



Pololetní zpráva společnosti

Budějovická investiční fond s proměnným základním
kapitálem, a.s.

za období od 1. 1. 2017 do 30. 6. 2017

(„pololetní zpráva“)

Obsah

Pololetní zpráva společnosti

1) Základní údaje o emitentovi	3
2) Popis podnikatelské činnosti emitenta	4
3) Výsledky hospodaření emitenta k 30. 6. 2017	5
4) Zpráva o výsledku hospodaření emitenta k 30. 6. 2017	10
1 Obecné informace	10
2 Konsolidační celek a podnikové kombinace	11
3 Přehled základních účetních politik.....	11
4 Rozhodující účetní odhady a úsudky	21
5 Informace o segmentech.....	23
6 Finanční nástroje podle kategorií	25
7 Realizovatelná finanční aktiva	26
8 Dlouhodobé pohledávky	27
9 Investice do nemovitostí	28
10 Obchodní a jiné pohledávky	29
11 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	29
12 Základní kapitál.....	30
13 Kumulované zisky	30
14 krátkodobé závazky	30
15 Dlouhodobé závazky.....	30
16 Podmíněné závazky	31
17 Smluvní a jiné budoucí závazky	31
18 Výnosy z pokračujících operací.....	31
19 Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí.....	32
20 Ostatní provozní výnosy	32
21 Druhové členění nákladů.....	32
22 Finanční náklady a výnosy	33
23 Daň z příjmů	33
24 Transakce se spřízněnými stranami.....	34
25 Řízení finančních rizik	35
26 Události po konci účetního období	42
5) Prohlášení odpovědných oprávněných osob emitenta.....	42

Tato pololetní zpráva emitenta je sestavená dle ustanovení § 119 zákona č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon“).

Pololetní zpráva byla sestavena v souladu se standardem IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards, IAS/IFRS) a jejich interpretacemi (SIC, IFRIC) ve znění přijatém Evropskou unií.

Srovnávacím obdobím ve zkráceném výkazu o finanční situaci je k 31. 12. 2016 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je k 30. 6. 2016.

Vysvětlující poznámky obsahují dostačující informace tak, aby investor řádně porozuměl veškerým významným změnám v hodnotách a jakémukoliv vývoji v dotčeném půlročním období, jež odráží tyto zkrácené výkazy.

Pololetní zpráva je konsolidovaná a nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

1) Základní údaje o emitentovi

Název emitenta:	Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
IČ:	242 61 386
Rejstříkový soud:	Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 18471
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Praha 4 – Krč, 140 00
Předmět podnikání:	Emitent je fondem kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb. o investiční společnostech a investičních fondech
Právní forma:	akciová společnost s proměnným základním kapitálem
Statutární ředitel:	AVANT investiční společnost, a.s.
IČ:	27590241
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Obhospodařovatel:	od 1. 7. 2014
	AVANT investiční společnost, a.s.
IČ:	27590241
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Poznámka:	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.
Účetní období:	1. 1. 2017 – 30. 6. 2017

Fondový kapitál emitenta

Výše fondového kapitálu: 1 544 615 tis. Kč (k 30. 6. 2017)

Údaje o cenných papírech**Zakladatelské akcie:**

Počet akcií: 20 ks
 Druh, forma, podoba: zakladatelská akcie, cenný papír
 Obchodovatelnost: zakladatelské akcie nejsou veřejně obchodovatelné,
 Převoditelnost zakladatelských akcií je omezená

Investiční akcie:

Počet akcií: 128.815 ks
 Druh, forma, podoba: investiční akcie, zaknihovaný cenný papír
 ISIN: CZ0008041381

Celkový počet akcií emitenta: 128.835 ks

Obchodovatelnost: Investiční akcie jsou plně splacené, volně převoditelné a od 2.1.2015 jsou veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. pod názvem Budějovická IPFZK

2) Popis podnikatelské činnosti emitenta

Předmětem podnikatelské činnosti emitenta je vlastnictví a rozvoj komplexu nemovitostí na adrese Antala Staška 1670/80, Praha 4. Jedná se o soubor nemovitostí, ve kterém se nachází jeden z největších provozovatelů zdravotnických služeb v Praze, společnost MEDICON, a.s. Společnost MEDICON, a.s. je současně významným provozovatelem oddělení radiodiagnostiky a zobrazovacích metod na území Prahy čítající čtyři lokality a poskytující všechny dostupné modality, tj. ultrazvuky, skiagrafické rentgeny, skiaskopické rentgeny, panoramatické zubní rentgeny, denzitometry, mamografy, CT (pracoviště počítačové tomografie) a MR (magnetickou rezonanci). Je též největším poskytovatelem mamografického screeningu nejen na území Prahy, ale v celé ČR, a současně provozuje vysoce specializovaná oddělení jako např. onkochirurgické oddělení pro léčbu karcinomu prsu (Onkocentrum Zelený pruh), jednodenní chirurgii se širokým spektrem operativy, specializovanou kliniku se zaměřením na komplexní péči o ženy (Centrum pro nemoci prsu) a největší gastroenterologické oddělení v Praze.

Významný nájemcem výše uvedeného objektu je například Městská část Praha 4 nebo oční klinika Lexum, a.s. Emitent eviduje významný převis poptávky o pronájem prostor v předmětné nemovitosti.

V průběhu období, za něž je vypracována tato zpráva, emitent vykonával běžnou činnost v souladu se svým statutem. Výnosy plynoucí z aktiv fondu byly použity k financování běžných nákladových položek a k investiční činnosti a v rámci celkové koncepce do zkvalitňování a zlepšování poskytovaných služeb v nemovitostním areálu.

V průběhu dalšího účetního období bude fond pokračovat ve správě současného nemovitostního portfolia a disponibilní výnosy budou dále reinvestovány. Fond neplánuje výplatu podílu na zisku.

Od 30. 6. 2017 do sestavení této pololetní zprávy nenastaly žádné významné či neobvyklé transakce, které by mohly zásadně ovlivnit pohled na finanční a majetkovou situaci emitenta.

3) Výsledky hospodaření emitenta k 30. 6. 2017

V uplynulém pololetí roku 2017 nenastaly žádné rizikové situace, které by výrazně ovlivnily výsledky hospodaření a finanční situaci emitenta. Jak výnosy, tak výdaje jsou z tuzemska.

Zdrojem příjmů byly především příjmy z pronájmu nemovitostí. K 30. 6. 2017 měl fond celková aktiva ve výši 2 639 079 tis. Kč. Vlastní kapitál fondu činil ke dni 30. 6. 2017 částku 1 554 615 tis. Kč. Hospodářský výsledek ke dni 30. 6. 2017 činil zisk ve výši 50 580 tis. Kč.

V prvním pololetí roku 2017 výnosy z pronájmu mírně poklesly, což bylo způsobeno probíhající rekonstrukcí pro oddělení stomatologií a probíhající stavbou objektu Epsilon.

Finanční výkazy nebyly významně ovlivněny sezónními ani cyklickými faktory.

V průběhu prvního pololetí roku 2017 nedošlo k žádným změnám ve struktuře emitenta.

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (ROZVAHA)

v tis. Kč	Poznámka	30. června 2017	31. prosince 2016
AKTIVA			
Realizovatelná finanční aktiva	7	3 871	3 871
Dlouhodobý majetek	Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.	2 074	2 109
Dlouhodobé pohledávky	8	100 263	112 650
Nedokončené investice do nemovitostí	10	100 858	36 150
Investice do nemovitostí	9	2 202 834	2 202 834
Dlouhodobý majetek celkem		2 409 900	2 357 614
Krátkodobé pohledávky	10	202 443	192 231
Peníze a peněžní ekvivalenty	11	26 736	104 282
Ostatní aktiva celkem		229 179	296 513
Aktiva celkem		2 639 079	2 654 127
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Základní kapitál	12	130 815	130 815
Ostatní fondy ze zisku		385	385
Úplný konsolidovaný výsledek hospodaření za běžnou činnost		50 580	188 270
Kumulované zisky	13	1 362 835	1 174 564
Vlastní kapitál celkem		1 544 615	1 494 034
<u>Krátkodobé závazky:</u>			
Krátkodobé závazky	14	46 690	34 570
<u>Dlouhodobé závazky:</u>			
Odložený daňový závazek	23	51 250	48 604
Dlouhodobé závazky	15	996 524	1 076 919
Závazky celkem		1 094 464	1 160 093
Vlastní kapitál a závazky celkem		2 639 079	2 654 127

Příloha na stranách 10 až 42 tvoří nedílnou součást této konsolidované účetní závěrky. Konsolidovaná účetní závěrka byla schválena statutárním ředitelem a z jeho pověření podepsána dne 25. září 2017.

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

v tis. Kč	Poznámka	1-6/2017	1-6/2016
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	18	81 415	81 977
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	<u>10, 22</u>	-20 565	-18 791
Ostatní provozní náklady	<u>10, 22</u>	-4 341	-2 916
Změna reálné hodnoty investice do nemovitosti	<u>20</u>		
Ostatní provozní výnosy	<u>21</u>	44	89
Provozní výsledek hospodaření		56 553	60 359
Nákladové / výnosové úroky	<u>23</u>	-1 181	-6 927
Ostatní finanční náklady / výnosy	<u>23</u>	-34	-5
Finanční výsledek hospodaření		-1 215	-6 932
Výsledek hospodaření před zdaněním		55 338	53 427
Daň z příjmů za běžnou činnost		-4 758	-4 695
Výsledek hospodaření za účetní období		50 580	48 732
Ostatní úplný hospodářský výsledek			
Úplný hospodářský výsledek za účetní období po zdanění		50 580	48 732

Příloha na stranách 10 až 42 tvoří nedílnou součást této konsolidované účetní závěrky.

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

v tis. Kč	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Kumulované zisky	Zisk za účetní období	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2016	130 815	250	1 026 058	148 506	1 305 629
Rozdělení zisku za rok 2015			148 506	-148 506	
Úplný výsledek hospodaření za účetní období				188 270	188 270
Ostatní změny		135			135
Zůstatek k 31. prosinci 2016	130 815	385	1 174 564	188 270	1 494 034
Rozdělení zisku za rok 2016			188 270	-188 270	
Úplný výsledek hospodaření za účetní období				50 580	50 580
Zůstatek k 30. červnu 2017	130 815	385	1 362 835	50 580	1 544 615

Příloha na stranách 10 až 42 tvoří nedílnou součást této konsolidované účetní závěrky.

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ

v tis. Kč	Poznámka	1-6/2017	1-6/2016
Výsledek hospodaření za běžnou činnost před zdaněním		55 338	53 427
<u>Úpravy o nepeněžní operace</u>		-5 279	-40
Odpis dlouhodobého majetku a pohledávek		31	32
Čistý zisk / ztráta z finančních operací (neprovozní cash flow)		34	5
Úprava o nákladové a výnosové úroky		1 181	6 927
Úprava o přecenění investice do nemovitosti			
Ostatní nepeněžní operace (časově rozlišený úrok)		-6 525	-7 004
Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu		50 059	53 387
<u>Změna stavu pracovního kapitálu</u>		4 021	10 053
Změna stavu krátkodobých pohledávek a časového rozlišení aktiv		-10 212	9 535
Změna stavu krátkodobých závazků a časového rozlišení pasív		14 233	518
Čistý provozní peněžní tok před zdaněním		54 080	63 440
Zaplacené úroky		-1 708	
Přijaté úroky		7 664	92
Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost		-4 867	-2 120
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		55 169	61 412
Výdaje spojené s nabytím investice do nemovitostí		-64 708	-31 742
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		-64 708	-31 742
Změna stavu závazků z financování		-80 395	-2 958
Změna stavu dlouhodobých pohledávek		12 388	-96 660
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		-68 007	-99 618
Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		-77 546	-69 948
Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	11	104 282	118 061
Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	11	26 736	48 113

Příloha na stranách 10 až 42 tvoří nedílnou součást této konsolidované účetní závěrky.

4) Zpráva o výsledku hospodaření emitenta k 30. 6. 2017

1 Obecné informace

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena za mateřskou společnost Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen Společnost nebo Fond nebo Mateřská společnost) se sídlem Antala Staška 1670/80, 140 00 Praha 4 - Krč, Česká republika, její dceřinou a přidruženou společnost (dále také Skupina).

V období od 1. ledna do 30. června 2017 a 2016 Skupina podnikala v oblasti investování v České republice, a to podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů.

Investičním cílem Skupiny je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úroveň výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí a podílů nemovitostních společností a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. Fond se ve svém investičním zaměření a politice řídí platným statutem.

Od roku 2015 jsou akcie Mateřské společnosti přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s.

Statutární orgány Mateřské společnosti

K 30. červnu 2017 a k 31. prosinci 2016:

Jméno	Funkce
AVANT investiční společnost, a.s.	Statutární ředitel

Při výkonu funkce zastupuje:

Jméno	Funkce
Mgr. Robert Robek	Pověřený zmocněnec
Mgr. Daniel Šřitr	Pověřený zmocněnec

Člen správní rady k 30. červnu 2017 a k 31. prosinci 2016:

Jméno	Funkce
Robert Schneider	Člen správní rady
Jana Schneiderová	Člen správní rady
Hana Koubová	Člen správní rady

2 Konsolidační celek a podnikové kombinace

K 30. červnu 2017 a k 31. prosinci 2016 byly do konsolidované účetní závěrky zahrnuty následující společnosti:

Společnost	Země	Hlavní činnost	Efektivní vlastnický podíl
Mateřská společnost			
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 24261386, sídlo: Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4	Česká republika	Vlastnictví a rozvoj komplexu nemovitostí na adrese sídla společnosti	
Dceřiná společnost			
ASUZA a.s., IČO: 28368258, sídlo: Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4	Česká republika	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor na adrese sídla společnosti	92,03 %, přímý podíl

Změny konsolidačního celku

V období od 1. ledna do 30. června 2017 a v roce 2016 neproběhla žádná změna konsolidačního celku.

3 Přehled základních účetních politik

V následující části uvádíme základní účetní pravidla aplikovaná při zpracování této konsolidované účetní závěrky. Tato pravidla byla použita konzistentně pro všechna prezentovaná účetní období, pokud není uvedeno jinak.

3.1 Základní zásady sestavení účetní závěrky

Konsolidovaná účetní závěrka Skupiny je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (dále jen IFRS) ve znění přijatém Evropskou unií a interpretacemi IFRIC. Mezitímní účetní závěrka k 30. červnu 2017 byla sestavena v plném rozsahu dle IAS 1.

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena na principu historických pořizovacích cen s výjimkou investice do nemovitostí přeceňované na reálnou hodnotu do zisku a realizovatelných finančních aktiv přeceňovaných na reálnou hodnotu.

Sestavení konsolidované účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje uplatňování určitých zásadních účetních dohadů. Vyžaduje rovněž, aby vedení využívalo svůj úsudek v procesu aplikace účetních pravidel Skupiny. Oblasti kladoucí vyšší nároky na uplatňování úsudku, nebo s vyšší mírou složitosti, či oblasti, ve kterých jsou pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky uplatňovány důležité předpoklady a odhady, jsou zveřejněny v poznámce 4.

Skupina vykazuje finanční údaje v tisících Kč (dále jen tis. Kč), které jsou pro Skupinu měnou vykazování.

3.2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly

Konsolidovaná účetní závěrka byla sestavena 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).

3.3 Konsolidace

a) Konsolidační celek

Konsolidovaná účetní závěrka zahrnuje Fond a společnost, které je kontrolována Fondem (dceřiná společnost). Účetní politiky dceřiné společnosti byly změněny k zajištění nezbytné konzistence s politikami Skupiny. Vnitropodnikové transakce, zůstatky a nerealizované zisky z operací mezi společnostmi ve Skupině jsou eliminovány.

b) Dceřiné podniky

Dceřiné podniky jsou všechny vykazující jednotky, ve kterých je Skupina oprávněna řídit jejich finanční a provozní činnost, což je pravomoc, která bývá obecně spojena s vlastnictvím více než poloviny hlasovacích práv. Dceřiné podniky jsou plně konsolidovány od data, kdy byla na Skupinu převedena pravomoc vykonávat nad nimi kontrolu a jsou vyloučeny z konsolidace k datu pozbytí této pravomoci.

Pro účtování podnikových kombinací používá Skupina metodu akvizice. Protihodnota předaná za pořízení dceřiné společnosti je reálná hodnota převáděných aktiv a vzniklých závazků. Náklady spojené s akvizicí se vykazují jako náklady v okamžiku jejich vynaložení. Pořízená identifikovatelná aktiva, závazky a podmíněné závazky převzaté v rámci podnikové kombinace jsou prvotně oceňovány reálnou hodnotou k datu pořízení.

Investice do dceřiných společností se účtují v pořizovací ceně snížené o ztráty ze snížení hodnoty. Pořizovací cena je upravena tak, aby odrážela změny úhrady vyplývající z úprav podmíněné protihodnoty. Pořizovací cena zahrnuje rovněž přímo přiřaditelné náklady na investice.

Částka, o kterou je převedená protihodnota vyšší než reálná hodnota podílu Skupiny na pořízených identifikovatelných čistých aktivech, se účtuje jako goodwill. Pokud je tato částka nižší

než reálná hodnota čistých aktiv dceřiné společnosti pořízené na základě výhodné koupě, rozdíl se zaúčtuje přímo do výkazu zisku a ztráty.

Vnitroskupinové transakce, zůstatky a nerealizované zisky z transakcí mezi společnostmi ve Skupině jsou z konsolidace vyloučeny. Nerealizované ztráty jsou taktéž z konsolidace vyloučeny. V případě nutnosti byly účetní postupy pro dceřiné společnosti pozměněny tak, aby byla zachována konzistence s postupy Skupiny.

3.4 Vykazování podle segmentů

Provozní segmenty jsou vykazovány způsobem konzistentním s interním výkaznictvím předkládaným vedoucí osobě s rozhodovací pravomocí. Za vedoucí osobu s rozhodovací pravomocí, která odpovídá za alokaci zdrojů a hodnocení výkonnosti provozních segmentů, je považován Statutární ředitel Společnosti, který přijímá strategická rozhodnutí.

3.5 Přepočty cizích měn

a) Funkční měna a měna vykazování

Položky, které jsou součástí účetní závěrky každé z jednotek Skupiny, jsou oceňovány za použití měny primárního ekonomického prostředí, ve kterém jednotka působí („funkční měna“).

Konsolidovaná účetní závěrka je prezentována v českých korunách, které jsou pro Skupinu měnou vykazování.

b) Transakce a zůstatky

Transakce v cizí měně se přepočítávají do funkční měny na základě směnných kurzů platných k datům transakcí nebo ocenění při přehodnocení položek. Kurzové zisky nebo ztráty vyplývající z těchto transakcí a z přepočtu peněžních aktiv a závazků vyjádřených v cizích měnách směnným kurzem platným ke konci účetního období se vykazují ve výkazu zisku a ztráty, pokud nejsou odloženy do ostatního úplného výsledku jako zajištění peněžních toků.

Kurzové zisky nebo ztráty se vykazují ve výkazu zisku a ztráty v položce „Finanční výnosy nebo náklady“.

3.6 Pozemky, budovy a zařízení

Hmotný majetek je majetek, jehož doba použitelnosti je delší než 1 rok. Inventářem Skupiny jsou především regály, sedáky, skříňky a jiné kancelářské vybavení.

Majetek	Předpokládaná doba životnosti
Technické zařízení (ústředna, plošina)	15-20 let
Nábytek	15 let
Inventář	25 let

Zůstatková hodnota aktiv a jejich životnost je posuzována a v případě potřeby upravena ke konci každého účetního období.

V případě, že je účetní hodnota aktiva vyšší než jeho odhadovaná realizovatelná hodnota, sníží se účetní hodnota tohoto aktiva okamžitě na jeho realizovatelnou hodnotu.

Zisky a ztráty plynoucí z úbytků aktiv se určí jako rozdíl mezi výnosy a jejich účetní hodnotou a vykazují se ve výkazu zisku a ztráty jako Ostatní výnosy a Ostatní náklady.

3.7 Nehmotná aktiva - goodwill

Goodwill představuje částku, o kterou cena akvizice převyšuje reálnou hodnotu podílu Skupiny na čistých identifikovatelných aktivech, závazcích a potencionálních závazcích nabytého dceřiného podniku k datu akvizice. Goodwill vzniklý při akvizici dceřiného podniku je zahrnutý v Nehmotných aktivech. Goodwill je každoročně testován na snížení hodnoty a je vykazován v pořizovací ceně po odečtení kumulovaných ztrát ze snížení hodnoty. Ztráty ze snížení hodnoty goodwillu jsou nevratné a jsou vykazovány jako amortizace nehmotných aktiv. Zisk nebo ztráta z prodeje podniku zahrnuje účetní hodnotu goodwillu vztahující se k prodanému subjektu.

3.8 Finanční aktiva

Skupina klasifikuje svá finanční aktiva do následujících kategorií: finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti výkazu zisku a ztráty, půjčky a pohledávky a realizovatelná finanční aktiva. Klasifikace záleží na účelu, pro který byla finanční aktiva pořízena. Vedení rozhodne o klasifikaci finančních aktiv při jejich prvotním zaúčtování.

a) Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti výkazu zisku a ztráty

Finanční aktiva k obchodování jsou finančními aktivy oceňovanými reálnou hodnotou proti výkazu zisku a ztráty. Finanční aktivum je zařazeno do této kategorie, pokud bylo pořízeno především za účelem prodeje v blízké budoucnosti. Deriváty jsou také zařazeny do kategorie položek k obchodování za předpokladu, že nejsou určeny k zajištění. Aktiva v této kategorii jsou klasifikována jako krátkodobá, pokud se očekává, že budou uhrazena do 12 měsíců, jinak jsou klasifikována jako dlouhodobá.

Ačkoliv Společnost využívala deriváty k zajištění rizik, neaplikovala zajišťovací účetnictví s ohledem na administrativní náročnost.

b) Půjčky a pohledávky

Půjčky a pohledávky jsou nederivátová finanční aktiva s danými nebo definovatelnými platbami, která nejsou kótována na aktivním trhu. Jsou zahrnuty do krátkodobých aktiv, s výjimkou těch s dobou splatnosti delší než 12 měsíců po konci účetního období. Ta jsou klasifikována jako dlouhodobá aktiva. V případě, kdy Skupina poskytla bezúročnou půjčku, vykáže k datu jejího poskytnutí, resp. k datu přechodu na IFRS, jednorázový náklad. V případě, kdy skupina získala bezúročnou půjčku, realizuje k datu jejího obdržení, jednorázový zisk. Úrokové náklady, resp. výnosy z těchto jednorázových půjček jsou následně vykázány v rámci finančních nákladů / výnosů na základě efektivní úrokové sazby.

c) Realizovatelná finanční aktiva

Realizovatelná finanční aktiva jsou nederivátové nástroje, které jsou buď zařazeny do této kategorie, nebo nejsou zařazeny do žádné jiné kategorie. Jsou zahrnuty do krátkodobých aktiv za předpokladu, že splatnost investice nenastane nebo vedení investici nezamýšlí prodat do 12 měsíců od konce účetního období.

3.9 Účtování a oceňování finančních aktiv

Nákupy a prodeje finančních aktiv se vykazují k datu sjednání obchodu, tedy datu, ke kterému se Skupina zaváže dané aktivum koupit nebo prodat. Prvotní zaúčtování investice je provedeno v reálné hodnotě plus transakční náklady v případě všech finančních aktiv, která nejsou oceňována reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů. Prvotní zaúčtování finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů je provedeno v reálné hodnotě a transakční náklady jsou zaúčtovány do nákladů ve výkazu zisku a ztráty. Investice jsou odúčtovány z rozvahy, jestliže právo obdržet peněžní toky z investic vypršelo nebo bylo převedeno a Skupina převedla v podstatě veškerá rizika a odměny plynoucí z vlastnictví. Realizovatelná finanční aktiva a finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti výkazu zisku a ztráty jsou následně oceňována reálnou hodnotou. Půjčky a pohledávky jsou následně vykazovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové sazby.

Zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů se účtují do výkazu zisku a ztráty do položky „ostatní zisky/(ztráty)“ v období, v němž nastanou. Dividendový výnos z finančních aktiv oceňovaný reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů je vykázán ve výkazu zisku a ztráty v položce ostatních výnosů tehdy, když skupině vznikne právo na přijetí platby.

Změny reálné hodnoty peněžních a nepeněžních cenných papírů klasifikovaných jako realizovatelné se vykazují v položce ostatního úplného výsledku.

V případě, že cenné papíry klasifikované jako realizovatelné jsou prodány nebo dojde ke snížení jejich hodnoty, jsou kumulované nerealizované zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty vykázány

ve vlastním kapitálu převedeny do výkazu zisku a ztráty do položky „zisky a ztráty z cenných papírů“.

Úrok z realizovatelných cenných papírů vypočtený s použitím metody efektivní úrokové sazby se vykazuje ve výkazu zisku a ztráty v položce ostatních výnosů.

Dividendy z realizovatelných majetkových nástrojů se účtují do výkazu zisku a ztráty v položce ostatních výnosů tehdy, když skupině vznikne právo na přijetí platby.

3.10 Snížení hodnoty finančních aktiv

a) Aktiva vedená v zůstatkové hodnotě

Skupina vždy k rozvahovému dni posoudí, zda existují objektivní důkazy o tom, že došlo ke snížení hodnoty finančního aktiva nebo skupiny aktiv. Ke snížení hodnoty pohledávky nebo skupiny pohledávek a ke vzniku ztráty dochází vždy pouze v tom případě, že existuje objektivní důkaz snížení hodnoty jako důsledek jedné nebo více událostí, které nastaly po prvotním zaúčtování pohledávky (událost vyvolávající ztrátu), a že tato událost nebo události mají dopad na očekávané budoucí peněžní toky pohledávky nebo skupiny pohledávek, které se dají spolehlivě odhadnout.

Kritéria, která Skupina použije při určování objektivních důkazů o tom, že došlo ke snížení hodnoty, zahrnují:

- významné finanční problémy emitenta nebo dlužníka;
- porušení smlouvy, jako např. prodlení s platbami úroků nebo jistiny či jejich nezaplacení;
- pravděpodobnost konkurzu či jiné finanční restrukturalizace dlužníka a
- zánik aktivního trhu pro toto finanční aktivum z důvodu finančních potíží.

Skupina nejprve posoudí, zda existuje objektivní důkaz o snížení hodnoty.

U kategorie půjček a pohledávek je výše ztráty rovna rozdílu mezi účetní hodnotou aktiva a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků (vyjma budoucích úvěrových ztrát, ke kterým nedošlo) diskontovaných původní efektivní úrokovou mírou finančního aktiva. Účetní hodnota aktiva se sníží a ztráta se vykáže v konsolidovaném výkazu zisku a ztráty.

Pokud v následujícím účetním období ztráta ze snížení hodnoty poklesne a tento pokles je možné objektivně vztáhnout k události, která nastala po zaúčtování snížení hodnoty (jako např. zvýšení úvěrového ratingu dlužníka), bude v konsolidovaném výkazu zisku a ztráty vykázáno zrušení tohoto dříve zaúčtovaného snížení hodnoty.

b) Aktiva klasifikovaná jako realizovatelná

Skupina vždy k rozvahovému dni posoudí, zda neexistují objektivní důkazy o tom, že došlo ke snížení hodnoty finančního aktiva nebo skupiny aktiv. V případě kapitálových investic klasifikovaných jako realizovatelné je významný nebo dlouhotrvající pokles reálné hodnoty cenného papíru pod jeho pořizovací cenu rovněž důkazem snížení hodnoty těchto aktiv. Pokud existují nějaké takové důkazy v případě realizovatelných finančních aktiv, je kumulovaná ztráta definovaná jako rozdíl mezi pořizovací cenou a současnou reálnou hodnotou po odečtení ztráty

ze snížení hodnoty tohoto finančního aktiva původně vykázaného na účtech nákladů nebo výnosů, vyjmuto z vlastního kapitálu a následně vykázána v samostatném konsolidovaném výkazu zisku a ztráty.

Ztráty ze snížení hodnoty majetkových nástrojů vykázané v samostatném konsolidovaném výkazu zisku a ztráty nejsou následně v tomto samostatném konsolidovaném výkazu zisku a ztráty rušeny. Pokud v následujícím období vzroste reálná hodnota realizovatelného dluhového nástroje a tento nárůst lze objektivně vztáhnout k události, k níž došlo po vykázáni ztráty ze snížení hodnoty na účtech nákladů a výnosů, zruší se tato ztráta ze snížení hodnoty v samostatném konsolidovaném výkazu zisku a ztráty.

Testování obchodních pohledávek na snížení hodnoty je popsáno v poznámce 11.

3.11 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí je nemovitost držaná za účelem dosažení příjmu z nájemného a/nebo za účelem zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi výstavby k budoucímu použití jako investice do nemovitostí). Investice do nemovitostí se prvotně ocení na úrovni pořizovacích nákladů, které zahrnují i vedlejší náklady spojené s pořízením nemovitosti. Po prvotním vykázáni se investice do nemovitosti oceňují reálnou hodnotou.

Zisky a ztráty ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí se zahrnou do hospodářského výsledku v období, ve kterém k nim došlo. Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji nebo pokud je investice do nemovitostí trvale stažena z používání a z jejího prodeje nejsou očekávány budoucí ekonomické užítky.

Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do hospodářského výsledku v období, ve kterém je nemovitost odúčtována.

Veškeré běžné opravy a údržba jsou zaúčtovány do výkazu zisku a ztráty v rámci účetního období, ve kterém vzniknou.

3.12 Leasing

Klasifikace leasingu na finanční nebo operativní je založena na rozsahu, v jakém jsou rizika a odměny plynoucí z vlastnictví aktiva převedena z pronajímatele na nájemce. Pokud jsou téměř všechna rizika a odměny plynoucí z vlastnictví aktiva převedena na nájemce, leasing je klasifikován jako finanční. Úsudek vedení je nutný k určení rozsahu provedených rizik a odměn.

a) Účtování finančního leasingu

Aktivum najaté v rámci finančního pronájmu se aktivuje v reálné hodnotě najatého majetku na počátku doby pronájmu nebo, pokud je nižší, v současné hodnotě minimálních leasingových plateb. Každá platba leasingu je alokována mezi závazky a finanční náklady za použití efektivní úrokové míry. Odpovídající závazky z nájmu se po odečtení finančních nákladů zahrnují do položky dlouhodobé závazky – závazky z finančních pronájmů. Závazky z nájmu do 1 roku jsou vykázány v rámci krátkodobých závazků v položce závazky z finančních pronájmů.

Úroková část leasingových splátek je součástí finančních nákladů zahrnutých do výkazu zisku a ztráty v období, s nímž časově souvisí.

b) Operativní leasing

Platby v rámci operativních pronájmů jsou časově rozlišovány do výkazu zisku a ztráty po dobu trvání pronájmu.

3.13 Obchodní pohledávky

Obchodní pohledávky jsou částky k úhradě od zákazníků za poskytnuté služby v rámci běžné podnikatelské činnosti. Je-li doba splatnosti kratší než jeden rok (nebo v rámci jednoho provozního cyklu, pokud je delší než jeden rok) jsou klasifikovány jako krátkodobá aktiva. Pokud ne, vykazují se jako dlouhodobá aktiva.

Obchodní pohledávky se prvotně vykazují v reálné hodnotě a následně jsou oceňovány naběhlou hodnotou s použitím metody efektivní úrokové sazby a sníženy o opravné položky.

3.14 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty v konsolidovaném výkazu peněžních toků zahrnují finanční hotovost, inkasovatelné bankovní vklady, ostatní vysoce likvidní krátkodobé investice s původní dobou splatnosti tři měsíce a méně.

3.15 Základní kapitál

Základní kapitál mateřské společnosti představuje 20 kusů zakladatelských akcií a investiční akcie. Dodatečné náklady, které se přímo vztahují k emisi nových kmenových akcií nebo opcí, se vykazují jako snížení vlastního kapitálu, a to v čisté výši po snížení o související daň. V případě pořízení vlastních akcií společností ve Skupině je úhrada včetně veškerých přímo souvisejících dodatečných nákladů na danou transakci (po odečtení daně z příjmů), odečtena z celkového vlastního kapitálu připadajícího na vlastníky mateřské společnosti, a to až do doby zrušení nebo znovu emitování těchto akcií. Jakmile jsou tyto kmenové akcie následně znovu emitovány, je jakákoli přijatá protihodnota, snížená o veškeré přímo související dodatečné transakční náklady a příslušné dopady daně z příjmů, zahrnuta do vlastního kapitálu připadajícího na vlastníky mateřské společnosti.

3.16 Obchodní závazky

Obchodní závazky jsou závazky zaplatit zboží nebo služby odebrané v rámci běžného podnikání od dodavatelů. Závazky jsou klasifikovány jako krátkodobé závazky v případě, že jsou splatné do jednoho roku (nebo v rámci jednoho provozního cyklu, pokud je delší než jeden rok). Pokud ne, vykazují se jako dlouhodobé závazky.

3.17 Půjčky

Při prvotním zachycení se půjčky účtují v reálné hodnotě snížené o transakční náklady. Následně se půjčky vykazují v zůstatkové hodnotě; veškeré rozdíly mezi příjmy (bez transakčních nákladů) a hodnotou splátek se vykazují ve výkazu zisku a ztráty postupně po celou dobu trvání půjčky s použitím metody efektivní úrokové sazby.

3.18 Splatná a odložená daň z příjmů

Daňové náklady za účetní období zahrnují splatnou a odloženou daň. Daň se vyazuje ve výkazu zisku a ztráty s výjimkou případů, kdy se vztahuje k položkám vykázaným v ostatním úplném výsledku nebo přímo ve vlastním kapitálu. V takovém případě se daň vyazuje rovněž v ostatním úplném výsledku nebo ve vlastním kapitálu.

Splatná daň z příjmů se vypočte na základě daňových zákonů, které byly k rozvahovému dni schváleny nebo proces jejich schválení zásadním způsobem pokročil. Vedení Společnosti pravidelně vyhodnocuje postupy uplatněné při sestavení daňového přiznání, které se týká situací, kdy Společnost interpretuje příslušné daňové předpisy, a v případě potřeby vytváří rezervu na základě předpokládané částky, která bude splatná daňovému orgánu.

Odložená daň z příjmů je stanovena s použitím závazkové metody z dočasných rozdílů mezi daňovou a účetní hodnotou aktiv a závazků v konsolidované účetní závěrce. Odložený daňový závazek se však nevyazuje, pokud vyplývá z prvotního zachycení goodwillu; odložená daň se dále nevyazuje, pokud vzniká z prvotního zachycení aktiva nebo závazku v transakcích jiných než je podniková kombinace, které v době vzniku nemají dopad ani na účetní ani na daňový zisk nebo ztrátu. Odložená daň se stanoví za použití daňové sazby (a daňových zákonů), která byla k rozvahovému dni schválena, nebo proces jejího schválení zásadním způsobem pokročil a o které se předpokládá, že bude účinné v období, ve kterém bude příslušná odložená daňová pohledávka realizována nebo odložený daňový závazek vyrovnán.

Odložená daňová pohledávka je zaúčtována, pokud je pravděpodobné, že ji bude možné daňově uplatnit v budoucnu.

Odložená daň je rozeznána ze všech dočasných rozdílů vyplývajících z investic do dceřiných a přidružených společností s výjimkou odloženého daňového závazku v případě, kdy je načasování realizace těchto dočasných rozdílů pod kontrolou Skupiny a je pravděpodobné, že tyto dočasné rozdíly nebudou realizovány v dohledné budoucnosti.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně kompenzovány, pokud existuje ze zákona vymahatelné právo kompenzace krátkodobých daňových pohledávek proti krátkodobým daňovým závazkům a pokud se tyto odložené daňové pohledávky a závazky týkají daně z příjmů vyměřené stejným finančním úřadem stejné zdaňované účetní jednotce nebo různým zdaňovaným účetním jednotkám v případě, že existuje záměr čisté úhrady zůstatků.

3.19 Rezervy

Rezervy se vykazují, jestliže: má Skupina současný smluvní nebo mimosmluvní závazek, který je výsledkem minulých událostí; je pravděpodobné, že k vypořádání závazku bude nezbytné odčerpání prostředků; a může být proveden spolehlivý odhad výše závazku. Na budoucí provozní ztráty se rezerva netvoří.

Rezervy jsou oceněny současnou hodnotou předpokládaných výdajů, které budou nezbytné pro vypořádání závazku, s použitím sazby před zdaněním, která odráží současné tržní stanovení časové hodnoty peněz a specifická rizika daného závazku. Zvýšení rezervy v důsledku toku času se vykazuje jako úrokový náklad.

3.20 Vykazování výnosů

Výnosy představují reálnou hodnotu protihodnoty získané nebo nárokované a poskytnutí služeb v rámci běžných činností Skupiny. Výnosy se vykazují po odečtení daně z přidané hodnoty, vrácených výrobků, slev a skont a po vyloučení prodejů v rámci Skupiny.

Skupina vykazuje výnosy v případě, že je možno jejich výši spolehlivě měřit, je pravděpodobné, že budoucí ekonomické užitky poplynou do účetní jednotky a že byla splněna specifická kritéria stanovená pro každou činnost skupiny, která jsou popsána níže. Skupina stanovuje odhady na základě historických výsledků a po zohlednění typu zákazníka, typu transakce a konkrétních podmínek jednotlivých ujednání.

Tržby za poskytnutí služeb jsou zaúčtovány k datu uskutečnění služeb.

3.21 Výpůjční náklady

Výpůjční náklady, které jsou přímo účelově vztahovány k akvizici, výstavbě nebo výrobě způsobilého aktiva, (tj. aktiva, které nezbytně potřebuje značné časové období k tomu, aby bylo připravené pro zamýšlené použití nebo prodej), se přičtou k pořizovací ceně takového aktiva až do okamžiku, kdy je aktivum v podstatné míře připravené pro zamýšlené použití nebo prodej.

Od výpůjčních nákladů, které splňují kritéria pro aktivaci, se odečtou investiční výnosy z dočasného investování specifických půjček až do jejich vydání na způsobilé aktivum.

Všechny ostatní výpůjční náklady se vykazují v hospodářském výsledku v období, ve kterém vznikly.

3.22 Spřízněné strany

Spřízněnými stranami společnosti se rozumí:

- akcionáři, kteří přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný nebo rozhodující vliv u Společnosti;
- členové statutárních, dozorčích a řídicích orgánů a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tito členové a osoby mají podstatný nebo rozhodující vliv; a
- společnosti, které mají společného člena vedení se Skupinou.

3.23 Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení konsolidované účetní závěrky, je zachycen v konsolidovaných účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení konsolidované účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze konsolidované účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v konsolidovaných účetních výkazech.

4 Rozhodující účetní odhady a úsudky

Odhady a úsudky jsou průběžně vyhodnocovány a jsou založeny na historických zkušenostech a jiných faktorech, včetně očekávání budoucích událostí, které jsou za daných okolností považovány za přiměřené.

4.1 Významné účetní odhady a předpoklady

Skupina činí odhady a předpoklady týkající se budoucnosti. Z toho vznikající účetní odhady ze samé povahy své definice jenom zřídka odpovídají příslušným skutečným výsledkům. Odhady a předpoklady, u kterých existuje značná míra rizika, že budou během příštího účetního období příčinou významných úprav účetní hodnoty aktiv a závazků, jsou uvedeny v následující části textu.

a) Ocenění investice do nemovitostí na reálnou hodnotu

Investice do nemovitostí představují zejména pronajaté budovy, které jsou drženy za účelem dosažení dlouhodobých výnosů z nájmu a nejsou obsazeny Skupinou. Jsou oceňovány reálnou hodnotou. Změny reálné hodnoty jsou vykazovány v Konsolidovaném výkazu o úplném výsledku ve Změnách reálné hodnoty investice do nemovitosti.

b) Amortizovaná pořizovací cena / zůstatková hodnota bezúročné pohledávky / závazku

Skupina přijala půjčky, které jsou bezúročné. Tyto půjčky jsou v okamžiku jejich přijetí vykázané v čisté současné hodnotě. Následně je úrok rozlišen do výkazu zisku a ztráty. Úrok je rozlišován pomocí efektivní úrokové míry.

c) Reálná hodnota majetkových cenných papírů

Reálná hodnota finančních nástrojů, které nejsou obchodovány na aktivním trhu, je stanovena s použitím technik oceňování. Skupina používá úsudku při výběru různých metod a činí předpoklady, které převážně vycházejí z tržních podmínek existujících ke konci každého účetního období.

4.2 Nové a novelizované standardy uplatňované Skupinou

K rozvahovému dni byly vydány následující standardy a interpretace, které nebyly dosud účinné a které mateřská společnost nepoužila před datem jejich účinnosti. IASB Standardy a interpretace poprvé účinné pro rok končící 31. prosince 2016 a 2017:

Nový standard	Účinné v rámci EU pro rok končící
IFRS 11 – Vykazování akvizic ve Společných operacích	1. ledna 2016
IAS 16 a IAS 38 – Vjasnění přípustných metod odepisování	1. ledna 2016
IAS 16 a IAS 41 – Změny účetního výkaznictví pro zemědělské plodiny	1. ledna 2016
IAS 27 – Individuální účetní závěrka týkající se ekvivalenční metody	
Zlepšení IFRS 2014 – zlepšení ovlivňuje 4 standardy: IFRS 5, IFRS 7, IFRS 34 a IAS 19	1. ledna 2016
IAS 1 – Iniciativa týkající se zveřejňování	1. ledna 2016
IFRS 14 – Časové rozlišení zohledňující regulaci	1. ledna 2016
IAS 12 – Vykazování odložené daňové pohledávky z titulu nerealizovaných ztrát	1. ledna 2017
IAS 7 – Cash flow – Doplnění zveřejňovaných informací	1. ledna 2017

IASB Standardy a interpretace účinné od 1. ledna 2018 nebo později:

Nový standard	Účinné v rámci EU pro rok končící
IFRS 9 – Finanční nástroje: Klasifikace a Oceňování	1. ledna 2018
IFRS 15 – Výnosy ze smluv se zákazníky	1. ledna 2018
IFRS 10 – Konsolidovaná účetní závěrka a IAS 28 – Investice v přidružených a společných podnicích	Neschváleno
IFRS 16 – Leasingy	1. ledna 2018
Upřesnění k IFRS 15 – Výnosy ze smluv se zákazníky	1. ledna 2018
IFRS 2 – Klasifikace a ocenění – transakce hrazené akciemi	1. ledna 2018
IAS 40 – Převody investic do nemovitostí	1. ledna 2018

Vedení Skupiny analyzuje dopad z nového standardu IFRS 16 Leasingy. Přijetí ostatních uvedených standardů, novel a interpretací v následujících obdobích nebude mít dle vedení na Skupinu významný dopad.

5 Informace o segmentech

Skupina vykazuje informace o segmentech prvotně podle klientských segmentů.

Skupina má dva klientské segmenty, které jsou popsány níže, a které představují služby dvěma odlišným skupinám nájemců. Tyto dvě klientské skupiny jsou vedením Společnosti řízeny samostatně a jejich výsledky jsou pravidelně sledovány a vyhodnocovány.

Definice klientských provozních segmentů:

Zdravotnictví – jedná se o pronajímání prostor poskytovatelům zdravotních služeb včetně specializované péče.

Obchodní prostory – jde o pronájem prostor obchodům, poskytovatelům finančních a telekomunikačních služeb a podobně.

Rozdělení výnosů, nákladů a aktiv a závazků mezi jednotlivé segmenty je založeno na poměru výnosů obou segmentů za rozhodné období.

Informace o segmentech je možné analyzovat takto:

1-6/2017	Zdravotnictví	Obchodní prostory	Celkem
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	47 864	33 551	81 415
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-12 090	-8 475	-20 565
Ostatní provozní náklady	-2 552	-1 789	-4 341
Ostatní výnosy	26	18	44
Provozní výsledek hospodaření	33 248	23 305	56 553
Nákladové/výnosové úroky	-694	-487	-1 181
Ostatní finanční náklady/výnosy	-20	-14	-34
Finanční výsledek hospodaření	-714	-501	-1 215
Výsledek hospodaření před zdaněním	32 534	22 804	55 338
Daň z příjmů za běžnou činnost	-2 797	-1 961	-4 758
Výsledek hospodaření za účetní období	29 737	20 843	50 580
Úplný hospodářský výsledek za účetní období po zdanění	29 737	20 843	50 580
Aktiva (bez poskytnutých dlouhodobých půjček a realizovatelných aktiv)	1 490 294	1 044 651	2 534 945
Závazky	643 435	451 029	1 094 464

1-6/2016	Zdravotnictví	Obchodní prostory	Celkem
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	47 719	34 258	81 977
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-10 938	-7 853	-18 791
Ostatní provozní náklady	-1 697	-1 219	-2 916
Ostatní výnosy	52	37	89
Provozní výsledek hospodaření	35 136	25 223	60 359
Nákladové / výnosové úroky	-4 032	-2 895	-6 927
Ostatní finanční náklady / výnosy	-3	-2	-5
Finanční výsledek hospodaření	-4 035	-2 897	-6 932
Výsledek hospodaření před zdaněním	31 101	22 326	53 427
Daň z příjmů za běžnou činnost	-2 733	-1 962	-4 695
Výsledek hospodaření za účetní období	28 368	20 364	48 732
Úplný hospodářský výsledek za účetní období po zdanění	28 368	20 364	48 732
Aktiva (bez poskytnutých dlouhodobých půjček a realizovatelných aktiv)	1 317 175	945 623	2 262 798
Závazky	585 180	420 112	1 005 292

Vzhledem k charakteru činnosti Skupiny (pronájem prostor třetím stranám), je objem mezisegmentových transakcí minimální. Tyto probíhají za obvyklých obchodních podmínek.

Skupina působí výhradně v České republice.

6 Finanční nástroje podle kategorií

30. června 2017	Realizova- telná aktiva	Finanční aktiva v naběhlé hodnotě	Celkem
Finanční aktiva dle rozvahy			
Dlouhodobá poskytnutá půjčka		100 263	100 263
Realizovatelná aktiva	3 871		3 871
Krátkodobé pohledávky a půjčky		202 443	202 443
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		26 736	26 736
Celkem	3 871	329 442	333 313

30. června 2017	Ostatní finanční závazky v zůstatkové hodnotě	Celkem
Závazky dle rozvahy		
Dlouhodobé půjčky	996 524	996 524
Obchodní a ostatní závazky	42 690	42 690
Přijaté zálohy na nákup investičních akcií	4 000	4 000
Celkem	1 043 214	1 043 214

31. prosince 2016	Realizova- telná aktiva	Finanční aktiva v naběhlé hodnotě	Celkem
Finanční aktiva dle rozvahy			
Realizovatelná aktiva	3 871		3 871
Dlouhodobá poskytnutá půjčka		112 650	112 650
Krátkodobé pohledávky a půjčky		192 231	192 231
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		104 282	104 282
Celkem	3 871	409 163	413 034

31. prosince 2016	Ostatní finanční závazky v zůstatkové hodnotě	Celkem
Závazky dle rozvahy		
Dlouhodobé půjčky	1 076 919	1 076 919
Obchodní a ostatní závazky	34 570	34 570
Celkem	1 111 489	1 111 489

7 Realizovatelná finanční aktiva

	30. června 2017	31. prosince 2016
K 1. lednu	3 871	0
Přírůstky	0	9 800
Úbytky (poznámka 23)	0	-5 929
K 30. červnu resp. k 31. prosinci	3 871	3 871
Z toho: dlouhodobá aktiva	3 871	3 871

Realizovatelná finanční aktiva k 30. červnu 2017 a k 31. prosinci 2016 představují 5%ní podíl ve společnosti EDEN Prague Invest s.r.o., se sídlem Římská 103/12, Praha 2 - Vinohrady, Praha, PSČ 120 00, Česká republika, zabývající se pronájmem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Realizovatelná finanční aktiva k 30. červnu 2017 a 31. prosinci 2016 jsou denominovaná v českých korunách.

Realizovatelná finanční aktiva jsou oceňována v pořizovací ceně, neboť nejsou obchodována na veřejných trzích. Z pohledu hierarchie reálné hodnoty se jedná o úroveň 3, neboť vstupní údaje pro aktiva nejsou založeny na zjistitelných tržních údajích.

Dlouhodobý majetek

	Inventář
K 1. lednu 2016	
Požizovací cena	8 147
Oprávký	-4 875
Účetní hodnota	3 272
Období končící 31. prosince 2016	
Počáteční účetní hodnota	3 272
Vyřazení	-1 088
Odpisy	-75
Požizovací cena	7 059
Oprávký	-4 950
Konečná účetní hodnota	2 109
K 1. lednu 2017	
Požizovací cena	7 059
Oprávký	-4 950
Účetní hodnota	2 109
Období končící 30. června 2017	
Počáteční účetní hodnota	2 109
Vyřazení	-3
Odpisy	-32
Požizovací cena	7 059
Oprávký	-4 985
Konečná účetní hodnota	2 074

8 Dlouhodobé pohledávky

Dlouhodobé pohledávky je možné analyzovat následovně:

	30. června 2017	31. prosince 2016
Dlouhodobé zaplacené kauce	194	194
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	100 069	112 456
Celkem	100 263	112 650

Skupina k 30. červnu 2017 ani k 31. prosinci 2016 neidentifikovala znehodnocení u žádné poskytnuté půjčky.

Půjčky nejsou zajištěny přijatým zajištěním.

Reálná hodnota dlouhodobých poskytnutých půjček je blízká jejich tržní hodnotě, protože dlouhodobé poskytnuté půjčky byly poskytnuty za tržní úrokovou sazbu.

Všechny dlouhodobé poskytnuté půjčky jsou denominovány v českých korunách.

9 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí jsou dlouhodobým majetkem přeceňovaným na reálnou hodnotu.

	2017	2016
Počáteční stav k 1. lednu	2 202 834	2 127 405
Přírůstky	0	44 142
Čistý zisk z přecenění na reálnou hodnotu (viz níže)	0	31 287
Konečný stav k 30. červnu resp. k 31. prosinci	2 202 834	2 202 834
	1-6/2017	1-6/2016
Nájemné	81 415	81 977
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které souvisí s generovaným nájmem	-20 565	-18 791
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které nesouvisí s generovaným nájmem	-4 341	-2 916
Celkem	56 509	60 270

Nedokončené investice do nemovitostí k 30. červnu 2017 činily 100 858 tis. Kč (k 31. prosinci 2016: 36 150 tis. Kč). Nedokončené investice jsou po své finalizaci zachyceny jako přírůstky investic do nemovitostí.

Ocenění nemovitosti k 30. červnu 2017 resp. k 31. prosinci 2016 představuje ocenění na základě znaleckého posudku připraveného nezávislým znalcem k 31. prosinci 2016. Znalecký posudek byl založený zejména na porovnání s obdobnými nemovitostmi ve stejné lokalitě a za stejných nebo obdobných podmínek nájmu, které byly předmětem tržní transakce, podpůrně pak na očekávaných nájmech z investice do nemovitostí.

Smluvní závazky

Informace o smluvních závazcích spojených s koupí, výstavbou nebo rozvojem investice do nemovitosti nebo s její opravou a údržbou jsou uvedeny v poznámce 18.

Nájemní smlouvy – leasing z pohledu pronajímatele

Investice do nemovitostí jsou pronajaty převážně nájemcům prostřednictvím dlouhodobých smluv o operativním nájmu, nájem je hrazen zpravidla měsíčně. Minimální leasingové splátky je možné znázornit následovně:

	1-6/2017	2016
Splatné do jednoho roku	135 722	131 881
Splatné nad jeden rok, ale do 5 let	531 727	511 343
Celkem	667 449	643 224

Většina nájemních smluv je uzavřena na dobu neurčitou, proto jejich splatnost nad pět let není vypočítávána.

Vzhledem ke značnému zájmu o nájem prostor se vedení Společnosti domnívá, že v případě ukončení nájemní smlouvy bude možné uzavřít smlouvu s novým nájemcem.

10 Obchodní a jiné pohledávky

Obchodní pohledávky:

Úvěrová kvalita obchodních pohledávek může být znázorněna následovně:

	30. června 2017	31. prosince 2016
Obchodní pohledávky ve splatnosti	17 431	10 637
Obchodní pohledávky po splatnosti - brutto	3 096	3 099
Minus: opravná položka na snížení hodnoty pohledávek	-1 834	-1 834
Obchodní pohledávky - netto	18 693	11 902
Ostatní krátkodobé půjčky	183 750	180 329
Obchodní pohledávky celkem	202 443	192 231

Obchodní pohledávky po splatnosti mohou být analyzovány následovně:

	30. června 2017	31. prosince 2016
Pohledávky po splatnosti - čistá výše		
- do 30 dní	788	165
- do 180 dní	100	37
- do 360 dní		7
- více než 360 dní	374	1 056
Celkem	1 262	1 265

Obchodní pohledávky po splatnosti se týkají řady nezávislých nájemců, kteří dosud uhrazovali své závazky včas. Pohledávky po splatnosti více než 360 dní představuje vymáhané pohledávky, které jsou částečně řešeny soudní cestou.

Reálná hodnota pohledávek odpovídá jejich čisté zůstatkové hodnotě.

Maximální míra úvěrového rizika k datu účetní závěrky je účetní hodnota pohledávek uvedených výše. Společnost nemá žádné pohledávky zastaveny za účelem zajištění.

11 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

K 30. červnu 2017 peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty představují peněžní prostředky na běžných účtech a peněžní hotovost ve výši 26 736 tis. Kč (k 31. prosinci 2016: 104 282 tis. Kč).

Pro účely výkazu peněžních toků představují peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty tyto částky:

	30. června 2017	31. prosince 2016
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	26 736	104 282
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	26 736	104 282

12 Základní kapitál

Základní kapitál Skupiny k 30. červnu 2017 činil 130 815 tis. Kč (k 31. prosinci 2016: 130 815 tis. Kč).

Skupina vydala následující akcie:

- 20 ks zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě, bez jmenovité hodnoty,
- 128 815 ks investičních akcií na jméno v zaknihované podobě, bez jmenovité hodnoty, veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha.

Mateřská společnost přijala zálohy na nákup investičních akcií od budoucích akcionářů. Přijaté zálohy jsou vykázány k 30. červnu 2017 jako součást krátkodobých závazků ve výši 4 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2016: 0 Kč).

13 Kumulované zisky

	2017	2016
K 1. lednu	1 174 564	1 026 058
Převod čistého zisku	188 270	148 506
K 30. červnu resp. k 31. prosinci	1 362 835	1 174 564

14 krátkodobé závazky

	30. června 2017	31. prosince 2016
Obchodní a jiné závazky	42 690	34 570
Přijaté zálohy na nákup investičních akcií	4 000	
Celkem	46 690	34 570

Obchodní ani jiné závazky nebyly zajištěny žádným majetkem Skupiny.

15 Dlouhodobé závazky

	30. června 2017	31. prosince 2016
Odložený daňový závazek (poznámka 24)	51 250	48 604
Dlouhodobé půjčky (poznámka 25)	996 524	1 076 919
Přijaté půjčky celkem	1 047 774	1 125 523

Zaplacené kauce nejsou úročeny. Dlouhodobé půjčky jsou úročeny efektivní úrokovou sazbou 1,5%, která odpovídá tržní úrokové sazbě úvěru, který by Skupina mohla získat na finančním trhu. Zůstatková hodnota dlouhodobých závazků odpovídá jejich tržní hodnotě.

16 Podmíněné závazky

Skupina má podmíněné závazky z právních nároků vyplývajících z její běžné činnosti. Neočekává se, že z těchto podmíněných závazků vzniknou jiné významné závazky.

Finanční úřady v České republice jsou oprávněny provést kontrolu účetních záznamů kdykoliv v průběhu lhůty pro stanovení daně, která dle § 148 Daňového řádu činí 3 roky a počíná běžet dnem, v němž uplynula lhůta pro podání řádného daňového tvrzení, nebo v němž se stala daň splatnou, přičemž končí nejpozději uplynutím 10 let od jejího počátku. V návaznosti na to mohou finanční úřady dodatečně vyměřit daň z příjmů, úrok z prodlení a penále. Vedení Společnosti si není vědomo žádných okolností, které by v budoucnosti mohly vést ke vzniku významného potenciálního závazku vyplývajícího z těchto kontrol.

17 Smluvní a jiné budoucí závazky

a) Kapitálové závazky

K 30. červnu 2017 má Společnost na základě Smlouvy o dílo nasmlouvané výdaje na dlouhodobá hmotná aktiva ve výši 185,7 mil. Kč. Jejich dokončení i úhrada se očekává do konce roku 2017.

b) Jiné budoucí smluvní závazky

Náklady na údržbu objektu za období od 1. ledna do 30. června 2017 činily 4 283 tis. Kč (1-6/2016: 3 644 tis. Kč). Vedení předpokládá, že v obdobné výši budou vynakládány i v budoucnu.

Mateřská společnost se zavázala vydat investiční akcie v objemu 4 000 tis. Kč k 30. červnu 2017 (k 31. prosinci 2016: 0 Kč). V této souvislosti Mateřská společnost přijala zálohy na tyto akcie ve stejném objemu.

18 Výnosy z pokračujících operací

Veškeré tržby pochází z pronájmu investice do nemovitostí.

	1-6/2017	1-6/2016
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	81 415	81 977
Celkem	81 415	81 977

19 Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí

	1-6/2017	1-6/2016
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí (viz bod 10)	0	0
Celkem	0	0

20 Ostatní provozní výnosy

	1-6/2017	1-6/2016
Smluvní pokuty a úroky z prodlení	6	
Pojistná plnění	24	80
Ostatní	14	9
Celkem	44	89

21 Druhovému členění nákladů

Rozčlenění nákladů související s pronajatou nemovitostí:

	1-6/2017	1-6/2016
Náklady související s pronajatou nemovitostí		
Energie	5 951	6 599
Opravy	1 548	1 525
Nájemné	2 033	1 261
Daňová povinnost ve vztahu k nemovitosti	6 738	4 474
Ostatní náklady	4 295	4 932
Celkem	20 565	18 791
Ostatní provozní náklady		
Administrativní služby	2 889	1 775
Spotřeba materiálu	626	283
Ostatní	826	858
Celkem	4 341	2 916
Provozní náklady celkem	24 906	21 707

22 Finanční náklady a výnosy

	1-6/2017	1-6/2016
Finanční náklady:		
Úrokové náklady	9 210	7 379
Ostatní finanční náklady	34	5
Finanční náklady z finančních aktivit celkem	9 244	7 384
Finanční výnosy:		
Úrokový výnos z půjček	8 029	452
Finanční výnosy z finančních aktivit celkem	8 029	452
Finanční výsledek hospodaření	- 1 215	-6 932

23 Daň z příjmů

	1-6/2017	1-6/2016
Splatná daň z příjmů za období	2 112	2 004
Odložená daň	2 646	2 691
Daň z příjmů celkem	4 758	4 695

Daň ze zisku před zdaněním celé Skupiny se liší od teoretické částky, která by vznikla použitím váženého aritmetického průměru příslušných daňových sazeb vztahujících se na zisky konsolidovaných společností, a to následujícím způsobem:

	1-6/2017	1-6/2016
Zisk před zdaněním	55 338	53 427
Aplikovaná průměrná daňová sazba	6%	6%
Daň vypočtená s použitím místních průměrných daňových sazeb	3 320	3 206
Daňový efekt:		
nákladů neodpočitatelných pro daňové účely	3	3
rozdílu mezi účetními a daňovými náklady	-357	-383
Ostatní	1 792	1 869
Daň z příjmů celkem	4 758	4 695

Vážený aritmetický průměr příslušných daňových sazeb za období od 1. ledna do 30. června 2017 činil 6% (2016: 6%).

Odložený daňový závazek k 30. červnu 2017 a k 31. prosinci 2016 je možné analyzovat následovně:

	30. června 2017	31. prosince 2016
Odložený daňový závazek		
Rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou majetku	12 241	11 238
Rozdíl z přecenění majetku	41 136	41 224
Odložený daňový závazek celkem	53 377	52 462
Odložená daňová pohledávka		
Daňově odčitatelné ztráty minulých let	2 127	3 858
Odložená daňová pohledávka celkem	2 127	3 858
Čistý odložený daňový závazek	51 250	48 604

24 Transakce se spřízněnými stranami

Skupina je řízena svým Obhospodařovatelem, který realizuje investiční strategii definovanou statutem Fondu.

a) Zůstatky vyplývající z prodeje / nákupu zboží a služeb ke konci roku

Skupina vykazovala tyto zůstatky se spřízněnými stranami:

	30. června 2017	31. prosince 2016
Pohledávky z obchodního styku:	2 025	140
Celkem	2 025	140
Závazky z obchodního styku:		177
Celkem		177

Pohledávky za spřízněnými stranami vznikají zejména z dodání výrobků a služeb a jsou splatné do tří měsíců po dodání. Pohledávky jsou nezajištěné a nejsou úročeny. Na pohledávky za spřízněnými stranami nebyly k 30. červnu 2017 ani k 31. prosinci 2016 vytvořeny žádné opravné položky.

Závazky ke spřízněným stranám vznikají zejména z nákupu výrobků a služeb a jsou splatné do tří měsíců po dodání. Tyto závazky nejsou úročeny.

b) Půjčky spřízněným stranám

Skupina vykazovala ke konci roku tyto zůstatky půjček se spřízněnými stranami:

	30. června 2017	31. prosince 2016
Půjčky poskytnuté (poznámka 9)	109 275	112 456
Celkem	109 275	112 456
Půjčky přijaté (poznámka 16)	797 256	1 068 219
Celkem	797 256	1 068 219

Půjčky spřízněným stranám nejsou zajištěny. Skupina netvořila za období od 1. ledna do 30. června 2017 ani v roce 2016 opravné položky k půjčkám spřízněným stranám.

Půjčky poskytnuté spřízněným stranám a půjčky přijaté od spřízněných stran jsou realizovány za běžných obchodních podmínek.

c) Náklady a výnosy realizované se spřízněnými stranami

Se spřízněnými stranami se uskutečnily následující transakce:

	1-6/2017	1-6/2016
Výnosy		
Úrokové výnosy	2 680	
Tržby za služby	576	576
Celkem	3 256	576

	1-6/2017	1-6/2016
Náklady		
Náklady na nájemné	1 258	1 249
Úrokové náklady	13 883	14 091
Náklady na služby	1 680	1 680
Celkem	16 821	17 020

Výše uvedené transakce byly realizovány s ostatními spřízněnými stranami.

Transakce se spřízněnými stranami byly realizovány za běžných obchodních podmínek.

25 Řízení finančních rizik

Řízení finančního rizika dle statutu Fondu

Z činnosti Skupiny vyplývá celá řada finančních i jiných rizik: tržní riziko, úvěrové riziko, riziko likvidity, dále operační riziko, riziko zrušení Mateřské společnosti, stavební a právních vad, riziko spojené s investicemi do movitých věci a další. Celková strategie Skupiny pro řízení rizik se zaměřuje na nepředvídatelnost finančních trhů a snaží se minimalizovat potenciální negativní dopady na finanční výsledky Skupiny.

Identifikaci a řízení rizik provádí Finanční oddělení Skupiny v souladu s postupy schválenými představenstvem Společnosti. Finanční oddělení Skupiny identifikuje, oceňuje a zajišťuje finanční rizika v úzké spolupráci s provozními jednotkami Skupiny. Představenstvo vydává písemné zásady celkového řízení rizik, zejména měnového a úrokového a instrukce pro řízení likvidity Skupiny.

25.1 Tržní riziko

A) Cenové riziko

Hodnota investice do nemovitostí

Hodnota investice do nemovitosti, do níž Skupina investuje, může stoupat nebo klesat v závislosti na změnách ekonomických podmínek, úrokových měr a způsobu, jak trh příslušný majetek vnímá.

Tržní riziko je obecné riziko spojené s filozofií investice do investičního fondu, investor-akcionář v souladu se statutem fondu před svou investicí toto obecné riziko akceptoval.

S ohledem na povahu významné části majetku Skupiny, jež je tvořena investicemi do nemovitostí, probíhá jeho oceňování v souladu se Statutem vždy jednou za rok. Ocenění investice do nemovitostí je prováděno každoročně k rozvahovému dni certifikovaným znalcem. V případě náhlé změny okolností ovlivňující cenu nemovitostí v majetku Skupiny by tak mohla nastat situace, kdy aktuální hodnota akcie Skupiny stanovená na základě posledního provedeného ocenění, nekoresponduje s reálnou hodnotou nemovitostí v majetku Skupiny. Dojde-li k takovéto náhlé změně okolností ovlivňujících cenu nemovitostí v majetku Skupiny, postupuje Investiční společnost s platným Statutem.

Pokud by byla k 30. červnu 2017 hodnota investice do nemovitostí vyšší/nížší o 1 tis. Kč a ostatní proměnné by se nezměnily, byl by zisk po zdanění za daný rok o 1 tis. Kč vyšší/nížší (k 31. prosinci 2016: 1 tis. Kč) z titulu změny ocenění této investice.

Výše nájmu

Nájemci investice do nemovitostí jsou velmi diverzifikováni; řada nájemních je uzavřena na dlouhé období (více než 20 let). Zároveň Emitent eviduje dlouhodobě velkou poptávku na pronájem lékařských prostor v objektu Poliklinika Budějovická, který je historicky a dlouhodobě velmi významným a zavedeným zdravotnickým objektem a je významným i svou polohou v lokalitě Prahy 4. Převis poptávky na pronájem lékařských prostor dosahuje dlouhodobě přibližně + 10%. Případným očekávaným rizikem tedy může být značný pokles poptávky po prostorách v objektu Poliklinika Budějovická, případně významný pokles nájemného.

Z výše uvedených důvodů nepovažuje vedení Skupiny toto riziko za významné.

B) Úvěrové riziko

Úvěrové riziko vzniká v souvislosti s peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty, vklady v bankách a finančních institucích, a rovněž v důsledku úvěrového rizika plynoucího z obchodu s odběrateli včetně neuhrazených pohledávek a budoucích dohodnutých transakcí. U bank a finančních institucí akceptuje Skupina pouze renomované banky a finanční instituce. Pokud existuje nezávislé hodnocení odběratelů, používá Skupina toto hodnocení. Pokud toto hodnocení neexistuje, vyhodnotí Obchodní oddělení úvěrovou kvalitu odběratele, přičemž bere v úvahu jeho finanční pozici, zkušenost s odběratelem a další faktory.

Emitent investičního nástroje v majetku Skupiny či protistrana smluvního vztahu (při realizaci konkrétní investice) nedodrží svůj závazek, případně dlužník pohledávky tuto pohledávku včas a v plné výši nesplatí.

C) Úrokové riziko

Úrokové riziko Skupiny vzniká u dlouhodobých půjček. Dlouhodobé půjčky Skupiny jsou vykazovány v zůstatkové hodnotě s úrokem časově rozlišeným na základě efektivní úrokové sazby. Veškeré dlouhodobé půjčky jsou přijaty s pevným úrokovým výnosem a z tohoto důvodu je úrokové riziko velmi nízké. V případě, kdy by došlo ke změně tržních úrokových sazeb nebo referenčních úrokových sazeb, nedošlo by k významnému dopadu do zisku ani vlastního kapitálu Skupiny.

D) Riziko nestálé hodnoty akcií

V důsledku skladby majetku Fondu a způsobu jeho obhospodařování může být hodnota akcií vydaných Fondem nestálá.

Riziko nestálé hodnoty obecně existuje vždy a u každé investice a je přímo spojené s filozofií investice do investičního fondu. Investor-akcionář v souladu se Statutem Fondu před svou investicí do Fondu prokázal Čestným prohlášením, že je osobou uvedenou v ustanovení § 56 Zákona a že si je vědom všech rizik, které pro něho z této investice vyplývají. Svým rozhodnutím investovat riziko nestálé hodnoty akcií tohoto fondu akceptoval.

D) Riziko likvidity

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

Obecně u investic do nemovitostí existuje riziko omezené likvidity majetku Skupiny, riziko do investic, na kterých váznou zástavní nebo jiná práva třetích osob, riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti a riziko vyplývající z oceňování nemovitostí. V prvních třech letech existence Skupiny může být až 100% majetku tvořeno jedinou nemovitostí. Toto

dočasné snížení diverzifikace rizik zvyšuje závislost hodnoty majetku Skupiny na této jediné nemovitosti.

Finanční oddělení Skupiny monitoruje průběžné předpovědi požadavků Skupiny na likviditu s cílem zajistit dostatečné peněžní prostředky na pokrytí provozních potřeb a zároveň udržet dostatečnou rezervu na nečerpané vázané výpůjční prostředky tak, aby Skupina neporušovala případné úvěrové limity nebo smlouvy týkající se jejich výpůjčních prostředků. Tyto prognózy zohledňují plány Skupiny týkající se financování úvěrů a dodržování smluv.

Okamžitá likvidita Skupiny je zajištěna především volnými peněžními prostředky vedenými na bankovních účtech.

Níže uvedená tabulka analyzuje pohledávky a závazky Skupiny, které budou vypořádány podle zbytkové doby splatnosti na základě doby, která k rozvahovému dni zbývá do data smluvní splatnosti.

Dále má Skupina k 30. červnu 2017 krátkodobé závazky ve výši 4 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2016: 0 Kč) z titulu přijatých záloh na vydání investičních akcií. Tyto závazky budou vypořádány vydáním akcií. Z tohoto důvodu nejsou zahrnuty v níže uvedené tabulce.

K 30. červnu 2017	Méně než 30 dní	30 až 180 dní	180 až 360 dní	1 rok až 5 let	Více než 5 let
Krátkodobé pohledávky	16 965	58	11	1 659	
Krátkodobé půjčky			183 750		
Dlouhodobé půjčky					100 263
Obchodní a ostatní krátkodobé závazky	38 544	2 292	1 603	251	
Dlouhodobé závazky					996 524
Netto	-21 579	-2 234	182 158	1 408	-896 261

K 31. prosinci 2016	Méně než 30 dní	30 až 180 dní	180 až 360 dní	1 rok až 5 let	Více než 5 let
Krátkodobé pohledávky	10 802	37	7	1 056	
Krátkodobé půjčky			180 329		
Dlouhodobé půjčky					112 650
Obchodní a ostatní krátkodobé závazky	31 213	1 856	1 298	203	
Dlouhodobé závazky					1 076 919
Netto	-20 411	-1 819	179 038	853	-964 269

25.2 Řízení kapitálových rizik

Cíle Skupiny při řízení kapitálu jsou následující:

- splňovat zákonné požadavky stanovené českou legislativou;
- zabezpečit schopnost Skupiny splnit předpoklad nepřetržitého trvání tak, aby mohla pokračovat v tvorbě zisku pro akcionáře a ku prospěchu ostatním zainteresovaným subjektům;
- udržovat optimální strukturu kapitálu tak, aby byly minimalizovány náklady na kapitál.

Skupina monitoruje kapitál na základě poměru cizích zdrojů a kapitálu. Tento poměr se vypočítá jako čistý dluh k celkovému kapitálu. Čistý dluh se vypočítá jako přijaté půjčky celkem (včetně položky „krátkodobé a dlouhodobé přijaté půjčky“ vykázané v konsolidované rozvaze) snížené o peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty. Celkový kapitál se vypočítá jako „vlastní kapitál“ vykázaný v konsolidované rozvaze plus čistý dluh.

Ukazatel zadlužení k 30. červnu 2017 a k 31. prosinci 2016 může být znázorněn následovně:

	30. června 2017	31. prosince 2016
Celkový dluh	1 094 464	1 160 093
mínus peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	26 736	104 282
Čistý dluh	1 067 728	1 055 811
Vlastní kapitál celkem	1 544 615	1 494 034
Celkový kapitál Skupiny	2 612 343	2 549 845
Ukazatel zadlužení	40,87%	41,41%

25.3 Riziko zrušení Mateřské společnosti (Fondu)

Fond může být ze zákonem stanovených důvodů zrušen, a to zejm. z důvodu:

- i. rozhodnutí o přeměně Mateřské společnosti;
- ii. odnětí povolení k činnosti Mateřské společnosti, např. v případě, jestliže do jednoho roku ode dne udělení povolení k činnosti Mateřské společnosti vlastní kapitál Mateřské společnosti nedosáhl výše 1.250.000 EUR; resp. v případě, že Fond má po dobu delší než 6 měsíců jen jednoho akcionáře;
- iii. žádosti o odnětí povolení, zrušení Investiční společnosti s likvidací nebo rozhodnutím soudu.

Česká národní banka odejme povolení k činnosti Mateřské společnosti, jestliže bylo vydáno rozhodnutí o jeho úpadku nebo jestliže byl insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek Fondu nebude postačovat k úhradě nákladů insolvenčního řízení, resp. v případě, kdy Fond nemá déle než tři měsíce depozitáře.

Ve sledovaném období nebylo rozhodnuto o přeměně Fondu, nebylo vydáno rozhodnutí o odnětí povolení k činnosti Fondu, o jeho úpadku, nebyl zamítnut insolvenční návrh a nebylo odejmuto povolení k činnosti AVANT investiční společnosti, a.s., který Fond obhospodařuje.

Vzhledem k výše zmíněným skutečnostem je toto riziko hodnoceno jako nízké.

25.4 Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře

Rozsah kontroly mateřské společnosti ze strany depozitáře je smluvně omezen depozitářskou smlouvou. Kontrolou, zda výpočet aktuální hodnoty akcie Fondu, zda použití výnosu z majetku Fondu, zda nabývání a zcizování majetku Fondu a zda postup při oceňování majetku Fondu jsou

v souladu se Zákonem a tímto Statutem, jakož i kontrolou, zda pokyny oprávněné osoby nejsou v rozporu se Zákonem nebo tímto Statutem, není pověřen depozitář. Tato kontrola a činnost je zajišťována přímo Investiční společností pomocí interních kontrolních mechanismů.

V důsledku omezení kontrolní činnosti depozitáře v rozsahu vymezeném ustanovením Statutu existuje riziko spojené s absencí kontroly ze strany třetí osoby (tj. např. riziko selhání lidského faktoru).

Za dané období Fond jednal v souladu se svými stanovami a statutem prostřednictvím oprávněných osob. Majetek Fondu byl oceňován v souladu se Zákonem a statutem Fondu. Veškeré kontroly provedené depozitářem byly bez výhrad a výsledky těchto kontrol potvrdily stav majetku Fondu evidovaný AVANT investiční společností, a.s. Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

25.5 Operační riziko

Riziko ztráty majetku vyplývající z nedostatečných či chybných vnitřních procesů, ze selhání provozních systémů či lidského faktoru, popř. z vnějších událostí.

Operační riziko je posuzováno při schvalování každé transakce Skupiny. Při posuzování operačního rizika se bere v úvahu fungování systému vnitřní a vnější kontroly Skupiny a činnost depozitáře.

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

25.6 Riziko stavebních a právních vad

Hodnota majetku Skupiny se může snížit v důsledku stavebních a právních vad nemovitostí nabytých do majetku Skupiny.

Ve sledovaném období Skupina vlastnila stabilní portfolio nemovitostí nevykazujících žádné závažné stavební ani právní vady. Skupina prováděla běžnou údržbu nemovitostí a připravovala budoucí zhodnocení formou plánovaných dílčích investičních zásahů ve formě rekonstrukcí.

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

25.7 Riziko spojené s investicemi do movitých věcí

Věci movité mohou být postiženy vadami, a to např. vadami skrytými nebo vadami, které vyvstanou až po delším časovém období. V případě vady věci movité, která je součástí souboru generující pravidelný či nepravidelný výnos, může dojít k narušení výkonnosti celého souboru věcí movitých. Toto riziko lze snížit smluvní odpovědností za vady a zajištěním kvalitního záručního a pozáručního servisu. Důsledkem těchto vad může být snížení hodnoty věcí movitých a jejich souborů a zvýšené náklady na opravy atd. Rovněž umělecká díla jako specifické věci movité mohou být stiženy jak faktickými tak právními vadami, ať již v podobě věcného poškození, či v podobě práv třetích osob k nim uplatňovaných např. v souvislosti s případnou trestnou činností. Toto riziko lze snížit důkladným právním i věcným auditem předcházející nabytí takového aktiva.

Ve sledovaném období Skupina evidovala ve svém majetku movité věci, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

25.8 Riziko spojené s investicemi do akcií, obchodních podílů resp. jiných forem účastí v obchodních společnostech z pohledu jejich specifického zaměření

Poskytování půjček – existuje zde riziko právních vad (o existenci půjčky či jejího zajištění) a riziko vypořádání (na dlužníka může být prohlášen úpadek) z těchto důvodů může hodnota nabytého obchodního podílu kolísat a snižovat hodnotu majetku Fondu.

Obchodní společnosti, na kterých má Fond účast, mohou být dotčeny podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní ceny podílu v obchodní společnosti či k úplnému znehodnocení (úpadku obchodní společnosti), resp. nemožnosti prodeje podílu v obchodní společnosti.

Ve sledovaném období Skupina vykazovala obchodní podíl ve společnosti EDEN PRAGUE Invest s.r.o., jehož reálná hodnota je stabilní. Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

25.9 Riziko spojené s investicemi do pohledávek a půjček

Investice do pohledávek jsou založeny na odhadu průměrné výnosnosti nabývaných pohledávek vždy však posuzováno v určitém časovém a hodnotovém intervalu. Výnosnost konkrétní pohledávky proto nelze individualizovat. Předpokladem průměrného výnosu je tak nejen vyšší individuální výnosnost určité pohledávky, nýbrž současně i v jiných případech výnosnost nižší.

Pohledávky jsou zpravidla nabývány za cenu nižší, než činí jejich jmenovitá hodnota, a to přiměřeně k riziku jejich vymožení. Investice do pohledávek a půjček je tak nezbytné vnímat současně i z pohledu dalších shora zmíněných rizik, a to zejména rizika právních vad (o existenci pohledávky či jejího zajištění často probíhá spor) a rizika vypořádání (na dlužníka může být prohlášen úpadek).

25.10 Riziko vypořádání

Transakce s majetkem Skupiny může být zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým závazkům a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu.

Vzhledem ke skutečnosti, že s výjimkou provedení fúze Skupina ve sledovaném období neprovedla žádné další transakce, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

25.11 Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování)

Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování) může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo v jiném opatrování majetek Skupiny.

Ve sledovaném období neměla Skupina žádný majetek svěřen do úschovy (nebo jiného opatrování) jiné osobě, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

26 Události po konci účetního období

Po rozvahovém dni do doby sestavení konsolidované účetní závěrky nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku sestavenou k 30. červnu 2017.

5) Prohlášení odpovědných oprávněných osob emitenta

Podle našeho 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.

Zpracoval: Ing. Daniel Štrtr
 Funkce: pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti
 AVANT investiční společnost, a.s.
 Dne: 25. 9. 2017

Podpis:

