



Pololetní zpráva společnosti

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

za období od 1. 1. 2018 do 30. 6. 2018

(„pololetní zpráva“)

Obsah

Pololetní zpráva společnosti.....	1
1) Základní údaje o emitentovi.....	4
2) Popis podnikatelské činnosti emitenta.....	5
3) Výsledky hospodaření emitenta k 30. 6. 2018	5
4) Zpráva o výsledku hospodaření emitenta k 30.6.2018	6
1 Obecné informace	11
2 Přehled základních účetních politik.....	12
3 Informace o segmentech	13
4 Dlouhodobé pohledávky	14
5 Investice do nemovitostí	15
6 Krátkodobé závazky	16
7 Smluvní a jiné závazky	16
8 Finanční náklady a výnosy	17
9 Daň z příjmů	17
10 Transakce se spřízněnými stranami	18
11 Události po skončení účetních období	19
5) Prohlášení odpovědných oprávněných osob emitenta	20

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

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

Srovnávacím obdobím ve zkráceném výkazu o finanční situaci je k 31. 12. 2017 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je k 30. 6. 2017.

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

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

1) Základní údaje o emitentovi

Název emitenta:	Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
IČ:	242 61 386
Rejstříkový soud:	Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 18471
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Praha 4 – Krč, 140 00
Předmět podnikání:	Emitent je fondem kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb. o investiční společnostech a investičních fondech
Právní forma:	akciová společnost s proměnným základním kapitálem
Statutární ředitel:	AVANT investiční společnost, a.s.
IČ:	27590241
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Obhospodařovatel:	od 1. 7. 2014
	AVANT investiční společnost, a.s.
IČ:	27590241
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Poznámka:	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.
Účetní období:	1. 1. 2018 – 30. 6. 2018

Fondový kapitál emitenta

Výše fondového kapitálu: 1 715 361 tis. Kč (k 30. 6. 2018)

Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie:

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

Investiční akcie:

Počet akcií: 129.159 ks
 Druh, forma, podoba: investiční akcie, zaknihovaný cenný papír
 ISIN: CZ0008041381

Celkový počet akcií emitenta: 129.179 ks
 Obchodovatelnost: Investiční akcie jsou plně splacené, volně převoditelné a od 2.1.2015 jsou veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. pod názvem Budějovická IPFZK

2) Popis podnikatelské činnosti emitenta

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

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

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

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

Od 30. 6. 2018 do sestavení této pololetní zprávy nenastaly žádné významné či neobvyklé transakce, které by mohly zásadně ovlivnit pohled na finanční a majetkovou situaci emitenta.

3) Výsledky hospodaření emitenta k 30. 6. 2018

V uplynulém pololetí roku 2018 nenastaly žádné rizikové situace, které by výrazně ovlivnily výsledky hospodaření a finanční situaci emitenta. Jak výnosy, tak výdaje jsou z tuzemska. Zdrojem příjmů byly především příjmy z pronájmu nemovitostí. Fond měl celková aktiva k 30. 6. 2018 ve výši 2 957 440 tis. Kč, ke dni 31.12.2017 ve výši 2 922 701 tis. Kč. Vlastní kapitál fondu činil ke dni 30. 6. 2018 částku 1 715 361 tis. Kč, z toho vlastní kapitál připadající na investiční akcie činil 1 698 736 tis. Kč. Ke dni 30.6.2017 činil vlastní kapitál 1 544 615 tis. Kč, z toho vlastní kapitál připadající na investiční akcie činil 1 626 009 tis. Kč. Hospodářský výsledek ke dni 30. 6. 2018 byl zisk ve výši 73 396 tis. Kč., z toho zisk na jednu investiční akcii činil 563,08 Kč. Ke dni 30.6.2017 činil zisk z investičního majetku 50 580 tis. Kč a zisk na jednu investiční akcii 383,68 Kč

V prvním pololetí roku 2018 se výnosy z pronájmu zvýšily, což bylo způsobeno navýšením nájemného po ukončené výstavbě a rekonstrukci pro oddělení stomatologií a dalších ordinací především společnosti MEDICON a.s.

Finanční výkazy nebyly významně ovlivněny sezónními ani cyklickými faktory.

V průběhu prvního pololetí roku 2018 nedošlo k žádným změnám ve struktuře emitenta.

4) Zpráva o výsledku hospodaření emitenta k 30.6.2018

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (ROZVAHA)

v tis. Kč	Poznámka	30. června 2018	31. prosince 2017
AKTIVA			
Peníze a peněžní ekvivalenty		209	209
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií		209	209
Realizovatelná finanční aktiva		3 871	3 871
Dlouhodobý majetek		1 080	1 113
Dlouhodobé pohledávky	4	109 469	109 513
Nedokončené investice do nemovitostí	5	28 585	249 467
Investice do nemovitostí	5	2 529 153	2 283 379
Dlouhodobý majetek celkem		2 672 158	2 647 343
Krátkodobé pohledávky		253 535	244 894
Peníze a peněžní ekvivalenty		31 538	30 255
Ostatní aktiva celkem		285 073	275 149
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům vyplacitelných investičních akcií		2 957 231	2 922 492
Aktiva celkem		2 957 440	2 922 701
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Základní kapitál		134 775	134 775
Ostatní fondy ze zisku		385	385
Úplný konsolidovaný výsledek hospodaření za běžnou činnost		73 396	143 976
Kumulované zisky		1 506 805	1 362 829
Vlastní kapitál celkem		1 715 361	1 641 965
- připadající vlastníkově společnosti		1 698 736	1 626 009
- nekontrolní podíly		16 625	15 956
<u>Krátkodobé závazky:</u>			
Krátkodobé závazky	6	72 636	110 217
<u>Dlouhodobé závazky:</u>			
Odložený daňový závazek	9	53 696	53 777
Dlouhodobé závazky		1 115 747	1 116 742
Závazky celkem bez čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií		1 242 079	1 280 736
Vlastní kapitál a závazky celkem		2 957 440	2 922 701
Čistá aktiva připadající držitelům vyplacitelných investičních akcií po zohlednění nekontrolních podílů		1 698 527	1 625 800

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

v tis. Kč	Poznámka	1-6/2018	1-6/2017
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	5	103 011	81 415
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	5	-19 899	-20 565
Ostatní provozní náklady	5	-4 925	-4 341
Ostatní výnosy		60	44
Provozní výsledek hospodaření		78 247	56 553
Nákladové / výnosové úroky	8	-4 725	-1 181
Ostatní finanční náklady / výnosy	8	3 047	-34
Finanční výsledek hospodaření		-1 705	-1 215
Výsledek hospodaření před zdaněním		76 542	55 338
Daň z příjmů za běžnou činnost	9	-3 146	-4 758
Výsledek hospodaření za účetní období		73 396	50 580
Úplný hospodářský výsledek za účetní období po zdanění		73 396	50 580
- Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií		72 727	49 424
- nekontrolní podíly		669	1 156
Zisk na akcii za období od 1. ledna do 30. června 2018 a 2017:			
Základní zisk na 1 investiční akcii (v Kč)		563,08	383,68

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

v tis. Kč	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Kumulované zisky	Zisk za účetní období	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2017	130 815	385	1 174 561	188 268	1 494 029
Rozdělení zisku za rok 2016			188 268	-188 268	
Úplný výsledek hospodaření za účetní období (*)				50 580	50 580
Zůstatek k 30. červnu 2017	130 815	385	1 362 829	50 580	1 544 609
v tis. Kč	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Kumulované zisky	Zisk za účetní období	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2018	134 775	385	1 362 829	143 976	1 641 965
Rozdělení zisku za rok 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

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

VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘÍŘADITELNÝCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ

	30. června 2018	31. prosince 2017
Počet investičních akcií (ks)	129 159	129 159
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	1 698 527	1 625 800
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	13 150,667	12 587,586

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ

v tis. Kč	Poznámka	1-6/2018	1-6/2017
Výsledek hospodaření za běžnou činnost před zdaněním		76 542	55 338
<u>Úpravy o nepeněžní operace</u>		351	-5 279
Odpis dlouhodobého majetku a pohledávek		33	31
Čistý zisk / ztráta z finančních operací (neprovozní cash flow)	8	-3 046	34
Úprava o nákladové a výnosové úroky	8	4 752	1 181
Úprava o přecenění investice do nemovitosti			
Ostatní nepeněžní operace (časově rozlišený úrok)		-1 388	-6 525
Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu		76 893	50 059
<u>Změna stavu pracovního kapitálu</u>		-46 221	4 021
Změna stavu krátkodobých pohledávek a časového rozlišení aktiv		-8 641	-10 212
Změna stavu krátkodobých závazků a časového rozlišení pasív		-37 580	14 233
Čistý provozní peněžní tok před zdaněním		30 672	54 080
Zaplacené úroky			-1 708
Přijaté úroky			7 664
Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost		-3 544	-4 867
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		27 128	55 169
Výdaje spojené s nabytím investice do nemovitostí		-24 893	-64 708
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		-24 893	-64 708
Změna stavu závazků z financování		-996	-80 395
Změna stavu dlouhodobých pohledávek		44	12 388
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		-952	-68 007
Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		1 283	-77 546
Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		30 464	104 282
Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		31 747	26 736
- z toho peněžní prostředky vztažené k základnímu kapitálu		209	209
- z toho peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií		31 538	26 527

VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘÍRADITELNÝCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ

	30. června 2018	31. prosince 2017
Počet investičních akcií (ks)	129 159	129 159
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	1 698 527	1 625 800
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	13 150,667	12 587,586

1 Obecné informace

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

V období končícím 30. června 2018 a v roce 2017 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 2018:

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

Při výkonu funkce zastupuje:

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

K 30. červnu 2018:

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

2 Přehled základních účetních politik

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

a. Základní zásady sestavení mezitímní konsolidované účetní závěrky

Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka k 30. červnu 2018 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 2017.

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

b. Změny účetních metod

K 1. lednu 2018 Skupina přijala nové Mezinárodní standardy účetního výkaznictví IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky.

- Vzhledem k povaze činnosti Skupiny a druhům finančních nástrojů, které drží, nedošlo po implementaci IFRS 9 ke změně klasifikace a ocenění finančních nástrojů Skupiny vzhledem k tomu, že většina finančních aktiv se oceňuje reálnou hodnotou. U aktiv, na něž se vztahuje model očekávané úvěrové ztráty, došlo ke zvýšení ztrát ze snížení hodnoty, tento dopad však není významný.
- Vzhledem k povaze činnosti Skupiny a druhům výnosů, které jí plynou, nedošlo s implementací IFRS 15 ke změně načasování a ocenění výnosů účetní jednotky.

Dopad standardů a interpretací účinných pro roční období začínající 1. ledna 2019 - IFRS 16 Leasingy:

Skupina očekává, že jako nájemce v návaznosti na implementaci IFRS 16 Leasingy k 1. lednu 2018 vykáže jako srovnatelný údaj aktivum a závazek z leasingu v přibližné výši 13 mil. Kč.

Dopad vydaných standardů a interpretací, které dosud nenabýly 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 2017.

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. Tyto dvě klientské skupiny jsou vedením Společnosti řízeny samostatně a jejich výsledky jsou pravidelně sledovány a vyhodnocovány.

Definice klientských provozních segmentů:

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

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

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

Informace o segmentech je možné analyzovat takto:

30. června 2018	Zdravotnictví	Obchodní prostory	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 realizovatelných aktiv)	1 821 435	1 022 665	2 844 100
Závazky	795 460	446 619	1 242 079

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

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.

4 Dlouhodobé pohledávky

Dlouhodobé pohledávky je možné analyzovat následovně:

	30. června 2018	31. prosince 2017
Dlouhodobé zaplacené kauce	194	194
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	109 275	109 319
Celkem	109 469	109 513

Skupina k 30. červnu 2018 ani k 31. prosinci 2017 neidentifikovala znehodnocení u žádné poskytnuté půjčky. Půjčky nejsou zajištěny přijatým zajištěním.

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

Všechny dlouhodobé poskytnuté půjčky jsou denominovány v českých korunách.

5 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí jsou dlouhodobým majetkem přeceňovaným na reálnou hodnotu.

	2018	2017
Počáteční stav k 1. lednu	2 283 379	2 202 834
Přírůstky	245 774	435
Čistý zisk z přecenění na reálnou hodnotu (viz níže)		80 110
Konečný stav k 30. červnu resp. 31. prosinci	2 529 153	2 283 379

	1-6/2018	1-6/2017
Nájemné	103 011	81 415
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které souvisí s generovaným nájmem	-19 899	-20 565
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které nesouvisí s generovaným nájmem	-4 925	-4 341
Celkem	78 187	56 509

Přírůstky ve výši 245 774 tis. Kč představují aktivované investice způsobilé k pronajímání.

Nedokončené investice do nemovitostí k 30. červnu 2018 činily 28 585 tis. Kč (k 31. prosinci 2017: 249 467 tis. Kč). Nedokončené investice jsou po své finalizaci zachyceny jako přírůstky investic do nemovitostí.

Ocenění nemovitosti k 30. červnu 2018 a k 31. prosinci 2017 představuje ocenění na základě znaleckého posudku připraveného nezávislým znalcem k 31. prosinci 2017. Znalecký posudek byl založený zejména na porovnání s obdobnými nemovitostmi ve stejné lokalitě a za stejných nebo obdobných podmínek nájmu, které byly předmětem tržní transakce, podpůrně pak na očekávaných nájmech z investice do nemovitostí.

Smluvní závazky

Informace o smluvních závazcích spojených s koupí, výstavbou nebo rozvojem investice do nemovitosti nebo s její opravou a údržbou jsou uvedeny v poznámce 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 2018	31. prosince 2017
Splatné do jednoho roku	160 691	140 709
Splatné nad jeden rok, ale do 5 let	558 888	560 417
Celkem	719 579	701 126

Nárůst minimálních leasingových splátek je dán především rozšířením pronajímaných prostor.

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 2018	31. prosinec 2017
Obchodní a jiné závazky	72 636	110 217
Celkem	72 636	110 217

Pokles krátkodobých závazků je způsoben především úhradou závazků související se stavební činností.

Obchodní ani jiné závazky nebyly zajištěny žádným majetkem Skupiny.

7 Smluvní a jiné závazky

a) Kapitálové závazky

K 30. červnu 2018 má Skupina nasmlouvané výdaje na dlouhodobá hmotná aktiva ve výši přibližně 10 mil. Kč. Jejich dokončení i úhrada se očekává do konce roku 2018.

b) Jiné budoucí smluvní závazky

Náklady na údržbu objektu k 30. červnu 2018 činily přibližně 4 155 tis. Kč (2017: 4 283 tis. Kč). Vedení předpokládá, že v obdobné výši budou vynakládány i v budoucnu.

8 Finanční náklady a výnosy

	1-6/2018	1-6/2017
Finanční náklady:		
Úrokové náklady	7 849	9 210
Ostatní finanční náklady	28	34
Finanční náklady z finančních aktivit celkem	7 877	9 244
Finanční výnosy:		
Úrokový výnos z půjček	3 097	8 029
Ostatní finanční výnosy:		
Ostatní finanční výnosy - podíl na zisku společnosti EDEN Prague Invest s.r.o.	3 075	
Finanční výnosy z finančních aktivit celkem	6 172	8 029
Finanční výsledek hospodaření	-1 705	- 1 215

9 Daň z příjmů

	1-6/2018	1-6/2017
Splatná daň z příjmů za období	3 227	2 112
Odložená daň	-81	2 646
Daň z příjmů celkem	3 146	4 758

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

	1-6/2018	1-6/2017
Zisk před zdaněním	76 542	55 338
Aplikovaná průměrná daňová sazba	6 %	6 %
Daň vypočtená s použitím místních průměrných daňových sazeb	4 593	3 320
Daňový efekt:		
rozdílu mezi účetními a daňovými náklady a výnosy	-1 447	1 438
Daň z příjmů celkem	3 146	4 758

Vážený aritmetický průměr příslušných daňových sazeb za období od 1. ledna do 30. června 2018 činil 6 % (2017: 6 %).

Odložená daň

Odložený daňový závazek k 30. červnu 2018 a k 31. prosinci 2017 je možné analyzovat následovně:

	30. června 2018	31. prosinec 2017
Odložený daňový závazek		
Rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou majetku	54 574	55 785
Odložený daňový závazek celkem	54 574	55 785
Odložená daňová pohledávka		
Daňově odčitatelné ztráty minulých let	878	2 008
Odložená daňová pohledávka celkem	878	2 008
Čistý odložený daňový závazek	53 696	53 77

10 Transakce se spřízněnými stranami

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

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

Skupina vykazovala tyto zůstatky se spřízněnými stranami:

	30. června 2018	31. prosince 2017
Pohledávky z obchodního styku – ostatní spřízněné strany	116	200
Celkem	116	200
Závazky z obchodního styku – ostatní spřízněné strany	1 314	1 192
Závazky z obchodního styku – statutární ředitel PO	51	51
Ostatní závazky – ostatní spřízněné strany	30 288	30 288
Celkem	31 653	31 531

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 nebyly k 30. červnu 2018 a k 31. prosinci 2017 vytvořeny žádné opravné položky.

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.

a) Půjčky poskytnuté spřízněným stranám a půjčky přijaté od spřízněných stran

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

	30. června 2018	31. prosince 2017
Dlouhodobé poskytnuté půjčky - ostatní spřízněné strany	109 469	109 513
Krátkodobé poskytnuté půjčky - mateřská společnost	190 601	190 677
Celkem	300 070	300 190
Půjčky přijaté - mateřská společnost	1 107 149	1 108 138
Celkem	1 107 149	1 108 138

Půjčky spřízněným stranám nejsou zajištěny. Skupina netvořila k 30. červnu 2018 ani k 31. prosinci 2017 opravné položky k půjčkám spřízněným stranám.

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

b) Náklady a výnosy realizované se spřízněnými stranami

Se spřízněnými stranami se uskutečnily následující transakce:

	1-6/2018	1-6/2017
Výnosy		
Nájemné - ostatní spřízněné strany		
Úrokové výnosy - ostatní spřízněné strany	5 755	2 680
Tržby za služby - ostatní spřízněné strany	576	576
Celkem	6 331	3 256
Náklady		
Náklady na nájemné - ostatní spřízněné strany	1 289	1 258
Úrokové náklady - mateřská společnost	7 849	13 883
Náklady na služby - ostatní spřízněné strany		1 680
Náklady na služby - statutární ředitel PO	306	308
Celkem	9 444	17 129

Transakce se spřízněnými stranami byly realizovány za běžných obchodních podmínek.

11 Události po skončení účetních 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 2018.

5) Prohlášení odpovědných oprávněných osob emitenta

Podle našeho nejlepšího vědomí podává konsolidovaná pololetní zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření emitenta a jeho konsolidačního celku za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření emitenta a jeho konsolidačního celku.

Zpracoval: Mgr. Daniel Štritr
Funkce: pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.
Dne: 19. 9. 2018

Podpis:

