



**CENTRAL
GROUP**

POLOLETNÍ ZPRÁVA

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

Název společnosti:

CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s.

Sídlo:

Na Strži 65, 140 00 Praha 4

Právní forma:

akciová společnost

IČ:

017 69 511

Obsah

A. Prohlášení oprávněné osoby Fondu	- 4 -
B. Údaje o Fondu.....	- 5 -
1. PROFIL FONDU	- 5 -
2. CENNÉ PAPÍRY	- 5 -
3. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU FONDU	- 6 -
4. ČINNOSTI FONDU	- 6 -
5. HOSPODAŘENÍ FONDU.....	- 7 -
6. PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ FONDU.....	- 9 -
7. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI.....	- 11 -
8. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI.....	- 15 -
C. Číselné údaje.....	- 16 -

Pro účely pololetní zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČ: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, 186 00
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s., IČ: 017 69 511, se sídlem Na Strži 1702/65, Praha 4, 140 00 obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 19178
Účetní období	Období od 1. 6. 2020 do 30. 6. 2020

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

Zákon o účetnictví	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška k ZISIF	Vyhláška č. 244/2013 Sb. o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, 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



A. Prohlášení oprávněné osoby Fondu

Jako oprávněná osoba Fondu,

tímto prohlašuji,

že při vynaložení odborné péče řádného hospodáře a nejlepšího vědomí podává vyhotovená pololetní zpráva (dle § 119 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu) 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 23. září 2020

Ing. Ladislav Franta
místopředseda představenstva
CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s.

**CENTRAL
GROUP**

CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s.

B. Údaje o Fondu

1. PROFIL FONDU

Základní údaje:

Fond:	Investiční fond kvalifikovaných investorů
Obchodní firma:	CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s. (dále také „Fond“)
Sídlo:	Na Strži 65/1702, Praha 4, Nusle, 140 00
Země:	Česká republika
Telefon:	+420 226 22 11 12

Identifikační údaje:

NID / IČ:	017 69 511
DIČ:	CZ01769511
LEI:	315700KMFC57TTDH4F13

Ostatní údaje:

Vznik zápisem do:	obchodního rejstříku dne 7. června 2013 vedeného Městským soudem v Praze, spisová značka oddíl B, vložka 19178
Právní forma:	akciová společnost
Předmět podnikání:	činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů dle zákona o investičních společnostech a investičních fondech
Zapisovaný základní kapitál:	100 000 000 Kč
Depozitář Fondu:	Česká spořitelna, a.s., IČ 452 44 782, se sídlem Olbrachtova 1929/62, Praha 4, 140 00

2. CENNÉ PAPIRY

Kmenové akcie

Čistá hodnota aktiv na akcii dle ZISIF:	323 738,9098 Kč (k datu 30. 6. 2020)
Druh:	kmenové akcie
Forma:	jmenovitá hodnota 100 000 Kč
Podoba:	zaknihovaná
Počet kusů:	1 000 ks (k datu 30. 6. 2020) 1 000 ks (k datu sestavení Pololetní zprávy)
ISIN:	CZ0008042371
Název emise:	CENTR.GROUP UIF II
Přijetí k obchodování:	dne 2. 1. 2017 byly akcie Fondu přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu (tj. Burza cenných papírů Praha, a.s.)

3. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU FONDU

Fond je součástí skupiny CENTRAL GROUP zejména spolu s dceřinými obchodními společnostmi řídicí osoby - CENTRAL GROUP a.s., IČ 242 27 757, se sídlem Na Strži 1702/65, Praha 4, 140 00. Společně s dceřinými společnostmi tvoří konsolidační celek. Vzhledem ke svému statutu a investiční činnosti zaujímá řízená osoba svébytnou pozici v rámci celé skupiny i jejího fungování.

Fond nemá žádnou dceřinou společnost.

4. ČINNOSTI FONDU

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí, zejména pak prostřednictvím investic do nemovitostních rezidenčních projektů v atraktivních lokalitách v hlavním městě Praha a jeho blízkém okolí.

K 1. 1. 2020 došlo v rámci fúze sloučením k převodu čistých aktiv vykazovaných do konce roku 2019 ve společnosti CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s. do Fondu. Společnost CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s. fúzí zanikla, přičemž do konce roku 2019 byla sesterskou společností Fondu se stejnou ovládající osobou. K datu 31. 5. 2020 byla fúze zapsána do obchodního rejstříku. Popis transakce je dále uveden v bodě 8.2. Mezitímní účetní závěrky.

V období mezi 30. 6. 2020 a dnem sestavení této pololetní zprávy nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou situaci Fondu, a které by si vyžádaly úpravu této pololetní zprávy.

COVID-19

Vedení Fondu zvážilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Většina investic Fondu je alokována v nemovitostech, které představují bezpečný a trvalý uchovatel hodnot.

Fond je financován výhradně vlastním kapitálem a není závislý na dluhovém financování. Vzhledem k těmto okolnostem byla účetní závěrka k 30. 6. 2020 zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti a nebylo identifikováno žádné snížení hodnoty vykazovaných aktiv.

Fond nežádal ani neuvažuje o tom, že by v budoucnu podal žádost o veřejnou podporu z některých podpůrných programů v souvislosti s COVID-19.

Vedení Fondu bude pokračovat v monitorování potenciálního dopadu a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Fond.

Významná část aktiv Fondu

Fond vykázal ve Výkazu finanční situace k 30. 6. 2020 aktiva v celkové výši 498 644 tis. Kč, což oproti minulému účetnímu období představovalo nárůst o 148 408 tis. Kč (tj. o 42,37 %). Tento nárůst byl způsoben především nárůstem hodnoty zásob (jež tvoří 25,46 % aktiv) a peněžních prostředků (jež tvoří 34,46 % aktiv) s ohledem na výše popsanou fúzi sloučením.

Fond ve sledovaném období zhodnocoval svá investiční aktiva zejména prostřednictvím investic do nemovitostních rezidenčních projektů v atraktivních lokalitách v hlavním městě Praha a jeho blízkém okolí, dále na základě technického zhodnocení nemovitostních aktiv prostřednictvím výstavby a dalších investičních činností, která byla v souladu s investiční strategií a statutem Fondu. Fond doplňkově investoval do cenných papírů - korporátní směnky, když ke dni 11. 11. 2019 nakoupil



směnku od společnosti Penta Funding, a.s. v nominální hodnotě 150 000 tis. Kč, která je splatná k 11. 11. 2020 (jež tvoří 30,08 % aktiv). Fond nevlastní žádné stroje ani zařízení.

Fond realizoval v období prodeje zbývajících bytových a nebytových jednotek z již dříve dokončených projektů rezidenčního bydlení:

- Praha 2 – Vinohrady – „Rezidence U Muzea“
- Praha 3 – Žižkov – „Residence Garden Towers“
- Praha 5 – Zličín „Metropole Zličín“
- Praha 7 – Holešovice – „Rezidence Nad Vltavou“
- Praha 9 – Letňany – „Letňanské Zahrady“
- Praha 10 – Vršovice – „Petrohradská“
- Praha 10 – Zahradní Město – „Park Zahradní Město“

5. HOSPODAŘENÍ FONDU

Hospodaření Fondu za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020 skončilo ziskem po zdanění ve výši 60 419 tis. Kč. To představovalo pokles ve výši 63 433 tis. Kč oproti srovnatelnému období (tj. o 51,22 %).

K poklesu zisku po zdanění mezi srovnatelnými obdobími přispěl zejména pokles tržeb z prodeje bytových a nebytových jednotek v rezidenčních lokalitách na území Hlavního města Prahy o 169 497 tis. Kč (tj. o 57,38 %) a sním související pokles nákladů k tržbám na prodané bytové a nebytové jednotky o 105 927 Kč (tj. o 65,48 %).

Zisk před zdaněním dosáhl výše 72 451 tis. Kč, daň ze zisku výše 12 032 tis. Kč a čistý zisk po zdanění tak hodnoty 60 419 tis. Kč.

Struktura výnosů, nákladů, majetku a závazků je podrobně uvedena v rámci kapitoly C - Číselné údaje této pololetní zprávy. Pro sledované období byly rozhodující zejména následující skutečnosti:

Výnosy

Výnosy Fondu představují z 94,06 % tržby z prodeje bytových a nebytových jednotek v celkové výši 125 917 tis. Kč. Oproti minulému období se jedná o pokles o 169 497 tis. Kč (tj. o 57,38 %).

Náklady

Náklady fondu představují z 90,95 % náklady na prodané bytové a nebytové jednotky jednotek v celkové výši 55 854 tis. Kč. Oproti minulému období se jedná o pokles o 105 927 tis. Kč (tj. o 65,48 %).

Správní, odbytové a všeobecné náklady zahrnující náklady spojené s řízením a administrativou Fondu, služby znalců související s oceňováním nemovitostí, právní a ekonomické služby, marketing a služby spojené s prodejem nemovitostí dosáhly za sledované období výše 4 393 tis. Kč (tj. 7,15 % z celkových nákladů), což znamenalo pokles oproti minulému období o 7 272 tis. Kč (tj. o 62,34 %).

Majetek

Majetek Fondu k 30. 6. 2020 je z části tvořena krátkodobými aktivy v podobě zásob, jež jsou oceněny na úrovni pořizovacích nákladů ve výši 126 943 tis. Kč. Zásoby jsou tvořeny nemovitostmi.

Fond drží v majetku zejména bytové a nebytové jednotky včetně příslušného podílu na pozemku a dále pozemky určené k budoucímu rozvoji developerských projektů.

Podrobné členění majetku s vyčíslením pořizovacího nákladu včetně příslušného podílu na pozemku a dle katastrálního území je uvedeno v následující tabulce:

Katastrální území	Typ	Pořizovací náklad (tis. Kč)
Praha 2 - Vinohrady	Jednotky	18 625
Praha 3 - Žižkov	Jednotky	5 322
Praha 5 - Zličín	Jednotky	7 881
Praha 7 - Holešovice	Jednotky	12 453
Praha 9 - Letňany	Jednotky	17 931
Praha 10 - Vršovice	Jednotky	2 714
Praha 10 - Zahradní Město	Jednotky	7 196
Praha 5 - Stodůlky	Pozemky	14 638
Praha 7 - Holešovice	Pozemky	15 413
Praha 8 - Březiněves	Pozemky	3 415
Praha 9 - Letňany	Pozemky	1 453
Praha 9 - Újezd nad Lesy	Pozemky	11 351
Praha 10 - Záběhlice	Pozemky	6 630
Ostatní pozemky, technická infrastruktura a další majetek	--	1 923
CELKEM		126 943

V souladu se stanovami a statutem Fond oceňuje svůj majetek a závazky reálnými hodnotami minimálně jednou ročně, a to znaleckým posudkem k poslednímu dni Účetního období. Proto k datu vyhotovení pololetní zprávy nejsou majetek ani závazky přeceněny reálnými hodnotami.

Aktiva

Aktiva Fondu ke konci prvního pololetí 2019 vzrostla o 148 408 tis. Kč (tj. o 42,37 %). Celkový nárůst je zapříčiněn zejména fúzí sloučením se sesterskou společností CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s., když Fond k 1. 1. 2020, jakožto nástupnická společnost převzal čistá aktiva zanikající společnosti v účetním ocenění s přímým dopadem na vlastní kapitál. Oproti srovnatelnému období tak došlo k nárůstu zejména Zásob na 126 943 tis. Kč (tj. o 192,75 %)

Zásadní vliv na aktiva dále měla výplata dividendy v celkové výši 199 640 tis. Kč. Nicméně pokles finančních prostředků způsobený výplatou dividendy byl kompenzován na příjmové straně díky stabilním inkasu z prodeje bytových a nebytových jednotek a již zmiňovanou fúzí, což vedlo v konečném důsledku k celkovému zvýšení peněžních prostředků oproti minulému období o 32 828 tis. Kč (tj. o 23,62 %).

Vlastní kapitál a závazky

Celková hodnota vlastního kapitálu a závazků se ve sledovaném období zvýšila o 148 408 tis. Kč (tj. o 42,37 %). Zásadní vliv na tento vývoj má růst závazků o 161 798 tis. Kč (tj. o 183,41 %), který nastal s ohledem na realizovanou fúzi sloučení v důsledku navýšení obchodních a jiných závazků a zejména závazku z titulu přiznaných dividend ve výši 149 730 tis. Kč (jež tvoří 30,03 % vlastního kapitálu a závazků).

Kromě zvýšení závazků, došlo rovněž k poklesu vlastního kapitálu v celkové výši 13 390 tis. Kč (tj. o 5,11 %), a to především na základě rozhodnutí o výplatě dividend a snížení nerozděleného zisku o 350 000 tis. Kč. Výsledkem těchto vlivů je pokles financování investičních aktivit vlastními zdroji ze 74,81 % k 31. 12. 2019 na 49,86 % k 30. 6. 2020.

6. PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ FONDU

V následujícím období je záměrem Fondu nadále udržovat a technicky zhodnocovat nemovitostní portfolio. Dále bude Fond pokračovat ve vyhledávání dalších investičních příležitostí pro rozšíření nemovitostního portfolio Fondu zejména v hlavním městě Praha a jeho blízkém okolí.

Fond bude i v dalším období pokračovat v monitorování a vyhodnocování potenciálního dopadu pandemie způsobené virovou nákazou COVID-19 na své aktivity a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv případných negativních účinků na Fond.

Fond plánuje nadále pokračovat v uplatňování své investiční strategie, jež by neměla být podstatně ovlivněna v souvislosti s COVID-19.

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. Vyplývá 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 prodejem svých aktiv. Při tom jsou zohledňovány i případné závazky z titulu přijatých úvěrů a zápůjček, které může využívat na financování svých investičních aktivit.

- **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 popsanych 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 držených 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 zajištění smluvní odpovědnosti za vady na díle se zhotoviteli, vhodným záručním servisem pro jednotlivé dodávky, v průběžném sledování a vyhodnocování stavu nemovitosti, průběžnou údržbou a péčí a v pojištění majetku. U pořizovaných nových nemovitostí důsledným uplatňováním záručních nároků u zhotovitele. S ohledem na tyto opatření proti výskytu rizika stavebních vad, dosud nedošlo k žádným ztrátám a není předpokládáno, že Fond utrpí výraznější ztráty v následujícím období, v důsledku nenadálých stavebních vad.

- **Ostatní rizika**

Riziko doměření daně z příjmu právnických osob ze strany Specializovaného finančního úřadu. V roce 2019 byla společnosti CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s. (dále jen v této části „CG UIF“), která byla s rozhodným dnem 1. 1. 2020 sloučena fúzí s Fondem (viz popis výše), nepravomocně vyměřena dodatečná daň z příjmu za zdaňovací období 2013 ve výši 64 633 tis. Kč, kterou CG UIF z důvodu opatrnosti uhradil v květnu 2019, a za zdaňovací období 2014/2015 ve výši 103 790 tis. Kč, kterou CG UIF z důvodu opatrnosti uhradil v prosinci 2019. Správce daně v rámci kontrol daně z příjmu za výše uvedená zdaňovací období vyjádřil svůj nepodložený názor, že CG UIF nevykonával činnost

investičního fondu, ale činnost developerskou, jako běžnou podnikatelskou činnost, a proto nebyl oprávněn stanovit výši své daňové povinnosti z titulu daně z příjmu za použití 5% daňové sazby. Jelikož vedení CG UIF vyjádřilo zásadní nesouhlas se závěry správce daně, podalo v případě obou napadených zdaňovacích období odvolání k Odvolacímu finančnímu ředitelství. CG UIF ve svém odvolání jasně prokazuje a dokládá, že veškerá tvrzení správce daně jsou jeho pouhou nepodloženou spekulací, jelikož správce daně zjevně nemá žádné odborné dovednosti ani způsobilost k posouzení, zda se činnost CG UIF kvalifikuje jako povolená činnost dle zákona o investičních společnostech a investičních fondech. Naopak Česká národní banka, jako vrcholný orgán dohledu nad finančním trhem, tuto způsobilost zcela nepochybně má. Proto CG UIF jako jeden z důkazních prostředků v rámci odvolacího řízení předložil stanovisko České národní banky, že CG UIF byl zcela nepochybně investičním fondem, a tedy předmětem regulace fondového investování a dohledu České národní banky. Dalším silným důkazním prostředkem, který CG UIF v rámci odvolacího řízení předložil, je stanovisko ministerstva financí potvrzující argumentaci a stanovisko CG UIF.

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.

7. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond posoudil otázku spřízněnosti osob dle mezinárodního účetního standardu IAS 24.

Fond je součástí skupiny CENTRAL GROUP, jejíž mateřskou společností je společnost CG CZ Ltd. se sídlem Stasikratous 20, 1065 Nicosia, Kyperská republika, přičemž přímými akcionáři Fondu jsou:

Akcionáři Fondu a jejich podíl na základním kapitálu Fondu	30. 6. 2020	31. 12. 2019
CENTRAL GROUP a.s.	49,60 %	49,60 %
CENTRAL GROUP – divize nemovitosti, s.r.o.	49,20 %	49,20 %
Fyzické osoby	1,20 %	1,20 %
CELKEM	100,00 %	100,00 %

Podíl na základním kapitálu je shodný s podílem na hlasovacích právech.

Nejvyšší ovládající osobou skupiny CENTRAL GROUP, a tedy i Fondu, s nepřímým podílem na Fondu ve výši 98,8 % je:

Mgr. Dušan Kunovský, LL.M.

bytem Praha 1, Václavské náměstí 841/3, 110 00,
RČ: 711122/0171



Řídící osoba Fondu**CENTRAL GROUP a.s.**

se sídlem Praha 4, Nusle, Na Strži 1702/65, 140 00

IČ: 242 27 757

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17925.

Další osoby řízené stejnou řídící osobou k 30. 6. 2020

Obchodní firma	Identifikační číslo	Řízení
CENTRAL GROUP - divize nemovitosti, s.r.o.	25134779	přímé
CENTRAL GROUP 15. investiční a.s.	28480449	přímé
CENTRAL GROUP 23. investiční a.s.	63999102	přímé
CENTRAL GROUP 30. investiční s.r.o.	03675637	přímé
CENTRAL GROUP 31. investiční s.r.o.	03663744	přímé
CENTRAL GROUP 32. investiční s.r.o.	03675521	přímé
CENTRAL GROUP 33. investiční s.r.o.	03650804	přímé
CENTRAL GROUP 34. investiční s.r.o.	03640345	přímé
CENTRAL GROUP 35. investiční s.r.o.	03643603	přímé
CENTRAL GROUP 36. investiční s.r.o.	03639878	přímé
CENTRAL GROUP 37. investiční s.r.o.	03650669	přímé
CENTRAL GROUP 38. investiční s.r.o.	03688305	přímé
CENTRAL GROUP 39. investiční s.r.o.	03649270	přímé
CENTRAL GROUP 40. investiční s.r.o.	03638472	přímé
CENTRAL GROUP 41. investiční s.r.o.	03672620	přímé
CENTRAL GROUP 42. investiční s.r.o.	03722112	přímé
CENTRAL GROUP 43. investiční s.r.o.	03644901	přímé
CENTRAL GROUP 44. investiční s.r.o.	03726614	přímé
CENTRAL GROUP 45. investiční s.r.o.	03644791	přímé
CENTRAL GROUP 46. investiční s.r.o.	03672557	přímé
CENTRAL GROUP 48. investiční s.r.o.	04370708	přímé
CENTRAL GROUP 49. investiční s.r.o.	04370716	přímé
CENTRAL GROUP 5. investiční a.s. v likvidaci	28259203	nepřímé - podrobení
CENTRAL GROUP 50. investiční s.r.o.	04370732	přímé
CENTRAL GROUP 53. investiční s.r.o.	04370767	přímé
CENTRAL GROUP 54. investiční s.r.o.	04370651	přímé
CENTRAL GROUP 55. investiční s.r.o.	04370694	přímé
CENTRAL GROUP 56. investiční s.r.o.	04370686	přímé
CENTRAL GROUP 59. investiční s.r.o.	05011736	přímé
CENTRAL GROUP 60. investiční s.r.o.	28981294	přímé
CENTRAL GROUP 61. investiční s.r.o.	05011957	přímé

CENTRAL GROUP 62. investiční s.r.o.	05012058	přímé
CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o.	06239714	přímé
CENTRAL GROUP 64. investiční s.r.o.	07579519	přímé
CENTRAL GROUP 65. investiční a.s.	06731287	přímé
CENTRAL GROUP 66. investiční a.s.	06081665	přímé
CENTRAL GROUP 67. investiční s.r.o. v likvidaci	27597504	přímé
CENTRAL GROUP Bohdalecké zahrady a.s.	28240740	přímé
CENTRAL GROUP Ďáblice s.r.o.	28366301	přímé
CENTRAL GROUP Háje a.s.	28404831	přímé
CENTRAL GROUP Harfa Design Residence a.s.	27896021	přímé
CENTRAL GROUP Hovorčovice a.s.	02359014	přímé
CENTRAL GROUP Javorová čtvrť III. a.s.	24318302	přímé
CENTRAL GROUP Jeremiášova s.r.o.	28417135	přímé
CENTRAL GROUP Kamýk s.r.o.	27649482	přímé
CENTRAL GROUP Kavčí hory s.r.o.	29060281	přímé
CENTRAL GROUP Komořany a.s.	28479262	přímé
CENTRAL GROUP Košíře a.s.	27646297	přímé
CENTRAL GROUP Nad Modřanskou roklí a.s.	24232912	přímé
CENTRAL GROUP Nové Pitkovice III. a.s.	24246743	přímé
CENTRAL GROUP Park Zličín a.s.	27862224	přímé
CENTRAL GROUP Poděbradská s.r.o.	28242629	přímé
CENTRAL GROUP Prague Real Expo a.s.	29002320	přímé
CENTRAL GROUP Pražská čtvrť a.s.	24318043	přímé
CENTRAL GROUP Pražská čtvrť II. a.s.	24318205	přímé
CENTRAL GROUP Rezidence Nad Kavalírkou a.s.	02358921	přímé
CENTRAL GROUP Trojmezí a.s.	27917380	přímé
CENTRAL GROUP U Michelského dvora a.s.	24246948	přímé
CENTRAL GROUP Vltavská vyhlídka s.r.o.	28162871	přímé
CENTRAL GROUP Westpoint s.r.o.	26424886	přímé
CENTRAL GROUP Zdiby, a.s.	26182637	přímé
Parkovací dům Nad Modřanskou roklí a.s.	03925021	přímé
Rezidence U Muzea a.s.	24315940	přímé

Ostatní propojené osoby, v nichž měla k datu k 30. 6. 2020 řídící osoba - společnost CENTRAL GROUP a.s. majetkovou účast

Obchodní firma	Identifikační číslo	Podíl
Letňany rozvoj s.r.o.	07658699	45 %



Ve **sledovaném období** byly realizovány významné transakce s následujícími spřízněnými osobami:

K 30. 06. 2020 v tis. Kč	Výnosy	Náklady	Pořízení nedokončeného majetku	Pohledávky	Závazky	Komentář / smlouva	Propojení
CENTRAL GROUP a.s.	34	666	215	885	30 549	Jednotlivé položky jsou tvořeny na základě plnění dle uzavřených koncernových smluv.	Řídící osoba

Přiznané a vyplacené dividendy

V květnu 2020 došlo k přiznání dividend v celkové výši 1 600 000 tis. Kč, přičemž část ve výši 1 250 000 tis. Kč byla zúčtována s již vyplacenou zálohou na podíly na zisku v roce 2019. Ze zbývajících částky byly vyplaceny dividendy ve výši 199 640 tis. Kč (z toho vyplaceno 197 600 tis. Kč společnostem ve skupině CENTRAL GROUP) a k 30. 6. 2020 Fond vykazuje závazek z nevyplacených dividend ve výši 149 730 tis. Kč (z toho zůstatek 148 200 tis. Kč je vůči společnostem ve skupině CENTRAL GROUP: 74 400 tis. Kč vůči mateřské společnosti CENTRAL GROUP a.s. a 73 800 tis. Kč vůči společnosti CENTRAL GROUP – divize nemovitosti, s.r.o.).

Ve **srovnatelném období** byly realizovány významné transakce s následujícími spřízněnými osobami:

K 31. 12. 2019 v tis. Kč	Výnosy	Náklady	Pořízení nedokončeného majetku	Pohledávky	Závazky	Komentář / smlouva	Propojení
CENTRAL GROUP a.s.	15 737	83 140	14 692	0	7 064	Jednotlivé položky jsou tvořeny na základě plnění dle uzavřených koncernových smluv.	Řídící osoba
CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s.	1 055	0	0	0	0	Kupní smlouva	Spřízněná osoba

Přiznané a vyplacené dividendy ve srovnatelném období

V září 2019 bylo rozhodnuto o vyplacení zálohy na dividendu v celkové výši 710 000 tis. Kč, z čehož společnostem ve skupině CENTRAL GROUP byla vyplacena dividendy ve výši 701 480 tis. Kč.



8. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI

K datu 25. 5. 2020 došlo na základě Valné hromady ke schválení projektu fúze sloučením Fondu ze dne 20. 4. 2020, na základě kterého přešlo na Fond, jako společnost nástupnickou, veškeré jmění zanikající společnosti CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s., IČ: 284 60 120, se sídlem: Na Strži 1702/65, Nusle, 140 00 Praha 4, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle B, vložce 14663. K zápisu této skutečnosti do obchodního rejstříku došlo k 31. 5. 2020.

K datu 25. 5. 2020 dále došlo na základě Valných hromad ke schválení hospodářských výsledků Fondu a společnosti CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s. zaniklé na základě fúze za účetní období 1. 1. 2018 – 31. 12. 2019. Na základě Valných hromad rovněž došlo k přiznání dividend v celkové výši 1 600 000 tis. Kč, přičemž část ve výši 1 250 000 tis. Kč byla zúčtována s již vyplacenou zálohou na podíly na dividendu v roce 2019.

Ve sledovaném období nedošlo k žádným změnám statutu Fondu.

C. Číselné údaje

MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

Součástí této pololetní zprávy je 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 finanční situace,
- Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku,
- Výkaz peněžních toků,
- Výkaz změn vlastního kapitálu,
- Komentáře k mezitímním účetním výkazům.

Srovnávacím obdobím je v případě:

- **Výkazu finanční situace** 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** pololetí končící k 30. 6. 2019.





**CENTRAL
GROUP**

MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

sestavená k 30. 6. 2020
a za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020

Název společnosti:	CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s.
Sídlo:	Na Strži 1702/65, 140 00 Praha 4
Právní forma:	akciová společnost
IČ:	017 69 511

OBSAH MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Výkaz finanční situace (neauditovaný)	3
Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (neauditovaný)	4
Výkaz peněžních toků (neauditovaný)	5
Výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný)	6
Komentáře k mezitímním účetním výkazům (neauditované)	7
1. Obecné informace	7
2. Prohlášení o shodě s účetními pravidly	7
3. Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech	7
4. Sezónnost	10
5. Zásadní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech	10
5.1. Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel	10
5.2. Klíčové zdroje nejistoty při odhadech	11
6. Provozní segmenty	12
7. Dodatečné poznámky k účetním výkazům	12
7.1. Zásoby	12
7.2. Obchodní a jiné pohledávky	12
7.3. Poskytnuté půjčky	13
7.4. Peníze, peněžní ekvivalenty a nepeněžní transakce	13
7.5. Vlastní kapitál	14
7.6. Obchodní a jiné závazky	14
7.7. Rezervy	14
7.8. Odložené výnosy (závazky ze smluv se zákazníky)	15
7.9. Tržby	15
7.10. Náklady k tržbám / Správní, odbytové a všeobecné náklady	15
7.11. Úrokové výnosy a finanční náklady	16
7.12. Daň ze zisku	16
7.13. Zisk na akcii	17
8. Spřízněné osoby a jejich dopad od účetní závěrky	17
8.1. Osoba ovládající	17
8.2. Převody čistých aktiv ze společností pod společným ovládáním do Fondu	17
8.3. Transakce se spřízněnými stranami	18
9. Řízení finančního rizika	18
10. Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	19
11. Čistá hodnota aktiv	20
12. Události po rozvahovém dni	20
13. Schválení účetní závěrky	20

CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s.

Výkaz finanční situace (neauditovaný)

k 30. červnu 2020

(v tisících Kč)

	Poznámka	30. 6. 2020	31. 12. 2019
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Odložená daňová pohledávka	7.12	3 891	83
Dlouhodobá aktiva celkem		3 891	83
Krátkodobá aktiva			
Zásoby	7.1	126 943	43 362
Obchodní a jiné pohledávky	7.2	15 903	10 600
Pohledávka z titulu splatné daně z příjmu		26 376	6 329
Poskytnutá půjčka	7.3	153 700	150 859
Peníze a peněžní ekvivalenty	7.4	171 831	139 003
Krátkodobá aktiva celkem		494 753	350 153
Aktiva celkem		498 644	350 236
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál		100 000	100 000
Dodatečně vložený kapitál		54 059	2 000
Nerozdělený zisk		94 570	160 019
Vlastní kapitál celkem	7.5	248 629	262 019
Krátkodobé závazky			
Obchodní a jiné závazky	7.6	62 951	47 108
Rezervy	7.7	5 850	400
Závazky z přiznaných dividend		149 730	-
Odložené výnosy	7.8	31 484	40 709
Závazky celkem		250 015	88 217
Vlastní kapitál a závazky celkem		498 644	350 236
Čistá hodnota aktiv na jednu akcii (v Kč)			
Čistá hodnota aktiv na jednu akcii dle ZISIF	11	30. 6. 2020 323 739	31. 12. 2019 293 950

CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s.

Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2020

(v tisících Kč)

	Poznámky	Pololetí končící 30. 6. 2020	Pololetí končící 30. 6. 2019
Tržby	7.9	125 917	295 414
Náklady k tržbám	7.10	-55 854	-161 781
Marže		70 063	133 632
Správní, odbytové a všeobecné náklady	7.10	-4 393	-11 665
Snížení hodnoty finančních aktiv	7.2	350	-911
Ostatní provozní výnosy		1 281	47
Ostatní provozní náklady		-1 509	-3 150
Úrokové výnosy	7.11	6 666	12 450
Finanční náklady	7.11	-7	-3
Zisk před zdaněním		72 451	130 402
Daň ze zisku	7.12	-12 032	-6 549
Zisk po zdanění za období		60 419	123 852
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		-	-
Celkový úplný výsledek za období		60 419	123 852
Základní / Zředěný zisk na akcii (v Kč)	7.13	60 419	123 852

CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s.**Výkaz peněžních toků** (neauditovaný)**za pololetí končící 30. června 2020**

(v tisících Kč)

		Pololetí končící 30. 6. 2020	Pololetí končící 30. 6. 2019
Peněžní toky z provozních činností			
Zisk za období		60 419	123 852
Úpravy výsledku o:			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	7.12	12 032	6 549
Úrokové výnosy	7.11	-6 666	-12 450
		65 785	117 951
 Snížení obchodních a jiných pohledávek		72 290	-11 689
Snížení zásob		54 137	5 991
Snížení obchodních a jiných závazků vč. rezerv		-28 316	96 983
Snížení odložených výnosů		-46 678	-14 108
		117 218	195 127
 Poskytnutá půjčka	7.3	-	-300 000
Přijaté úroky		3 824	3 511
Zaplacené daně ze zisku		-20 393	-7 233
Čisté peníze plynoucí z (použité v) provozních činností		100 650	-108 594
 Peněžní toky z financování			
Placené dividendy	8.3	-199 640	-
Srážková daň z vyplacených dividend	8.3	-630	-
Peníze nabyté fúzí pod společným ovládáním	8.2	132 449	-
Čisté peníze použité ve financování		-67 821	-
 Čisté zvýšení (snížení) peněz		32 829	-108 594
 Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období	7.4	139 003	484 690
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	7.4	171 831	376 096

CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s.**Výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný)****za pololetí končící 30. června 2020***(v tisících Kč)*

	Základní kapitál	Dodatečně vložený kapitál	Nerozdělené výsledky	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2020	100 000	2 000	160 019	262 019
Změny během období				
Dopad fúze pod společným ovládním (pozn. 8.2)	-	52 059	224 132	276 191
Přiznané dividendy (pozn. 8.3)	-	-	-350 000	-350 000
Celkový úplný výsledek	-	-	60 419	60 419
Zůstatek k 30. 6. 2020	100 000	54 059	94 570	248 629

	Základní kapitál	Dodatečně vložený kapitál	Nerozdělené výsledky	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2019	100 000	2 000	611 733	713 733
Změny během období				
Celkový úplný výsledek	-	-	123 852	123 852
Zůstatek k 30. 6. 2019	100 000	2 000	735 585	837 585

1. Obecné informace

Mezitímní účetní závěrka je sestavena za společnost CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s. (dále jen „Fond“) se sídlem Na Strži 65/1702, 140 00, Praha 4, Česká republika. Fond byl založen v souladu se zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále také jen „ZISIF“) a vznikl zapsáním do veřejného rejstříku dne 7. 6. 2013 vedeným Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 19178. Povolení k činnosti investičního fondu bylo udělené Fondu dne 20. 5. 2013 Českou národní bankou.

Česká národní banka svým rozhodnutím č.j.: 2016/038465/CNB/570, sp. zn. S-Sp-2015/00247/CNB/571 ze dne 31. 3. 2016, jež nabylo právní moci 8. 4. 2016, udělila Fondu povolení k činnosti samosprávného investičního fondu. Na základě tohoto rozhodnutí Fond (a) není oprávněn přesáhnout rozhodný limit, (b) je fondem kvalifikovaných investorů a (c) není oprávněn provádět svou vlastní administraci.

Administrátorem Fondu je společnost AMISTA investiční společnost, a.s. Depozitářem Fondu je Česká spořitelna, a.s.

Předmět podnikání Fondu je činnost fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky čj. 2013/5815/570 ke sp. zn. Sp/2013/369/571 ze dne 20. 5. 2013. Předmět podnikání zahrnuje činnost fondu kvalifikovaných investorů spočívající ve shromažďování peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí od více kvalifikovaných investorů, které jsou následně investovány především do aktiv nemovitostní povahy, konkrétně pozemků a staveb souvisejících s výstavbou bytových domů nebo rodinných domů za účelem jejich následného prodeje.

Ke dni 2. 1. 2017 bylo zahájeno obchodování s akciemi Fondu na evropském regulovaném trhu (Burza cenných papírů Praha, a.s.). Fond je v této souvislosti povinen sestavovat svoji účetní závěrku v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) přijatými Evropskou unií.

K rozhodnému dni 1. 1. 2020 přešlo sloučením Fondu se společností CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s. na Fond jako nástupnickou společnost jmění zanikající společnosti CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s., do konce roku 2019 sesterské společnosti Fondu v rámci skupiny CENTRAL GROUP. Fúze sloučením byla zapsána do obchodního rejstříku dne 31. 5. 2020.

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 na bázi historického ocenění s výjimkou ocenění finančních nástrojů, při jejichž oceňování je uvážena reálná hodnota.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem

Fond uvážil při sestavování této mezitímní účetní závěrky všechny novelizace IFRS s účinností od 1. 1. 2020, přičemž žádná z Fondem přijatých novelizací neměla významný vliv na zůstatky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející účetní závěrkou, která byla sestavena za prodloužené účetní období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2019:

- IFRS 16 *Leasingy* přináší podstatnou změnu v účetních pravidlech zachycení leasingových smluv. IFRS 16 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 nerozlišuje finanční a operativní leasing a většina leasingových smluv (s výjimkou krátkodobých smluv

nebo smluv, které se týkají aktiv v malých hodnot) vede 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. Dopad přijetí IFRS 16 do výkaznictví Fondu neměl žádný vliv, neboť Fond nevyužívá aktiva na leasing jako nájemce.

- IFRIC 23 *Uncertainty over Income Tax Treatments* 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 přihlíželo k úpravě interpretace při vyhodnocování dopadu rizika, které plyne ze sporu, který Fond vede se správcem daně ohledně doměření daně z příjmu za minulá období.
- Novelizace IFRS 9 *Předčasné splácení s negativní kompenzací* přináší zmírnění požadavků na splnění tzv. SPPI testu pro klasifikaci finančních nástrojů do portfolia finančních nástrojů oceňovaných amortizovanou hodnotou. Novelizace nemá dopad na účetní závěrku Fondu.
- Novelizace IAS 28 *Dlouhodobé účasti v přidružených a společných podnicích* vyjasňuje aplikaci požadavků IFRS 9 (včetně požadavku na testování na snížení hodnoty) na podíly v přidružených podnicích spadajících do rozsahu IAS 28. Novelizace nemá dopad na účetní závěrku Fondu.
- *Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2015-2017* zahrnuje 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*. 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 spolu ovládání 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 nesplaceno poté, co k němu přiřazené aktivum bylo dokončeno, stává se takové dluhové financování součástí obecně alokovatelného dluhového financování pomocí míry aktivace. Novelizace nemají dopad na účetní závěrku Fondu.
- Novelizace IAS 19 *Zaměstnanecké požitky* upravuje ustanovení týkající se penzijních plánů a v nich definovaných požitků. Novelizace nemá dopad na účetní závěrku Fondu.
- 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* upravuje 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. Novelizace nemá dopad na účetní závěrku Fondu.
- Novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* a IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby* upravují 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 informací 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. Novelizace nemá dopad na účetní závěrku Fondu.

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

- V 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 jeho finanční situaci a výkonnost 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 Konceptní 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. června 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 nepřijatá EU

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

- IFRS 14 *Časové rozlišení při cenové regulaci* (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (vydaný v květnu 2017)
- Novelizace IAS 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)

4. Sezónnost

Činnost Fondu není významně ovlivněna sezónními výkyvy. Výsledky Fondu jsou závislé na dokončení reálných projektů, do nichž Fond investuje své prostředky za účelem následného prodeje.

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:

- **Podniková kombinace pod společným ovládním:** K 1. 1. 2020 došlo k fúzi sloučením, která je blíže včetně zúčastněných společností popsána v části 8.2. Transakce byla vyhodnocena jako podniková kombinace pod společným ovládním, při níž se čistá aktiva (vlastní kapitál) Fondu navýšila o 276 191 tis. Kč.

- **Dopad covid-19:**

Vedení Fondu zvážilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Většina investic Fondu je alokována v nemovitostech, které představují bezpečný a trvalý uchovatel hodnot. Fond je financován výhradně vlastním kapitálem a není závislý na dluhovém financování. Vzhledem k těmto okolnostem byla účetní závěrka k 30. 6. 2020 zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti a nebylo identifikováno žádné snížení hodnoty vykazovaných aktiv.

- **Daňová pozice:**

V roce 2019 byla společnosti CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s. (dále jen v této části „CG UIF“), která byla s rozhodným dnem 1. 1. 2020 sloučena fúzí s Fondem (viz popis výše), nepravomocně vyměřena dodatečná daň z příjmu za zdaňovací období 2013 ve výši 64 633 tis. Kč, kterou CG UIF z důvodu opatrnosti uhradil v květnu 2019, a za zdaňovací období 2014/2015 ve výši 103 790 tis. Kč, kterou CG UIF z důvodu opatrnosti uhradil v prosinci 2019. Správce daně v rámci kontrol daně z příjmu za výše uvedená zdaňovací období vyjádřil svůj nepodložený názor, že CG UIF nevykonával činnost investičního fondu, ale činnost developerskou, jako běžnou podnikatelskou činnost, a proto nebyl

oprávněně stanovit výši své daňové povinnosti z titulu daně z příjmu za použití 5% daňové sazby. Jelikož vedení CG UIF vyjádřilo zásadní nesouhlas se závěry správce daně, podalo v případě obou napadených zdaňovacích období odvolání k odvolacímu finančnímu ředitelství. CG UIF ve svém odvolání jasně prokazuje a dokládá, že veškerá tvrzení správce daně jsou jeho pouhou nepodloženou spekulací, jelikož správce daně zjevně nemá žádné odborné dovednosti ani způsobilost k posouzení, zda se činnost CG UIF kvalifikuje jako povolená činnost dle zákona o investičních společnostech a investičních fondech. Naopak Česká národní banka, jako vrcholný orgán dohledu nad finančním trhem, tuto způsobilost zcela nepochybně má. Proto CG UIF jako jeden z důkazních prostředků v rámci odvolacího řízení předložil stanovisko České národní banky, že CG UIF byl zcela nepochybně investičním fondem, a tedy předmětem regulace fondového investování a dohledu České národní banky. Dalším silným důkazním prostředkem, který CG UIF v rámci odvolacího řízení předložil, je stanovisko ministerstva financí potvrzující argumentaci a stanovisko CG UIF.

Investiční fondy nemohou vykonávat běžné podnikání, mohou vykonávat pouze investiční činnost. CG UIF jasně prokázal, že vykonával investiční činnost a ke stejnému závěru dospělo také Ministerstvo financí ČR. Posouzení, zda byl CG UIF investičním fondem ze zákona náleží České národní bance, která rozhodla, že CG UIF investičním fondem byl. Toto posouzení je pro správce daně dle § 99 odst. 1 daňového řádu závazné, protože se jedná o předběžnou otázku, o které již pravomocně rozhodl příslušný orgán veřejné moci. Správce daně tedy postupoval nezákonně, když doměřil daň na základě závěrů, že CG UIF nesplňoval znaky investičního fondu, ačkoliv tyto závěry dle § 99 odst. 1 daňového řádu nemohl učinit.

CG UIF vyměřené a uhrazené částky uznal jako součást nákladů na splatnou daň ze zisku ovlivňující výsledek hospodaření za prodloužené období roku 2019. CG UIF, resp. Fond, který bude v řešení tohoto sporu, jakožto nástupnická společnost, nadále pokračovat, vyhodnotil okolnosti vedeného sporu známé do data schválení své účetní závěrky a očekává potvrzení oprávněnosti kalkulovat daň ze zisku s použitím 5% daňové sazby. Po potvrzení této skutečnosti dojde ke zrušení dodatečných výměrů a k navrácení dodatečně vyměřené daně v celkové výši 168 423 tis. Kč, kterou CG UIF z důvodu opatrnosti uhradil.

5.2. Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Sestavení mezitimní 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:

Daně ze zisku

Od roku 2020 se na Fond vztahuje daňová sazba 19 % (nikoliv 5 %), která je použita pro výpočet odhadu splatné i odložené daně. Odhad splatné daně vychází z výsledků dosažených za první pololetí. Obecně platí, že skutečný daňový dopad může být v budoucnu odlišný od současných odhadů v souvislosti s případnými změnami v daňové legislativě.

Očekávané úvěrové ztráty u obchodních pohledávek

Obchodní pohledávky jsou průběžně hodnoceny, zdali nedošlo ke zvýšení úvěrového rizika a zdali a existuje-li objektivní důkaz, který zpochybňuje bezproblémový průběh očekávaných budoucích peněžních toků. Pokud je úvěrové riziko zvýšeno, dochází k zaúčtování opravné položky a ztráty ze snížení hodnoty pohledávek do výsledku hospodaření. Fond obecně považuje úvěrové riziko spíše za zanedbatelné finanční riziko, neboť prodeje jsou předfinancovány zálohovými platbami, které jsou do okamžiku prodeje vykazovány jako závazky ze smluv, resp. odložené výnosy v rámci krátkodobých závazků. Obchodní pohledávky tak vznikají často z dodatečných plnění nebo vyplývají z dohod se zákazníky o odložených (postupných) splátkách kupní ceny a jsou zajištěny předmětem plnění.

Rezervy

Rezervy představují odhad budoucích výdajů vzniklých v důsledku minulé události, přičemž je s nimi spojena nepřesnost ohledně výše a času plnění. Rezervy jsou tvořeny z titulu záručních oprav, které jsou však z většiny kryty partnerskými vztahy s dodavateli, kteří se podílejí na výstavbě developerských projektů. Proto rezervy nedosahují významné výše (k 30. 6. 2020: 2 550 tis. Kč). Další rezervy jsou tvořeny v souvislosti s právním spory (k 30. 6. 2020: 3 300 tis. Kč), u nichž je odhadováno plnění ze strany Fondu

za pravděpodobnější. Při vlastní realizaci plnění se skutečný dopad od odhadu může lišit. Blíže k vývoji rezerv část 7.7.

6. Provozní segmenty

Činnost Fondu spočívá v investování do developerských projektů na území ČR, zejména pak výstavby bytových domů na území Hlavního města Prahy. Z pohledu segmentace účetního výkaznictví je Fond uvážen jako jediný provozní segment, a proto informace poskytnuté v mezitímní účetní závěrce je proto třeba vnímat taktéž za informace zveřejněné v kontextu požadavků IFRS 8.

7. Dodatečné poznámky k účetním výkazům

7.1. Zásoby

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Pozemky zastavěné a určené k prodeji	64 347	4 470
Stavby dokončené a určené k prodeji	62 596	38 892
Zásoby celkem	126 943	43 362

Všechny zásoby jsou oceněny na úrovni pořizovacích nákladů. U žádné položky nedošlo ke snížení na úroveň čisté realizovatelné hodnoty a ve výsledku hospodaření za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020 nebyla uznána žádná ztráta z takového snížení.

7.2. Obchodní a jiné pohledávky

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Obchodní pohledávky – krátkodobě i dlouhodobě splatný zůstatek	1 173	2 740
Očekávané úvěrové ztráty	-1 028	-2 736
	145	4
Pohledávky vůči státu (zejména z titulu nároku na vrácení DPH)	14 830	10 596
Poskytnuté zálohy a ostatní pohledávky	928	-
Obchodní a jiné pohledávky celkem	15 903	10 600

Účetní hodnota pohledávek, které představují finanční aktiva, se významně neliší od jejich reálné hodnoty s ohledem na splatnost pohledávek v období do 12 měsíců od rozvahového dne.

Vývoj očekávaných úvěrových ztrát za mezitímní období roku 2020:

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2020
Zůstatek na počátku roku	-2 736
dopad fúze pod společným ovládním	-1 343
odpis pohledávek	2 701
ztráty ze znehodnocení uznané ve výsledku hospodaření	-6
zrušení nevyužitě výše očekávané úvěrové ztráty	356
Zůstatek na konci roku	-1 028

Obchodní pohledávky Fondu vykazují velmi nízké riziko nesplacení, neboť prodej nemovitostí je spojen se zálohovými platbami a pohledávky, jež vzniknou, jsou zajištěny předmětnými aktivy. Z tohoto důvodu je úvěrové riziko Fondu vyhodnoceno jako zanedbatelné a odpovídá tomu i výše kalkulované očekávané úvěrové ztráty.

Analýza obchodních pohledávek pro účely kalkulace očekávané úvěrové ztráty k 30. 6. 2020:

<i>v tis. Kč</i>	Před splatností	Do 90 dní po splatnosti	Do 180 dní po splatnosti	Nad 360 dní po splatnosti	Celkem
Míra očekávané úvěrové ztráty	0 %	0 %	-	100 %	x
Brutto hodnota obchodních pohledávek	143	2	-	1 028	1 173
Očekávaná úvěrová ztráta	-	-	-	-1 028	-1 028
Netto hodnota obchodních pohledávek	143	2	-	-	145

Analýza obchodních pohledávek pro účely kalkulace očekávané úvěrové ztráty k 31. 12. 2019:

<i>v tis. Kč</i>	Před splatností	Do 90 dní po splatnosti	Do 180 dní po splatnosti	Nad 360 dní po splatnosti	Celkem
Míra očekávané úvěrové ztráty	0 %	-	-	100 %	x
Brutto hodnota obchodních pohledávek	4	-	-	2 736	2 740
Očekávaná úvěrová ztráta	-	-	-	-2 736	-2 736
Netto hodnota obchodních pohledávek	4	-	-	-	4

7.3. Poskytnuté půjčky

Dne 11. 11. 2019 Fond nakoupil za 150 060 tis. Kč směnku od společnosti Penta Funding, a.s. (nominální hodnota směnky je 150 000 tis. Kč), která je úročena roční úrokovou sazbou 3,85 % p.a. a je splatná k 11. 11. 2020 ve výši 155 777 tis. Kč. K 30. 6. 2020 činí naběhlá hodnota směnky 153 700 tis. Kč a ve výsledku za první pololetí 2020 byl uznán úrokový výnos 2 842 tis. Kč.

7.4. Peníze, peněžní ekvivalenty a nepeněžní transakce

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Peníze uložené na bankovních účtech okamžitě disponibilní	171 831	139 003

Fond drží všechny peníze na bankovních účtech, které jsou plně disponibilní pro využití Fondem. Fond nevyužívá žádná bankovní přečerpání, která by byla zahrnuta mezi „Peníze“ pro účely sestavení výkazu peněžních toků.

K 1. 1. 2020 došlo k podnikové kombinaci pod společným ovládnutím, v rámci níž došlo k navýšení čistých aktiv o 276 191 tis. Kč představující současně zvýšení vlastního kapitálu Fondu mimo základní kapitál. Část tohoto navýšení představuje peněžní vklad ve výši 132 449 tis. Kč a zbývající část je nepeněžním vkladem ve výši 143 742 tis. Kč bez dopadu na výkaz peněžních toků. Rozpad vložených čistých aktiv je zveřejněn v části 8.2.

V květnu 2020 došlo ke snížení nerozdělených výsledků v důsledku rozhodnutí o výplatě dividend o 350 000 tis. Kč, přičemž do konce prvního pololetí 2020 nebyla celá částka peněžně vyplacena a k 30. 6. 2020 činí závazky z přiznaných dividend 149 730 tis. Kč. Blíže k přiznání dividend v části 8.3.

7.5. Vlastní kapitál

Základní kapitál

K 30. 6. 2020 vykazuje Fond registrovaný a plně splacený základní kapitál ve výši 100 000 tis. Kč, který je složen z 1 000 ks kmenových akcií o nominální hodnotě 100 tis. Kč. V průběhu mezitímního období nedošlo k žádné změně v počtu kmenových akcií, ani výši základního kapitálu. Všechny akcie emitované Fondem představují kmenové akcie a jsou klasifikovány jako vlastní kapitál. S každou akcií je spojen jeden hlas při rozhodování a nesou právo na výplatu dividend.

Dodatečně vložený kapitál

Dodatečně vložený kapitál představuje složku vlastního kapitálu, kterou tvoří vklady akcionářů vložené mimo základní kapitál. Vklady mohou být vyplaceny zpět akcionářům pouze na základě rozhodnutí valné hromady, případně valná hromada může rozhodnout o jejich použití k uhrazení nakumulovaných ztrát z hospodaření minulých let.

Nerozdělené výsledky

Nerozdělené výsledky prezentované ve výkazu finanční situace i výkazu změn vlastního kapitálu zahrnují nakumulované výsledky hospodaření (zisky i ztráty) uplynulých let.

7.6. Obchodní a jiné závazky

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Obchodní závazky	25 672	35 210
Závazky vůči státu	270	133
Přijaté zálohy	4 101	3 895
Ostatní závazky	32 908	7 870
Obchodní a jiné závazky celkem	62 951	47 108

Ostatní závazky zahrnují k 30. 6. 2020 zejména závazek vůči CENTRAL GROUP a.s. ve výši 30 522 tis. Kč (2019: 7 064 tis. Kč) v souvislosti s odloženými platbami zákazníků.

Účetní hodnota závazků, které představují finanční závazky, se významně neliší od jejich reálné hodnoty s ohledem na splatnost závazků v období do 12 měsíců od rozvahového dne. Vedení Fondu posoudilo riziko likvidity spojené s vypořádáním existujících závazků za nízké.

7.7. Rezervy

<i>v tis. Kč</i>	Rezervy na záruční opravy	Rezervy na právní spory	Rezervy celkem
Zůstatek k 1. 1. 2020	400	-	400
dopad fúze	2 150	3 800	5 950
využití rezervy proti plnění	-	-275	-275
zúčtování rezervy pro nepotřebnost	-	-225	-225
Zůstatek k 30. 6. 2020	2 550	3 300	5 850

Fond tvoří výjimečně rezervy na záruční opravy, neboť plnění vůči zákazníkům je plně kryto partnerskými vztahy s dodavateli, kteří se podílejí na výstavbě developerských projektů. Fond tak odhaduje své riziko případného plnění za velmi malé a rezervy dosahují zanedbatelné výše.

K rezervě vytvořené v souvislosti s právními spory nejsou poskytovány bližší informace s ohledem na citlivost těchto informací.

7.8. Odložené výnosy (závazky ze smluv se zákazníky)

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Odložené výnosy zúčtovatelné do 12 měsíců	17 229	33 941
Odložené výnosy zúčtovatelné v období nad 12 měsíců	14 255	6 768
Odložené výnosy celkem	31 484	40 709

Odložené výnosy představují závazky vyplývající ze smluv se zákazníky a jedná se o peněžní prostředky přijaté Fondem od zákazníků před naplněním podmínek pro zachycení tržby, tj. před převodem ovládnutí nemovitosti na zákazníka. K převodu ovládnutí dochází podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, přičemž zákazníci hradí smlouvenou cenu nemovitosti již po dobu její výstavby.

Dlouhodobá část odložených výnosů se vztahuje k zásobám, které Fond očekává převést na klienty v delším období, jak jeden rok od rozvahového dne. Vzhledem k pojetí zásob, jakožto krátkodobých aktiv, jsou i odložené výnosy zahrnuty mezi krátkodobé závazky ve výkazu finanční situace.

7.9. Tržby

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2020	Pololetí končící 30. 6. 2019
Tržby z prodeje zásob	125 878	294 220
Tržby z poskytování souvisejících služeb	39	1 193
Tržby celkem	125 917	295 414

Tržby z prodeje zásob realizuje Fond prodejem bytových a nebytových jednotek v rezidenčních lokalitách na území Hlavního města Prahy a přilehlého okolí. Fond uznává tržby z prodeje v okamžiku podání návrhu na vklad vlastnického práva zákazníka do katastru nemovitostí. Peněžní prostředky uhrazené zákazníkem před podáním návrhu na vklad jsou tak uznány v rámci krátkodobých závazků jako odložené výnosy (tzv. závazky ze smluv) a jsou zveřejněny v části 7.8.

7.10. Náklady k tržbám / Správní, odbytové a všeobecné náklady

Náklady k tržbám

Náklady k tržbám představují hodnotu prodaných nemovitostí ve výši jejich pořizovacích nákladů, kterými jsou vlastní náklady na výstavbu prodaných jednotek.

Správní, odbytové a všeobecné náklady

Správní, odbytové a všeobecné náklady zahrnují náklady spojené s řízením a administrativou Fondu, služby znalců související s oceňováním nemovitostí, právní a ekonomické služby, marketing a služby spojené s prodejem nemovitostí. Správní, odbytové a všeobecné náklady zahrnují následující nákladové druhy:

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2020	Pololetí končící 30. 6. 2019
Provize a poplatky ke koncernové smlouvě	50	5 851
Autorská práva za užití ochranné známky	1 172	2 747
Poradenské služby (účetní, daňové a právní služby, audit)	1 263	264
Náklady na administrátora	871	534
Náklady na depozitáře	508	204
Reklama, propagace a podpora prodeje	245	1 090
Daně a poplatky	87	155
Ostatní náklady	197	819
Správní, odbytové a všeobecné náklady celkem	4 393	11 665

Fond za prezentovaná období neměl žádné zaměstnance, a proto nevykazuje žádné osobní náklady.

7.11. Úrokové výnosy a finanční náklady

Úrokové výnosy v celkové výši 6 666 tis. Kč (2019: 12 450 tis. Kč) zahrnují úrokové výnosy kalkulované u pohledávek z prodeje nemovitostí s poskytnutím odložené splatnosti 1 695 tis. Kč (2019: 1 795 tis. Kč), úrokové výnosy z poskytnutých půjček 2 842 tis. Kč (2019: 8 939 tis. Kč) a úrokové výnosy z vkladů na bankovních účtech 2 129 tis. Kč (2019: 1 716 tis. Kč).

Finanční náklady představují různé bankovní poplatky. Fond není zatížen žádnými úrokovými náklady.

7.12. Daň ze zisku

Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

Splatná daň je kalkulována z daňového zisku Fondu stanoveného v souladu s daňovou legislativou ČR, přičemž vlivem daňově neuznatelných nákladů a výnosů se zdanitelný zisk liší od výsledku hospodaření prezentovaného v účetní závěrce. Fond podléhá od roku 2020 daňové sazbě 19 % (v letech předcházejících byla splatná daň kalkulována sazbou 5 %).

Celkový daňový náklad prezentovaný ve výsledku hospodaření je dán následujícím dopadem splatné a odložené daně:

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2020	Pololetí končící 30. 6. 2019
Splatný daňový náklad	13 677	6 598
Úprava splatné daně související s předcházejícím obdobím	1 124	-
Splatný daňový náklad	14 801	6 598
Odložený daňový výnos z titulu změny přechodných rozdílů	-2 769	-49
Celkový daňový náklad	12 032	6 549

Sesouhlasení celkového daňového nákladu k výsledku hospodaření před zdaněním lze zobrazit následujícím způsobem:

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2020	Pololetí končící 30. 6. 2019
Zisk před zdaněním	72 451	130 402
Zákonná daňová sazba	19 %	5 %
Daň kalkulovaná z výsledku hospodaření	13 766	6 520
Daňový dopad daňově neuznatelných nákladů a výnosů	-269	29
Dopad úpravy daňové povinnosti předcházejícího období	1 124	-
Dopad uznání dříve neuznané daňové ztráty	-2 589	-
Celkový daňový náklad	12 032	6 549
Efektivní daňová sazba	16,61 %	5,02 %

Odložená daň ve výkazu finanční situace

Odložená daň vychází ze zdanitelných a odčitatelných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou následujících aktiv a závazků:

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2020		31. 12. 2019	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rezervy a opravné položky k pohledávkám	1 487	-	83	-
Pohledávky ze smluvních pokut	-	185	-	-
Daňové ztráty převáděné do budoucna	2 589	-	-	-
Odložená daň celkem	4 076	185	83	-
Vzájemné započtení	-185	-185	-	-
Odložená daň celkem	3 891	-	83	-

Změna odložené daňové pohledávky v průběhu mezitímního období zobrazuje následující tabulka:

	Pololetí končící 30. 6. 2020
<i>V tis. Kč</i>	
Počáteční stav období	83
Dopad fúze pod společným ovládním	1 039
Odložený daňový výnos z titulu změny přechodných rozdílů	2 769
Konečný stav období	3 891

7.13. Zisk na akcii

Kalkulace základního zisku na akcii vychází z výsledku hospodaření přiřaditelného akcionářům Fondu za období a průměrného počtu kmenových akcií:

	Pololetí končící 30. 6. 2020	Pololetí končící 30. 6. 2019
Zisk za období (v tis. Kč)	60 419	123 852
Průměrný počet kmenových akcií (ks)	1 000	1 000
Zisk na akcii – základní i zředěný (v Kč)	60 419	123 852

Vzhledem k tomu, že Fond neemitoval žádné potenciální kmenové akcie, je zředěný zisk na akcii shodný s hodnotou základního zisku na akcii.

Průměrný počet kmenových akcií je shodný se stavem platným k rozvahovému dni, neboť za prezentovaná období nedošlo ke změně v objemu emitovaných kmenových akcií.

8. Spřízněné osoby a jejich dopad od účetní závěrky

8.1. Osoba ovládající

Fond je součástí skupiny CENTRAL GROUP, jejíž mateřskou společností je společnost CG CZ Ltd. se sídlem Stasikratous 20, 1065 Nicosia, Kyperská republika, přičemž přímými akcionáři Fondu jsou:

Akcionáři Fondu a jejich podíl na základním kapitálu Fondu	30. 6. 2020	31. 12. 2019
CENTRAL GROUP a.s.	49,60 %	49,60 %
CENTRAL GROUP – divize nemovitosti, s.r.o.	49,20 %	49,20 %
Fyzické osoby	1,20 %	1,20 %
	100,00 %	100,00 %

Podíl na základním kapitálu je shodný s podílem na hlasovacích právech. Nejvyšší ovládající osobou skupiny CENTRAL GROUP, a tedy i Fondu, je pan Mgr. Dušan Kunovský, LL.M.

8.2. Převody čistých aktiv ze společností pod společným ovládním do Fondu

K 1. 1. 2020 došlo v rámci fúze sloučením k převodu čistých aktiv vykazovaných do konce roku 2019 ve společnosti CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s. do Fondu. Společnost CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s. fúzí zanikla, přičemž do konce roku 2019 byla sesterskou společností Fondu se stejnou ovládající osobou.

Transakce byla zachycena jako podniková kombinace pod společným ovládním, při níž Fond jakožto ekonomický i právní nástupce převzal čistá aktiva zanikající společnosti v účetním ocenění s přímým dopadem na vlastní kapitál. Přehled převzatých aktiv a závazků s vyčíslením celkového dopadu na vlastní kapitál, který je zobrazen ve výkazu změn vlastního kapitálu, poskytuje následující tabulku:

(v tis. Kč)		CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s.
Odložená daňová pohledávka		1 039
Zásoby		137 718
Obchodní a jiné pohledávky		77 593
Pohledávka z titulu daně z příjmu		14 455
Peníze		132 449
Krátkodobá aktiva celkem		363 254
Obchodní a jiné závazky		-43 659
Rezervy		-5 950
Odložené výnosy (závazky ze smluv se zákazníky)		-37 454
Krátkodobé závazky celkem		-87 063
Čistá aktiva převzatá nástupnickou společností v rámci fúze představující současné navýšení vlastního kapitálu nástupnické společnosti		276 191
z toho: úprava dodatečně vloženého kapitálu		52 059
úprava nerozdělených výsledků		224 132

8.3. Transakce se spřízněnými stranami

Všechny transakce se spřízněnými stranami jsou založeny na podmínkách shodných s transakcemi s nespřízněnými stranami. Zůstatky nesplacené k rozvahovému dni nejsou nijak zajištěny a jejich vypořádání se očekává formou peněžní platby. Fond nepřistoupil ke snížení hodnoty žádné z evidovaných pohledávek.

Obchodní vztahy se spřízněnými stranami

Fond v rámci své obchodní činnosti realizuje transakce s mateřskou společností a případně dalšími společnostmi ve skupině CENTRAL GROUP (celkově se spřízněnými stranami). Z uskutečněných transakcí vyplývají k 30. 6. 2020, resp. 31. 12. 2019 zůstatky pouze vůči mateřské společnosti:

v tis. Kč	Pohledávky		Závazky	
	30. 6. 2020	31. 12. 2019	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Mateřská společnost CENTRAL GROUP a.s.	885	-	30 549	7 064

Závazky zahrnují zejména závazek vůči CENTRAL GROUP a.s. v souvislosti s odloženými platbami zákazníků (2020: 30 522 tis. Kč; 2019: 7 064 tis. Kč).

V průběhu mezitímního období prvního pololetí roku 2020 Fond nakoupil od mateřské společnosti CENTRAL GROUP a.s. služby (řízení Fondu, autorská práva za ochrannou známku, vedení účetnictví apod.) v celkové výši 577 tis. Kč, které vedly ke snížení výsledku hospodaření. Zároveň vyúčtoval vůči mateřské společnosti výnosy 34 tis. Kč (provize za zprostředkování).

Přiznané a vyplacené dividendy

V květnu 2020 došlo k přiznání dividend v celkové výši 1 600 000 tis. Kč (před zdaněním srážkovou daní ve výši 630 tis. Kč), přičemž část ve výši 1 250 000 tis. Kč byla zúčtována s již vyplacenou zálohou na podíly na zisku v roce 2019. Ze zbývajících částky byly vyplaceny dividendy 199 640 tis. Kč (z toho vyplaceno 197 600 tis. Kč společností ve skupině CENTRAL GROUP) a k 30. 6. 2020 Fond vykazuje závazek z nevyplacených dividend ve výši 149 730 tis. Kč (z toho zůstatek 148 200 tis. Kč je vůči společností ve skupině CENTRAL GROUP: 74 400 tis. Kč vůči mateřské společnosti CENTRAL GROUP a.s. a 73 800 tis. Kč vůči společnosti CENTRAL GROUP – divize nemovitosti, s.r.o.).

9. Řízení finančního rizika

Fond za prezentovaná období investoval do developerských projektů a nabyl bytové a nebytové jednotky v rezidenčních lokalitách za účelem jejich následného prodeje s cílem zhodnocení prostředků získaných od akcionářů v úrovni vyšší, než je výnosnost vyplývající z dlouhodobých úrokových sazeb. V souladu se svým statutem a v důsledku svých investičních strategií je tak Fond vystaven vlivu tržního rizika a dalších rizik (úvěrové riziko, riziko likvidity – celkově tzv. finanční rizika). Konkrétní finanční rizika, která ovlivňují finanční situaci a výkonnost Fondu, plynou z užívání a vykazování finančních nástrojů – aktivních i pasivních.

Měnové riziko

Všechna aktiva Fondu jsou investována v rámci České republiky, Fond nevykazuje žádné transakce, ani zůstatky v cizí měně, a proto jeho finanční situace, ani výkonnost není ovlivněna měnovým rizikem.

Riziko likvidity

Riziko likvidity je spojeno se schopností Fondu dostát svých finančních povinností a splatit závazky. Fond je velmi silný a stabilní ve výši svých vlastních peněžních prostředků (k 30. 6. 2020: 171 831 tis. Kč), nevykazuje žádné úvěry a do analýzy likvidity vstupují obchodní závazky vůči obchodním partnerům a závazky vůči spřízněným stranám (k 30. 6. 2020: 57 714 tis. Kč) a závazky z nevyplacených dividend (k 30. 6. 2020: 149 730 tis. Kč). Vzhledem k vzájemnému poměru, kdy disponibilní peněžní prostředky téměř pokrývají výši závazků a většinu jejich zůstatků tvoří zůstatky vůči spřízněným subjektům ve skupině CENTRAL GROUP, lze považovat riziko likvidity za velmi nízké a nezávislé na posouzení úvěrového rizika.

Úrokové riziko

Úrokové riziko je riziko změny reálné hodnoty fixně úročeného finančního nástroje nebo riziko změny budoucích peněžních toků plynoucích z variabilně úročených finančních nástrojů v důsledku změn tržní úrokové míry.

Fond nevykazuje žádné variabilně úročené finanční nástroje a není tak ovlivněn úrokovému riziku změny budoucích úrokových plateb. Fond nevykazuje žádné finanční nástroje v reálné hodnotě a není ovlivněn riziku změny reálné hodnoty vlivem změny úrokových sazeb.

Úvěrové riziko

Úvěrové riziko vyplývá z rizika, že protistrana (zákazník, dlužník) nesplní své smluvní závazky a Fondu tak vznikne finanční ztráta. Úvěrové riziko je rozděleno mezi klienty, kterým Fond prodává nemovitosti, a banky, v nichž jsou uloženy peněžní prostředky. Prodej nemovitostí je však do značné míry předfinancován zákazníkem již před vlastním převodem ovládání, neboť zákazníci hradí smluvní cenu postupně již v průběhu výstavby a doplatek při převodu. Úvěrové riziko spojené s existencí obchodních pohledávek (k 30. 6. 2020: 145 tis. Kč) je velmi nízké.

Poskytnutá půjčka ve výši 153 700 tis. Kč včetně naběhlého úroku představuje fixně úročenou (3,85 % p.a.) krátkodobě splatnou směnku (splatnost v listopadu 2020), jejíž úvěrové riziko je hodnoceno jako velmi nízké s ohledem na posouzení finanční síly dlužníka, který je finanční skupiny PENTA.

Peněžní prostředky jsou uloženy u následujících bank, s nimiž je spojeno související úvěrové riziko:

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2020	31. 12. 2019
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	50 034	129 825
Česká spořitelna, a.s.	10 307	8 521
ČSOB a.s.	6	116
Oberbank AG, pobočka ČR	-	8
Equa bank a.s.	8	1
J&T Banka, a.s.	111 476	532
Celkem peněžní prostředky	171 831	139 003

Všechny peněžní prostředky jsou plně disponibilní, v případě zůstatku uloženého u J&T Banka, a.s. se jedná o termínový vklad s výpovědní dobou do 33 dní, resp. 90 dní. Česká spořitelna, a.s., která je zároveň depozitářem Fondu, a ČSOB a.s. jsou banky s dlouhodobým úvěrovým ratingem A a pozitivním výhledem. UnicreditBank Czech Republic a Slovakia, a.s. je bankou s dlouhodobým úvěrovým ratingem „BBB“ od S&P a Fitch. V případě Equa bank a.s. a J&T Banka, a.s. úvěrový rating není k dispozici. Jedná se však o stabilní a dlouhodobě existující finanční instituce se sídlem v ČR a úvěrové riziko s nimi spojené bylo vyhodnoceno Fondem jako velmi nízké.

10. Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Fond nevede žádné právní spory, z nichž by pro něj plynuly podmíněné závazky, případně podmíněná aktiva. Nejsou evidovány ani další skutečnosti, které by naplňovaly podmínky pro zveřejnění podmíněných závazků.

11. Čistá hodnota aktiv

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

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

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

Z požadavků ZISIF vyplývá povinnost ocenit aktiva a závazky Fondu reálnou hodnotou, ačkoliv takové ocenění nekoresponduje s požadavky IFRS. Hlavní dotčenou oblastí jsou zásoby, které jsou ve výkazu finanční situace oceněny v souladu s IAS 2 v nižší z pořizovací ceny a čisté realizovatelné hodnoty, nikoliv ve výši jejich reálné hodnoty. Pro účely stanovení čisté hodnoty aktiv na akcii dle ZISIF je výše čistých aktiv vyplývajících z výkazu finanční situace upravena o rozdíl mezi odhadnutou reálnou hodnotou zásob sníženou o související odloženou daň a jejich oceněním prezentovaným v souladu s IFRS:

	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Čistá aktiva vyplývající z výkazu finanční situace (v tis. Kč)	248 629	262 019
Dopad úpravy ocenění zásob na reálnou hodnotu (v tis. Kč)	92 729	39 421
Dopad úpravy ocenění souvisejícího odloženého daňového závazku (v tis. Kč)	-17 619	-7 490
Čistá aktiva pro účely ZISIF (v tis. Kč)	323 739	293 950
Počet vydaných kmenových akcií (v ks)	1 000	1 000
Čistá hodnota aktiv na akcii dle ZISIF (v Kč)	323 739	293 950

12. Události po rozvahovém dni

V období po rozvahovém dni nedošlo k žádné významné události či transakci, která by nebyla zohledněna v této mezitímní účetní závěrce.

13. Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 25. srpna 2020.



Ing. Ladislav Franta
místopředseda představenstva