



Pololetní zpráva společnosti

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

za období od 1.1.2019 do 30.06.2019

(„pololetní zpráva“)

Obsah

A	Základní údaje o emitentovi	5
	Fondový kapitál emitenta.....	5
	Údaje o cenných papírech	5
B	Popis podnikatelské činnosti emitenta	7
C	Výsledky hospodaření emitenta k 30.6.2019	7
	Konsolidovaný výkaz o finanční pozici (neauditovaný)	8
	Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku (neauditovaný)	10
	Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný)	11
	Konsolidovaný výkaz peněžních toků (neauditovaný).....	12
	Komentáře k účetním výkazům (neauditované)	13
1	Vykazující jednotka.....	13
2	Prohlášení o shodě s účetními pravidly.....	14
3	Významné události ve vykazovaném období	14
4	Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech	14
4.1	Základní zásady sestavení mezitímní konsolidované účetní závěrky	14
4.2	Změny účetních metod.....	14
5	Sezónnost	16
6	Odhady	16
7	Konsolidační celek	16
8	Komentáře k mezitímní konsolidované účetní závěrce.....	17
8.1	Informace o segmentech.....	17
8.2	Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	19
8.3	Finanční aktiva v naběhlé hodnotě - dlouhodobé pohledávky	20
8.4	Investice do nemovitostí	21
8.5	Obchodní a jiné pohledávky (v naběhlé hodnotě)	22
8.6	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	23
8.7	Základní kapitál a fondový kapitál	24
8.8	Fond z přecenění majetku	24
8.9	Kumulované zisky	25
8.10	Krátkodobé závazky.....	25
8.11	Dlouhodobé závazky	25
8.12	Podmíněné závazky	26
8.13	Smluvní a jiné budoucí závazky	26
8.13.1	Kapitálové závazky	26
8.13.2	Jiné budoucí smluvní závazky	26
8.14	Finanční náklady a výnosy	26
8.15	Daň z příjmů	27
8.16	Transakce se spřízněnými stranami.....	28
8.16.1	Zůstatky vyplývající z prodeje / nákupu zboží a služeb ke konci roku	28
8.16.2	Půjčky poskytnuté spřízněným stranám a půjčky přijaté od spřízněných stran	29
8.16.3	Náklady a výnosy realizované se spřízněnými stranami	29
8.17	Zisk na akcii.....	30
9	Hodnocení rizik.....	30
9.1	Řízení finančního rizika dle statutu Fondu	30
9.2	Tržní riziko	30
9.3	Riziko nestálé hodnoty akcií	32

9.4	Riziko likvidity	33
9.5	Expozice a koncentrace rizik:	34
9.6	Řízení kapitálových rizik	35
9.7	Riziko zrušení Mateřské společnosti (Fondu)	36
9.8	Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře	36
9.9	Operační riziko	36
9.10	Riziko stavebních a právních vad.....	37
9.11	Riziko spojené s investicemi do movitých věcí.....	37
9.12	Riziko spojené s investicemi do akcií, obchodních podílů resp. jiných forem účastí v obchodních společnostech z pohledu jejich specifického zaměření	37
9.13	Riziko spojené s investicemi do pohledávek a půjček	37
9.14	Riziko vypořádání	38
9.15	Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování)	38
10	Události po konci účetního období	38
D	Informace o předpokládaném vývoji emitenta v dalším pololetí	38
E	Údaje o podstatných změnách stanov nebo statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu sledovaného období.....	39
F	Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával	39
G	Individuální mezitímní účetní závěrka Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. za období od 1. ledna do 30. června 2019	40
1	OBECNÉ INFORMACE	47
2	PŘEHLED ZÁKLADNÍCH ÚČETNÍCH POLITIK	48
2.1	Základní zásady sestavení mezitímní účetní závěrky.....	48
2.2	Změny účetních metod.....	48
3	INFORMACE O SEGMENTECH.....	49
4	FINANČNÍ AKTIVA V NABĚHLÉ HODNOTĚ – DLOUHODOBÉ POHLEDÁVKY	50
5	NVESTICE DO NEMOVITOSTÍ	51
6	KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	53
7	SMLUVNÍ A JINÉ BUDOUCÍ ZÁVAZKY	53
8	FINANČNÍ NÁKLADY A VÝNOSY	54
9	DAŇ Z PŘÍJMŮ	54
10	TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI	55
11	UDÁLOSTI PO KONCI ÚČETNÍHO OBDOBÍ	57
H	Prohlášení emitenta	58

V pololetní zprávě použité zkratky základních právních předpisů, kterými se emitent řídí při své činnosti:

VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
NOZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví
Nařízení 809/2004	Nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Nařízení 231/2013	Nařízení Komise (ES) č. 231/2013

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“).

Mezitímní účetní závěrka, přiložená k pololetní zprávě, 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 výkazu o finanční situaci je 31.12.2018 a ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je 30.6.2018.

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 výkazy.

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

Protože je emitent současně fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu ZISIF, vyskytuje se dále v pololetní zprávě pod označením fond, nebo emitent.

A Základní údaje o emitentovi

Název fondu:	Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
IČO:	242 61 386
LEI:	315700PQXSZZHNBONW75
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Praha 4 – Krč, 140 00
Typ fondu:	Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Místo registrace:	Městský soud v Praze
Číslo registrace:	B 18471
Vznik:	20.8.2012
Právní forma:	Akciová společnost s proměnným základním kapitálem
Země sídla:	Česká republika
Telefonní číslo:	+ 420 261 006 111
Účetní období:	1.1.2019 – 30.6.2019
Konsolidační celek:	Emitent je společností s povinností sestavovat konsolidovanou účetní závěrku.
Obhospodařovatel:	AVANT investiční společnost, a.s.
IČO:	27590241
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Místo registrace:	Městský soud v Praze
Číslo registrace:	B 11040
Poznámka:	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.

Fondový kapitál emitenta

Výše fondového kapitálu:	134 775 tis. Kč
z toho neinvestiční:	2 000 tis. Kč
z toho investiční:	132 775 tis. Kč

Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie:

Počet akcií:	20 ks
Druh, forma, podoba:	zakladatelská akcie, na jméno, cenný papír
Obchodovatelnost:	Zakladatelské akcie nejsou veřejně obchodovatelné. Převoditelnost zakladatelských akcií je omezená.
Počet akcií na začátku období	20 ks

POLOLETNÍ ZPRÁVA SPOLEČNOSTI BUDĚJOVICKÁ INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.

Počet emitovaných akcií	0 ks
Počet odkoupených akcií	0 ks
Počet akcií na konci období	20 ks

Práva a povinnosti spojené s druhem akcií:

Podíl na ostatním fondovém kapitálu, s hlasovacími právy, bez práva na odkup akcií na účet fondu.

Bližší informace k právům spojených s investiční akcií jsou uvedena v zákoně č. 240/2013 Sb. A dále ve stanovách a ve statutu vydaných Fondem.

Investiční akcie:

Počet akcií:	129 159 ks
Druh, forma, podoba:	investiční akcie, na majitele, zaknihovaný cenný papír
ISIN:	CZ0008041381
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.
Počet akcií na začátku období	129 159 ks
Počet emitovaných akcií	0 ks
Počet odkoupených akcií	0 ks
Počet akcií na konci období	129 159 ks

Práva a povinnosti spojené s druhem akcií:

Podíl na investičním fondovém kapitálu emitenta, s plnými hlasovacími právy a s právem na odkup investičních akcií na účet fondu.

Bližší informace k právům spojených s investiční akcií jsou uvedena v zákoně č. 240/2013 Sb. A dále ve stanovách a ve statutu vydaných Fondem.

B 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 modalities, 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.

Významným 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 30.6.2019 do sestavení této pololetní zprávy nenastaly žádné významné či neobvyklé transakce, které by mohly zásadně ovlivnit pohled na finanční a majetkovou situaci emitenta.

C Výsledky hospodaření emitenta k 30.6.2019

V prvním pololetí roku 2019 nenastaly žádné negativní události, které by výrazně ovlivnily výsledky hospodaření a finanční situaci emitenta. Jak výnosy, tak náklady emitenta pochází z tuzemska. Zdrojem příjmů byly především příjmy z pronájmu nemovitostí. Fond měl k 30.6.2019 celková aktiva ve výši 2 976 013 tis. Kč, ke dni 31.12.2018 pak ve výši 2 933 588 tis. Kč. Vlastní kapitál fondu činil ke dni 30.6.2019 částku 1 934 343 tis. Kč, z toho vlastní kapitál připadající na investiční akcie činil 1 934 134 tis. Kč. Ke dni 31.12.2018 činil vlastní kapitál 1 867 887 tis. Kč, z toho vlastní kapitál připadající na investiční akcie činil 1 867 678 tis. Kč. Hospodářský výsledek ke dni 30.6.2019 představoval zisk po zdanění ve výši 66 456 tis. Kč, z toho zisk na jednu investiční akcii činil 512,67 Kč. Ke dni 30.6.2018 činil zisk po zdanění 73 396 tis. Kč a zisk na jednu investiční akcii 563,08 Kč.

V prvním pololetí roku 2019 byly výnosy z pronájmu na přibližně stejné výši jako v prvním pololetí roku 2018.

Finanční výkazy nebyly významně ovlivněny sezónními ani cyklickými faktory.

V průběhu prvního pololetí roku 2019 nedošlo k žádným změnám ve struktuře emitenta.

Konsolidovaný výkaz o finanční pozici (neauditovaný)

k 30. červnu 2019

(v tis. Kč)

	Poznámka	30/06/2019	31/12/2018
AKTIVA			
AKTIVA neinvestiční			
Krátkodobá neinvestiční aktiva			
Peníze a peněžní ekvivalenty	8.6	209	209
Krátkodobá neinvestiční aktiva celkem		209	209
AKTIVA přiřaditelná k zakladatelským akciím celkem		209	209
AKTIVA investiční			
Dlouhodobá aktiva			
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	8.2	66 311	66 311
Dlouhodobý majetek		916	949
Finanční aktiva v naběhlé hodnotě - dlouhodobé pohledávky	8.3	47 350	36 605
Nedokončené investice do nemovitostí	8.4	20 096	3 769
Investice do nemovitostí	8.4	2 680 965	2 680 872
Investice do nemovitostí – pronajaté prostory	8.4	20 453	
Dlouhodobá aktiva celkem		2 836 091	2 788 506
Krátkodobá aktiva			
Obchodní a jiné pohledávky v naběhlé hodnotě	8.5	89 126	75 752
Peníze a peněžní ekvivalenty	8.6	50 587	69 121
Krátkodobá aktiva celkem		139 713	144 873
AKTIVA přiřaditelná investičním akciím celkem		2 975 804	2 933 379
AKTIVA celkem		2 976 013	2 933 588
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál neinvestiční			
Základní kapitál (zapisovaný)	8.7	2 000	2 000
Kumulované ztráty	8.9	-1 791	-1 791
Vlastní kapitál neinvestiční celkem		209	209

POLOLETNÍ ZPRÁVA SPOLEČNOSTI BUDĚJOVICKÁ INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.

Vlastní kapitál investiční

Investiční fondový kapitál	8.7	132 775	132 775
Ostatní fondy ze zisku		385	385
Fond z přecenění majetku	8.8	59 318	59 318
Výsledek hospodaření za účetní období		66 456	166 604
Kumulované zisky	8.9	1 675 200	1 508 596
Vlastní kapitál investiční celkem		1 934 134	1 867 678
Vlastní kapitál celkem		1 934 343	1 867 887
– připadající vlastníkově společnosti		1 917 542	1 851 326
– nekontrolní podíly		16 801	16 561

Dlouhodobé závazky

Odložený daňový závazek	8.11, 8.15	93 397	91 592
Ostatní dlouhodobé závazky	8.11	840 706	834 699
Dlouhodobé závazky z nájmu		18 272	
Dlouhodobé závazky celkem		952 375	926 291

Krátkodobé závazky

Krátkodobé závazky	8.10	86 955	139 410
Krátkodobé závazky z nájmu		2 340	
Krátkodobé závazky celkem		89 295	139 410

Závazky celkem

		1 041 670	1 065 701
--	--	------------------	------------------

Vlastní kapitál a závazky připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií celkem po zohlednění nekontrolních podílů

		2 959 212	2 917 027
--	--	------------------	------------------

VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY celkem

		2 976 013	2 933 588
--	--	------------------	------------------

Výpočet fondového kapitálu z investiční činnosti dle ZISIF

(v tis. Kč)		30/06/2019	31/12/2018
Vlastní kapitál investiční celkem		1 934 134	1 867 678
Fondový kapitál z investiční činnosti připadající vlastníkově společnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF		1 917 333	1 851 117

Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku (neauditovaný)

k 30. červnu 2019

(v tis. Kč)

	Poznámka	1-6/2019	1-6/2018
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	8.4	101 455	103 011
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	8.4	-19 886	-19 899
Ostatní provozní náklady	8.4	-3 739	-4 925
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí	8.4	-1 316	
Ostatní výnosy		316	60
Provozní výsledek hospodaření		76 830	78 247
Nákladové / výnosové úroky	8.14	-5 797	-4 725
Ostatní finanční náklady / výnosy	8.14	-31	3 047
Finanční výsledek hospodaření		-5 828	-1 705
Výsledek hospodaření před zdaněním		71 002	76 542
Daň z příjmů za běžnou činnost	8.15	-4 546	-3 146
Výsledek hospodaření za účetní období		66 456	73 396
Úplný hospodářský výsledek za účetní období po zdanění		66 456	73 396
– připadající vlastníkově společnosti / Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií		66 216	72 727
– nekontrolní podíly		240	669

Zisk na akcii za období od 1. ledna do 30. června 2019 a 2018:

	1-6/2019	1-6/2018
Základní zisk na 1 investiční akci (v Kč)	512,67	563,08

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný)

k 30. červnu 2019

(v tisících Kč)

	Základní kapitál (zapisovaný) a investiční fondový kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Fond z přecenění majetku	Kumulované zisky	Výsledek hospodaření za účetní období	Celkem
Zůstatek k 1.1.2018	134 775	385		1 362 829	143 976	1 641 965
Rozdělení zisku 2017				143 976	-143 976	
Úplný výsledek hospodaření za účetní období (*)					73 396	73 396
Zůstatek k 30. červnu 2018	134 775	385		1 506 805	73 396	1 715 361
Zůstatek k 1.1.2019	134 775	385	59 318	1 506 805	166 604	1 867 887
Rozdělení zisku 2018				166 604	-166 604	
Úplný výsledek hospodaření za účetní období (*)					66 456	66 456
Zůstatek k 30. červnu 2019	134 775	385	59 318	1 673 409	66 456	1 934 343

(*) odpovídá přírůstku čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií

Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií

k 30. červnu 2019

	30/06/2019	31/12/2018
Počet investičních akcií (ks)	129 159	129 159
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií po zohlednění nekontrolních podílů (v tis. Kč)	1 917 333	1 851 117
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcií (v Kč)	14 844,749	14 332,079

Konsolidovaný výkaz peněžních toků (neauditovaný)

(v tis. Kč)

	Poznámka	1-6/2019	1-6/2018
Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií za období / Výsledek hospodaření za běžnou činnost před zdaněním připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií		71 002	76 542
<u>Úpravy o nepeněžní operace</u>		4 006	351
Odpis dlouhodobého majetku a pohledávek		33	33
Změna stavu opravných položek a rezerv		396	
Čistý zisk / ztráta z finančních operací (neprovozní cash flow)		31	- 3 046
Úprava o nákladové a výnosové úroky		5 797	4 752
Úprava o přecenění investice do nemovitosti		1 316	
Ostatní nepeněžní operace		-3 567	-1 388
Čistý provozní peněžní tok před změnami prac. kapitálu		75 008	76 893
<u>Změna stavu pracovního kapitálu</u>		-65 829	-46 221
Změna stavu krátkodobých pohledávek a časového rozlišení aktiv		-13 374	-8 641
Změna stavu krátkodobých závazků a časového rozlišení pasiv		-52 455	-37 580
Čistý provozní peněžní tok před zdaněním		9 179	30 672
Zaplacené úroky		-199	
Přijaté úroky		37	
Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost		-2 269	-3 544
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		6 748	27 128
Výdaje spojené s nabytím investice do nemovitostí		-20 546	-24 893
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		-20 546	-24 893
Změna stavu závazků z financování		6 007	-996
Změna stavu dlouhodobých pohledávek		-10 745	44
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		-4 738	-952
Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		-18 536	1 283
Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	8.6	69 330	30 464

Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	8.6	50 796	31 747
– z toho peněžní prostředky vztažené k základnímu kapitálu	8.6	209	209
– z toho peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií	8.6	50 587	31 538

Komentáře k účetním výkazům (neauditované)

1 Vykazující jednotka

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

V období končícím 30. června 2019 a 2018 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 úrovní 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 2019:

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

Při výkonu funkce zastupuje:

Jméno	Funkce
Mgr. Robert Robek	Pověřený zmocněnec
Mgr. Daniel Štrtr	Pověřený zmocněnec
Mgr. Ing. Ondřej Pieran	Pověřený zmocněnec

K 30. červnu 2019:

Jméno	Funkce
Robert Schneider (*)	Předseda správní rady
Jana Schneiderová	Člen správní rady
Hana Koubová	Člen správní rady

(*) do Obchodního rejstříku zapsán dne 25. ledna 2019.

2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly

Konsolidovaná 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).

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

3 Významné události ve vykazovaném období

Nenastaly žádné další významné události, které by zásadním způsobem ovlivnily hospodaření emitenta.

4 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 došlo ke změně v aplikovaných účetních pravidlech. Tyto změny jsou popsány níže.

4.1 Základní zásady sestavení mezitímní konsolidované účetní závěrky

Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka k 30. červnu 2019 byla zpracována v souladu s mezinárodním standardem IAS 34.

Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka neobsahuje všechny informace požadované v roční konsolidované účetní závěrce a měla by být proto čtena v úzké návaznosti na konsolidovanou účetní závěrku k 31. prosinci 2018.

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

4.2 Změny účetních metod

K 1. lednu 2019 Skupina přijala nový Mezinárodní standard účetního výkaznictví IFRS 16 Leasingy.

Společnost s účinností od 1. ledna 2019 implementovala účetní standard IFRS 16. IFRS 16 nahrazuje standard IAS 17 Leasingy a související interpretace. Ruší současný dvojí účetní model pro nájemce a místo toho vyžaduje, aby společnosti většinu nájemních smluv vykazovaly v rozvaze podle jednoho modelu, což eliminuje rozdíl mezi operativním a finančním leasingem.

POLOLETNÍ ZPRÁVA SPOLEČNOSTI BUDĚJOVICKÁ INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.

Podle IFRS 16 se smlouva považuje za leasingovou, pokud dává právo rozhodovat o použití daného aktiva v časovém období výměnou za protihodnotu. V případě takových smluv nový model požaduje, aby nájemce vykázal užívané aktivum a závazek z leasingu. Užívané aktivum je odepisováno a související závazek z leasingu je úročen. To se u většiny leasingů projeví postupně se snižujícím objemem účtovaných nákladů z leasingu po dobu trvání leasingové smlouvy, a to i v případě, kdy nájemce platí konstantní leasingové splátky.

Nový standard zavádí pro nájemce několik výjimek z rozsahu působnosti, které se týkají:

- leasingů s dobou pronájmu 12 měsíců nebo méně bez možnosti odkupu na konci pronájmu a
- leasingů, kde podkladové aktivum má nízkou hodnotu.

Účetní zachycení leasingu na straně pronajímatele zůstává do značné míry nezměněno a rozdíl mezi operativním a finančním leasingem bude zachován.

Vzhledem ke skutečnosti, že fond aplikuje standard IAS 40 Investice do nemovitostí, je právo k nájmu vykázáno jako součást investice do nemovitostí (viz poznámka 8.3). Dlouhodobé a krátkodobé závazky z nájmu jsou pak vykázány jako separátní položky v Konsolidovaném výkazu o finanční pozici. Amortizace práva k nájmu je vykázána jako Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí.

Dopad implementace IFRS 16 na aktiva a závazky Fondu k 1. lednu a 30. červnu 2019 je možné znázornit následovně:

Pololetí končící 30/6/2019	1. ledna 2019	Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí	Nákladové úroky	Úhrada závazku	30. června 2019
<u>Investice do nemovitostí:</u>					
Vykázání práva k nájmu splňující definice IAS 40 Investice do nemovitostí k 1.1.2019	21 769	-1 316			20 453
Aktiva celkem	21 769	-1 316			20 453
<u>Krátkodobé závazky z nájmu</u>					
Vykázání krátkodobého závazku z nájmu k 1.1.2019	2 322		18		2 340
<u>Dlouhodobé závazky z nájmu</u>					
Vykázání dlouhodobého závazku z nájmu k 1.1.2019	19 447		159	-1 334	18 272
Závazky celkem	21 769		177	-1 334	20 612
Dopad do Konsolidovaného výkazu o úplném výsledku		-1 316	-177		

Dopad vydaných standardů a interpretací, které dosud nenabývaly účinnosti:

Skupina zvážila využití nových standardů a interpretací, které dosud nejsou pro aktuální účetní období účinné, ale povolují dřívější použití. Nové standardy a interpretace při sestavování těchto výkazů nebyly použity.

S výjimkou výše uvedeného, byla mezitímní konsolidovaná účetní závěrka sestavena za použití stejných účetních zásad, které byly uplatněny v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2018.

5 Sezónnost

Podnikatelské aktivity Fondu nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

6 Odhady

Při sestavení mezitímní konsolidované účetní závěrky používá vedení společnosti úsudky, předpoklady a odhady, které mohou mít vliv na aplikaci účetních metod a vykázanou výši aktiv, pasiv, výnosů a nákladů, jež jsou vykazovány v mezitímních konsolidovaných účetních výkazech a souvisejících komentářích.

Odhady a výchozí předpoklady jsou průběžně revidovány. Změny účetních odhadů jsou zohledněny v období, v němž byla provedena oprava odhadu, a dále v dotčených budoucích obdobích.

7 Konsolidační celek

K 30. červnu 2019 a 31. prosinci 2018 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	
Dceřiné společnosti			
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
Fisolta commerz s.r.o., IČO: 03586103, sídlo: Durychova 101/66, Lhotka, 142 00 Praha 4	Česká republika	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	100,00 %, přímý podíl

Změny konsolidačního celku:

V období od 1. ledna do 30. června 2019 neproběhla žádná změna konsolidačního celku.

8 Komentáře k mezitímní konsolidované účetní závěrce

8.1 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. Kategorie Ostatní představuje nakoupený pozemek, o jehož využití nebylo doposud rozhodnuto, dlouhodobé půjčky a Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření.

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.
- Segment ostatní představuje pozemek, dlouhodobé půjčky a Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření.

Rozdělení výnosů, nákladů a aktiv a závazků mezi segment Zdravotnictví a Obchodní prostory je založeno na poměru výnosů obou segmentů za rozhodné období.

POLOLETNÍ ZPRÁVA SPOLEČNOSTI BUDĚJOVICKÁ INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.

Informace o segmentech je možné analyzovat takto:

Pololetí končící 30/6/2019	Zdravotnictví	Obchodní prostory	Ostatní	Celkem
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	65 103	36 352		101 455
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-12 760	-7 125	-1	-19 886
Ostatní provozní náklady	-2 375	-1 326	-38	-3 739
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí	-844	-472		-1 316
Ostatní výnosy	57	32	227	316
Provozní výsledek hospodaření	49 181	27 461	188	76 830
Nákladové/výnosové úroky	-3 146	-1 757	-894	-5 797
Ostatní finanční náklady/výnosy	-19	-11	-1	-31
Finanční výsledek hospodaření	-3 165	-1 768	-895	-5 828
Výsledek hospodaření před zdaněním	46 015	25 694	-707	71 002
Daň z příjmů za běžnou činnost	-2 917	-1 629		-4 546
Výsledek hospodaření za účetní období	43 098	24 065	-707	66 456
Úplný hospodářský výsledek za účetní období po zdanění	43 098	24 065	-707	66 456
Aktiva (bez poskytnutých dlouhodobých půjček a finančních aktiv v reálné hodnotě vykázaných do ostatního úplného výsledku hospodaření)	1 810 457	1 010 919	154 637	2 976 013
Závazky	647 168	361 364	33 138	1 041 670

POLOLETNÍ ZPRÁVA SPOLEČNOSTI BUDĚJOVICKÁ INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.

Pololetí končící 30/6/2018	Zdravotnictví	Obchodní prostory	Ostatní	Celkem
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	65 971	37 040		103 011
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-12 744	-7 155		-19 899
Ostatní provozní náklady	-3 154	-1 771		-4 925
Ostatní výnosy	38	22		60
Provozní výsledek hospodaření	50 111	28 136		78 247
Nákladové / výnosové úroky	-3 043	-1 709		-4 752
Ostatní finanční náklady / výnosy	1 951	1 096		3 047
Finanční výsledek hospodaření	-1 092	-613		-1 705
Výsledek hospodaření před zdaněním	49 019	27 523		76 542
Daň z příjmů za běžnou činnost	-2 015	-1 131		-3 146
Výsledek hospodaření za účetní období	47 005	26 391		73 396
Úplný hospodářský výsledek za účetní období po zdanění	47 005	26 391		73 396
Aktiva (bez poskytnutých dlouhodobých půjček a finančních aktiv v reálné hodnotě vykázaných do ostatního úplného výsledku hospodaření)	1 821 435	1 022 665	113 340	2 957 440
Závazky	795 460	446 619		1 242 079

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

Výnosy Společnosti nejsou významně ovlivněny sezónností. Skupina působí výhradně v České republice.

8.2 Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření

a) Klasifikace finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou do Ostatního úplného výsledku:

Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do Ostatního úplného výsledku (FVTOCI) představují majetkové finanční investice, které nejsou drženy k obchodování a které Skupina neodvolatelně zařadila do této kategorie. Jedná se o strategické investice a Skupina považuje tuto klasifikaci za vhodnější.

v tis. Kč	30/6/2019	31/12/2018
EDEN Prague Invest s.r.o.	66 311	66 311
Celkem	66 311	66 311

b) Změny v roce 2019 a 2018 je možné popsat takto:

v tis. Kč	30/6/2019	31/12/2018
K 1. lednu	66 311	3 871
Přírůstky z titulu změny reálné hodnoty vykázané v Ostatním úplném výsledku (brutto)		62 440
K 30. červnu resp. 31. prosinci	66 311	66 311
Z toho: dlouhodobá aktiva	66 311	66 311

c) Podíl na zisku vykázaný jako finanční výnos ve Výsledku hospodaření

v tis. Kč	Pololetí končící 30/6/2019	Pololetí končící 30/6/2018
Podíl na zisku od společnosti EDEN Prague Invest s.r.o.	0	2 613

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření k 30. červnu 2019 a 31. prosinci 2018 představují 5%ní podíl ve společnosti EDEN Prague Invest s.r.o., se sídlem Krakovská 1256/24, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, zabývající se pronájmem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření k 30. červnu 2019 a 31. prosinci 2018 jsou denominovaná v českých korunách.

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do Ostatního úplného výsledku hospodaření jsou k 31. prosinci 2018 přeceněna na reálnou hodnotu na základě posudku nezávislého znalce. Tento znalecký posudek je založený zejména na porovnání s obdobnými nemovitostmi ve stejné lokalitě, z pohledu hierarchie reálné hodnoty se tak jedná o úroveň 2.

8.3 Finanční aktiva v naběhlé hodnotě - dlouhodobé pohledávky

a) Klasifikace finančních aktiv v naběhlé hodnotě:

Skupina klasifikuje svá finanční aktiva v naběhlé hodnotě pouze tehdy, jsou-li splněna obě následující kritéria:

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je shromážďovat smluvní peněžní toky,
- smluvní podmínky vedou k peněžním tokům, které představují pouze platby jistiny a úroků.

b) Dlouhodobé pohledávky je možné analyzovat následovně:

v tis. Kč	30/6/2019	31/12/2018
Dlouhodobé zaplacené kauce	194	194
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	47 520	36 595
Opravné položky k dlouhodobé poskytnuté půjčce	-364	-184
Celkem	47 350	36 605

Skupina k 30. červnu 2019 evidovala opravnou položku k dlouhodobým pohledávkám ve výši 364 tis. Kč. Skupina k 31. prosinci 2018 zaúčtovala opravnou položku k dlouhodobým pohledávkám ve výši 184 tis. Kč. 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.

8.4 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí jsou dlouhodobým majetkem přeceňovaným na reálnou hodnotu.

v tis. Kč	30/6/2019	31/12/2018
Počáteční stav k 1.1.	2 680 872	2 283 379
Přírůstky	94	326 814
Úvodní zaúčtování práva k nájmu splňující kritéria IAS 40 (viz poznámka 4.2)	21 768	
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí – amortizace práva k nájmu (viz poznámka 4.2)	-1 316	70 679
Konečný stav k 30.6. resp. 31.12.	2 701 418	2 680 872
Z toho: vlastní investice do nemovitostí	2 680 965	2 680 872
pronajaté prostory	20 453	

v tis. Kč	Pololetí končící 30/6/2019	Pololetí končící 30/6/2018
Nájemné	101 455	103 011
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které souvisí s generovaným nájmem	-19 886	-19 899
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které nesouvisí s generovaným nájmem	-3 739	-4 925
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí	-1 316	
Celkem	76 514	78 187

Nedokončené investice do nemovitostí k 30. červnu 2019 činily 20 096 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 3 769 tis. Kč). Nedokončené investice jsou po své finalizaci zachyceny jako přírůstky investic do nemovitostí.

Ocenění nemovitosti k 30. červnu 2019 a k 31. prosinci 2018 představuje ocenění na základě znaleckého posudku připraveného nezávislým znalcem k 31. prosinci 2018. Znalecký posudek byl založen 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 nájemch 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 8.13.2.

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:

v tis. Kč	30/6/2019	31/12/2018
Splatné do jednoho roku	163 330	163 479
Splatné nad jeden rok, ale do 5 let	639 439	647 249
Celkem	802 769	810 728

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.

8.5 Obchodní a jiné pohledávky (v naběhlé hodnotě)

a) Klasifikace pohledávek z obchodního styku:

Pohledávky z obchodního styku jsou převážně pohledávky za odběrateli z fakturovaného nájmu. Obecně jsou splatné do 30 dnů, a proto jsou všechny klasifikovány jako krátkodobé. Pohledávky z obchodních vztahů se prvotně zaúčtují ve výši přijatého protiplnění. Skupina drží pohledávky z obchodních vztahů s cílem shromažďovat smluvní peněžní toky a následně je oceňuje v naběhlé hodnotě.

b) Klasifikace jiných pohledávek v naběhlé hodnotě:

Skupina klasifikuje jiné pohledávky v naběhlé hodnotě pouze tehdy, jsou-li splněna obě následující kritéria:

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je shromažďovat smluvní peněžní toky, a
- smluvní podmínky vedou k peněžním tokům, které představují pouze platby jistiny a úroků.

Jiné pohledávky v naběhlé hodnotě představují především krátkodobé půjčky a ostatní aktiva splatné do jednoho roku.

Obchodní pohledávky a jiné pohledávky v naběhlé hodnotě mohou být analyzovány následovně:

v tis. Kč	30/6/2019	31/12/2018
Obchodní pohledávky ve splatnosti	7 276	1 614
Obchodní pohledávky po splatnosti - brutto	14 097	15 568
Minus: opravná položka na snížení hodnoty pohledávek	-1 197	-1 391
Obchodní pohledávky – netto	20 176	15 791
Ostatní krátkodobé pohledávky	4 134	10 075
Ostatní krátkodobé půjčky	64 816	49 886
Obchodní pohledávky celkem	89 126	75 752

Pohledávky po splatnosti představují především pohledávky vůči ostatním spřízněným společnostem, proto je riziko úvěrové ztráty minimální.

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

Reálná hodnota obchodních a jiných pohledávek odpovídá přibližně jejich čisté zůstatkové hodnotě.

Všechny obchodní a jiné pohledávky jsou denominovány v českých korunách.

8.6 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

K 30. červnu 2019 peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty představují peněžní prostředky na běžných účtech a peněžní hotovost ve výši 50 796 (k 31. prosinci 2018: 69 330 tis. Kč).

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty neinvestičního majetku mohou být analyzovány takto:

v tis. Kč	30/6/2019	31/12/2018
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	209	209
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	209	209

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty investičního majetku mohou být analyzovány takto:

v tis. Kč	30/6/2019	31/12/2018
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	50 587	69 121
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	50 587	69 121

8.7 Základní kapitál a fondový kapitál

Společnost vydala následující akcie:

- 20 ks zakladatelských akcií na jméno, kusové akcie bez jmenovité hodnoty a
- 129 159 ks investičních akcií na jméno, zaknihovaný cenný papír, kusové akcie bez jmenovité hodnoty

Vlastní kapitál - neinvestiční:

Zapísaný základní kapitál Společnosti k 30. červnu 2019 činil 2 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 2 000 tis. Kč).

Neinvestiční kapitál připadá držitelům zakladatelských akcií a může být analyzován následovně:

v tis. Kč	30/6/2019	31/12/2018
Základní kapitál (zapisovaný)	2 000	2 000
Kumulované ztráty	-1 791	-1 791
Vlastní kapitál neinvestiční celkem	209	209

Vlastní kapitál - investiční:

Investiční kapitál připadá držitelům investičních akcií a může být analyzován následovně:

v tis. Kč	30/6/2019	31/12/2018
Investiční fondový kapitál	132 775	132 775
Ostatní fondy ze zisku	385	385
Fond z přecenění majetku	59 318	59 318
Výsledek hospodaření za účetní období	66 456	166 604
Kumulované zisky	1 675 200	1 508 596
Vlastní kapitál investiční celkem	1 934 134	1 867 678

8.8 Fond z přecenění majetku

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázaná do Ostatního úplného výsledku hospodaření

v tis. Kč	30/6/2019	31/12/2018
Zisk z přecenění na reálnou hodnotu	62 440	62 440
Související odložená daň	-3 122	-3 122
K 30. červnu 2019 resp. k 31. prosinci 2018	59 318	59 318

Fond z přecenění majetku

Skupina od 1. ledna 2018 vykazuje změny reálné hodnoty Finančních aktiv v reálné hodnotě vykazané do Ostatního úplného výsledku ve Fondu z přecenění majetku, který je součástí kapitálu Skupiny. Skupina převede částky z této rezervy do nerozděleného zisku v okamžiku, kdy bude příslušný majetkový cenný papír odúčtován.

8.9 Kumulované zisky

v tis. Kč	2019	2018
K 1. lednu	1 506 805	1 362 829
Převod čistého zisku	166 604	143 976
K 30. červnu 2019 resp. k 31. prosinci 2018	1 673 409	1 506 805
toho:		
- kumulované ztráty připadající na držitele zakladatelských akcií	- 1 791	- 1 791
- kumulované zisky připadající na držitele investičních akcií	1 675 200	1 508 596

8.10 Krátkodobé závazky

v tis. Kč	30/6/2019	31/12/2018
Obchodní a jiné závazky	24 422	22 638
Krátkodobé půjčky	57 507	57 373
Krátkodobá část dlouhodobých půjček	5 026	59 399
Celkem	86 955	139 410

Pokles krátkodobých závazků je způsoben především úhradou krátkodobé části dlouhodobých půjček.

Obchodní ani jiné závazky nebyly zajištěny žádným majetkem Skupiny.

8.11 Dlouhodobé závazky

v tis. Kč	30/6/2019	31/12/2018
Odložený daňový závazek	93 397	91 592
Dlouhodobé kauce	8 862	8 614
Dlouhodobé půjčky	831 844	826 085
Přijaté půjčky celkem	934 103	926 291

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.

Všechny dlouhodobé závazky jsou denominovány v českých korunách.

Zůstatková hodnota dlouhodobých závazků odpovídá jejich tržní hodnotě.

8.12 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 vyplývajících z těchto kontrol.

8.13 Smluvní a jiné budoucí závazky

8.13.1 Kapitálové závazky

K 30. červnu 2019 eviduje Skupina očekávané výdaje na dlouhodobá hmotná aktiva ve výši 12 mil. Kč. Jejich dokončení i úhrada se očekává do konce roku 2019.

8.13.2 Jiné budoucí smluvní závazky

Náklady na údržbu objektu k 30. červnu 2019 činily přibližně 2 055 tis. Kč (2018: 4 155 tis. Kč). Vedení předpokládá, že v obdobné výši budou vynakládány i v budoucnu.

8.14 Finanční náklady a výnosy

v tis. Kč	Pololetí končící 30/6/2019	Pololetí končící 30/6/2018
Finanční náklady:		
Úrokové náklady	7 277	7 849
Ostatní finanční náklady	31	28
Finanční náklady z finančních aktivit celkem	7 308	7 877
Finanční výnosy:		
Úrokové výnosy	1 480	3 097
Ostatní finanční výnosy:		
Ostatní finanční výnosy - podíl na zisku společnosti EDEN Prague Invest s.r.o.	0	3 075
Finanční výnosy z finančních aktivit celkem	1 480	6 172
Finanční výsledek hospodaření	-5 828	-1 705

8.15 Daň z příjmů

v tis. Kč	Pololetí končící 30/6/2019	Pololetí končící 30/6/2018
Splatná daň z příjmů za období	2 742	3 227
Odložená daň	1 804	-81
Daň z příjmů celkem	4 546	3 146

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:

v tis. Kč	Pololetí končící 30/6/2019	Pololetí končící 30/6/2018
Zisk před zdaněním	71 002	76 542
Aplikovaná průměrná daňová sazba	6 %	6 %
Daň vypočtená s použitím místních průměrných daňových sazeb	4 287	4 593
Daňový efekt:		
- rozdílů mezi účetními a daňovými náklady a výnosy	271	-1 447
- ostatní	-12	
Daň z příjmů celkem	4 546	3 146

Vážený aritmetický průměr příslušných daňových sazeb za období od 1. ledna do 30. června 2019 činil 6 % (2018: 6 %). Odložený daňový závazek k 30. červnu 2019 a k 31. prosinci 2018 je možné analyzovat následovně:

v tis. Kč	30/6/2019	31/12/2018
Odložený daňový závazek:		
Rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou majetku	91 680	90 119
Přecenění FVTOCI finančních aktiv	3 122	3 122
Odložený daňový závazek celkem	94 802	93 241
Odložená daňová pohledávka:		
Daňově odčitatelné ztráty minulých let	1 254	1 536
Opravné položky k pohledávkám	151	113
Odložená daňová pohledávka celkem	1 405	1 649
Čistý odložený daňový závazek	93 397	91 592

8.16 Transakce se spřízněnými stranami

Mateřská společnost:

Vlastníkem společnost a zároveň jejím konečným vlastníkem je pan Robert Schneider.

Dceřinné, přidružené a společné podniky:

Dceřinnými společnostmi jsou společnosti ASUZA a.s. a Fisolta commerz s.r.o., viz poznámka 7. Transakce s těmito společnostmi jsou eliminovány v rámci sestavení konsolidované účetní závěrky.

Členové klíčového vedení účetní jednotky nebo jejího Mateřského podniku:

Funkci představenstva Společnosti k 30. červnu 2019 a k 31. prosinci 2018 vykonávala společnost AVANT investiční společnost, a.s., prostřednictvím svých pověřených zmocněnců.

Společnost AVANT investiční společnost, a.s. je zároveň Obhospodařovatelem a realizuje investiční strategii definovanou statutem Fondu. Společnost hradí Obhospodařovateli poplatků za obhospodařování.

Společnost nemá žádné kmenové zaměstnance.

Ostatní spřízněné strany:

Ostatní spřízněné strany představují zejména společnosti ovládané konečným vlastníkem společnosti.

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

Skupina vykazovala tyto zůstatky se spřízněnými stranami:

v tis. Kč	30/6/2019	31/12/2018
Pohledávky z obchodního styku – ostatní spřízněné strany	12 849	13 308
Pohledávky z obchodního styku – ovládající fyzická osoba	239	
Celkem	13 088	13 308
Závazky z obchodního styku – ostatní spřízněné strany	539	8
Závazky z obchodního styku – statutární ředitel PO	51	51
Ostatní závazky – ostatní spřízněné strany		461
Ostatní závazky – ovládající fyzická osoba	30 288	30 288
Celkem	30 878	30 808

Pohledávky z obchodního styku 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 byly k 30. červnu 2019 a k 31. prosinci 2018 vytvářeny opravné položky v souladu se standardem IFRS 9.

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

8.16.2 Půjčky poskytnuté spřízněným stranám a půjčky přijaté od spřízněných stran

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

v tis. Kč	30/6/2019	31/12/2018
Dlouhodobé poskytnuté půjčky - ostatní spřízněné strany	47 475	36 605
Celkem	47 475	36 605
Půjčky přijaté dlouhodobé - ostatní spřízněné strany	859 374	796 181
Půjčky přijaté krátkodobé - ostatní spřízněné strany		86 484
Celkem	859 374	882 665

Půjčky spřízněným stranám nejsou zajištěny. K půjčkám poskytnutým spřízněným stranám byly k 30. červnu 2019 a k 31. prosinci 2018 vytvářeny opravné položky v souladu se standardem IFRS 9.

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

8.16.3 Náklady a výnosy realizované se spřízněnými stranami

Se spřízněnými stranami se uskutečnily následující transakce:

v tis. Kč	Pololetí končící 30/6/2019	Pololetí končící 30/6/2018
Výnosy		
Úrokové výnosy - ostatní spřízněné strany	924	5 755
Tržby za služby - ostatní spřízněné strany	584	576
Celkem	1 508	6 331

v tis. Kč	Pololetí končící 30/6/2019	Pololetí končící 30/6/2018
Náklady		
Náklady na nájemné - ostatní spřízněné strany	1 316	1 289
Úrokové náklady - ostatní spřízněné strany	6 223	7 849
Náklady na služby - ostatní spřízněné strany	39	
Náklady na služby - statutární ředitel PO	306	306
Celkem	7 884	9 444

Transakce se spřízněnými stranami byly realizovány za běžných obchodních podmínek.

8.17 Zisk na akciích

Základní ukazatel zisku na akci se vypočítá jako podíl zisku z investiční činnosti Fondu (po odečtení části zisku připadající na nekontrolní podíly) k počtu investičních akcií.

	30.6.2019	31.12.2018
Počet zakladatelských akcií (ks)	20	20
Počet investičních akcií (ks)	129 159	129 159
Celkový počet kusových akcií bez jmenovité hodnoty	129 179	129 179
Investiční fondový kapitál celkem (v Kč)	132 774 784	132 774 784

	30.6.2019	31.12.2018
Zisk pocházející z investiční činnosti Fondu (v tis. Kč)	66 456	225 922
Zisk po odečtu části připadající nekontrolním podílům (v tis. Kč)	66 216	225 317
Zisk připadající na 1 investiční akci (v Kč)	512,67	1 744,49

Vzhledem k tomu, že Fond nevydal žádné ředící kapitálové nástroje, je výše zředěného zisku na akci rovna základnímu zisku na akci.

9 Hodnocení rizik

9.1 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 věcí 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 statutárním ředitelem 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.

9.2 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 v souladu s platným Statutem.

Analýza citlivosti:

Pokud by byla k 30. červnu 2019 hodnota investice do nemovitostí vyšší/nížší o 1 tis. Kč a ostatní proměnné by se nezměnily, byl by zisk před zdaněním za daný rok o 1 tis. Kč vyšší/nížší (k 30. červnu 2018: 1 tis. Kč) z titulu změny ocenění této investice.

Pokud by se hodnota investice do nemovitostí k 30. červnu 2019 snížila o 15%, snížil by se zisk Společnosti před zdaněním o 402 131 tis. Kč (31. prosince 2018: 402 131 tis. Kč) a čistá hodnota vlastního kapitálu o 378 003 tis. Kč (31. prosince 2018: 378 003 tis. Kč). Navýšení hodnoty investice do nemovitostí o hodnotu práva k nájmu k 1. lednu 2019 nemělo vliv na možnou změnu hodnoty investice.

Výše nájmu

Nájemci investice do nemovitostí jsou velmi diverzifikováni; řada nájemních smluv 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.

Úvěrové riziko představuje dále situaci, kdy 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.

Kreditní kvalita portfolia k 30. červnu 2019:

v tis. Kč	Standartní	Po splatnosti	Celkem
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	66 311		66 311
Finanční aktiva v naběhlé hodnotě - dlouhodobé pohledávky	47 350		47 350
Obchodní a jiné pohledávky v naběhlé hodnotě – krátkodobé půjčky	65 586		65 586
Obchodní a jiné pohledávky v naběhlé hodnotě	10 208	13 332	23 540
Běžné účty	50 796		50 796
Celkem	240 251	13 332	253 583

Kreditní kvalita portfolia k 31. prosinci 2018:

v tis. Kč	Standartní	Po splatnosti	Celkem
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	66 311		66 311
Finanční aktiva v naběhlé hodnotě - dlouhodobé pohledávky	36 605		36 605
Obchodní a jiné pohledávky v naběhlé hodnotě – krátkodobé půjčky	49 886		49 886
Obchodní a jiné pohledávky v naběhlé hodnotě	11 212	14 654	25 866
Běžné účty	69 330		69 330
Celkem	233 344	14 654	247 998

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 riziko změny úrokové sazby 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.

9.3 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 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.

9.4 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.

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 nečerpáné 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.

K 30. červnu 2019	Méně než 30 dní	30 až 180 dní	180 až 360 dní	1 rok až 5 let	Více než 5 let
Krátkodobé pohledávky	20 096	259	3 185		
Krátkodobé půjčky		40 711	24 875		
Dlouhodobé půjčky				47 156	194
Obchodní a ostatní krátkodobé závazky	21 340	30 288	35 328		
Krátkodobé závazky z nájmu	194	972	1 174		
Dlouhodobé závazky				29 715	810 991
Dlouhodobé závazky z nájmu				9 717	8 555
Netto	-1 438	9 710	-8 442	7 724	-819 352

K 31. prosinci 2018	Méně než 30 dní	30 až 180 dní	180 až 360 dní	1 rok až 5 let	Více než 5 let
Obchodní a jiné pohledávky v naběhlé hodnotě	16 267	40	10 011		
Obchodní a jiné pohledávky v naběhlé hodnotě - krátkodobé půjčky	39 993		9 441		
Finanční aktiva v naběhlé hodnotě - dlouhodobé pohledávky				36 411	194
Obchodní a ostatní krátkodobé závazky	10 179		129 231		
Dlouhodobé závazky				29 905	804 764
Netto	46 081	40	-109 779	6 506	-804 570

9.5 Expozice a koncentrace rizik:

30. června 2019:

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota netto	Koncentrace
Pokladna			76	0,00%
Běžný účet	Kreditní	Komerční banka, a.s.	50 691	1,70%
Běžný účet	Kreditní	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	29	0,00%
Obchodní a jiné pohledávky v naběhlé hodnotě	Kreditní	Různé subjekty	89 126	2,99%
Finanční aktiva v naběhlé hodnotě - dlouhodobé pohledávky	Kreditní	Různé subjekty	47 350	1,59%
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do Ostatního úplného výsledku hospodaření	Kreditní	Různé subjekty	66 311	2,23%
Investice do nemovitostí	Tržní		2 701 418	90,77%
Nedokončené investice do nemovitostí	Tržní		20 096	0,68%
Dlouhodobý hmotný majetek	Tržní		916	0,03%
Celkem			2 976 013	100,00%

31. prosince 2018:

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota netto	Koncentrace
Pokladna			55	0,00%
Běžný účet	Kreditní	Komerční banka, a.s.	69 259	2,36%
Běžný účet	Kreditní	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	16	0,00%
Obchodní a jiné pohledávky v naběhlé hodnotě	Kreditní	Různé subjekty	75 752	2,58%
Finanční aktiva v naběhlé hodnotě - dlouhodobé pohledávky	Kreditní	Různé subjekty	36 605	1,25%
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do Ostatního úplného výsledku hospodaření	Kreditní	Různé subjekty	66 311	2,26%
Investice do nemovitostí	Tržní		2 680 872	91,39%
Nedokončené investice do nemovitostí	Tržní		3 769	0,13%
Dlouhodobý hmotný majetek	Tržní		949	0,03%
Celkem			2 933 588	100,00%

9.6 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 2019 a 2018 může být znázorněn následovně:

v tis. Kč	30/6/2019	31/12/2018
Celkový dluh	1 041 670	1 065 701
mínus peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	50 796	69 330
Čistý dluh	990 874	996 371
Vlastní kapitál celkem	1 934 343	1 867 887
Celkový kapitál Skupiny	2 925 217	2 864 258
Ukazatel zadlužení	33,87%	34,79%

9.7 Riziko zrušení Mateřské společnosti (Fondu)

Fond může být ze zákonem stanovených důvodů zrušen, a to zejména 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.

9.8 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.

9.9 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.

9.10 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.

9.11 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 stíženy 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.

9.12 Riziko spojené s investicemi do akcií, obchodních podílů resp. jiných forem účasti 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.

9.13 Riziko spojené s investicemi do pohledávek a půjček

Investice do pohledávek jsou založeny na odhadu průměrné výnosnosti nabývaných pohledávek posuzované 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).

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

9.14 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.

9.15 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.

10 Události po konci účetního období

Po rozvahovém dni do doby sestavení mezitímní konsolidované účetní závěrky nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na mezitímní konsolidovanou účetní závěrku sestavenou k 30. červnu 2019.

D Informace o předpokládaném vývoji emitenta v dalším pololetí

Hlavním zdrojem výnosů v druhém pololetí roku 2019 budou i nadále výnosy z pronájmu a služeb s nájmem spojených.

Na vývoj podnikatelské činnosti a hospodářských výsledků v druhém pololetí 2019 bude mít vliv zejména dokončení další fáze rekonstrukce stávajících prostor tak, aby do konce roku 2019 byla naplněna pronajímaná kapacita nemovitosti. Tato rekonstrukce a dostavba umožní Fondu rozšířit nabídku lékařských prostor, u nichž emitent eviduje značnou poptávku. Zároveň je připravena projektová dokumentace k částečnému zastřešení atria objektu, čímž vzniknou nové plochy o celkové velikosti cca 850 m² pro komerční využití, jako jsou obchody či restaurační zařízení. O spuštění projektu zastřešení atria nebylo doposud s konečnou platností rozhodnuto.

Z pohledu očekávaných podnikatelských rizik a nejistot Fondu pro následující období může být rizikem zejména prodloužení s dokončením výše uvedené rekonstrukce.

Případným dalším rizikem může být značný pokles poptávky po prostorách v objektu Poliklinika Budějovická, případně významný pokles nájemného. Toto riziko je ale nízké, protože Fond 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 významný i svou polohou v lokalitě Prahy 4.

Určitým krátkodobým rizikem může být i vliv probíhajících rekonstrukcí na stávající nájemce, které může negativně ovlivňovat případný hluk a zvýšená prašnost z prováděné rekonstrukce.

E Údaje o podstatných změnách stanov nebo statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu sledovaného období

V průběhu sledovaného období nedošlo ke změnám stanov nebo statusu Fondu.

F Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával

Název:	Komerční banka, a.s.
IČO:	453 17 054
Sídlo:	Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 11407
Výkon činnosti depozitáře pro fond:	celé účetní období

G Individuální mezitímní účetní závěrka Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. za období od 1. ledna do 30. června 2019

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (ROZVAHA) - NEAUDITOVANÝ

v tis. Kč	Poznámka	30. června 2019	31. prosince 2018
AKTIVA			
AKTIVA - neinvestiční			
Krátkodobá neinvestiční aktiva			
Peníze a peněžní ekvivalenty		209	209
Krátkodobá neinvestiční aktiva celkem		209	209
Aktiva přiřaditelná k zakladatelským akciím celkem		209	209
AKTIVA – investiční			
Dlouhodobá aktiva			
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření		255 437	255 437
Dlouhodobý majetek		779	808
Finanční aktiva v naběhlé hodnotě - dlouhodobé pohledávky	4	49 407	38 537
Nedokončené investice do nemovitostí	5	19 308	3 038
Investice do nemovitostí	5	2 199 192	2 199 192
Investice do nemovitostí - pronajaté prostory	5	102 893	
Dlouhodobá aktiva celkem		2 627 016	2 497 012
Krátkodobá aktiva			
Obchodní a jiné pohledávky v naběhlé hodnotě		63 716	75 669
Peníze a peněžní ekvivalenty		50 202	42 553
Krátkodobá aktiva celkem		113 918	118 222
Aktiva přiřaditelná investičním akciím celkem		2 740 934	2 615 234
Aktiva celkem		2 741 143	2 615 443

VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY

Vlastní kapitál – neinvestiční

Základní kapitál (zapisovaný)	2 000	2 000
Kumulované ztráty	-1 791	-1 791
Vlastní kapitál neinvestiční celkem	209	209

Vlastní kapitál – investiční

Investiční fondový kapitál	132 775	132 775
Ostatní fondy ze zisku	250	250
Fond z přecenění majetku	184 113	184 113
Výsledek hospodaření za účetní období	58 997	158 686
Kumulované zisky	1 514 003	1 355 317
Vlastní kapitál investiční celkem	1 890 138	1 831 141
Vlastní kapitál celkem	1 890 347	1 831 350

ZÁVAZKY - investiční

Dlouhodobé závazky

Odložený daňový závazek	9	71 695	71 151
Dlouhodobé závazky		578 844	574 331
Dlouhodobé závazky z nájmu		78 085	
Dlouhodobé závazky celkem		728 624	645 482

Krátkodobé závazky

Krátkodobé závazky	6	87 265	138 611
Krátkodobé závazky z nájmu		34 907	
Krátkodobé závazky celkem		122 172	138 611

Závazky celkem		850 796	784 093
-----------------------	--	----------------	----------------

Vlastní kapitál a závazky připadající investičním akciím		2 740 934	2 615 234
---	--	------------------	------------------

Vlastní kapitál a závazky celkem		2 741 143	2 615 443
---	--	------------------	------------------

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU - NEAUDITOVANÝ

v tis. Kč	Poznámka	1-6/2019	1-6/2018
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	5	101 455	94 166
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	5	-19 867	-31 825
Ostatní provozní náklady	5	-1 931	-3 332
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí	5	-13 512	
Ostatní výnosy		89	39
Provozní výsledek hospodaření		66 234	59 048
Nákladové / výnosové úroky	8	-3 893	6 131
Ostatní finanční náklady / výnosy	8	-28	3 048
Finanční výsledek hospodaření		-3 921	9 179
Výsledek hospodaření před zdaněním		62 313	68 227
Daň z příjmů za běžnou činnost	9	-3 316	-3 226
Výsledek hospodaření za účetní období		58 997	65 001
Úplný hospodářský výsledek za účetní období po zdanění / Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií		58 997	65 001

Zisk na akcii za období od 1. ledna do 30. června 2019 a 2018

	1-6/2019	1-6/2018
Základní zisk na 1 investiční akcii (v Kč)	456,78	503,26

Příloha na stranách 50 až 61 tvoří nedílnou součást této mezitímní účetní závěrky.

VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU - NEAUDITOVANÝ

v tis. Kč	Základní kapitál (zapisovaný) a investiční fondový kapitál	Ostatní fondy ze zisku	Fond z přecenění majetku	Kumulované zisky	Úplný výsledek hospodaření za účetní období	Celkem
Zůstatek k						
1. lednu 2018	134 775	250	96 717	1 250 620	102 906	1 585 268
Rozdělení zisku 2017				102 906	-102 906	
Úplný výsledek hospodaření za účetní období (*)					65 001	65 001
Zůstatek k						
30. červnu 2018	134 775	250	96 717	1 353 526	65 001	1 650 269
Zůstatek k						
1. lednu 2019	134 775	250	184 113	1 353 526	158 686	1 831 350
Rozdělení zisku 2018				158 686	-158 686	
Úplný výsledek hospodaření za účetní období (*)					58 997	58 997
Zůstatek k						
30. červnu 2019	134 775	250	184 113	1 512 212	58 997	1 890 347

(*) odpovídá přírůstku čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií

VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘÍRADITELNÝCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ

	30. června	31. prosince
	2019	2018
Počet investičních akcií (ks)	129 159	129 159
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	1 890 138	1 831 141
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	14 634,195	14 177,417

Příloha na stranách 50 až 61 tvoří nedílnou součást této mezitímní účetní závěrky.

VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ - NEAUDITOVANÝ

v tis. Kč	Poznámka	1-6/2019	1-6/2018
Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií za období / Výsledek hospodaření za běžnou činnost před zdaněním			
		62 313	68 227
<u>Úpravy o nepeněžní operace</u>			
Odpis dlouhodobého majetku a pohledávek		29	29
Změna stavu opravných položek a rezerv		271	
Čistý zisk / ztráta z finančních operací	G8	28	-3 048
Úprava o nákladové a výnosové úroky	8	3 893	-6 131
Úprava o přecenění investice do nemovitosti		13 512	
Ostatní nepeněžní operace		-4 532	661
Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu		75 514	59 738
<u>Změna stavu pracovního kapitálu</u>			
Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv		-29 937	-73 969
Změna stavu závazků a časového rozlišení pasív		-41 894	-65 508
Čistý provozní peněžní tok před zdaněním		45 577	-14 231
Zaplacené úroky		-199	
Přijaté úroky		37	
Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost		-2 269	-3 544
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		43 146	-17 775
Výdaje spojené s nabytím investice do nemovitostí		-16 270	-40 618
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		-16 270	-40 618
Změna stavu závazků z financování		-8 357	5 898
Změna stavu dlouhodobých pohledávek		-10 870	58 544

Čistý peněžní tok z finanční činnosti	-19 227	64 442
Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	7 649	6 049
Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	42 762	25 166
Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	50 411	31 215
- z toho peněžní prostředky vztažené k základnímu kapitálu	209	209
- z toho peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplacitelných investičních akcií	50 202	31 006

Příloha na stranách 50 až 61 tvoří nedílnou součást této mezitímní účetní závěrky.

1 OBECNÉ INFORMACE

Mezitímní účetní závěrka je sestavena za společnost Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen Společnost nebo Fond) IČ 24261386 se sídlem Antala Staška 1670/80, 140 00 Praha 4 - Krč, Česká republika. Fond sestavuje také mezitímní konsolidovanou účetní závěrku.

V období šesti měsíců končící 30. června 2019 a v roce 2018 Společnost 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 Společnosti je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní 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 Fondu přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s.

Statutární orgány Společnosti

K 30. červnu 2019:

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
Mgr. Ing. Ondřej Pieran	Pověřený zmocněnec

K 30. červnu 2019:

Jméno	Funkce
Robert Schneider (*)	Předseda správní rady
Jana Schneiderová	Člen správní rady
Hana Koubová	Člen správní rady

(*) Zapsáno do obchodního rejstříku dne 25. ledna 2019.

2 PŘEHLED ZÁKLADNÍCH ÚČETNÍCH POLITIK

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

2.1 Základní zásady sestavení mezitímní účetní závěrky

Mezitímní účetní závěrka k 30. červnu 2019 byla zpracována v souladu s mezinárodním standardem IAS 34.

Mezitímní účetní závěrka neobsahuje všechny informace požadované v roční účetní závěrce a měla by být proto čtena v úzké návaznosti na účetní závěrku k 31. prosinci 2018.

Společnost vykazuje finanční údaje v tisících Kč (dále jen tis. Kč), které jsou pro Společnost funkční měnou.

2.2 Změny účetních metod

K 1. lednu 2019 Společnost přijala nový Mezinárodní standard účetního výkaznictví IFRS 16 Leasingy

Společnost s účinností od 1. ledna 2019 implementovala účetní standard IFRS 16 Leasingy. IFRS 16 nahrazuje standard IAS 17 Leasingy a související interpretace. Ruší současný dvojitý účetní model pro nájemce a místo toho vyžaduje, aby společnosti většinu nájemních smluv vykazovaly v rozvaze podle jednoho modelu, což eliminuje rozdíl mezi operativním a finančním leasingem.

Podle IFRS 16 se smlouva považuje za leasingovou, pokud dává právo rozhodovat o použití daného aktiva v časovém období výměnou za protihodnotu. V případě takových smluv nový model požaduje, aby nájemce vykázal užívané aktivum a závazek z leasingu. Užívané aktivum je odepisováno a související závazek z leasingu je úročen. To se u většiny leasingů projeví postupně se snižujícím objemem účtovaných nákladů z leasingu po dobu trvání leasingové smlouvy, a to i v případě, kdy nájemce platí konstantní leasingové splátky.

Nový standard zavádí pro nájemce několik výjimek z rozsahu působnosti, které se týkají:

leasingů s dobou pronájmu 12 měsíců nebo méně bez možnosti odkupu na konci pronájmu a

leasingů, kde podkladové aktivum má nízkou hodnotu.

Účetní zachycení leasingu na straně pronajímatele však zůstává do značné míry nezměněno a rozdíl mezi operativním a finančním leasingem bude zachován.

Vzhledem ke skutečnosti, že Fond aplikuje standard IAS 40 Investice do nemovitostí, je právo k nájmu pronajímaných nemovitostí vykázáno jako součást investice do nemovitostí (viz poznámka 5). Dlouhodobé a krátkodobé závazky z nájmu jsou pak vykázány jako separátní položky ve Výkazu o finanční pozici. Amortizace práva k nájmu je pak vykázána jako Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí.

Dopad implementace IFRS 16 na aktiva a závazky Fondu k 1. lednu a 30. červnu 2019 je možné znázornit následovně:

POLOLETNÍ ZPRÁVA SPOLEČNOSTI BUDĚJOVICKÁ INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.

V tis. Kč	1. ledna 2019	Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí	Nákladové úroky	Změna závazku	30. června 2019
Investice do nemovitostí:					
Vykázání práva k nájmu splňující definici IAS 40					
Investice do nemovitostí k 1.1.2019	116 405	-13 512			102 893
Aktiva celkem	116 405	-13 512			102 893
Krátkodobé závazky z nájmu:					
Vykázání krátkodobého závazku z nájmu k 1.1.2019	25 452		182	9 273	34 907
Dlouhodobé závazky z nájmu:					
Vykázání dlouhodobého závazku z nájmu k 1.1.2019	90 953		651	-13 519	78 085
Závazky celkem	116 405		833	-4 246	112 992
Dopad do Výkazu o úplném výsledku		-13 512	-833		

3 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. Kategorie Ostatní představuje dlouhodobé půjčky a Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření.

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:

30. června 2019	Zdravotnictví	Obchodní prostory	Ostatní	Celkem
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	65 103	36 352		101 455
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-12 749	-7 118		-19 867

POLOLETNÍ ZPRÁVA SPOLEČNOSTI BUDĚJOVICKÁ INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.

Ostatní provozní náklady	-1 239	-692	-1 931	
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí	-8 671	-4 841	-13 512	
Ostatní výnosy	57	32	89	
Provozní výsledek hospodaření	42 501	23 733	66 234	
Nákladové / výnosové úroky	-2 498	-1 395	-3 893	
Ostatní finanční náklady / výnosy	-18	-10	-28	
Finanční výsledek hospodaření	-2 516	-1 405	-3 921	
Výsledek hospodaření před zdaněním	39 985	22 328	62 313	
Daň z příjmů za běžnou činnost	-2 128	-1 188	-3 316	
Výsledek hospodaření za účetní období	37 857	21 140	58 997	
Úplný hospodářský výsledek za účetní období po zdanění	37 857	21 140	58 997	
Aktiva	1 563 356	872 943	304 844	2 741 143
Závazky	545 950	304 846	850 796	

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

Výnosy Společnosti nejsou významně ovlivněny sezónností.

Společnost působí výhradně v České republice.

4 FINANČNÍ AKTIVA V NABĚHLÉ HODNOTĚ – DLOUHODOBÉ POHLEDÁVKY

Klasifikace finančních aktiv v naběhlé hodnotě:

Společnost klasifikuje svá finanční aktiva v naběhlé hodnotě pouze tehdy, jsou-li splněna obě následující kritéria:

aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je shromažďovat smluvní peněžní toky, smluvní podmínky vedou k peněžním tokům, které představují pouze platby jistiny a úroků.

Dlouhodobé pohledávky je možné analyzovat následovně:

	30. června 2019	31. prosince 2018
Dlouhodobé zaplacené kauce	2 136	2 136
Dlouhodobé poskytnuté půjčky spřízněným stranám (viz bod 10)	47 519	36 595
Opravné položky k dlouhodobým pohledávkám	-248	-194
Celkem	49 407	38 537

Nárůst dlouhodobých půjček je způsoben především poskytnutím půjčky spřízněné společnosti ve výši 10 000 tis. Kč.

Půjčky nejsou zajištěny přijatým zajištěním.

Společnost k 30. červnu 2019 neidentifikovala znehodnocení u žádné poskytnuté půjčky.

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.

5 NVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

Investice do nemovitostí jsou dlouhodobým majetkem přeceňovaným na reálnou hodnotu.

	2019	2018
Počáteční stav k 1. lednu	2 199 192	1 853 706
Přírůstky		285 912
Úvodní zaúčtování práva k nájmu splňující kritéria IAS 40 (viz poznámka 2.2)	116 405	
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí – amortizace práva k nájmu (viz poznámka 2.2)	-13 512	
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí – přecenění na reálnou hodnotu		59 574
Konečný stav k 30. červnu resp. 31. prosinci	2 302 085	2 199 192
Z toho:		
o vlastní investice do nemovitostí	2 199 192	2 199 192
o pronajaté prostory – právo k užívání	102 893	
	1-6/2019	1-6/2018
Nájemné	101 455	94 166
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které souvisí s generovaným nájmem	-19 867	-31 825

POLOLETNÍ ZPRÁVA SPOLEČNOSTI BUDĚJOVICKÁ INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.

Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které nesouvisí s generovaným nájmem	-1 931	-3 332
Celkem	79 657	59 009

Nárůst nájemného v prvním pololetí roku 2019 je způsoben především rozšířením pronajímaných prostor po provedené přístavbě v komplexu vlastněných nemovitostí.

Nedokončené investice do nemovitostí k 30. červnu 2019 činily 19 308 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 3 038 tis. Kč).

Ocenění nemovitosti k 30. červnu 2019 a k 31. prosinci 2018 představuje ocenění na základě znaleckého posudku připraveného nezávislým znalcem k 31. prosinci 2018. Znalecký posudek byl založen 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 nájemch 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 7.

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:

	30. června 2019	31. prosince 2018
Splatné do jednoho roku	163 330	163 479
Splatné nad jeden rok, ale do 5 let	639 439	647 249
Celkem	802 769	810 728

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.

6 KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

	30. června 2019	31. prosince 2018
Obchodní a jiné závazky	24 732	21 839
Krátkodobé půjčky	57 507	57 373
Krátkodobá část dlouhodobých půjček	5 026	59 399
Celkem	87 265	138 611

Pokles krátkodobých závazků je způsobem především splacením krátkodobé části dlouhodobých půjček v prvním pololetí roku 2019.

Obchodní ani jiné závazky nebyly zajištěny žádným majetkem Společnosti.

7 SMLUVNÍ A JINÉ BUDOUCÍ ZÁVAZKY

a) Kapitálové závazky

K 30. červnu 2019 eviduje Společnost očekávané výdaje na dlouhodobá hmotná aktiva ve výši 12 mil. Kč. Jejich dokončení i úhrada se očekává do konce roku 2019.

Závazky z operativního leasingu (pronájmu) – v případech, kdy je Společnost nájemcem:

Souhrn budoucích minimálních plateb v rámci nezrušitelných operativních leasingů je následující:

	30. června 2019	31. prosince 2018
Do 1 roku	26 444	26 444
1 až 5 let	105 778	105 778
Nad 5 let	158 666	185 111
Celkem	290 888	317 333

b) Jiné budoucí smluvní závazky

Náklady na údržbu objektu k 30. červnu 2019 činily 2 055 tis. Kč (2018: 3 513 tis. Kč). Vedení předpokládá, že v obdobné výši budou vynakládány i v budoucnu.

8 FINANČNÍ NÁKLADY A VÝNOSY

	1-6/2019	1-6/2018
Finanční náklady:		
Úrokové náklady	5 373	5 803
Ostatní finanční náklady	28	27
Finanční náklady z finančních aktivit celkem	5 401	5 830
Finanční výnosy:		
Úrokové výnosy	1 480	11 934
Ostatní finanční výnosy		3 075
Finanční výnosy z finančních aktivit celkem	1 480	15 009
Finanční výsledek hospodaření	-3 921	9 179

V období končící 30. června 2018 obsahovaly úrokové výnosy nejen vlastní úrokové výnosy ve výši 3 097 tis. Kč, ale i dopad částečného splacení smluvně neúročeného úvěru ve výši 8 837 tis. Kč.

9 DAŇ Z PŘÍJMŮ

	1-6/2019	1-6/2018
Splatná daň za období	2 771	3 226
Odložená daň za období	545	
Daň z příjmů celkem	3 316	3 226

Daň ze zisku Společnosti před zdaněním se liší od teoretické částky, která by vznikla použitím příslušné daňové sazby společnosti, a to následujícím způsobem:

	1-6/2019	1-6/2018
Zisk před zdaněním	62 313	68 227
Aplikovaná průměrná daňová sazba	5%	5 %
Daň vypočtená s použitím místních průměrných daňových sazeb	3 116	3 411
Daňový efekt:		
rozdílů mezi účetními a daňovými náklady a výnosy	200	-185
Daň z příjmů celkem	3 316	3 226

Příslušná daňová sazba činila 5% (2018: 5%).

Odložený daňový závazek k 30. červnu 2019 a 31. prosinci 2018 je možno analyzovat následovně:

	30. června 2019	31. prosince 2018
Odložený daňový závazek		
Rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou majetku	68 701	68 142
Přecenění FVTOCI finančních aktiv	3 122	3 122
Odložený daňový závazek celkem	71 823	71 264
Odložená daňová pohledávka		
Opravné položky k pohledávkám	128	113
Odložená daňová pohledávka celkem	128	113
Čistý odložený daňový závazek	71 695	71 151

Změna odloženého daňového závazku:

	1-6/2019	1-6/2018
<u>Účtováno přes Výkaz zisku a ztráty</u>		
Přecenění investice do nemovitostí a rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotu majetku	559	
Opravné položky k pohledávkám	-15	
Změna odloženého daňového závazku celkem	544	

10 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Mateřská společnost:

Vlastníkem společnost a zároveň jejím konečným vlastníkem je pan Robert Schneider.

Dceřinné, přidružené a společné podniky:

Dceřinnými společnostmi jsou společnosti ASUZA a.s. a Fisolta commerz s.r.o. Přidruženou společností je společnost EDEN Prague Invest s.r.o., ve které drží společnost 5% ní podíl.

Členové klíčového vedení účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku:

Funkci představenstva Společnosti k 30. červnu 2019 a k 31. prosinci 2018 vykonávala společnost AVANT investiční společnost, a.s., prostřednictvím svých pověřených zmocněnců.

Společnost AVANT investiční společnost, a.s. je zároveň Obhospodařovatelem a realizuje investiční strategii definovanou statutem Fondu. Společnost hradí Obhospodařovateli poplatek za obhospodařování.

Společnost nemá žádné kmenové zaměstnance.

Ostatní spřízněné strany:

Ostatní spřízněné strany představují zejména společnosti ovládané konečným vlastníkem společnosti.

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

Společnost vykazovala tyto zůstatky se spřízněnými stranami:

	30. června 2019	31. prosince 2018
Pohledávky z obchodního styku – ostatní spřízněné strany	12 849	13 308
Celkem	12 849	13 308
Závazky z obchodního styku - dceřiná společnost	11 325	67
Závazky z obchodního styku - ostatní spřízněné strany	539	8
Závazky z obchodního styku - statutární ředitel PO	51	51
Ostatní závazky - dceřiná společnost		24
Ostatní závazky - ostatní spřízněné strany		462
Ostatní závazky - ovládající fyzická osoba	30 288	30 288
Celkem	42 203	30 900

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 byly k 30. červnu 2019 a k 31. prosinci 2018 vytvořeny opravné položky v souladu se standardem IFRS 9.

Závazky ke spřízněným stranám vznikají zejména z nákupu výrobků a služeb a jsou splatné do 14 dnů po dodání. Tyto závazky nejsou úročeny.

b) Půjčky spřízněným stranám

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

	30. června 2019	31. prosince 2018
Dlouhodobé poskytnuté půjčky - ostatní spřízněné strany	47 519	36 595
Dlouhodobé poskytnuté kauce - dceřiná společnost	1 942	1 942
Dlouhodobé poskytnuté kauce - ostatní spřízněné strany	194	194
Opravné položky k dlouhodobým pohledávkám	-248	-194
Celkem	49 407	38 537

	30. června	31. prosince
	2019	2018
Dlouhodobé přijaté půjčky - ostatní spřízněná strana	572 950	568 700
Krátkodobé přijaté půjčky - ostatní spřízněná strana	32 245	86 485
Celkem	605 195	655 185

Půjčky spřízněným stranám nejsou zajištěny. Společnost evidovala k 30. červnu 2019 opravné položky k půjčkám spřízněným stranám ve výši 248 tis. Kč (31. prosince 2018: 194 tis. Kč).

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:

	1-6/2019	1-6/2018
Výnosy		
Úrokové výnosy - dceřiná společnost		8 837
Úrokové výnosy - ostatní spřízněné strany	924	2 680
Tržby za služby - ostatní spřízněné strany	584	576
Podíl na zisku - přidružená společnost		3 075
Celkem	1 508	15 168

	1-6/2019	1-6/2018
Náklady		
Úrokové náklady - ostatní spřízněné strany	4 523	5 803
Nájemné - dceřiná společnost	12 202	11 933
Nájemné - ostatní spřízněné strany	1 316	1 289
Náklady na služby - ostatní spřízněné strany	39	
Náklady na služby - statutární ředitel PO	306	306
Celkem	18 386	19 331

Transakce se spřízněnými stranami byly realizovány za běžných obchodních podmínek.

11 UDÁLOSTI PO KONCI ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Po rozvahovém dni do doby sestavení mezitímní účetní závěrky nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na mezitímní účetní závěrku sestavenou k 30. červnu 2019.

H Prohlášení emitenta

Statutární ředitel emitenta prohlašuje, že podle jeho 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 výsledcích hospodaření emitenta.

Zpracoval: **Mgr. Daniel Šritr**

Funkce: **pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti AVANT investiční společnost, a.s.**

Dne: 26. 9. 2019

