

7.6 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva

v tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Poskytnuté zálohy	1 955	1 342
Náklady příštích období	7 848	5 291
Ostatní pohledávky	7 115	38 107
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva celkem	16 918	44 740

V rámci ostatních pohledávek Fond eviduje:

- k 30. 6. 2020 i 31. 12. 2019 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
- k 31. 12. 2019 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.

7.7 Obchodní a jiné závazky

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Obchodní závazky	15 221	12 720
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	11 171	13 089
Přijaté kauce	27 131	26 244
Závazky vůči státu	2 129	2 430
Ostatní závazky	307	270
Obchodní a jiné závazky celkem	55 959	54 753
z toho finanční závazky	42 659	39 234
z toho nefinanční závazky	13 300	15 519

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

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

7.8 Bankovní úvěry a nebankovní zápůjčky

Bankovní úvěry

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Bankovní úvěry – dlouhodobě splatná část úvěru	825 488	857 256
Bankovní úvěry – krátkodobě splatná část úvěru	63 225	62 716
Bankovní úvěry celkem	888 713	919 971

Portfolio bankovních úvěrů k 30. 6. 2020 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 %	85 800	31. 08. 2030
ČSOB bankovní úvěr	2,98 %	30 950	31. 08. 2029
ČSOB bankovní úvěr	2,98 %	17 960	31. 05. 2029
ČSOB bankovní úvěr	2,10 %	142 620	30. 11. 2026
ČSOB bankovní úvěr	2,10 %	26 938	30. 11. 2026
ČSOB bankovní úvěr	1,80 % (1M PRIBOR + 1,5)	15 694	15. 8. 2022
ČSOB bankovní úvěr	1,80 % (1M PRIBOR + 1,5)	120 951	15. 8. 2022
ČSOB bankovní úvěr	2,00 % (1M PRIBOR + 1,5)	447 800	30. 6. 2025
Bankovní úvěry celkem	x	888 713	x

Za mezitímní období roku 2020 Fond vykazuje úrokové náklady z bankovních úvěrů 12 693 tis. Kč.

Portfolio bankovních úvěrů 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

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 7.5.

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
Konečný zůstatek k 31. 12. 2019	919 971
peněžní tok – splátky úvěru	-31 258
Konečný zůstatek k 30. 6. 2020	888 713
z toho krátkodobě splatný zůstatek	63 225
z toho dlouhodobě splatný zůstatek	825 488

7.9 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií

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

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

	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	1 122 436	1 112 370
Počet investičních akcií (v ks)	171 004 290	174 775 208
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcií (v Kč)*	6,564	6,36

* Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcií byla vypočítána dle finančních výkazů k 30. 6. 2020, nicméně nepředstavuje hodnotu vyhlášenou administrátorem fondu. Administrátor fondu vyhláší tuto hodnotu pouze na roční bázi. Toto platí i pro Fondový kapitál na zakladatelskou akcií.

V průběhu mezitímního období roku 2020 došlo k následujícímu snížení počtu investičních akcií:

v tis. Kč	Počet investičních akcií
Stav k 31. 12. 2019	174 775 208
odkup investičních akcií	-3 770 918
Stav k 30. 6. 2020	171 004 290

Ke snížení došlo v červnu 2020 v důsledku odkupu investičních akcií od pana Martina Bendy a pana Martina Davida v celkové hodnotě 24 000 tis. Kč. Fond do konce mezitímního pololetí uhradil polovinu z hodnoty investičních akcií, tj. 12 000 tis. Kč. Zbývajících část je k 30. 6. 2020 evidována v rámci krátkodobých závazků a bude uhrazena do konce roku 2020.

7.10 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2020	Pololetí končící 30. 6. 2019
Tržby z pronájmu	93 406	95 966
Tržby z poskytovaných služeb	14 414	14 329
Tržby celkem	107 820	110 295

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.

7.11 Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2020	Pololetí končící 30. 6. 2019
Zisk z přecenění finančních aktiv oceňovaných v reálné hodnotě (viz 7.4)	2 714	-
Ztráta z přecenění derivátového nástroje – úrokového swapu (viz 7.4)	-25 585	688
Úprava hodnoty obchodní pohledávek v důsledku úvěrového rizika (viz 7.4)	-34	-
Zisky (ztráty) plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků celkem	-22 903	688

7.12 Náklady související s pronájmem nemovitostí

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2020	Pololetí končící 30. 6. 2019
Spotřeba materiálu	1 069	879
Správa nemovitostí	1 527	2 076
Opravy a udržování	6 364	5 214
Ostraha	2 599	2 200
Poplatky a provize za zprostředkování	1 637	1 331
Ostatní služby	2 940	6 470
Náklady související s pronájmem nemovitostí celkem	16 136	18 170

7.13 Správa Fondu a ekonomické a právní služby

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2020	Pololetí končící 30. 6. 2019
Administrace a vedení Fondu (pozn. 7.4)	580	480
Poplatky depozitáři	8 605	8 095
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	455	390
Správa fondu a související ekonomické a právní služby celkem	9 640	8 965

7.14 Finanční náklady

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2020	Pololetí končící 30. 6. 2019
Úrokové náklady – bankovní úvěry	12 693	15 667
Ostatní finanční náklady	68	115
Finanční náklady celkem	12 761	15 782

Ostatní finanční náklady zahrnují bankovní poplatky a jiné finanční náklady.

7.15 Daň ze zisku

Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

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

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2020	Pololetí končící 30. 6. 2019
Splatný daňový náklad za běžné období	1 335	3 346
Úprava splatné daně za předcházející období	504	-
Splatná daň celkem	1 839	3 346
Odložená daň z titulu změny přechodných rozdílů	731	-
Celkový daňový náklad	2 570	3 346

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

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2020	Pololetí končící 30. 6. 2019
Zisk před zdaněním za běžné období	36 636	66 918
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad kalkulovaný z výsledku hospodaření	1 832	3 346

Dopad daňově neuznatelných nákladů / výnosů	234	-
Dopad daňových nákladů souvisejících s předcházejícím obdobím	504	-
Celkový daňový náklad (výnos)	2 570	3 346
Efektivní daňová sazba	7,02 %	5 %

Odložená daň ve výkazu finanční situace

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

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě investic do nemovitostí (závazek)	65 439	64 718
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě pohledávek (pohledávka)	-66	-76
Odložený daňový závazek	65 373	64 642

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. 2019 – odložený daňový závazek	64 642
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	731
Zůstatek k 30. 6. 2020 – odložený daňový závazek	65 373

8 Transakce se spřízněnými stranami

8.1 Osoba ovládající

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

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

	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Martin Benda	46,98 %	47,04 %
Martin David	46,98 %	47,04 %
TESSERA k.s.	2,58 %	2,79 %
Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	1,34 %	1,31 %
Další investoři – fyzické a právnické osoby	1,85 %	1,81 %
Držitelé investičních akcií celkem	100 %	100 %

V průběhu mezitímního období roku 2020 došlo ke změně vlastnických poměrů mezi jednotlivými akcionáři v důsledku odkupu investičních akcií od pana Martina Bendu a pana Martina Davida (viz 7.9).

8.2 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 30. 6. 2020 / 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.

V průběhu mezitímního období roku 2020 byly uhrazeny pohledávky evidované k 31. 12. 2019 – pohledávka 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.

Finanční vztahy se spřízněnými stranami

Fond k 30. 6. 2020 prezentuje půjčku s nesplaceným zůstatkem 39 059 tis. Kč poskytnutou společností TESSERA, k.s., která je spřízněnou stranou. Bližší informace k půjčkám jsou poskytnuty v části 7.4.

8.3 Odměny klíčového vedení

Řízení a vedení Fondu je zajišťováno společností AMISTA investiční společnost, a.s., která je taktéž v působnosti statutárního ředitele Fondu. Za mezitímní období roku 2020 byla ze strany investiční společnosti vyúčtována Fondu odměna za administraci a výkon funkce ve výši 580 tis. Kč (2019: 480 tis. Kč).

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

9 Řízení finančního rizika

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

- úvěrové riziko (viz 9.1),
- riziko likvidity (viz 9.2) a
- tržní rizika zahrnující úrokové (9.3) a měnové (9.4) riziko.

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

<i>V tis. Kč</i>	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Finanční aktiva		
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	133 838	104 522
Finanční aktiva oceňovaná v zůstatkové hodnotě	65 972	59 006
<i>z toho: Obchodní pohledávky</i>	17 603	15 552
<i>Peněžní prostředky</i>	48 369	43 454
Finanční aktiva celkem	199 810	163 528

Finanční závazky		
Finanční závazky v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	21 478	-
Finanční závazky oceňované v zůstatkové hodnotě	931 372	959 205
<i>z toho: Bankovní úvěry</i>	888 713	919 971
<i>Obchodní a jiné závazky</i>	42 659	39 234

9.1 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.), 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.

9.2 Riziko likvidity

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

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

K 30. 6. 2020	Vážený průměr efektivní úrokové sazby (p.a.)	Do 1 roku	1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	42 659	-	-	42 659
Bankovní úvěry	2,03 %	79 966	706 921	172 600	959 487
Celkem	x	122 625	706 921	172 600	1 002 146

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 %	91 788	444 411	513 003	1 049 202
Celkem	x	131 022	444 411	513 003	1 088 436

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.

9.3 Úrokové riziko

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

Většina bankovních úvěrů (pět z osmi) je 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 uvažován nesplacený zůstatek bankovních úvěrů úročených variabilní úrokovou sazbou a došlo-li by ke změně úrokové sazby o 1 %, výsledek hospodaření by byl při růstu (poklesu) úrokové sazby nižší (vyšší) o 5 844 tis. Kč (k 31. 12. 2019: 6 025 tis Kč).

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

9.4 Měnové riziko

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

K 31. 12. 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 30 tis. Kč), neboť i obchodní a investiční transakce jsou realizovány ve funkční měně a cizí měna je použita pouze v ojedinělých případech.

10 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.

11 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 obdobně regulovanému trhu*

a která je vyhlášena k okamžiku ne pozdějšímu, než je okamžik ocenění a nejvíce se blížícímu okamžiku ocenění.

(2) Česká národní banka stanoví vyhláškou postupy pro určení reálné hodnoty majetku a dluhů investičního fondu v rozsahu stanoveném odstavcem 1.

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

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

	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	1 122 436	1 112 370
Počet investičních akcií (v ks)	171 004 290	174 775 208
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)*	6,564	6,365

* Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii byla vypočítána dle finančních výkazů k 30. 6. 2020, nicméně nepředstavuje hodnotu vyhlášenou administrátorem fondu. Administrátor fondu vyhláší tuto hodnotu pouze na roční bázi. Toto platí i pro Fondový kapitál na zakladatelskou akcii.

12 Události po rozvahovém dni

Další události po rozvahovém dni

V květnu 2020 došlo k ukončení nouzového stavu v souvislosti s COVID-19 a bylo zahájeno postupné uvolňování přijatých opatření. Za účelem povzbuzení ekonomické aktivity pokračovaly podpůrné programy zaměřené primárně na podnikatele. Na přelomu srpna a září 2020 začalo docházet k postupnému zhoršování situace a růstu počtu nakažených, což je v souladu s predikcemi druhé vlny šíření. V návaznosti na tento vývoj dochází k opětovnému postupnému zpřísňování opatření s cílem omezit šíření viru. I přes tento vývoj není dle prohlášení vlády České republiky očekáváno širší omezení ekonomického charakteru v rozsahu, jako tomu bylo na začátku pandemie v období od března do května roku 2020. Navzdory těmto prohlášením nelze dopředu vývoj šíření viru odhadnout a nelze tak zcela vyloučit, že dojde k opětovnému výraznému omezení ekonomické aktivity se všemi souvisejícími negativními dopady.

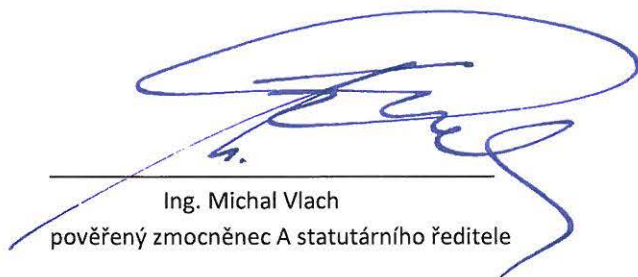
Obhospodařovatel Fondu zvážil aktuální vývoj šíření viru COVID-19 včetně potenciálních dopadů na Fond a dospěl k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Mezitímní účetní závěrka k 30. červnu 2020 byla zpracována za předpokladu, že účetní jednotka bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

Fond neidentifikoval žádné okolnosti spojené s COVID-19, které by mohly přímo ovlivnit aktuální strategii Fondu, jeho cíle, provoz či finanční výkonnost. Fond doposud nepodal žádnou žádost o veřejnou podporu v souvislosti s dopady COVID-19.

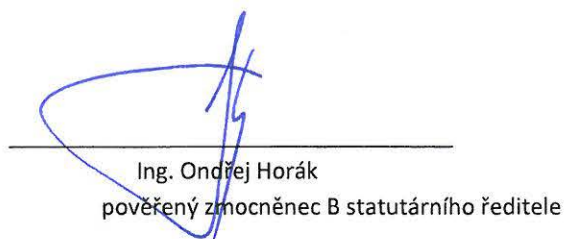
Do data sestavení zkrácené mezitímní účetní závěrky nedošlo k žádným dalším významným událostem.

13 Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 30. září 2020.



Ing. Michal Vlach
pověřený zmocněnec A statutárního ředitele



Ing. Ondřej Horák
pověřený zmocněnec B statutárního ředitele

