

KONSOLIDOVANÁ POLOLETNÍ ZPRÁVA EMITENTA

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

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

(za období 1. 7. 2018 – 31. 12. 2018)

(dále také „sledované období“)

(neauditovaná, konsolidovaná)

podle § 119 zákona č. 256 / 2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu

AMISTA investiční společnost, a.s.

Obsah

1.	Základní údaje o skupině emitenta a jeho cenných papírech.....	1
2.	Číselné údaje a informace Emitenta a jeho dceřiných společností	3
3.	Informace o činnosti Emitenta a dceřiných společností.....	10
4.	Prohlášení oprávněné osoby Emitenta	14
	Mezitímní účetní závěrka sestavená k a za pololetí končící 31. prosince 2018.....	15

1. Základní údaje o skupině emitenta a jeho cenných papírech

A. Mateřská společnost

Obchodní firma: Czech Investment Fund SICAV, a.s.
Sídlo: Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10
IČO: 027 89 027
DIČ: CZ027 89 027
Internetová adresa: <https://www.amista.cz/povinne-informace/czinfu>
Telefonní číslo: +420 226 233 010
(dále také „Fond nebo Emitent“)

Společnost zapsaná: v obchodním rejstříku vedeného Městským soudem
v Praze, spisová značka oddíl B vložka 19621

Datum zápisu do obchodního rejstříku: 18. března 2014

Právní forma: akciová společnost s proměnným základním kapitálem

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

Statutární orgán - představenstvo:

statutární ředitel: AMISTA investiční společnost, a.s., IČ: 274 37 558
Praha 8, Pobřežní 620/3, PSČ 18600
Den vzniku funkce: 1. ledna 2018

při výkonu funkce zastupuje: Ing. ONDŘEJ HORÁK, dat. nar. 1. srpna 1979
Uzbecká 558/10, Bohunice, 625 00 Brno
Pověřený zmocněnec B

při výkonu funkce zastupuje: Ing. MICHAL VLACH, dat. nar. 11. dubna 1966
Podolská 1488/8, Braník, 147 00 Praha 4
Pověřený zmocněnec A

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

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

Depozitář Fondu:

Československá obchodní banka, a.s., IČO: 000 01 350, se sídlem Radlická 333/150, Praha 5, PSČ 150 57, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl BXXXVI, vložka 46.

B. Dceřiné společnosti:

➤ **Arkáda Prostějov, s.r.o.**

Statutární orgán:

Jednatel: Ing. MICHAL VLACH, dat. nar. 11. dubna 1966
Podolská 1488/8, Braník, 147 00 Praha 4

Den vzniku funkce: 2. srpna 2017

Jednatel: Ing. RADEK VÁŠA, dat. nar. 3. února 1967
Vyhlídkova 766/17, Čakovice, 196 00 Praha 9

Den vzniku funkce: 2. srpna 2017

Způsob jednání: Společnost zastupuje jednatel samostatně.

➤ **Říčany Property s.r.o.**

Statutární orgán:

Jednatel: Ing. MICHAL VLACH, dat. nar. 11. dubna 1966
Podolská 1488/8, Braník, 147 00 Praha 4

Den vzniku funkce: 29. června 2018

Způsob jednání: Společnost zastupuje jednatel samostatně.

Cenné papíry Emitenta

Zakladatelské akcie

Druh: kusové zakladatelské akcie

Forma: na jméno

Podoba: listinné

Počet kusů: 2 000 000 ks

Obchodovatelnost: Nejsou přijaty k obchodování na BCPP

Investiční akcie

Druh: kusové investiční akcie

Forma: na jméno

Podoba: zaknihované

Počet kusů: 120 897 290 ks

ISIN: CZ0008041449

Název emise: TISORFOND IFPZK

Obchodovatelnost: Jsou přijaty k obchodování na BCPP od 14. 01. 2016

LEI: 315700K42APKSHJPA112

2. Číselné údaje a informace Emitenta a jeho dceřiných společností

Součástí této Konsolidované pololetní zprávy je mezitímní účetní závěrka, která podává informace o hospodaření Emitenta a jeho dceřiných společností.

Účetní závěrka Emitenta a jeho dceřiných společností je sestavena k 30. 6. 2018 dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví (§ 23a) v souladu s mezinárodními účetními standardy upravené právem Evropské unie (dále také „IFRS“). Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě zákonných požadavků upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně platné účetní přepisy a standardy.

Mezitímní pololetní 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).

Součástí této Pololetní zprávy je konsolidovaná účetní závěrka, která podává informace o hospodaření skupiny Emitenta. Je tvořena Výkazem o finanční situaci, Výkazem o úplném výsledku hospodaření, Výkazem o změnách vlastního kapitálu a Výkazem o peněžních tocích. Vzhledem

k tomu, že Emitent je Investiční jednotkou dle IFRS 10 své majetkové účasti nekonsoliduje, ale vykazuje je v reálných hodnotách.

Mezitímní pololetní účetní závěrka nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána. Je sestavena za společnost Czech Investment Fund SICAV, a.s. a její plně ovládanou dceřinou společností Arkáda Prostějov, s.r.o..

Podíly v ovládaných osobách

IČO	Název společnosti	velikost podílu	hodnota v tis. Kč k 30.6.2018	hodnota v tis. Kč 31.12.2018
278 73 129	Arkáda Prostějov, s.r.o.	100%	2 003	1 819
274 38 767	Říčany Property s.r.o.	100%	361 358	-

Vzhledem k tomu, že mateřská společnost:

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

vykazuje své majetkové účasti jako Investiční jednotka dle IFRS 10 v reálné hodnotě.

Tato pololetní zpráva je sestavena za období od 1. 7. 2018 do 31. 12. 2018. Emitent je součástí přeměny rozdělení odštěpením sloučením s rozhodným datem 1. 7. 2018, se zanikající společností Říčany Property IČ 274 38 767. K 30. 06. 2018 byla zpracována a zauditovaná mimořádná účetní závěrka.

Mezitímní účetní závěrku tvoří:

- Výkaz o finanční situaci,
- Výkaz o úplném výsledku hospodaření
- Výkaz změn vlastního kapitálu,
- Výkaz o peněžních tocích,
- Vybrané vysvětlující poznámky, úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích

Významné účetní úsudky, odhady a předpoklady

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

i) Úsudky

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

Klasifikace fondu jako investiční jednotky

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

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

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

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

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

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

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

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

• Ostatní skutečnosti Emitenta

Dne 20. 12. 2018 byl přijat nový statut Fondu. Změna spočívala ve změně oceňovacího období na kalendářní rok. Ve změně auditora na společnost Kreston A&CE Audit, s.r.o., IČO: 416 01 416, se sídlem Moravské náměstí 1007/14, Veverí, 602 00 Brno. Auditor je zapsán u Komory auditorů České republiky pod č. 007. Do statutu byla doplněna možnost smluvně prodloužit lhůtu pro zpětný odkup akcií.

Události, které nastaly v období mezi 31. 12. 2018 a sestavením této pololetní zprávy

V období mezi 31. 12. 2018 a sestavením této mezitímní zprávy došlo k podání žádosti dvou investorů o odkup investičních akcií v objemu 12.000.000,- Kč na jednoho a to v lednu 2019. V souvislosti s tímto požadavkem byly uzavřeny mezi Fondem a jednotlivými akcionáři „Dohody o způsobu vypořádání pohledávek investorů z titulu odkoupení cenných papírů“ na základě, kterých Fond od ledna 2019 plní 1.000.000,- Kč měsíčně na každého investora. Na začátku roku 2019 došlo rovněž k výplatě částky 11,644.649,32 Kč z titulu Smluv o zesplatnění a úhradě úvěrového dluhu z prosince 2018, poskytnutého dvěma nebankovními firmami.

Majetek Fondu

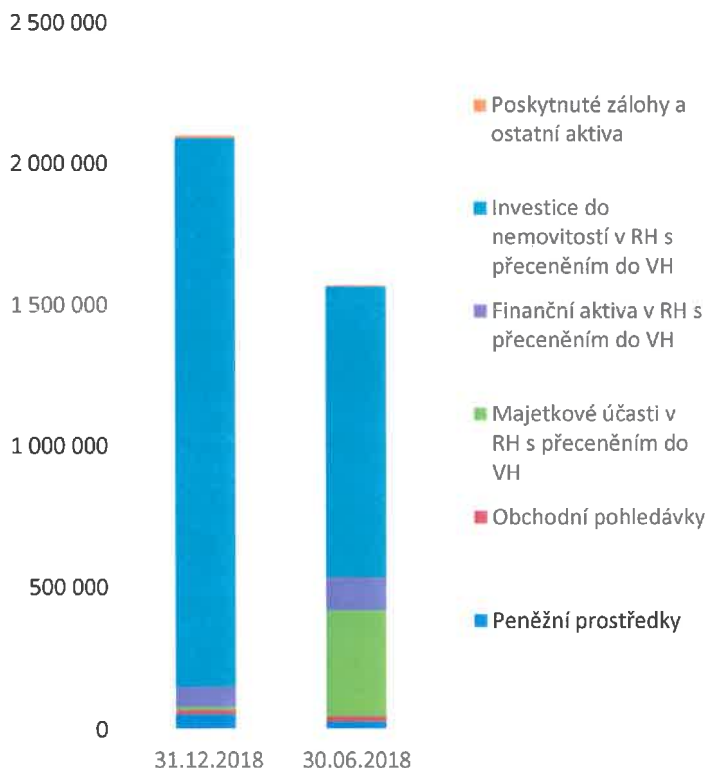
Hodnota majetku Fondu 31. 12. 2018 činí 2 105 246 tis. Kč, oproti minulému období se jedná o nárůst o 533 961 tis. Kč (33,9%). Hodnota investic do nemovitostí za druhé pololetí vzrostla o 914 723 tis. Kč. Jedná se o Rosmarin Business Center v Praze Holešovicích, kterou fond nabyl v průběhu fúze. Největší transakcí je probíhající fúze se společností Říčany Property s.r.o.. Následkem fúze klesla hodnota majetkových účastí o 361 542 tis. Kč, kdy společnost Říčany Property s.r.o. byla součástí přeměny s fondem a podíl fondu tak zanikl.

Je část majetku v rámci fúze převedena na fond.

Největší podíl aktiv na investiční části tvoří investice do nemovitostí 92,25 %. Vzhledem k vysokému podílu nemovitostí na celkových aktive investiční části jsou ostatní položky aktiv téměř nevýznamné.

Aktiva investiční části ve výši 2 101 961 tis. Kč, tvoří téměř celý majetku fondu (99,9%), na neinvestiční části fondu jsou aktiva tvořeny pouze peněžními prostředky na bankovním účtu ve výši 2 000 tis. Kč.

Aktiva investiční části v tis. Kč



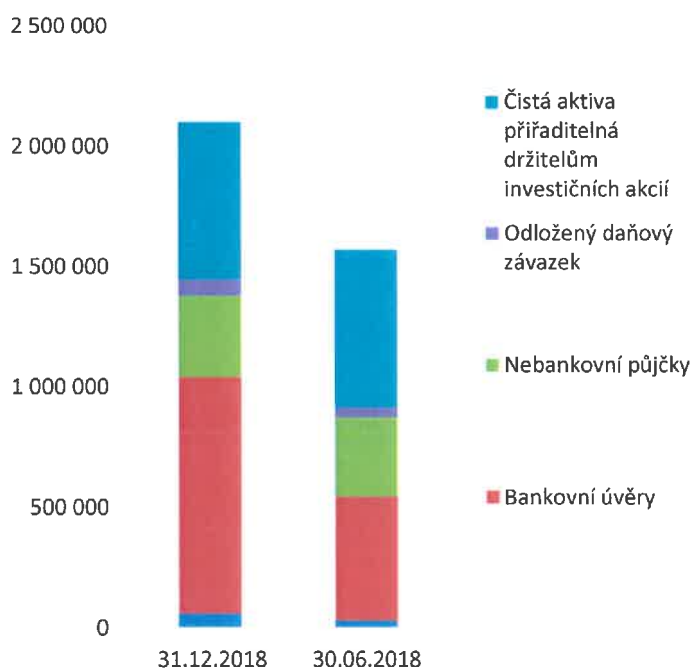
Financování fondu

Největší položkou pasiv jsou přijaté úvěry a půjčky. Bankovní úvěry ve výši 981 339 tis. Kč oproti minulému období vzrostly o 469 010 tis. Kč, jedná se téměř o 47% nárůst. Stejně tak nebankovní půjčky vzrostly, zde byl však nárůst menší asi o 16 % (9 467 tis. Kč) na hodnotu 338 088 tis. Kč.

Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií jsou k 31.12.2018 ve výši 656 230 tis. Kč

Pasiva neinvestiční části jsou tvořena pouze plně splaceným základním kapitálem ve výši 2 000 tis. Kč.

Struktura financování investiční části v tis. Kč



Hospodaření Fondu

Hospodaření Emitenta za období od 1.7.2018 do 31.12.2018 skončilo ziskem ve výši 272 tis. Kč. Tento zisk je tvořen především provozním ziskem ve výši 27 344 tis. Kč. Celkové tržby z pronájmu byly ve výši 114 002 tis. Kč, naproti tomu náklady související s pronájmem nemovitostí byly pouze ve výši 31 812 tis. Kč. tento zisk byl použit ke krytí finančních nákladů, kde se jednalo především o úroky z úvěrů.

Za sledované období vzrostly i tržby z pronájmu a poskytovaných služeb o 63 607 tis. Kč. Tržby oproti minulému srovnatelnému období jsou více než dvojnásobné kvůli nabytí Rosmarin Business Center v Praze Holešovicích.

Výkaz o peněžních tocích Fondu

Stav peněžních prostředků Fondu k 31.12.2018 činil 54 158 tis. Kč, což oproti polovině roku znamená pokles o 29 123 tis. Kč. Pokles peněžních prostředků je spojen se splátkami úvěrů a výpůjček ve výši 25 990 tis. Kč a úroky ve výši 13 951 tis. Kč. Tento pokles je částečně kompenzován příjmy z pronájmu investičního majetku.

Dceřiné společnosti**Arkáda Prostějov spol. s r.o.**

Společnost Arkáda Prostějov spol. s r.o. byla fondem nakoupena v roce 2017 a k rozhodnému dni 1.1. 2018 došlo ke korporátní přeměně odštěpení sloučením s fondem, který v rámci uvedené přeměny nabytí tři retailové nemovitosti u Prostějova společně s na těchto váznoucím úvěrem od ČSOB. V současnosti společnost nemá aktivní majetek a nevyvíjí žádnou podnikatelskou činnost.

Říčany Property spol. s r.o.

Podíl ve společnosti Říčany Property spol. s r.o.– podíl byl nabyt fondem k 29. 6. 2018 Po přeměně odštěpení sloučením s rozhodným dnem 1. 7. 2018 společnost nemá aktivní majetek a nevyvíjí žádnou podnikatelskou činnost.

3. Informace o činnosti Emitenta a dceřiných společností

- **Činnost Emitenta**

Investiční fond Czech Investment Fund SICAV, a.s. v souladu se svojí investiční strategií investuje především do aktiv nemovité povahy, ať již mající formu věcí nemovitých, akcií, podílů resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

Ve sledovaném období se Fond zaměřil ve své činnosti na pronájem a správu kancelářských a komerčních ploch v nemovitostech nacházejících se na adresách: Štúrova 1284, Praha 4 – Lhotka (Budova Štúrova), Novodvorská 434, Praha 4 – Lhotka (Budova Novodvorská 434), B. Četyny 3025/15, Ostrava - Bělský les (Budova Bělský les), Kolaříkova 1497/1, Brno (Budova Kolaříkova 1), Libušina tř. 1108/17, Brno (Budova Libušina), Konečná 23, 19 a Sebastiniho 372, Držovice (Budova Arkáda Prostějov), Nádražní 1917, Tišnov (Budova Tišnov), Počernická 272/96, Praha 10 - Malešice 1 (Budova Klimacentrum).

Další investicí do portfolia fondu bylo pořízení pozemku p. č. 121/12 v k.ú. Dubina u Ostravy, obec Ostrava, zapsán na LV č. 109 pro katastrální území Dubina u Ostravy, obec Ostrava, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava. Záměrem Fondu bylo odkoupení pozemku jež je užíván jako zpevněná plocha vjezdu do suterénu nemovitosti, kterou již Fond vlastní.

Fond v souvislosti s realizací investičního záměru, kdy nabytí 100% obchodního podílu společnosti Říčany Property s.r.o. zpracoval Projekt odštěpení sloučením s nabytou společností. Záměrem Projektu je nabytí nemovitosti BC Rosmarin na adrese Dělnická 213/12, 170 00 Praha 7 Holešovice do svého portfolia. Uvedený projekt má rozhodný den přeměny 1. 7. 2018, kdy k zápisu dojde rozhodnutím Valných hromad účastníků přeměn k datu 25. 4. 2019.

V prosinci 2018 byly mezi Fondem a dvěma úvěrujícími nebankovními společnostmi uzavřeny „Smlouvy o zesplatnění a úhradě úvěrového dluhu“ na základě, kterých došlo k 31. 12. 2018 ke zesplatnění úvěrů s tím, že jistiny budou kapitalizovány a naběhlé úroky uhrazeny na počátku následujícího účetního období. V souladu s uvedenými smlouvami došlo k postoupení pohledávek za fondem z jistin úvěrů na fyzické osoby, která tyto následně kapitalizovali a to formou zápočtu na investiční závazky plynoucí ze smluv o upsání investičních akcií.

- **Informace o předpokládané činnosti Emitenta v následujícím pololetí**

Emitent bude v následujícím pololetí nadále sledovat trh s investičními nemovitostmi, vyhledávat investiční příležitosti a i nadále dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím střednědobých až dlouhodobých investic.

Předpokládaným záměrem Emitenta bude v první polovině roku 2019 dokončit realizaci Projektu r korporátní přeměnu mezi Fondem jakožto nástupnickou společností a Říčany Property s.r.o. jakožto zanikající společností.

Fond níže uvádí hlavní rizika spojená s investicemi do nemovitostních aktiv, na které je zaměřena investiční strategie fondu, a představují tak důležitá rizika a nejistoty, které mohou provázet podnikatelskou činnost fondu.

Nejvýznamnější podstupovaná rizika Fondu spojená s investiční činností, jsou uvedena níže. Ostatní rizika související s dalšími činnostmi Fondu jsou pak uvedena v rizikovém profilu ve statutu Fondu.

a) Tržní riziko

Hodnota majetku, do něhož Fond investuje, může stoupat nebo klesat v závislosti na změnách ekonomických podmínek, úrokových měr a způsobu, jak trh příslušný majetek vnímá.

Tržním rizikem jsou vzhledem k zaměření Fondu ohrožena zejména nemovitostní aktiva. Portfolio Fondu je zaměřeno na nemovitosti v České republice. S ohledem na umístění nemovitostí a očekávaný budoucího vývoj na realitním trhu je tržní riziko pro následující pololetí vnímáno jako nízké.

Vzhledem k výše uvedenému je tržní riziko pro následující období hodnoceno jako nízké.

b) Riziko nedostatečné likvidity – riziko spojené s investicemi do nemovitostí

Riziko nedostatečné likvidity obecně spočívá v tom, že určité aktivum Fondu nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu a že z tohoto důvodu nebude Fond schopen dostát svým závazkům v době, kdy se stanou splatnými.

V rámci Fondu je toto riziko minimalizováno díky důslednému řízení a sledování cash flow, Fond má zároveň vytvořenu přiměřenou rezervu ke krytí případných neočekávaných výdajů.

Vzhledem k očekávanému ekonomickému vývoji, vysoké poptávce po nemovitostech a lokalitách, ve kterých Fond nemovitosti vlastní, lze riziko likvidity, tj. riziko že určité aktivum nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu, považovat za nízké.

S ohledem na možnost Fondu přijímat úvěry, resp. zápůjčky dochází v odpovídajícím rozsahu i ke zvýšení rizika nepříznivého ekonomického dopadu na majetek Fondu v případě chybného investičního rozhodnutí. Zároveň splácení úvěrů, resp. zápůjček má negativní vliv na likviditu Fondu.

K 31. 12. 2018 evidoval Fond přijaté bankovní a nebankovní úvěry ve výši 1 319 427 tis. Kč. Splátky přijatých úvěrů a naběhlého příslušenství jsou zajištěny zejména pronájmem nemovitostních aktiv.

Vzhledem k uvedenému lze riziko nedostatečné likvidity hodnotit jako střední.

c) Riziko vypořádání

Transakce s majetkem Fondu může být zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým závazkům a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu. Toto riziko je vyhodnocováno při každé transakci (riziko protistrany z hlediska identifikace, ověření bonity apod.).

Riziko vypořádání je u Fondu spojeno především s prodejem nemovitého majetku. Vzhledem k četnosti prodejů má Fond vypracovaný postup, v rámci kterého je riziko vypořádání omezeno zejména důslednou identifikací protistrany, jednoznačným definováním podmínek pro převod vlastnictví k nemovitostem v kupních smlouvách či využitím institutů notářských a advokátních úschov, příp. vázaných účtů.

Riziko vypořádání je vyhodnoceno jako nízké.

d) Riziko stavebních vad

Vzhledem k zaměření Fondu na investice do nemovitostí a jejich technické zhodnocování představuje riziko stavebních vad jedno z významných rizik. Fond je ohrožen výskytem stavebních vad, díky kterým by mohlo dojít u nemovitostí v portfoliu k výraznému snížení jejich hodnoty a vzniku ztráty.

Fond je reálně vystaven riziku stavebních vad u nemovitostí pořizovaných do svého portfolia a dále pak při jejich technickém zhodnocování. U pořizovaných nemovitostí Fond eliminuje riziko stavebních vad prostřednictvím odborných posudků o stavu nemovitostí. Při technickém zhodnocování pak věnuje pozornost zejména pečlivému výběru dodavatele (reference, zkušenosti), ale také podrobnému vymezení reklamačních podmínek a záruční doby ve smlouvách o dílo.

Riziko stavebních vad je hodnoceno jako nízké.

e) Úvěrové riziko

Riziko spojené s případným nedodržením závazků protistrany Fondu, tj. že emitent investičního nástroje v majetku Fondu či protistrana smluvního vztahu (při realizaci konkrétní investice) nedodrží svůj závazek, případně dlužník pohledávky tuto pohledávku včas a v plné výši nesplatí.

K 31. 12. 2018 neeviduje Fond žádné poskytnuté úvěry. Vzhledem k tomu je úvěrové riziko hodnoceno jako nízké.

Úvěrové riziko je z pohledu Fondu hodnoceno jako nízké.

f) Ostatní rizika

S ohledem na nemovitostní povahu majetku Fondu nelze vyloučit rizika ovlivňující následnou prodejnost nemovitostí, riziko neatraktivnosti lokality, riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti, riziko záplavové zóny, riziko právních vad, obecně rovněž může vstupovat riziko změny platného právního řádu (změny daňových sazeb a legislativy, změny v regulačním plánu, v povoleném koeficientu zástavby) a riziko vyšší moci.

Tato rizika lze hodnotit jako nízká.

Transakce se spřízněnými stranami Emitenta

- Všechny transakce se spřízněnými stranami jsou založeny na podmínkách shodných s transakcemi s nespřízněnými stranami a v souladu se stanovami a statutem Fondu . Zůstatky nesplacené k rozvahovému dni nejsou nijak zajištěny a jejich vypořádání se očekává formou peněžní platby.
- **Obchodní vztahy se spřízněnými stranami**
- Fond uzavřel se dvěma ze svých stávajících akcionářů Dohody o investičním závazku v objemu 163.221.815,- Kč na každého.
- Na konci roku 2018 došlo ke splacení investičního závazku formou zápočtu z pohledávek, jež byly na fyzické osoby /akcionáře postoupeny
- Fond na základě stanovení ceny investiční akcie rozšíří emisi vydáním investičních akcií v objemu odpovídajícímu uhrazenému investičnímu závazku a jejich převodem na majetkové účty akcionářů splní svoji povinnost
- V rámci obchodních pohledávek Fond eviduje k 31. 12. 2018 pohledávku ve výši 4.000.000,- Kč Kč za společností Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. v souvislosti s prodejem majetkové účasti v CIF Services (dříve Business centrum KCM, a.s.), který se uskutečnil v roce 2017.
- **Finanční vztahy se spřízněnými stranami**
- Fond k 31. 12. 2018 prezentuje půjčku poskytnutou spřízněné straně – , s.r.o. a TESSERA, k.s.
- Fond eviduje k 31. 12. 2018 pohledávku ve výši 4.000.000,- Kč Kč za společností Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

- Fond k 31. 12. 2018 eviduje závazek na vydání zaknihovaných investičních akcií ve výši 326,443.630,- Kč

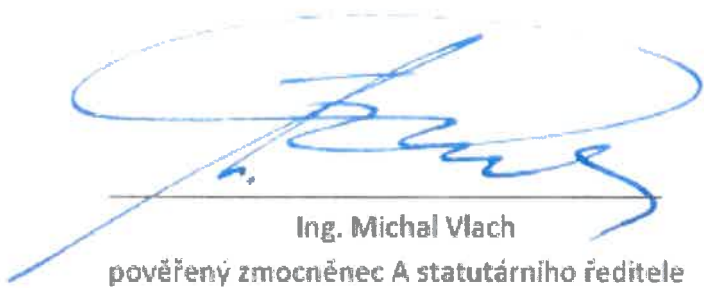
4. Prohlášení oprávněné osoby Emitenta

Jako oprávněná osoba Emitenta,

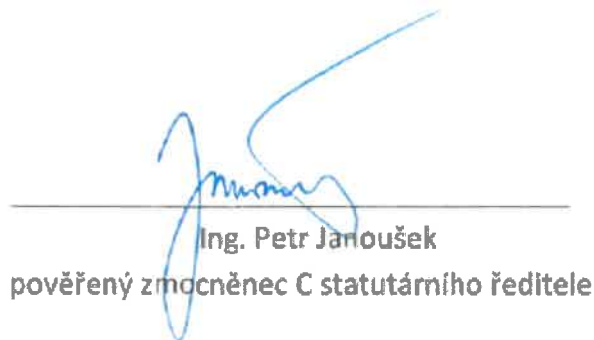
tímto prohlašuji,

že při vynaložení odborné péče řádného hospodáře a nejlepšího vědomí podává vyhotovená mezitímní pololetní zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta za sledované období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, činnosti a výsledků hospodaření Emitenta.

V Praze dne 29. 3. 2019



Ing. Michal Vlach
pověřený zmocněnec A statutárního ředitele



Ing. Petr Janoušek
pověřený zmocněnec C statutárního ředitele

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

**Mezitímní účetní závěrka
sestavená k a za pololetí končící
31. prosince 2018**

Obsah účetní závěrky

Výkaz finanční situace (neauditovaný).....	17
Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (neauditovaný).....	18
Výkaz peněžních toků (neauditovaný)	19
Výkaz změn čistých aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií (neauditovaný)	20
Komentáře k mezitímním účetním výkazům (neauditované).....	21
1 Obecné informace	21
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly	21
3 Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech	21
4 Sezónnost.....	24
5 Odhady	24
6 Provozní segmenty	24
7 Dodatečné poznámky k účetním výkazům.....	24
7.1 Peníze a nepeněžní transakce	24
7.2 Obchodní pohledávky	25
7.3 Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku.....	25
7.4 Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku.....	26
7.5 Investice do nemovitostí	26
7.6 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	27
7.7 Obchodní a jiné závazky	27
7.8 Bankovní úvěry a nebankovní půjčky	27
7.9 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií	29
7.10 Vlastní kapitál – Základní kapitál	29
7.11 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb.....	29
7.12 Náklady související s pronájmem nemovitostí	30
7.13 Správa Fondu a ekonomické a právní služby	30
7.14 Finanční náklady	30
7.15 Daně ze zisku.....	30
8 Transakce se spřízněnými stranami	31
8.1 Osoba ovládající.....	31
8.2 Převody čistých aktiv nekonsolidovaných dceřiných společností do Fondu	31
8.3 Transakce se spřízněnými stranami	32
8.4 Odměny klíčového vedení	32
9 Řízení finančního rizika.....	32
9.1 Úvěrové (kreditní) riziko.....	33
9.2 Riziko likvidity	33
9.3 Úrokové riziko.....	34
9.4 Měnové riziko	34
10 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	34
11 Čistá hodnota aktiv	34
12 Události po rozvahovém dni.....	35
13 Schválení účetní závěrky	36

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

Výkaz finanční situace (neauditovaný)

k 31. prosinci 2018

(v tisících Kč)

	Poznámka	31. 12. 2018	30. 6. 2018
AKTIVA			
Peněžní prostředky	7.1	2 000	10
Poskytnuté půjčky	7.4	-	1 990
Aktiva celkem připadající držitelům zakladatelských akcií		2 000	2 000
Peněžní prostředky	7.1	52 158	26 955
Obchodní pohledávky	7.2	15 101	18 746
Pohledávka z titulu splatné daně z příjmu		2 617	734
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	7.3	11 852	373 394
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	7.4	69 493	117 202
Investice do nemovitostí	7.5	1 942 088	1 027 365
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	7.6	9 937	4 890
Aktiva celkem připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií		2 103 246	1 569 286
Aktiva celkem		2 105 246	1 571 286
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	7.10	2 000	2 000
Vlastní kapitál celkem		2 000	2 000
Obchodní a jiné závazky	7.7	58 139	30 535
Bankovní úvěry	7.8	981 339	512 329
Nebankovní úvěry	7.8	338 088	328 621
Ostatní finanční závazky	7.4	2 489	41 843
Odložený daňový závazek	7.15	66 961	41 843
Závazky celkem bez čistých aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií		1 447 016	913 328
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	7.9	656 230	655 958
Počet investičních akcií (v ks)		120 897 290	120 897 290
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	7.9	5,43	5,43

Pozn.: Kalkulace hodnoty čistých aktiv připadajících na jednu investiční akcii v souladu se ze zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech je poskytnuta v komentářích v části 11.

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (neauditovaný)

za pololetí končící 31. prosinci 2018

(v tisících Kč)

	Poznámky	Pololetí končící 31. 12. 2018	Pololetí končící 31. 12. 2017
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	7.11	114 002	50 395
Ztráta plynoucí z majetkových účastí v reálné hodnotě	7.3	-48 426	-29 261
Ztráta plynoucí z ostatních finančních aktiv / závazků	7.4	1 551	-80
Zisk plynoucí z investic do nemovitostí	7.5	1 537	29 144
Čistá kurzová ztráta		-79	-1
Úrokové výnosy		-	28
Náklady související s pronájmem nemovitostí	7.12	-31 821	-15 694
Správa fondu, ekonomické a právní služby	7.13	-8 521	-3 575
Daně a poplatky		-650	-246
Ostatní výnosy / náklady		-249	-419
Zisk před finančními náklady		27 344	30 291
Finanční náklady	7.14	-25 521	-15 754
Zisk před zdaněním		1 823	14 537
Daň ze zisku	7.15	-1 551	-5 180
Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadajících držitelům vyplacitelných investičních akcií (Zisk / Ztráta po zdanění za období)		272	9 357
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		-	-
Celkový přírůstek / úbytek hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům vyplacitelných investičních akcií (Celkový úplný výsledek za období)		272	9 357

Pozn.: Veškeré výnosy a náklady Fondu se týkají jeho investiční části a ovlivňují výši celkových čistých aktiv připadajících držitelům vyplacitelných investičních akcií.

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

Výkaz peněžních toků (neauditovaný)

za pololetí končící 31. prosince 2018

(v tisících Kč)

	Poznámky	Pololetí končící 31. 12. 2018	Pololetí končící 31. 12. 2017
<u>Peněžní toky z provozních činností</u>			
Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadajících na držitele vyplacitelných investičních akcií za období (Zisk / Ztráta za rok po zdanění)		272	9 357
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	7.16	1 551	5 180
Úrokové výnosy		-	-28
Úrokové náklady	7.15	25 408	15 400
Zisk z přecenění investic do nemovitostí		-1 537	-29 144
Ztráta z přecenění majetkových účastí	7.3	48 426	29 261
Ztráta z přecenění ostatních finančních aktiv / závazků	7.4	2 022	-
<i>Změna stavu pohledávek a závazků:</i>			
Snížení (zvýšení) obchodních a jiných pohledávek		6 335	-9 472
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků		-8 959	54 616
		73 518	75 170
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>			
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	7.5	-3 186	-680
Výdaje spojené s pořízením finančních investic		-	-134 810
Přijaté úroky		-	28
Zaplacená daň ze zisku		-3 198	-2 198
Čisté peníze z (využité při) provozní činnosti Fondu		67 134	-62 489
<u>Peněžní toky z financování</u>			
Emise vyplacitelných investičních akcií		-	24 500
Příjem z bankovních a nebankovních úvěrů	7.8	-	78 400
Splátky bankovních a nebankovních úvěrů	7.8	-25 990	-12 558
Placené úroky	7.8	-13 951	-4 286
Čisté peníze použité při (získané z) financování		-39 941	86 056
Čisté zvýšení peněz		27 193	23 567
Peněžní prostředky na počátku období		26 965	59 714
Peněžní prostředky na konci období	7.1	54 158	83 281
z toho peněžní prostředky vztahované k základnímu kapitálu		2 000	10
z toho peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva připadající držitelům vyplacitelných investičních akcií		52 158	83 271

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

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

**Výkaz změn čistých aktiv
připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií (neauditovaný)****za pololetí končící 31. prosince 2018**

(v tisících Kč)

	2018	2017
Zůstatek k 1. červenci	655 958	176 528
Emise vyplatitelných investičních akcií	-	24 500
Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií	272	9 357
Zůstatek k 31. prosinci	656 230	210 385

Pozn.: Kalkulace hodnoty čistých aktiv připadajících na jednu investiční akcií v souladu se ze zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech je poskytnuta v komentářích v části 11.

Komentáře k mezitímním účetním výkazům (neauditované)**Obecné informace**

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

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

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

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

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

Fond je v kontextu úpravy IFRS investiční jednotkou, která prostřednictvím investičních akcií získává peněžní prostředky, které investuje v souladu se svojí strategií zejména do nemovitostních investic za účelem střednědobého zhodnocení prostředků, investice oceňuje a vyhodnocuje na bázi jejich reálných hodnot, a proto podíly v ovládaných dceřiných společnostech nejsou konsolidovány, tato účetní závěrka není sestavena jako konsolidovaná účetní závěrka a veškeré podíly jsou prezentovány jako finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření. Úvahy a posouzení statutu Fondu k vymezení investiční jednotky pro účely IFRS je poskytnuto v poslední účetní závěrce za zkrácené účetní období končící 30. 6. 2018.

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.

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 mezitímní účetní závěrky narušen, a je sestavena s ohledem na statut Fondu jako investiční jednotky zejména na bázi reálného ocenění (týká se investic do nemovitostí, účastí v nekonsolidovaných společnostech, nakoupených pohledávek, derivátových nástrojů), zatímco historické ocenění je použito pro závazky a krátkodobá finanční aktiva (pohledávky a peníze), u nichž však historické ocenění lze považovat za vhodnou aproximaci reálného ocenění.

Vzhledem ke skutečnosti, že mezitímní účetní závěrka neobsahuje všechny informace (zejména popis účetních pravidel) požadované pro běžnou roční účetní závěrku, musí být analyzována společně a v návaznosti na poslední účetní závěrku sestavenou za zkrácené účetní období končící 30. 6. 2018 a která je veřejně publikována.

Mezitímní účetní období za druhé pololetí roku 2018

Vzhledem k realizaci Projektu rozdělení odštěpením sloučením s rozhodným dnem 1. 7. 2018 uzavřel Fond účetní a daňové období ke dni, které předcházelo rozhodnému dni přeměny, tj. k 30. 6. 2018. Počínaje 1. 7. 2018 bylo započato nové účetní období Fondu, které bude prodlouženo na délku 18 měsíců a bude ukončeno k 31. 12. 2019. Z toho důvodu sestavuje Fond k 31. 12. 2018, resp. za šestiměsíční období končící 31. 12. 2018 mezitímní účetní závěrku, a nikoliv řádnou roční účetní závěrku, aby vyhověl požadavkům zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu.

Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

Při uplatňování účetních pravidel 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 této souvislosti bylo rozhodnuto s ohledem na Projekt rozdělení odštěpením sloučením, při němž většina aktiv a závazků společnosti Říčany Property s.r.o. přechází s rozhodným dnem 1. 7. 2018 do Fondu, že tato mezitímní účetní závěrka sestavená k 31. 12. 2018, resp. za šestiměsíční období končící 31. 12. 2018 zahrnuje zůstatky a výsledky Fondu včetně dopadu podnikové přeměny, ačkoliv ta nebyla doposud schválena a zapsána do obchodního rejstříku. Procesně ke schválení a zápisu do obchodního rejstříku dojde v dubnu 2019, tj. po rozvahovém dni, avšak tento krok je považován za formálně-právní vyústění projektu. Projekt byl zveřejněn v prosinci 2018. S ohledem na ekonomickou podstatu, přechod ovládnutí nad společností Říčany Property s.r.o. v červnu 2018 a zveřejněný projekt přeměny, bylo uváženo, že užitečnější informace a věrnější zobrazení Fondu plyne z prezentace celku, tj. Fondu a čistých aktiv společnosti Říčany Property s.r.o. přecházející do Fondu.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem

K 1. 7. 2018 nenabývala žádná z novelizací IFRS účinnost a Fond nepřijal žádnou z dále uvedených novelizací dobrovolně před jejich účinností. Výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce tak vychází z účetních pravidel obsažených již v předcházející účetní závěrce za zkrácené účetní období roku 2018.

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

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

- V lednu 2016 byl vydán nový standard pro leasingy s označením IFRS 16 *Leasingy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2019 nebo později), který přináší podstatnou změnu v účetních pravidlech zachycení leasingových smluv. IFRS 16 nahrazuje IAS 17 a poskytuje komplexní model upravující identifikaci leasingových smluv a jejich zachycení a ocenění v účetní závěrce nájemce a pronajímatele. Zásadní změny přitom přináší pro nájemce, který nově nebude rozlišovat finanční a operativní leasing a většina leasingových smluv (s výjimkou krátkodobých smluv nebo smluv, které se týkají aktiv v malých hodnot) povede k zachycení aktiv a závazků ve výkazu finanční situace podobně jako je v současnosti finanční leasing. IFRS 16 u nájemce zavádí koncept tzv. práva k užívání, které je aktivem po odhadovanou dobu trvání leasingového kontraktu. Pronajímatel bude však nadále klasifikovat leasingovou smlouvu jako finanční nebo operativní leasing, tj. obdobně jako je tomu v současnosti dle IAS 17. V účetním výkaznictví pronajímatele tak ke změnám nedojde, jsou pouze rozšířeny požadavky na zveřejnění souvisejících informací.

Očekávaný dopad přijetí IFRS 16 do výkaznictví Fondu by měl být zanedbatelný, neboť Fond využívá minimum aktiv na operativní leasing jako nájemce v současnosti a žádný leasing není klasifikován jako finanční leasing. Vedení Fondu neočekává v dohledné době změnu ve způsobu financování a využívání aktiv, a proto dopad IFRS 16 bude na výsledky a finanční situaci Fondu prezentovanou v účetní závěrce minimální. Fond je také pronajímatelem a vykazuje několik investic do nemovitostí a související výnosy z pronájmu (operativního leasingu). IFRS 16 zde nepřinese žádnou změnu.

- 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 červnu 2017 byla vydána nová interpretace s označením IFRIC 23 *Nejistoty související s daní ze zisku*, (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2019 nebo později), která se váže k IAS 12 *Daně ze zisku* a poskytuje pravidla, jak v účetní závěrce zohlednit nejistoty existující při aplikaci daňového řešení, tj. nejistoty, zdali bude finanční úřad akceptovat daňové řešení použité daňovým subjektem nebo ne. Vedení Fondu bude vyhodnocovat dopad nové

interpretace na finanční situaci a výkonnost a zváží, zdali existují situace, které by v důsledku přijetí nové interpretace způsobily úpravy v prezentovaných informacích. V současnosti po prvotní analýze nových pravidel nejsou zásadní změny očekávány.

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

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS vydané IASB, avšak dosud 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)
- Výroční projekt zlepšení IFRS cyklus 2015 až 2017 (vydán v prosinci 2017)
- Novelizace IAS 19 (vydaná v únoru 2018)
- Novelizace IFRS 3 *Definice podniku* (vydaná v říjnu 2018)

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

Sezónnost

Činnost Fondu není významně ovlivněna sezónními výkyvy. Výsledky Fondu jsou dány zejména pronájmem držených nemovitostí a jejich výše za druhé pololetí 2018 ve srovnání s druhým pololetím 2017 je ovlivněna zejména převzetím aktiv dceřiné společnosti Arkáda Prostějov, s.r.o., k 1. 1. 2018 a následně převzetím aktiv dceřiné společnosti Říčany Property s.r.o. k 1. 7. 2018, nikoliv sezónností. Stabilní portfolio přináší stabilní výnosy po celé prezentované období.

Odhady

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. Při přípravě této mezitímní účetní závěrky nebyly uváženy žádné nové úsudky oproti poslední roční účetní závěrce, které by měly zásadní vliv na finanční situaci a výkonnost Fondu, a stejně tak se neobjevily žádné nové klíčové zdroje nejistoty při odhadech oproti těm, které jsou popsány v poslední účetní závěrce sestavené za zkrácené účetní období k 30. 6. 2018.

Provozní segmenty

Hlavní činnost Fondu spočívá v investování finančních prostředků do nemovitostí na území ČR. Koncem roku 2018 byla nakoupena pohledávka za slovenskou společností a ta je zajištěna právy k nemovitostem na území SR. Pohledávka a její související přecenění je v účetní závěrce samostatně prezentováno. Z pohledu segmentace je uváženo 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.

Dodatečné poznámky k účetním výkazům

Peníze a nepeněžní transakce

Peněžní prostředky

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

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2018	30. 6. 2018
Peněžní prostředky omezené ve využití Fondem	10 320	10 320
Peněžní prostředky volně disponibilní k využití Fondem	41 838	16 635
Peněžní prostředky celkem	52 158	26 955

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

Nad rámec výše uvedených peněžních prostředků Fond vykazuje jeden bankovní účet, na němž jsou deponovány prostředky vázané k zakladatelským akciím (31. 12. 2018: 2 000 tis. Kč; 30. 6. 2018: 10 tis. Kč). Tento účet byl vytvořen s cílem jasně definovat majetek Fondu, který patří akcionářům – držitelům zakladatelských akcií. Tyto prostředky nejsou součástí čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií a nejsou zahrnuty výše do členění celkových peněžních prostředků.

Nepeněžní transakce

V průběhu druhého pololetí roku 2018 došlo k následujícím nepeněžním transakcím, které měly významný dopad na vývoj rozvahových položek, ale neprojevy se ve výkazu peněžních toků:

- K 1. 7. 2018 Fond převzal v rámci rozdělení odštěpením sloučením čistá aktiva od společnosti Říčany Property s.r.o. V rámci těchto čistých aktiv nebyly převzaty žádné peněžní prostředky. Transakce měla dopad pouze na investice do nemovitostí, pohledávky a závazky. Bližší informace k transakci jsou uvedeny v části 8.2.

- K 31. 12. 2018 došlo k restrukturalizaci dvou závazků Fondu. Společnost TARATANA s.r.o. postoupila svoji pohledávku ve výši 163 222 tis. Kč na pana Martina Bendu a společnost KOSTENO HOLDINGS LIMITED postoupila svoji pohledávku ve výši 163 222 tis. Kč na pana Martina Davida. Závazky v celkové výši 326 444 tis. Kč byly původně splatné do 5 let. Vůči novým věřitelům se očekává vypořádání v průběhu prvního pololetí roku 2019 formou emise investičních akcií Fondu. Pohledávky z úroků naběhly do 31. 12. 2018 jako příslušenství úvěrů nebyly postoupeny a Fond je z jejich titulu k 31. 12. 2018 nadále zavázán vůči oběma společnostem.

Obchodní pohledávky

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

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2018	30. 6. 2018
Obchodní pohledávky – nominální hodnota	15 973	19 178
Snížení hodnoty v důsledku posouzení úvěrového rizika	-872	-432
Obchodní pohledávky ve výkazu finanční situace	15 101	18 746

Fond sleduje vývoj úvěrového rizika jako meziroční přecenění výše pohledávek, nesleduje vývoj opravných položek samostatně. Za mezitímní období 2018 byla ve výsledku hospodaření uznána ztráta z úvěrového přecenění pohledávek ve výši 440 tis. Kč.

Obchodní pohledávky zahrnují ve svém celkovém zůstatku pohledávku za společností Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. související s prodejem dříve držené majetkové účasti (k 31. 12. 2018: 4 030 tis. Kč; k 30. 6. 2018: 10 820 tis. Kč). Jde o pohledávku za spřízněnou stranou, která je splatná do 31. 5. 2019.

Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku

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

<i>v tis. Kč</i>	Říčany Property s.r.o.	Arkáda Prostějov, s.r.o.	Core Property IFPZK a.s.	Celkem
Reálná hodnota k 1. 1. 2018	-	130 964	10 033	140 997
přecenění vlivem přeměny	-	-160 817	-	-160 817
pořízení	361 358	-	-	361 358
přecenění do výsledku	-	31 856	-	31 856
Reálná hodnota k 30. 6. 2018	361 358	2 003	10 033	373 394
přecenění vlivem přeměny (viz 8.2)	-313 116	-	-	-313 116
přecenění do výsledku (viz 8.2)	-48 242	-184	-	-48 426
Reálná hodnota k 31. 12. 2018	-	1 819	10 033	11 852

V červnu 2018 nabyl Fond v nespřízněné transakci 100% majetkový podíl ve společnosti Říčany Property s.r.o., která vlastnila nemovitost v Praze v Holešovicích a která slouží jako business centrum, v níž jsou pronajímány kanceláře, konferenční místnosti a jiné nebytové prostory. Kupní cena finanční investice byla vyčíslena na částku 361 358 tis. Kč a s ohledem na okamžik transakce, je tato hodnota uvážena jako reálná hodnota nemovitosti k 30. 6. 2018.

K 1. 7. 2018 se uskutečnilo rozdělení odštěpením sloučením a ze společnosti Říčany Property s.r.o. byla převedena aktiva a závazky přímo do Fondu. V této souvislosti bylo k okamžiku transakce vyčísleno přecenění majetkové účasti s dopadem do výsledku hospodaření ve výši 48 242 tis. Kč. Bližší informace o transakci jsou obsaženy v části 8.2.

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

Popis metod a stanovení reálné hodnoty finančních investic (úroveň 3) je popsán v poslední účetní závěrce Fondu za zkrácené účetní období končící 30. 6. 2018.

Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku

v tis. Kč	31. 12. 2018	30. 6. 2018
Zápůjčka TESSERA, k.s.	67 460	64 925
Zápůjčka Říčany Property s.r.o.	-	48 176
Pohledávky z uzavřených derivátových nástrojů	2 033	4 101
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku celkem	69 493	117 202
Zápůjčka poskytnutá neinvestiční částí investiční části Fondu	-	1 990

Finanční aktiva – zápůjčky

Fond z konce roku 2017 vykazuje nakoupenou pohledávku vyjadřující zápůjčku společnosti TESSERA, k.s., která je spřízněnou stranou Fondu (shoda v ovládací osobě Fondu a společnosti TESSERA, k.s.). Společnost TESSERA, k.s., je také držitelem 4,03 % investičních akcií Fondu. Fond oceňuje nově pohledávku reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření. Za druhé pololetí roku 2018 došlo k přecenění pohledávky o 2 535 tis. Kč. Dopad je ve výsledku hospodaření zahrnut do položky „Zisk (ztráta) plynoucí z ostatních finančních aktiv/závazků“.

Zápůjčka poskytnutá v červnu 2018 v souvislosti s pořízením finanční investice ve společnosti Říčany Property s.r.o. ve výši 48 176 tis. Kč byla zúčtována k 1. 7. 2018 důsledkem převzetí čistých aktiv společnosti Říčany Property s.r.o. včetně závazku vůči Fondu.

Ve druhém pololetí 2018 byla také zúčtována zápůjčka, která byla v červnu 2017 poskytnuta z prostředků zakladatelských akcií investiční části Fondu.

Derivátové nástroje

Fond má uzavřeny tři derivátové nástroje – úrokové swapy – k zajištění úrokového rizika bankovních úvěrů úročených variabilní úrokovou sazbou. Čistá reálná hodnota všech uzavřených derivátů je 456 tis. Kč (závazek) k 31. 12. 2018. Část derivátů je však pro Fond pozitivní (pohledávka 2 033 tis. Kč) a část negativní (závazek 2 489 tis. Kč). V průběhu druhého pololetí 2018 vyplynulo zúčtování z derivátů pro Fond ve výši 76 tis. Kč (uhrazeno Fondem). Dopad přecenění derivátů k 31. 12. 2018 činí ztráta ve výši 4 557 tis. Kč, která je zahrnuta do položky „Zisk (ztráta) plynoucí z ostatních finančních aktiv/závazků“ ve výsledku hospodaření.

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 portfolio jsou pozemky i budovy umístěné v Praze, v Brně, v Ostravě, Tišňově u Brna a Prostějově – Držovice. Vývoj za druhé pololetí roku 2018 navazující na vývoj v prvním pololetí 2018 v členění na pozemky a budovy zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	Pozemky	Stavby	Investice do nemovitostí celkem
Reálná hodnota k 1. 1. 2018	183 751	528 983	712 734
přírůstky v rámci převzetí čistých aktiv dceřiných společností	23 758	283 542	307 300
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění existujících nemovitostí	-	1 795	1 795
zisk z přecenění do výsledku hospodaření	5 536	-	5 536
Reálná hodnota k 30. 6. 2018	213 045	814 320	1 027 365
přírůstky v rámci převzetí čistých aktiv dceřiných společností (viz 8.2)	57 000	853 000	910 000
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění existujících nemovitostí	1 449	1 737	3 186
zisk / ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	5 162	-3 625	1 537
Reálná hodnota k 31. 12. 2018	276 656	1 665 432	1 942 088

Popis metod a stanovení reálné hodnoty investic do nemovitostí (úroveň 3) je popsán v poslední účetní závěrce Fondu za zkrácené účetní období končící 30. 6. 2018.

K 1. 7. 2018 Fond převzal nemovitosti z nekonsolidované dceřiné společnosti Říčany Property s.r.o. Jedná se o pozemek a stavbu v Praze – Holešovice – administrativní budova, která je pronajímána. Další výdaje realizované v průběhu druhého pololetí roku 2018 představují zhodnocení držených a pronajímaných nemovitostí, např. pořízení pozemku v obci Dubina u Ostravy, kde záměrem Fondu bylo odkoupení pozemku, jež je užíván jako zpevněná plocha vjezdu do suterénu nemovitosti, kterou již Fond vlastní.

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

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

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

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

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 31. 12. 2018	Pololetí končící 31. 12. 2017
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	86 690	36 785
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-31 821	-15 694

Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2018	30. 6. 2018
Poskytnuté zálohy	1 211	1 298
Pohledávky vůči státu	315	-
Náklady příštích období	6 684	2 813
Ostatní pohledávky	1 727	779
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva celkem	9 937	4 890

V rámci ostatních pohledávek je zahrnut nárok ve výši 1 090 tis. Kč vůči původnímu vlastníkovu společnosti Říčany Property s.r.o. představující dodatečnou slevu z původně sjednané kupní ceny.

Obchodní a jiné závazky

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2018	30. 6. 2018
Obchodní závazky	20 410	15 347
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	12 888	2 593
Přijaté kauce	24 591	10 214
Závazky vůči státu	-	478
Ostatní závazky	250	1 903
Obchodní a jiné závazky celkem	58 139	30 535
z toho finanční závazky	45 251	27 464
z toho nefinanční závazky	12 888	3 071

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

Výše uvedené závazky jsou k jednotlivým rozvahovým dnům evidovány jako krátkodobě splatné. Přijaté kauce u poskytovaných pronájmů jsou vnímány také jako krátkodobě splatné, neboť nájemní vztahy jsou vypověditelné v období ne delším jak 12 měsíců od data rozvahy. Výrazný nárůst hodnoty kaucí je spojen s převzetím nemovitostí a s nimi souvisejících vztahů ze společnosti Říčany Property s.r.o.

Bankovní úvěry a nebankovní půjčky

Bankovní úvěry

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2018	30. 6. 2018
Bankovní úvěry – dlouhodobě splatná část úvěru	919 972	467 364
Bankovní úvěry – krátkodobě splatná část úvěru	61 367	44 965
Bankovní úvěry celkem	981 339	512 329

K 1. 7. 2018 Fond převzal od společnosti Říčany Property s.r.o. bankovní úvěr ve výši 495 000 tis. Kč, čímž se rozšířilo portfolio bankovních úvěrů, které k 31. 12. 2018 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 %	98 400	31. 08. 2030
ČSOB bankovní úvěr	2,98 %	35 030	31. 08. 2029
ČSOB bankovní úvěr	2,98 %	20 840	31. 05. 2029
ČSOB bankovní úvěr	2,10 %	159 120	30. 11. 2026
ČSOB bankovní úvěr	2,10 %	30 040	30. 11. 2026
ČSOB bankovní úvěr	3,03 % (1M PRIBOR + 1,5)	17 285	15. 8. 2022
ČSOB bankovní úvěr	3,03 % (1M PRIBOR + 1,5)	134 024	15. 8. 2022
ČSOB bankovní úvěr	3,20 % (1M PRIBOR + 1,5)	486 600	30. 6. 2025
Bankovní úvěry celkem	x	981 339	x

Za druhé pololetí 2018 Fond vykazuje úrokové náklady z bankovních úvěrů 13 951 tis. Kč. Bankovní úvěry jsou zaručeny nemovitostmi prezentovanými v rámci investic do nemovitostí – viz část 7.5.

Bankovní úvěry představují finanční závazky a jejich účetní hodnota prezentovaná k 31. 12. 2018 se významně neodchyluje od jejich reálné hodnoty.

Nebankovní úvěry

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2018	30. 6. 2018
Nebankovní úvěry – dlouhodobě splatná část	-	326 631
Nebankovní úvěry – krátkodobě splatná část	338 088	1 990
Nebankovní půjčky celkem	338 088	328 621

V červnu 2018 v souvislosti s pořízením majetkové účasti ve společnosti Říčany Property s.r.o. Fond načerpal dvě nebankovní úvěry ve stejné výši (nominále každé půjčky činí 163 222 tis. Kč) a za stejných podmínek (úročené 7 % p.a. se splatností do 5 let). Věřiteli těchto úvěrů byly společnosti TARATANA s.r.o. a KOSTENO HOLDINGS LIMITED.

K 31. 12. 2018 došlo k restrukturalizaci obou úvěrů. Společnost TARATANA s.r.o. postoupila svoji pohledávku ve výši 163 222 tis. Kč na pana Martina Bendu a společnost KOSTENO HOLDINGS LIMITED postoupila svoji pohledávku ve výši 163 222 tis. Kč na pana Martina Davida. Vůči novým věřitelům Fond očekává vypořádání celkového závazku ve výši 326 444 tis. Kč v průběhu prvního pololetí roku 2019 emisí investičních akcií Fondu.

Pohledávky z úroků naběhlé do 31. 12. 2018 jako příslušenství úvěrů nebyly postoupeny a Fond je z jejich titulu k 31. 12. 2018 nadále zavázán vůči oběma společnostem. Výše naběhlých neuhrazených úrokových nákladů k 31. 12. 2018 činí 11 644 tis. Kč a byla uhrazena v lednu 2019.

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

Vývoj dluhů z financování

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

<i>v tis. Kč</i>	Bankovní úvěry	Nebankovní půjčky	Celkem
Počáteční zůstatek k 1. 1. 2018	386 738	378 536	765 274
dopad podnikové přeměny (převodu čistých aktiv)	143 545	-	143 545
peněžní tok – čerpání úvěru	-17 954	-	-17 954
peněžní tok – splátky úvěru	-4 205	-	-4 205
peněžní tok – placené úroky	-	326 444	326 444
nepeněžní vznik závazku	-	-376 546	-376 546
naběhlé úrokové náklady	4 205	187	4 392
Počáteční zůstatek k 30. 6. 2018	512 329	328 621	840 950

dopad podnikové přeměny (převodu čistých aktiv)	495 000	-	495 000
peněžní tok – splátky úvěru	-25 990	-1 990	-27 980
peněžní tok – placené úroky	-13 951	-	-13 951
naběhlé úrokové náklady	13 951	11 457	25 408
Konečný zůstatek k 31. 12. 2018	981 339	338 088	1 319 427
z toho krátkodobě splatný zůstatek	61 367	338 088	399 445
z toho dlouhodobě splatný zůstatek	919 972	-	919 972

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.

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

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2018	30. 6. 2018
Počet investičních akcií (v ks)	120 897 290	120 897 290
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	656 230	655 958
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	5,43	5,43

Dne 31. 12. 2018 schválila valná hromada Fondu žádost o odkoupení investičních akcií v celkové výši 24 000 tis. Kč, přičemž částka bude vyplácena postupně v průběhu měsíců leden až prosinec roku 2019, vždy pravidelně ve výši 2 000 tis. Kč.

Vlastní kapitál – Základní kapitál

Vlastní kapitál Fondu je tvořen výhradně základním kapitálem, který je dán hodnotou 2 000 ks zakladatelských akcií bez jmenovité hodnoty. S každou akcií je spojen jeden hlas při rozhodování a současně i právo na výplatu dividend. Celkovému počtu zakladatelských akcií odpovídá k 31. 12. 2018 hodnota základního kapitálu ve výši 2 000 tis. Kč a za prezentovaná období nedošlo k žádné změně této hodnoty.

Základní kapitál je plně splacen, přičemž zakladatelské akcie nemají hodnotu závislou na činnosti Fondu a jsou podloženy pouze výší zapisovaného základního kapitálu. Prostředky ekvivalentní základnímu kapitálu jsou k 31. 12. 2018 deponovány ve výši 2 000 tis. Kč na samostatném bankovním účtu. K 30. 6. 2018 byl na samostatném účtu deponován zůstatek peněžních prostředků ve výši 10 tis. Kč a současně byla poskytnuta půjčka do investiční části Fondu ve výši 1 990 tis. Kč. Tato půjčka byla ve druhém pololetí 2018 vypořádána.

Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 31. 12. 2018	Pololetí končící 31. 12. 2017
Tržby z pronájmu	86 690	36 785
Tržby z poskytovaných služeb	27 312	13 610
Tržby celkem	114 002	50 395

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.

Náklady související s pronájmem nemovitostí

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 31. 12. 2018	Pololetí končící 31. 12. 2017
Spotřeba materiálu	777	329
Spotřeba energie, plynu, vody	12 498	6 902
Správa nemovitostí	9 954	3 840
Ostraha	3 955	1 119
Opravy a udržování	573	1 242
Poplatky a provize za zprostředkování	2 314	1 974
Ostatní služby	1 750	289
Náklady související s pronájmem nemovitostí celkem	31 821	15 694

Správa Fondu a ekonomické a právní služby

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 31. 12. 2018	Pololetí končící 31. 12. 2017
Správa a vedení Fondu (pozn. 9.3)	561	330
Poplatky depozitáři	7 570	2 703
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	390	542
Správa fondu a související ekonomické a právní služby celkem	8 521	3 575

Finanční náklady

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 31. 12. 2018	Pololetí končící 31. 12. 2017
Úrokové náklady – bankovní úvěry	13 951	4 286
Úrokové náklady – nebankovní půjčky	11 457	11 114
Úrokové náklady celkem	25 408	15 400
Ostatní finanční náklady	113	354
Finanční náklady celkem	25 521	15 754

Ostatní finanční náklady zahrnují bankovní poplatky a jiné finanční náklady.

Daně ze zisku

Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

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

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 31. 12. 2018	Pololetí končící 31. 12. 2017
Splatný daňový náklad za běžné období	-	2 455
Úprava splatné daně za předcházející období	1 315	-
Splatná daň celkem		2 455
Odložená daň z titulu změny přechodných rozdílů	236	2 725
Celkový daňový náklad	1 551	5 180

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

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 31. 12. 2018	Pololetí končící 31. 12. 2017
Zisk před zdaněním za běžné období	1 823	14 537
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad kalkulovaný z výsledku hospodaření	91	4 389
Dopad daňově neuznatelných nákladů / výnosů	1 460	4 453
Celkový daňový náklad	1 551	5 180

Efektivní daňová sazba
85 %
36 %

Odložená daň ve výkazu finanční situace

Odložená daň Fondu vychází ze zdanitelných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou investic do nemovitostí. K výraznému navýšení odložené daně přispělo převzetí nemovitosti ze společnosti Říčany Property s.r.o. a jejich ocenění reálnou hodnotou, které je výrazně vyšší než daňová hodnota. Tato změna odložené daně neměla vliv na výsledek hospodaření.

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2018	30. 6. 2018
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě investic do nemovitostí	66 961	41 843

Sesouhlasení odložené daně

Zůstatek odložené daně v meziročním srovnání je ovlivněn změnou přechodných rozdílů Fondu, ale také uznáním odložené daně v důsledku převzetí čistých aktiv z nekonsolidovaných dceřiných společností:

<i>v tis. Kč</i>	Odložená daň
Zůstatek k 1. 1. 2018 – odložený daňový závazek	29 998
dopad podnikové přeměny	11 378
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	467
Zůstatek k 30. 6. 2018 – odložený daňový závazek	41 843
dopad podnikové přeměny	24 882
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	236
Zůstatek k 31. 12. 2018 – odložený daňový závazek	66 961

Transakce se spřízněnými stranami

Osoba ovládající

Spoluovládajícími osobami, které drží dohromady všechny zakladatelské akcie Fondu jsou pan Martin Benda a pan Martin David. K 31. 12. 2018 každý drží 50 % zakladatelských akcií.

Pan Martin Benda i pan Martin David jsou taktéž hlavními investory Fondu, neboť drží většinu investičních akcií v rámci následující akcionářské struktury platné k 31. 12. 2018:

- drží stejným dílem dohromady v přímém vlastnictví pan Martin Benda a pan Martin David 91,45 %;
- 4,03 % investičních akcií drží společnost TESSERA, k.s., která je vůči Fondu ve spřízněném vztahu, neboť komplementářem je Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., a komanditistou společnost European Property Group, a.s. ovládaná panem Martinem Davidem.
- 1,9 % investičních akcií vlastní společnost Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., která je také spoluovládána panem Martinem Bendou a panem Martinem Davidem; a

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

Převody čistých aktiv nekonsolidovaných dceřiných společností do Fondu

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

K 1. 7. 2018 byla do Fondu takto převedena čistá aktiva nekonsolidované dceřiné společnosti Říčany Property s.r.o. (100% majetková účast byla pořízena v červnu 2018). Ačkoliv k okamžiku transakce jde o podnikovou kombinaci pod společným ovládnutím, kdy se vyvádí čistá aktiva z dceřiné společnosti do společnosti mateřské, dochází k prvotnímu uznání převáděných čistých aktiv v jejich reálných hodnotách k datu převodu, protože akvizice a konsolidace takové dceřiné společnosti Fondem – investiční jednotkou byla v kontextu IFRS 10 zakázána. Fond oceňuje své finanční investice reálnou hodnotou reflektující reálnou hodnotu investiční podstaty držené v dceřiné společnosti. Proto k datu převodu dochází k záměně reálné hodnoty investice za reálnou hodnotu převáděných čistých aktiv, a pokud je při této transakci identifikován rozdíl, je zachycen ve výsledku hospodaření jako dopad přecenění finanční investice mezi posledním určením reálné

hodnoty a jejím oceněním k datu převodu. Tomuto postupu odpovídá následující členění převáděných čistých aktiv ze společnosti Říčany Property s.r.o. a změny v hodnotě finanční investice k 1. 7. 2018:

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

Po převodu čistých aktiv zůstaly ve společnosti Říčany Property s.r.o. peněžní prostředky a vybrané pohledávky a závazky v čisté záporné hodnotě, proto ocenění finanční investice, která Fondu zůstala, je po transakci odhadnuto v nulové výši.

Transakce se spřízněnými stranami

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

Obchodní vztahy se spřízněnými stranami

V rámci obchodních pohledávek Fond eviduje k 31. 12. 2018 pohledávku ve výši 4 030 tis. Kč za společností Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. v souvislosti s prodejem dříve držené majetkové účasti, který se uskutečnil v roce 2017. V průběhu druhého pololetí 2018 byla uhrazená část celkové pohledávky ve výši 6 820 tis. Kč.

Finanční vztahy se spřízněnými stranami

Fond k 31. 12. 2018 i 30. 6. 2018 drží pohledávku vůči spřízněné společnosti TESSERA, k.s. (více v části 7.4).

K 31. 12. 2018 Fond vykazuje závazek vůči ovládajícím akcionářům Fondu – panu Martinu Bendovi a panu Martinu Davidovi – v celkové výši 326 444 tis. Kč (více v části 7.8).

Odměny klíčového vedení

Řízení a vedení Fondu je od roku 2018 zajišťováno společností AMISTA investiční společnost, a.s., která je taktéž v působnosti statutárního ředitele Fondu. Za druhé pololetí 2018 byla ze strany investiční společnosti vyúčtována Fondu odměna ve výši 561 tis. Kč.

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

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:

V tis. Kč	31. 12. 2018	30. 6. 2018
Finanční aktiva		
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	11 852	373 394
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	69 493	117 202
Finanční aktiva oceňovaná v zůstatkové hodnotě	67 259	45 701
z toho: <i>Obchodní pohledávky</i>	15 101	18 746
<i>Peněžní prostředky</i>	52 158	26 955
Finanční aktiva celkem	148 603	536 296
Finanční závazky		
Finanční závazky v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	2 489	-
Finanční závazky oceňované v zůstatkové hodnotě	1 364 678	868 414
z toho: <i>Bankovní úvěry</i>	981 339	512 329
<i>Nebankovní úvěry</i>	338 088	328 621
<i>Obchodní a jiné závazky</i>	42 251	27 464
Finanční závazky celkem	1 367 167	868 414

Úvěrové (kreditní) riziko

Úvěrové riziko vyplývá z rizika, že protistrana (odběratel, dlužník) nesplní své smluvní závazky a Fondu tak vznikne finanční ztráta. Stav obchodních pohledávek i ostatních finančních aktiv je průběžně posuzován. I vzhledem k faktu, že vykazované zápůjčky jsou vůči spřízněné straně (společnosti TESSERA, k.s.), stejně tak významný zůstatek obchodních pohledávek je vůči spřízněné straně (Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.), Fond nepřistoupil k zásadnímu znehodnocení finančních aktiv. Vykazovaná hodnota finančních aktiv reflektuje jejich reálné ocenění.

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.

Riziko likvidity

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

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

K 31. 12. 2018	Vážený průměr efektivní úrokové sazby (p.a.)	Do 1 roku	1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	42 251	-	-	42 251
Bankovní úvěry	2,18 %	85 970	512 014	511 565	1 109 549
Nebankovní úvěry	-	338 088	-	-	338 088
Celkem	x	469 309	512 014	511 565	1 492 888

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

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

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

Úrokové riziko

Úrokové riziko je spojeno s finančními závazky, které mají proměnlivou úrokovou sazbu. Nebankovní půjčky, které jsou Fondem prezentovány a načerpány nově v červnu 2018 jsou fixně úročené a není s nimi spojeno úrokové riziko budoucích úrokových plateb. Většina bankovních úvěrů (pět ze sedmi) je také fixně úročeno a pouze dva bankovní úvěry jsou postaveny na variabilní úrokové sazbě (1M PRIBOR plus 1,5 % marže), s nimiž je tedy spojeno úrokové riziko změny výše úrokových plateb v důsledku změny úrokové sazby. 65 % jistiny těchto bankovních úvěrů je ekonomicky zajištěno úrokovými swapy, ač ty nejsou v účetní závěrce klasifikovány jako zajišťovací. Ekonomické riziko dopadu změny úrokových sazeb na výsledek hospodaření je i přesto eliminováno.

Pokud je uvážěn nesplacený zůstatek bankovních úvěrů úročených variabilní úrokovou sazbou a došlo-li by ke změně úrokové sazby o 1 %, výsledek hospodaření by byl při růstu (poklesu) úrokové sazby nižší (vyšší) o 6 379 tis. Kč (k 30. 6. 2018: 1 562 tis. Kč), přičemž vyšší citlivost je způsobena převzetím bankovního úvěru ze společnosti Říčany Property s.r.o., jehož nesplacený zůstatek činí 486 600 tis. Kč.

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

Úrokové riziko změny reálné hodnoty je spojeno s finančními investicemi Fondu – majetkovými účastmi v nekonsolidovaných dceřiných společnostech. Jedná se o investice oceňované reálnou hodnotou v úrovni 3, kdy znalci při odhadu reálné hodnoty uvažují také diskontní faktor, který vychází z tržní úrokové sazby. Změna tržní úrokové sazby tak může mít dopad na změnu reálné hodnoty držených investic. K 31. 12. 2018 nebyl identifikován interním posouzením zásadní dopad vývoje úrokových sazeb na ocenění investic, avšak při roční účetní závěrce za rok 2018 bude aktualizováno ocenění externím znalcem.

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. 2018 Fond nevykazuje žádná významná peněžní aktiva a závazky denominované v jiné než funkční měně (CZK). Výsledek hospodaření za druhé pololetí roku 2018 zahrnuje nepatrnou kurzovou ztrátu ve výši 79 tis. Kč (stejně období roku 2017: kurzová ztráta 1 tis. Kč), neboť i obchodní a investiční transakce jsou realizovány ve funkční měně a cizí měna je použita pouze v ojedinělých případech.

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.

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 obdobněm 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. Prezentované hodnoty v rámci ZISIF jsou s ohledem na probíhající přeměnu založeny v souladu s čl. 9. 3. statutu na přeceněních znaleckým posudkem k poslednímu dni předcházejícího účetního období. 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.

Ocenění čisté hodnoty aktiv na akcii k 31. 12. 2018 vychází z aktiv a závazků Fondu bez vlivu projektu rozdělení odštěpením sloučením, v rámci něhož přechází na Fond aktiva a závazky společnosti Říčany Property s.r.o. s rozhodným dnem 1. 7. 2018. Níže poskytnutá kalkulace vychází z právně platného stavu platného k 31. 12. 2018 dle něhož Fond drží majetkovou účast v nemovitosti společnosti Říčany Property s.r.o., nikoliv převzatá čistá aktiva. Valná hromada, která schválí přeměnu se bude konat v dubnu 2019, tj. po schválení a vydání této mezitímní účetní závěrky.

Následující výkaz finanční situace zobrazuje aktiva a závazky společnosti Czech Investment Fund SICAV, a.s. v ocenění dle ZISIF bez zahrnutí aktiv a závazků společnosti Říčany Property s.r.o.:

V tis. Kč	31. 12. 2018	30. 6. 2018
AKTIVA		
Peněžní prostředky	36 793	26 955
Obchodní pohledávky	13 504	18 746
Pohledávka z titulu splatné daně z příjmu	1 368	734
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	353 152	373 394
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	118 155	117 202
Investice do nemovitostí	1 032 100	1 027 365
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	9 142	4 890
Aktiva celkem připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	1 564 214	1 569 286
ZÁVAZKY		
Obchodní a jiné závazky	30 250	30 535
Bankovní úvěry	494 739	512 329
Nebankovní úvěry	338 088	328 621
Ostatní finanční závazky	2 489	41 843
Odložený daňový závazek	42 079	41 843
Závazky celkem bez čistých aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií	907 645	913 328
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	656 569	655 958
Počet investičních akcií (v ks)	120 897 290	120 897 290
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	5,43	5,43

Události po rozvahovém dni

V lednu 2019 došlo k uhrazení závazku ve výši 11 644 tis. Kč z naběhlých úroků k nebankovním úvěrům od společností TARATANA s.r.o. a KOSTENO HOLDINGS LIMITED.

Dne 28. ledna 2019 došlo k dohodě o způsobu vypořádání závazku Fondu vyplývající ze žádosti hlavních akcionářů o odkoupení investičních akcií v celkové výši 24 000 tis. Kč potvrzují vyplácení průběžně částkou 2 000 tis. Kč každý měsíc po celý rok 2019. První platby v dané výši proběhly do konce února.

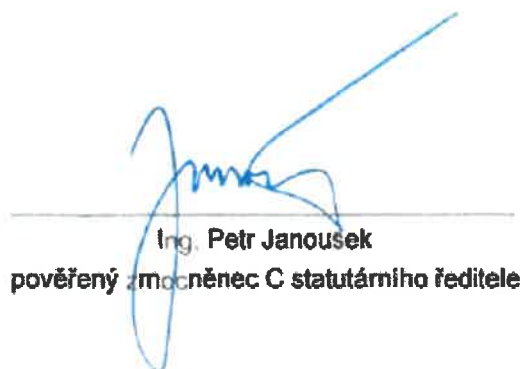
Žádné další významné události s dopadem na finanční situaci a výkonnost se v období po rozvahovém dni a do data schválení této mezitímní účetní závěrky nenastaly.

Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 29. března 2019.



Ing. Michal Vlach
pověřený zmocněnec A statutárního ředitele



Ing. Petr Janousek
pověřený zmocněnec C statutárního ředitele