

# **POLOLETNÍ ZPRÁVA**

**IFIS investiční fond, a.s.**

**ZA OBDOBÍ 1.1. – 30.6. 2021**

## I. INFORMACE O FONDU

### Název fondu

IFIS investiční fond a.s. (dále jen „Fond“)  
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně oddíl B, vložka 8086.

### IČO

243 16 717

### LEI

315700GKDPZMAZ55CE38

### Sídlo

Čechyňská 419/14a, Trnitá, 602 00 Brno

### Další údaje

Fond se ke dni 17. 5. 2018 stal Rozhodnutím České národní banky o povolení činnosti, č.j. 2018/063120/CNB/570 S-Sp-2017/00670/CNB/571 samosprávným investičním fondem IFIS investiční fond a.s. podle § 480 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech v platném znění (dále jen „ZISIF“).

Na základě rozhodnutí České národní banky ze dne 19. října 2015 Č.j. 2015/114813/CNB/570 S-Sp-2015/00002/CNB/572 byl schválen společnosti IFIS investiční fond a.s. podle § 36c odst. 1 ZPKT, pro účely přijetí akcií k obchodování na Regulovaném trhu organizovaném společností Burza cenných papírů Praha, a.s. prospekt akcií, ISIN CZ0008041407 o jmenovité hodnotě jedné akcie 1 000 Kč, vydaných společností IFIS investiční fond a.s. Předmětem přijetí k obchodování na Regulovaný trh organizovaný společností Burza cenných papírů Praha a.s. bylo 2 000 ks akcií. Dnem 23. 11. 2015 byly akcie Fondu přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha.

### Obhospodařovatel a Administrátor Fondu

V 1. pololetí roku 2021 je administrátorem Fondu QI investiční společnost, a.s., zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11985, se sídlem Rybná 682/14, Praha 1, PSČ 110 05, IČO 279 11 497 (dále jen „QIIS“). Od 17. 5. 2018 se Fond obhospodařuje sám.

### Depozitář Fondu

Činnost depozitáře vykonávala v rozhodném období společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s. se sídlem Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608 (dále jen „Depozitář“) na základě smlouvy uzavřené podle zák. č. 240/2013 Sb. (ZISIF) ze dne 1.7.2018

## II. FINANČNÍ INFORMACE K 30.6.2021

### A. Výkaz finanční pozice k 30.6.2021

tis. Kč	30. června 2021	31. prosince 2020
<b>AKTIVA</b>		
Peněžní prostředky a PE	78 812	59 581
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	1 381 875	1 308 389
v tom:		
<i>Pohledávky</i>	1 381 875	1 308 389
<i>Majetkové cenné papíry</i>	0	0
Nefinanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	7 100	16 850
Dlouhodobá aktiva neinvestiční	0	0
Krátkodobá aktiva	136 036	24 287
v tom:		
<i>Ostatní aktiva</i>	136 036	24 287
<i>Časové rozlišení aktiv</i>	0	0
<b>Aktiva celkem</b>	<b>1 603 823</b>	<b>1 409 207</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>		
Základní kapitál	2 000	2 000
z toho:		
<i>splacený základní kapitál</i>	2 000	2 000
Kapitálový fond	7 602	7 602
Výsledek hospodaření běžného období	147 610	188 669
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta	1 024 284	835 715
Vlastní kapitál připadající vlastníkům společnosti	1 181 596	1 033 986
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>1 181 596</b>	<b>1 033 986</b>
Dlouhodobé závazky	175 423	161 954
v tom:		
<i>Dlouhodobé půjčky</i>	166 137	152 861
<i>Odložená daň</i>	9 286	9 093
Krátkodobé závazky	246 804	213 267
v tom:		
<i>Krátkodobé půjčky</i>	12 574	49 466
<i>Rezervy</i>	1 960	0
<i>Ostatní závazky</i>	232 269	163 801
<b>Závazky celkem</b>	<b>422 226</b>	<b>375 221</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>	<b>1 603 823</b>	<b>1 409 207</b>

## B. VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY za období končící 30.6.2021

Výkaz zisku a ztráty a výkaz o úplném výsledku hospodaření

tis. Kč	Období od 1.1.2021 do 30.6.2021	Období od 1.1.2020 do 30.6.2020
Výnosy z pronájmu a obdobné výnosy z nemovitého investičního majetku	249	594
Výnosy z postoupených pohledávek	155 229	78 398
Výnosy z úroků	23 703	16 327
Náklady na úroky	-3 787	-2 648
Kurzové zisky/ztráty	11 173	73
Zisk/ztráta z prodeje nemovitého investičního majetku	780	0
Zisk/ztráta z finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou	0	4 269
<b>Výnosy celkem</b>	<b>187 347</b>	<b>97 013</b>
Poplatky za obhospodařování	- 0	- 179
Poplatky za depozitáře	-257	-245
Poplatky za administraci	-277	
Odměny managementu	0	0
Transakční a bankovní poplatky	-1 196	-396
Náklady na poradenské služby	- 10 980	- 5 797
Ostatní provozní náklady	- 11 797	- 8 521
<b>Celkové provozní náklady</b>	<b>- 24 507</b>	<b>- 15 137</b>
<b>Výsledek hospodaření před přeceněním</b>	<b>162 840</b>	<b>81 876</b>
Přecenění nefinančního investičního majetku	- 7 507	0
<b>Výsledek hospodaření z pokračující činnosti po přecenění</b>	<b>155 333</b>	<b>81 876</b>
Daň z příjmu	- 7 722	- 4 091
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti po zdanění</b>	<b>147 610</b>	<b>77 785</b>
<b>Úplný výsledek hospodaření</b>	<b>147 610</b>	<b>77 785</b>
<b>Zisk na akcii (v Kč)</b>	<b>73 805</b>	<b>38 893</b>

## C. VYSVĚTLUJÍCÍ ÚDAJE

Výkazy jsou sestaveny v souladu s mezinárodními účetními standardy ve znění přijatém Evropskou unií na základě nařízení (ES) č. 1606/2002, o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen „IFRS“).

Výkazy jsou nekonsolidované a nebyly ověřeny auditorem.

### **Účetní metody použité při sestavení výkazů**

Výkazy jsou sestaveny v souladu s účetními metodami popsány v auditované účetní závěrce sestavené k 31.12.2020.

Fond zvážil nové standardy a interpretace, které dosud nejsou pro aktuální účetní období účinné, ale povolují dřívější použití. Nové standardy a Interpretace při sestavování těchto výkazů nebyly použity.

### **Struktura aktiv:**

Peněžní prostředky Fondu se mění v závislosti na tom, jak Fond využívá prostředky k nákupu nových aktiv a v závislosti na výši inkas z vymáhaných pohledávek.

Fond se nadále soustředí na možnosti investic zejména do nákupů individuálních či retailových pohledávek. Celkově došlo v 1. pololetí roku 2021 ke zvýšení celkového stavu pohledávek o 52 mil. Kč zejména díky nárůstu nových pohledávek ve výši 440 mil. Kč převyšující inkasa pohledávek a postoupení pohledávek, která činila 388 mil. Kč. Zároveň fond přecenil k 30.6.2021 pohledávky o 11 mil. Kč nahoru.

Nefinanční aktiva v reálné hodnotě jsou tvořena soubory nemovitostí Lišov. K přecenění na reálnou hodnotu nemovitostního portfolia v pololetí nedochází a je vykázán stejný stav hodnoty portfolia jako k 31.12.2020.

### **Struktura pasiv:**

V rámci vlastního kapitálu došlo v 1. pololetí 2021 k převodu zisku roku 2020 do nerozdělených zisků minulých let.

V závislosti na inkasu pohledávek a možnostech nových investic dochází buď ke splácení, nebo k čerpání bankovních úvěrů. Fond využívá ke svému financování jak krátkodobou, tak dlouhodobou formu bankovního a výjimečně i nebankovního financování. Za 1. pololetí se snížil objem načerpané výše dlouhodobého i krátkodobého úvěru v celkové výši 24 mil. Kč. Snížil se jednak kontokorentní úvěr, který je čerpán v případě, kdy Fond nemá dostatek volných peněžních prostředků na nákup nových investičních příležitostí. Celková výše čerpaného úvěrového rámce byla k 30.6.2021 13 mil. Kč. Za 1. pololetí 2021 se zvýšila hodnota dlouhodobého bankovního úvěru, která činila k 30.6.2021 166 mil. Kč. Fond využil ke svému financování v 1. pololetí také zápůjčky mimo bankovní sektor, a to ve výši 100 mil. Kč, a to na vykrytí krátkodobého snížení finanční rezervy na bankovních kontokorentních účtech určených na nákup pohledávek. Zbytek nákupu nových aktiv byl financován z vlastních zdrojů, převážně z cash flow generovaného z inkasa pohledávek.

Výše odložené daně se odvíjí zejména od rozdílu mezi účetní a daňovou hodnotou pohledávek a nemovitostí oceňovaných reálnou hodnotou. V průběhu 1. pololetí 2021 vzrostla díky přecenění pohledávkových portfolií v 1. pololetí o 0,2 mil. Kč.

Vykázané rezervy jsou tvořeny rezervou na daň z příjmů. Jsou vykazovány jako netto hodnota rezerva na daň vs. zálohy na daň v pasivech, pokud je rezerva vyšší než záloha. Netto hodnota vykázaná v pasivech k 30.6.2021 dosáhla výše 2 mil Kč a je tvořena rezervou na daň ve výši 7,5 mil. Kč po zohlednění zaplacených záloh na daň ve výši 5,5 mil. Kč.

Hlavní součástí ostatních závazků jsou závazky související s nákupem pohledávek do splatnosti ve výši 41 mil. Kč, se zápůjčkami mimo bankovní sektor ve výši 121 mil. Kč, dále pak závazky související s inkasem pohledávek (nároky třetích stran na část plnění z inkasa) se zůstatkem

k 30.6.2021 ve výši 24,4 mil. Kč a dohadné položky na náklady související s činností fondu k 30.6.2021 ve výši 5,6 mil. Kč.

**Výkaz zisku a ztráty:**

Celkově došlo ke zvýšení výnosů o 90 mil. na 187 mil. Kč. Zvýšení výnosů se pak projevilo ve zvýšení výsledku hospodaření před zdaněním.

Vzhledem k tomu, že velkou část investičních aktiv tvoří postoupené individuální pohledávky a portfolia drobných pohledávek, vývoj výnosů závisí ve značné míře na úspěšnosti a průběhu soudních řízení a vymáhacího procesu. Většina zisku je tvořena inkasem pohledávek nad postupní cenu. Celkově došlo k meziročnímu zvýšení výnosů z postoupených pohledávek o 77 mil. Kč na 155 mil. Kč. Součástí výnosů v prvním pololetí roku 2021 bylo přecenění pohledávek k 30.6.2021. Oceňovací rozdíl byl vykázán ve výnosech ve výši 11 mil. Kč.

Provozní náklady Fondu se zvýšily zejména v důsledku nárůstu soudních a správních poplatků, správou a vymáháním pohledávek v souvislosti s rostoucím objemem spravovaného portfolia a bankovním poplatkem za čerpání kontokorentního úvěru.

Daň z příjmů je tvořena jako rezerva na daň v návaznosti na výši zisku za uvedené období s použitím daňové sazby 5 %.

### III. POPISNÁ ČÁST

#### A. HLAVNÍ UDÁLOSTI PRVNÍHO POLOLETÍ ROKU 2021

Mezi hlavní události patřili nákupy pohledávkových portfolií od MONETA Money bank, Ferratum Czech s.r.o., Raiffeisen bank, a.s. a Zaplo Finance s.r.o. Dále mezi hlavní činnosti patřil výkup nezajištěných pohledávek od věřitelů Arca investmenst, a.s. a výkup pohledávek z konkurzních řízení a poskytování úvěru na nákup zajištěných pohledávek. Mezi individuální nákupy korporátních pohledávek od finančních institucí patří nákup pohledávky zajištěné likvidními nemovitostmi nacházejícími se v Praze, a to v části Modřany, a financování nákupu pohledávky zajištěné movitým i nemovitým majetkem nacházejícím se v okrese Teplice.

V oblasti inkas vymáhaných pohledávek realizoval Fond v předmětném období inkasa na retailových portfoliích ve výši přes 159 mil Kč, přičemž v částce přes 98 mil Kč se již jedná o zisk na retailových portfoliích, tj. inkasa nad nabývací cenu těchto portfolií.

V oblasti individuálně řešených pohledávek se v předmětném období podařilo realizovat inkasa ve výši přes 354 mil Kč.

#### B. SOUPIS TRANSAKČÍ SE SPŘÍZNĚNOU STRANOU V PRVNÍM POLOLETÍ ROKU 2021

Spřízněnými stranami v 1. pololetí 2021 jsou osoby Knotek Patrik, člen představenstva a Mgr. Marek Indra, ovládající osoba.

Pohledávky a závazky

	k 30.6.2021	k 30.6.2020
Závazky		
Závazky z odměn za výkon funkce	12	12

Výnosy a náklady

	Od 1.1.2021 do 30.6.2021	Od 1.1.2020 do 30.6.2020
Náklady		
Náklady na odměny za výkon funkce	12	12

## C. RIZIKA A NEJISTOTY SPOJENÉ S PODNIKATELSKOU ČINNOSTÍ FONDU

Fond je vystaven rizikům souvisejícím s předmětem své činnosti, zejména rizikům spojeným s investicemi do pohledávek po splatnosti. Rizikovost pohledávek závisí zpravidla na schopnosti dlužníka splnit závazek řádně a včas (bonitě dlužníka), kvalitě jejich zajištění nebo reálné hodnotě aktiv dlužníka, a to jak z důvodu tržních aspektů, tak aspektů právních. Nedostatečná bonita dlužníka nebo kvalita zajištění pohledávek může vést ke znehodnocení pohledávky (úvěrové riziko). Toto riziko Fond snižuje hodnocením bonity dlužníka před nabytím pohledávky, monitoringem splácení pohledávky dlužníkem, systémem včasného upozornění na nesplácené pohledávky a zahájením jejich řešení v raném stádiu delikvence, dále výběrem dostatečného zajištění, jehož hodnota úzce nekoreluje s bonitou dlužníka, sledováním hodnoty a kvality zajištění během života pohledávky s případnými požadavky na jeho doplnění. Pořizovací cena pohledávky oproti nominální hodnotě se liší v závislosti na bonitě dlužníka a způsobu zajištění a může nabývat od tří procent nominální hodnoty do devadesáti procent nominální hodnoty u bonitních dlužníků. Průměrná pořizovací cena vůči ceně nominální činí zhruba šestnáct procent.

Fond je vystaven také úvěrovému riziku spočívajícímu v tom, že emitent nebo protistrana nedodrží řádně a včas svůj závazek. Tato rizika Fond minimalizuje zejména výběrem portfolií pohledávek dosahujících určitou úroveň bonity, nastavením objemových limitů na pohledávky vůči jednotlivým protistranám a vhodnými smluvními ujednáními.

## D. SROVNÁNÍ S PRVNÍM POLOLETÍM ROKU 2020

Investiční činnost Fondu první poloviny roku 2021 byla shodná jako v roce 2020. Fond nabýval portfolia pohledávek a inkasoval peníze z portfolií v majetku Fondu.

## E. OČEKÁVANÝ VÝVOJ DRUHÉ POLOVINY ROKU 2021

I v druhé polovině roku 2021 se Fond bude orientovat na větší individuální pohledávky, retailová portfolia od bank a dalších institucí, a to jak v oblasti nákupu tak oblasti efektivního vymáhání nabytých pohledávek. Fond se v tomto pololetí bude dále zaměřovat více na nákup pohledávkových portfolií ostatních nebankovních finančních subjektů a s ohledem na vliv opatření proti šíření COVID-19 na celý chod ekonomiky, očekáváme také více investičních příležitostí zejména u korporátních pohledávek bankovních institucí. Uvedená strategie je motivována zejména vývojem inkas již nakoupených portfolií, kde se ukazuje, že i v tomto segmentu, na nějž se fond v minulosti orientoval jen velmi okrajově (vyjma jednorázového nákupu celého portfolia družstevní záložny UNIBON, kde však šlo nákup z insolvenčního řízení, nikoli tedy od ekonomicky aktivně činného subjektu, s nímž by spolupráce v budoucnu mohla pokračovat), má značný ziskový potenciál.

## F. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

I v prvním pololetí roku 2021 pokračující pandemie koronaviru ovlivňovala celý svět. Z důvodu vysokých počtů nakažených lidí a zahlcení zdravotnického systému v Česku platil od 5. října 2020 do 11. dubna 2021 nouzový stav, na jehož základě byla vyhlášena omezení shromažďování a mobility lidí, zavření obchodů se zbytným zbožím a služeb, zavření škol, atd.

Dopady omezení byly zmiřňovány programy na podporu udržení zaměstnanosti, ve kterých mohly zasažené podniky žádat o kompenzace vyplacených mezd, programy na podporu inovativních řešení v boji s pandemií, úvěrové a záruční programy pro firmy a podnikatele, prodloužení termínů splatnosti daní, kompenzační bonusy pro zasažené



sektory hospodářství (kultura, doprava, turismus, maloobchod, sport), programy podpory pro firmy a podnikatele na platby nájmu, zvýšení dávek sociálního zabezpečení a ošetřovného pro zaměstnance a samostatně výdělečně činné osoby a další formy úlev podnikům i živnostníkům.

Vedení Fondu neustále monitoruje aktuální situaci kolem COVID-19 a vyhodnocuje rizika spojená s dopady na vymáhání pohledávek a poskytování úvěrů, která jsou minimální. Na výši výtěžnosti nezajištěných pohledávek nevidujeme žádný dopad. Na výši výtěžnosti zajištěných pohledávek v portfoliu Fondu může mít vliv zejména propad cen nemovitostí, který neočekáváme u rodinných domů či bytových jednotek, ale v případě hotelů či kancelářských budov může dojít ke snížení jejich ceny, a to zejména v méně perspektivních lokalitách. Propad ceny nemovitostí jsme u našeho portfolia zajištěných pohledávek nezaznamenali a výrazný propad ani neočekáváme s ohledem na dobrou likviditu a diverzitu zajištěných pohledávek. Fond eviduje vliv COVID-19 zejména na rychlost soudních řízení, což může prodloužit dobu návratnosti investic.

Fond a pracovníci společnosti MIDEŠTA, s.r.o., kteří zajišťují správu portfolií pohledávek, přijali následující opatření:

- práce z domova u části pracovníků;
- pracovníci docházející do zaměstnání jsou povinni dodržovat sociální odstup a přísná hygienická opatření, k nimž byly společnostmi zajištěny ochranné a desinfekční prostředky;
- omezení osobních kontaktů s klienty.

Z důvodu vyšší proočkovanosti obyvatel neočekáváme v 2. polovině roku 2021 výrazné omezení chodu ekonomiky jako v 2. polovině roku 2020. Pravděpodobně bude docházet pouze k lokálním omezením. Po skončení pandemie očekáváme větší množství investičních příležitostí do nákupu pohledávek od finančních ústavů.

S ohledem na výše uvedené vedení Fondu zvážilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na činnost Fondu a je nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

## G. ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ ODPOVĚDNÝCH OSOB

Níže uvedené osoby jsou odpovědné za údaje uvedené v pololetní zprávě za rok 2021 a prohlašují, že podle jejich nejlepšího vědomí podává pololetní zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření emitenta za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

V Brně 25. září 2021



IFIS investiční fond, a.s.  
člen představenstva  
Patrik Knotek