



Výroční zpráva fondu

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

za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

Obsah

1. Základní údaje o Fondu	7
a) Fondový kapitál Fondu dle ZISIF	7
b) Údaje o cenných papírech	7
2. Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku Fondu	9
a) Přehled investičních činností	9
b) Finanční přehled	10
c) Přehled portfolia	11
d) Významné majetkové účasti Fondu	12
e) Přehled výsledků Fondu	13
f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů	16
g) Zdroje kapitálu	16
h) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP)	18
i) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ)	18
j) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)	19
k) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)	19
3. Textová část Výroční zprávy	20
a) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)	20
b) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ)	20
c) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)	20
d) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF)	20
e) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP)	20
f) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP)	21
g) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP)	21
h) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP)	21
i) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)	21
j) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP)	21

k) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP)	21
l) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)	22
m) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního Fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF)	22
n) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF)	22
o) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF)	23
4. Další informace o emitentovi	24
a) Členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení	24
b) Principy odměňování osob s řídicí pravomocí Fondu, jména a příjmení těchto osob a popis jejich činnosti a s nimi spojených působností a rozhodovacích pravomocí (§ 118 odst. 4 písm. h) ZPKT)	27
c) Peněžité a nepeněžité příjmy, které přijaly za Účetní období osoby s řídicí pravomocí od Fondu a od osob ovládaných Fondem (§ 118 odst. 4 písm. f) ZPKT)	27
d) Počet akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu, které jsou ve vlastnictví osob s řídicí pravomocí Fondu, opce a srovnatelné investiční nástroje, jejichž hodnota se vztahuje k akciím nebo obdobným cenným papírům představujících podíl na Fondu a jejichž smluvními stranami jsou uvedené osoby, nebo které jsou uzavřeny ve prospěch uvedených osob (§ 118 odst. 4 písm. g) ZPKT)	28
e) Informace o odměnách účtovaných za Účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb, a to zvlášť za Fond a zvlášť za konsolidovaný celek (§ 118 odst. 4 písm. k) ZPKT)	28
f) Organizační struktura:	29
g) Hlavní akcionáři:	29
h) Popis práv a povinností spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu, a to alespoň odkazem na zákon upravující právní poměry obchodních společností a družstev a stanovy Fondu, pokud se jedná o druh akcie, nebo na srovnatelný zahraniční právní předpis a stanovám obdobný dokument Fondu, pokud se jedná o druh obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT)	30
i) Dividendová politika	30
j) Regulační prostředí	30
k) Zaměstnanci	31
l) Významné smlouvy	31
m) Regulované trhy	31
n) Rating	31
o) Alternativní výkonnostní ukazatele	31
5. Samostatná část Výroční zprávy	32
a) Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu Fondu a jeho konsolidačního celku k rizikům, kterým Fond a jeho konsolidační celek je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. b) ZPKT)	32
b) Popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu, dozorčí rady či jiného výkonného nebo kontrolního orgánu Fondu a, jsou-li zřízeny, také jejich výborů (§ 118 odst. 4 písm. c) ZPKT)	32

c) Zvláštní pravidla určujících volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT)	33
d) Zvláštní působnost statutárního orgánu nebo správní rady podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT)	33
e) Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu nebo obdobného shromáždění vlastníků cenných papírů představujících podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT)	33
f) Informace o kodexech řízení a správy Fondu, které jsou pro něj závazné, nebo které dobrovolně dodržuje (§ 118 odst. 4 písm. j) ZPKT)	34
g) Popis, jak Fond naplňuje kodex řízení a správy společnosti, který je pro něj závazný nebo který dobrovolně dodržuje, a to zejména ve vztahu k tématům, která mají podle jeho odůvodněné úvahy pro společníky největší význam (§ 118 odst. 6 ZPKT)	34
h) Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. l) ZPKT)	34
i) Struktura vlastního kapitálu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT)	34
j) Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT)	35
k) Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT)	35
l) Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT)	35
m) Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT)	36
n) Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představující podíl na Fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou Fondu známy (§ 118 odst. 5 písm. f) ZPKT)	36
o) Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnutí Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývajících, s výjimkou takových smluv, jejichž uveřejnění by bylo pro Fond vážně poškozující (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT)	36
p) Smlouvy mezi Fondem a členy jeho statutárního orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí (§ 118 odst. 5 písm. j) ZPKT)	36
q) Programy, na jejichž základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu Fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek, a o tom, jakým způsobem jsou práva z těchto cenných papírů vykonávána (§ 118 odst. 5 písm. k) ZPKT)	36
6. Prohlášení oprávněných osob Fondu	37
7. Přílohy	38
Příloha č. 1 – Zpráva auditora ke konsolidované účetní závěrce Fondu	39
Příloha č. 2 – Konsolidovaná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem	45
Příloha č. 3 – Zpráva auditora k individuální účetní závěrce Fondu	99
Příloha č. 4 - Individuální účetní závěrka Fondu ověřená auditorem	105
Příloha č. 5 – Zpráva o vztazích za Účetní období	158
Příloha č. 6 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)	165
Příloha č. 7 – Informace o společnostech, ve kterých byly členové správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu a rovněž členové jeho vrcholového vedení členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech a stejné informace o bývalých členech správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu či vrcholového vedení Fondu, kteří byli členy orgánů Fondu alespoň po určitou část Účetního období	167

Použité zkratky

AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů
AVANT IS	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
BCPP	Burza cenných papírů Praha, a.s.
ČNB	Česká národní banka
Fond	Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 242 61 386, se sídlem Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (bližší viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei)
Nařízení o prospektu	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Nařízení o zneužití trhu	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Transparenční směrnice	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška o ochraně trhu	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů
Výroční zpráva	Tato výroční zpráva
Účetní období	Období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

Tato výroční zpráva emitenta je sestavená dle ustanovení § 118 zákona č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZPKT“).

Účetní závěrka byla sestavena v souladu se standardem IAS 1 - Sestavování a zveřejňování účetní závěrky 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. Důvodem je skutečnost, že Fond v souladu s ust. § 19a odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, rozhodl o použití Mezinárodních standardů účetního výkaznictví od počátku účetního období následujícího po účetním období, v němž byly cenné papíry k přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.

Individuální i konsolidovaná účetní závěrka Fondu byla sestavena k 31. prosinci 2019 a za účetní období od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019. Jako srovnatelné údaje pro výkaz o finanční pozici Fond uvádí údaje k 31. prosinci 2018. Ve výkazu o úplném výsledku, výkazu o změnách vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích pak Fond uvádí srovnatelné údaje za období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018.

Vysvětlující poznámky obsahují dostačující informace tak, aby investor řádně porozuměl veškerým významným změnám v hodnotách a vývoji v Účetním období, jež odráží finanční výkazy.

Výroční zpráva je konsolidovaná a je auditovaná.

1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu:	Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
IČO:	242 61 386
LEI:	315700PQXSZZHNBONW75
Místo registrace:	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 18471
Vznik Fondu:	20. 08. 2012
Doba trvání Fondu:	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma:	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim:	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu:	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky:	+420 267 997 795, avantfunds.cz
Obhospodařovatel:	AVANT IS
Poznámka:	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond též služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.

a) Fondový kapitál Fondu dle ZISIF

Výše konsolidovaného fondového kapitálu:	2 048 625 tis. Kč
- Z toho investiční fondový kapitál:	2 048 416 tis. Kč (včetně nekontrolních podílů ve výši 20 080 tis. Kč) (individuální investiční FK 2 016 485 tis. Kč)
- Z tohoto ostatní fondový kapitál:	209 tis. Kč (individuální ostatní FK 209 tis. Kč)

b) Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie:

Počet akcií:	20 ks
Druh, forma, podoba:	zakladatelská akcie, kusová akcie na jméno v listinné podobě
Obchodovatelnost:	Zakladatelské akcie nejsou veřejně obchodovatelné. Převoditelnost zakladatelských akcií je omezena.

Investiční akcie s právem na odkup (vykázané dle IFRS jako závazek):

Počet akcií:	129 159 ks
Druh, forma, podoba:	investiční akcie, kusová akcie na jméno v zaknihované podobě
ISIN:	CZ0008041381

Obchodovatelnost: Investiční akcie jsou volně převoditelné a od 2. 1. 2015 jsou veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. pod názvem Budějovická IFPZK.

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.

2. Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku Fondu

(ust. § 436 odst. 2 ZOK)

a) Přehled investičních činností

Protože Fond nevytváří podfondy, odděluje v souladu s ust. § 164 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění. Hospodaření s Ostatním jměním spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie.

V průběhu Účetního období Fond vykonával běžné činnost v souladu se svým statutem.

Předmětem podnikatelské činnosti Fondu je vlastnictví a rozvoj komplexu nemovitostí Poliklinika Budějovická 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 také například Městská část Praha 4 nebo oční klinika Lexum, a.s. Fond eviduje významný převis poptávky o pronájem prostor v předmětné nemovitosti.

Na vývoj podnikatelské činnosti a hospodářských výsledků Fondu v tomto účetním období mělo vliv zejména dokončení dostavby objektu Epsilon v areálu Poliklinika Budějovická a zahájení pronajímání těchto prostor. Tato dostavba umožnila Fondu rozšířit nabídku lékařských prostor, u nichž Fond evidoval značnou poptávku. Zároveň v průběhu roku probíhala rekonstrukce stávajících prostor a tato bude probíhat v menším rozsahu i v roce 2020.

Z důvodu diverzifikace nájemců jsou v budově zastoupeni i jiní významní nájemci mimo výše uvedenou společnost MEDICON a.s. Jedná se například o nájemce jako je Městská část Praha 4, oční klinika Lexum a.s., Rehabilitace Budějovická s.r.o., Aeskulab k.s., Innova Stoma s.r.o. a další. Podíl těchto nájemců aktuálně činí cca 60 % ze všech pronajatých prostor v souboru nemovitostí Polikliniky Budějovická. Fond i nadále eviduje určitý převis poptávky o pronájem prostor v předmětné nemovitosti.

Výnosy plynoucí z aktiv Fondu byly použity k financování běžných provozních nákladů a k investicím v rámci celkové koncepce 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.

Zdrojem příjmů Fondu byly především příjmy z pronájmu nemovitostí.

Transakce se spřízněnými stranami byly realizovány za běžných obchodních podmínek. Transakce se spřízněnými stranami jsou detailně popsány v příloze č. 2 a 4 této Výroční zprávy.

V současné době platí, že řídicí orgány Fondu nezavázaly Fond k dalším významným investicím, včetně očekávaných zdrojů financování. V průběhu Účetního období Fond nezavedl žádné nové významné produkty či služby. Fond neeviduje žádná omezení využití zdrojů jeho kapitálu, které podstatně ovlivnily nebo mohly podstatně ovlivnit provoz Fondu jako emitenta, a to ani nepřímo.

Fond v podobě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem, jehož investiční akcie jsou veřejně obchodovatelné, představuje vhodný nástroj pro shromažďování finančních prostředků od třetích osob, a to prostřednictvím jednorázového veřejného úpisu investičních akcií na regulovaném trhu nebo kontinuálním úpisem investičních akcií u samotného Fondu. Právo akcionářů na odkup investičních akcií v určitých termínech a splatnostech ze zdrojů Fondu však představuje u investic do majetkových účastí v kapitálových obchodních společnostech, které jsou obvykle realizovány s delším investičním horizontem, a tudíž nejsou rychle likvidní, potenciální riziko nedostatečné likvidity Fondu, pokud právo na odkup využije větší akcionář nebo větší skupina akcionářů v jednom okamžiku. Stanovy a statut sice lze upravit tak, aby využití práva na odkup bylo časově a finančně motivováno k dodržení delšího investičního horizontu (např. obdobím bez odkupu na 5 let, splatností odkupu do 2 let a výstupními srážkami), ale na druhou stranu, takto nastavená investiční akcie by nemusela být dostatečně atraktivní pro potenciální investory. Tyto investiční akcie s právem na odkup jsou v účetní závěrce sestavené v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví vykázány jako závazek.

Fond jako emitent investičních akcií proto zvážil i veřejnou obchodovatelnost jím emitovaných cenných papírů coby alternativního způsobu získání likvidity pro akcionáře, které by nezatěžoval vlastní likviditu Fondu. Prodej investiční akcie akcionářem Fondu třetí osobě na sekundárním regulovaném trhu by mohl být z tohoto hlediska vhodným instrumentem, neboť obchodování s těmito akciemi nemá za následek zhoršení likvidity Fondu (akcionář, který prodává akcie, nevykupuje samotný Fond). Fond tedy vnímá investiční akcie s právem na odkup jako nástroj, který splňuje požadavky obou stran – dovolí Fondu nalézt nové prostředky od dalších investorů, ale bez toho, aby zatěžoval svoji likviditu povinným odkupem akcií, přičemž na druhé straně mají noví akcionáři možnost zobchodovat své akcie v případě potřeby (např. při náhlé životní situaci nebo příležitosti) a takto přeměnit svoji investici na likvidní.

b) Finanční přehled

Ze zveřejněného Konsolidovaného výkazu o finanční pozici (rozvaha), viz příloha č. 2 této Výroční zprávy lze definovat konsolidovanou finanční pozici Fondu následujícími údaji v tis. Kč:

Ukazatel	Investiční část v tis. Kč	Neinvestiční část v tis. Kč
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	69 371	-
Hmotný majetek	883	-
Poskytnuté půjčky	135 558	-
Nedokončené investice do nemovitostí	4 450	-
Investice do nemovitostí	2 740 154	-
Investice do nemovitostí – pronajaté prostory	22 278	-
Obchodní a jiné pohledávky	102 050	-
Peníze a peněžní ekvivalenty	25 512	209
Aktiva celkem	3 100 256	209

Ukazatel	Investiční část v tis. Kč	Investiční část v tis. Kč
Vlastní kapitál	-	209
Krátkodobé závazky	53 298	-
Krátkodobé závazky z nájmu	2 357	-
Odložený daňový závazek	95 179	-
Dlouhodobé závazky	883 917	-
Dlouhodobé závazky z nájmu	17 089	-
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	2 048 416	-
<u>Z toho:</u>		
- nekontrolní podíly	20 080	-
- držitelé investičních akcií s právem na odkup	2 028 336	-
Pasiva celkem	3 100 256	209

c) Přehled portfolia

V této části je uveden pouze základní komentovaný přehled o portfoliu konsolidovaného Fondu a portfoliu (nekonsolidovaného) Fondu a jeho konsolidovaných a nekonsolidovaných výsledcích za poslední účetní období. Více podrobností je uvedeno v auditované konsolidované účetní závěrce Fondu v příloze č. 2 a v auditované individuální účetní závěrce Fondu v příloze č. 4 této Výroční zprávy.

Přehled portfolia za konsolidovaný celek:

Ukazatel	Stav k 31.12.2019 v tis. Kč	Stav k 31.12.2018 v tis. Kč	% podíl	změna v %
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	69 371	66 311	2,24 %	4,61 %
Hmotný majetek	883	949	0,03 %	-6,95 %
Poskytnuté půjčky	135 558	36 605	4,37 %	270,33 %
Nedokončené investice do nemovitostí	4 450	3 769	0,14 %	18,07 %
Investice do nemovitostí	2 740 154	2 680 872	88,38 %	2,21 %
Investice do nemovitostí – pronajaté prostory	22 278	-	0,72 %	100,00 %
Obchodní a jiné pohledávky	102 050	75 752	3,29 %	34,72 %
Peníze a peněžní ekvivalenty	25 721	69 330	0,83 %	-62,90 %
Aktiva celkem	3 100 465	2 933 588	100,00 %	5,69 %

Přehled portfolia za individuální část

Ukazatel	Stav k 31.12.2019 v tis. Kč	Stav k 31.12.2018 v tis. Kč	% podíl	změna v %
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	315 692	255 437	10,94 %	23,59 %
Hmotný majetek	750	808	0,03 %	-7,18 %
Poskytnuté půjčky	137 491	38 537	4,76 %	256,78 %
Nedokončené investice do nemovitostí	3 534	3 038	10,94 %	16,33 %
Investice do nemovitostí	2 211 507	2 199 192	76,60 %	0,56 %
Investice do nemovitostí – pronajaté prostory	96 213	-	3,33 %	N/a
Obchodní a jiné pohledávky	101 898	75 669	3,53 %	34,66 %
Peníze a peněžní ekvivalenty	20 088	42 762	0,69 %	-53,02 %
Aktiva celkem	2 887 173	2 615 443	100,00 %	10,39 %

Komentář k přehledu portfolia

Významná aktiva Fondu jsou uvedena v příloze č. 2 a 4 této Výroční zprávy.

Fond neeviduje žádná věcná břemena na nemovitostech klasifikovaných jako Investice do nemovitostí, která mohou ovlivnit využití těchto aktiv ze strany Fondu.

Fond neeviduje žádné problémy v oblasti životního prostředí, které mohou ovlivnit využití aktiv ze strany Fondu.

V průběhu Účetního období se nevyskytly žádné faktory, rizika či nejistoty, které by měly vliv na výsledky hospodaření Fondu.

Významné investice Fondu do nemovitostí jsou uvedeny v příloze č. 2 a 4 této Výroční zprávy.

d) Významné majetkové účasti Fondu

Fond vlastní níže uvedené majetkové účasti:

Název:	ASUZA a.s.
IČO:	283 68 258
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
Budějovická investiční fond s proměnným kapitálem, a.s. vlastní 92 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.	

Název:	EDEN Prague Invest s.r.o.
IČO:	285 25 485
Sídlo:	Praha 2 - Vinohrady, Vinohradská 1233/22, PSČ 120 00
Budějovická investiční fond s proměnným kapitálem, a.s. vlastní 5 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.	

Název:	Fisolta Commerz s.r.o.
IČO:	035 86 103
Sídlo:	Durychova 101/66, 142 00 Praha 4
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.	

Všechny tyto majetkové účasti jsou zahrnuty do konsolidačního celku Fondu, viz příloha č. 2 této Výroční zprávy.

Popis významných nemovitostí v členění dle katastrálního území

Nemovitost dle katastrálního území
Soubor nemovitostí - Administrativní a lékařské centrum Budějovická; Praha 4, A.Staška 1670/80 - katastrální pracoviště Praha, LV 2010, 11327, 11328, 11329 a 10714 , katastrální území Krč, obec Praha.
<u>Poznámka:</u> ve vlastnictví společností Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. a ASUZA a.s.
Pozemek parc. č.369/9 - katastrální pracoviště Praha-Západ, LV 3 048, katastrální území Jesenice u Prahy, obec Jesenice
<u>Poznámka:</u> ve vlastnictví společnosti Fisolta Commerz s.r.o.

e) Přehled výsledků Fondu

Ze zveřejněného výkazu Výkazu o úplném výsledku Fondu (příloha č. 2 a 4 Výroční zprávy) lze definovat finanční výkonnost Fondu následujícími údaji v tis. Kč:

Za konsolidovaný celek:

Ukazatel	Stav k 31.12.2019 v tis. Kč	Stav k 31.12.2018 v tis. Kč	změna v %
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	215 862	200 701	7,55 %
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-40 613	-40 439	0,43 %
Ostatní provozní náklady	-6 900	-12 177	-43,34 %
Změna reálné hodnoty	31 515	70 679	-55,41 %
Ostatní výnosy	289	2 076	-86,08 %
Čistá ztráta ze znehodnocení	-	-7 300	-100,00 %
Provozní výsledek hospodaření	200 153	213 540	-6,27 %
Nákladové / výnosové úroky	-13 424	-11 611	15,61 %
Ostatní finanční náklady / výnosy	-61	2 554	-102,39 %
Finanční výsledek hospodaření	-13 485	-9 057	48,89 %
Výsledek hospodaření před zdaněním	186 668	204 483	-8,71 %
Daň z příjmů za běžnou činnost	-12 112	-37 879	-68,02 %
Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	174 556	166 604	4,77 %
Položky, které nejsou reklasifikovány do Výsledku hospodaření za účetní období:			
Změny reálné hodnoty kapitálových investic přeceňovaných na reálnou	3 060	62 440	-95,10 %

hodnotu do Ostatního úplného výsledku hospodaření			
Související daňový dopad	3 122	-3 122	-200,00 %
Ostatní úplný výsledek za účetní období po zdanění před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	6 182	59 318	-89,58 %
Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	180 738	225 922	-20,00 %
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele vyplatitelných investičních akcií	177 159	225 317	-21,37 %
Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií	0	0	n/a
Nekontrolní podíly	3 579	605	491,57 %

Za individuální část:

Ukazatel	Stav k 31.12.2019 v tis. Kč	Stav k 31.12.2018 v tis. Kč	změna v %
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	215 862	200 693	7,56 %
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-41 143	-64 291	-36,01 %
Ostatní provozní náklady	-3 116	-8 808	-64,62 %
Změna reálné hodnoty	-36 079	59 574	-160,56 %
Ostatní výnosy	59	2 055	-97,13 %
Provozní výsledek hospodaření	135 583	189 223	-28,35 %
Nákladové / výnosové úroky	-6 606	2 181	-402,89 %
Ostatní finanční náklady / výnosy	-54	2 561	-102,11 %
Finanční výsledek hospodaření	-6 660	4 742	-240,45 %
Výsledek hospodaření před zdaněním	128 923	193 965	-33,53 %
Daň z příjmů za běžnou činnost	-6 956	-35 279	-80,28 %
Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	121 967	158 686	-23,14 %
Položky, které nejsou reklasifikovány do Výsledku			

hospodaření za účetní období:			
Změny reálné hodnoty kapitálových investic přeceňovaných na reálnou hodnotu do Ostatního úplného výsledku hospodaření	60 255	85 428	-29,47 %
Související daňový dopad	3 122	1 968	58,64 %
Ostatní úplný výsledek za účetní období po zdanění před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	63 377	87 396	-27,48 %
Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	185 344	246 082	-24,68 %
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele vyplatitelných investičních akcií	185 344	246 082	-24,68 %
Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií	0	0	n/a

V průběhu Účetního období nenastaly žádné významné či neobvyklé transakce, které by mohly zásadně ovlivnit pohled na finanční a majetkovou situaci Fondu.

V průběhu Účetního období se nevyskytly žádné faktory, rizika či nejistoty, které by měly vliv na výsledky hospodaření Fondu.

Jak výnosy, tak i náklady Fondu plynou z tuzemska a jsou denominovány v českých korunách.

K 31.12. 2019 měl Fond celková aktiva za konsolidovanou část ve výši 3 100 465 tis. Kč. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup činila k 31.12.2019 celkem 2 048 416 tis. Kč. Ostatní vlastní kapitál Fondu činil ke dni 31.12.2019 částku 209 tis. Kč. Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup ke dni 31.12.2019 činil 180 738 tis. Kč.

K 31.12. 2019 měl Fond celková aktiva za individuální část ve výši 2 887 173 tis. Kč. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup činila k 31.12.2019 celkem 2 016 485 tis. Kč. Ostatní vlastní kapitál Fondu činil ke dni 31.12.2019 částku 209 tis. Kč. Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup ke dni 31.12.2019 činil 185 344 tis. Kč.

Účetní hodnota investičních akcií Fondu byla k 31.12.2019 dle IFRS ve výši 15 612 Kč. Tyto akcie s právem na odkup jsou podle IFRS vykázány jako závazky. Oproti hodnotě akcie k 31. 12. 2018, která byla dle IFRS ve výši 14 177 Kč, se jedná o nárůst ve výši 10,12 %. Tento nárůst hodnoty investiční akcie byl způsoben zejména kladným hospodářským výsledkem a dále růstem tržní hodnoty aktiv Fondu.

V průběhu dalšího účetního období bude Fond pokračovat ve správě současného portfolia nemovitostí a majetkových účastí a disponibilní výnosy budou dále reinvestovány.

Zdrojem příjmů Fondu byly především příjmy z pronájmu nemovitostí.

Vysvětlující poznámky k výkazům:

V průběhu Účetního období nedošlo ke změnám účetních metod, z výjimkou těch, které jsou popsány v příloze č. 2 a 4 této Výroční zprávy a finanční výkazy nebyly významně ovlivněny sezónními ani cyklickými faktory.

V průběhu roku 2019 nedošlo k žádným změnám ve struktuře Fondu.

V průběhu účetního období nenastaly žádné významné či neobvyklé transakce, které by mohly zásadně ovlivnit pohled na finanční a majetkovou situaci Fondu.

f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

Hlavní finanční ukazatelé (dle individuální účetní závěrky Fondu):

Následující údaje jsou uvedeny v tis. Kč:

Ukazatel	Stav k 31.12.2019 v tis. Kč	Stav k 31.12.2018 v tis. Kč	Změna v %
Celkové NAV Fondu	2 016 485	1 831 141	10,12 %
Ostatní jmění	209	209	0,00 %
Pákový efekt <i>metodou hrubé hodnoty aktiv</i>	142 %	140 %	1 %
Pákový efekt <i>dle standardní závazkové metody</i>	143 %	143 %	0 %
Čistý zisk	185 344	246 082	-24,68 %
Hodnota investiční akcie s právem na odkup (zaokrouhloeno na Kč)	15 612	14 177	10,12 %

Komentář k hlavním finančním ukazatelům

NAV Fondu – celková hodnota Investičního fondového kapitálu, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti.

Způsob výpočtu / stanovení vybraných ukazatelů je uveden v části 4 písm. o) Výroční zprávy.

g) Zdroje kapitálu

Následující přehled údajů v tis. Kč vyjadřuje stav dlouhodobých a krátkodobých zdrojů kapitálu k poslednímu dni Účetního období. Informace o struktuře vlastního kapitálu Fondu podle IFRS jsou uvedeny v příloze č. 2 a 4 této Výroční zprávy.

Za konsolidovaný celek:

Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část v tis. Kč	Neinvestiční část v tis. Kč
Vlastní kapitál	-	209
Dlouhodobé závazky	996 185	-

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část v tis. Kč	Neinvestiční část v tis. Kč
Krátkodobé závazky	55 655	-

Za individuální část:

Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část v tis. Kč	Neinvestiční část v tis. Kč
Vlastní kapitál	-	209
Dlouhodobé závazky	775 162	-

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část v tis. Kč	Neinvestiční část v tis. Kč
Krátkodobé závazky	95 317	209

Komentář ke zdrojům financování

Fond svou provozní činnost financuje částečně z vlastních zdrojů a částečně z cizích zdrojů (krátkodobé obchodní závazky a nebankovní půjčky). Více podrobností k závazkům a půjčkám je uvedeno v příloze č. 2 a 4 této Výroční zprávy.

Investiční činnost Fondu je financována především dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií a nebankovními půjčkami. V rámci své činnosti není Fond nucen omezovat svou investiční činnost z důvodů nedostatku zdrojů kapitálu. Případné výpadky ve financování z důvodů odkupů investičních akcií je schopen pokrýt z externích zdrojů nebo operativním prodejem likvidních aktiv.

Fond neviduje žádná omezení využití zdrojů jeho kapitálu, které podstatně ovlivnily nebo mohly podstatně ovlivnit provoz Fondu, a to ani nepřímo.

Zapisovaný základní kapitál Fondu je ve výši 2 000 tis. Kč, který je plně splacen a je rozdělen mezi 20 kusů zakladatelských listinných akcií.

Struktura závazků:

Struktura závazků je detailně vysvětlena v příloze č. 2 a 4 této Výroční zprávy, bod Krátkodobé závazky a bod Dlouhodobé závazky.

- Dlouhodobé závazky – obsahují zejména dlouhodobé půjčky a dlouhodobé kauce.
- Krátkodobé závazky – obsahují zejména krátkodobé půjčky, závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky.

Vysvětlení a rozbor peněžních toků

Peněžní prostředky Fondu je možno analyzovat následovně:

Za konsolidovaný celek:

Peníze a peněžní ekvivalenty k 31. 12. 2019 V tis. Kč	Investiční část v tis. Kč	Neinvestiční část v tis. Kč
Pokladní hotovost	73	-
Peněžní prostředky na bankovních účtech	25 439	209
Celkem	25 512	209

Za individuální část:

Peníze a peněžní ekvivalenty k 31. 12. 2019 V tis. Kč	Investiční část v tis. Kč	Neinvestiční část v tis. Kč
Pokladní hotovost	61	-
Peněžní prostředky na bankovních účtech	19 818	209
Celkem	19 879	209

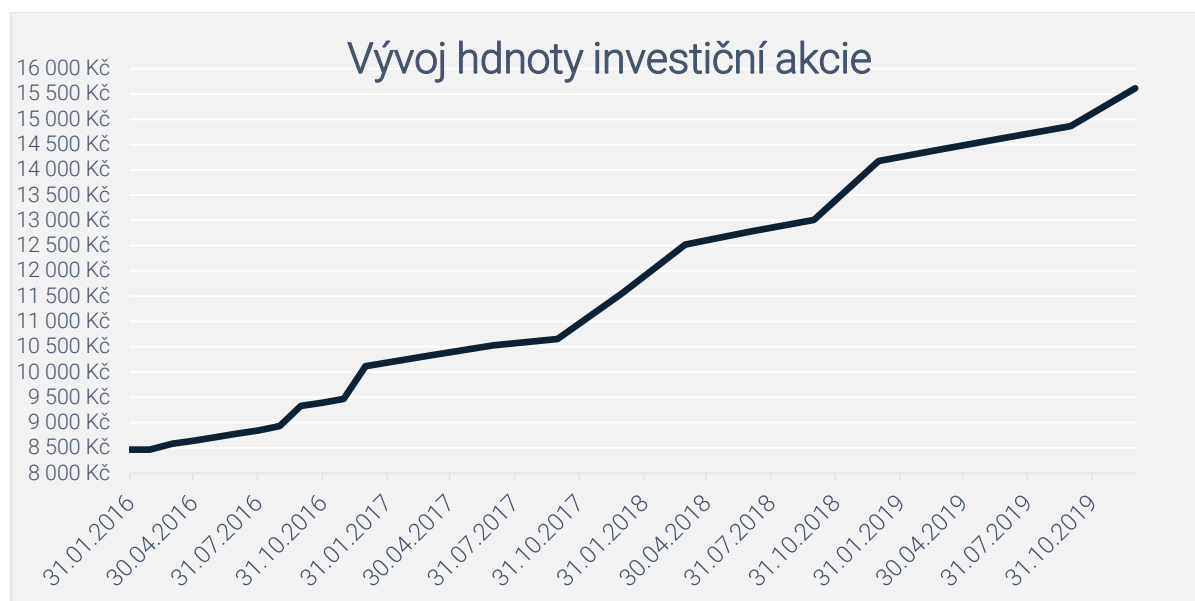
Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 a 4 této Výroční zprávy, bod Peníze a peněžní ekvivalenty.

Výkaz peněžních toků za Účetní období je uveden v příloze č. 2 a 4 této Výroční zprávy.

Struktura finanční hotovosti:

Struktura finanční hotovosti je uvedena výše. Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou umístěny na bankovních účtech Depozitáře Fondu.

- h) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP)



Fond v Účetním období nevyplatil na investiční akcie žádnou dividendu.

Fond v rozhodném období nesledoval ani nekopíroval žádný index nebo jiný benchmark.

- i) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ)

Fond nenabyl vlastní akcie nebo podíly.

- j) **Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)**

Dne 11. února 2020 podepsal Fond Smlouvu o auditu účetní závěrky se společností 22HLAV s.r.o. Na základě této smlouvy se auditor zavázal k provedení auditu účetní závěrky sestavené k 31. prosinci 2019.

Obhospodařovatel posoudil ke dni vyhotovení účetní závěrky možný dopad viru SARS-CoV-2, jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19 a s epidemií spojenými opatřeními na účetní závěrku Fondu. Obhospodařovatel na základě informací dostupných ke dni vyhotovení účetní závěrky vyhodnotil, že tyto události nemají vliv na účetní závěrku Fondu. Lze však důvodně očekávat, že výše uvedená situace ovlivní v průběhu účetního období roku 2020 reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

- k) **Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)**

Hlavním zdrojem výnosů v roce 2020 budou i nadále výnosy z pronájmů a služeb s nájmem spojených. V roce 2020 budou probíhat menší úpravy pronajímaných prostor na základě specifických požadavků nájemců. 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. Fond již získal stavební povolení k této akci, ale vzhledem k současné situaci související s epidemií nemoci COVID-19 a s epidemií spojenými opatřeními, nebylo doposud s realizací zastřešení započato.

Popis hlavních rizik

Významným rizikovým faktorem bude dopad mimořádných opatření spojených s rozšířením viru SARS-CoV-2 a jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19. V této souvislosti může dojít k významnému omezení ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu. Ke dni vyhotovení této zprávy však existuje značná míra nejistoty ohledně intenzity a doby zavedení mimořádných opatření a jejich efektu na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází k vývoji v této oblasti. Nelze proto s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedené situace na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

Konkrétním dopadem na aktuální hospodaření Fondu je zhoršení platební morálky nájemců a žádosti o odklad či snížení placeného nájemného. Fond s touto situací očekává nárůst obchodních pohledávek, vyšší náklady spojené s tvorbou opravných položek k těmto pohledávkám a zhoršení provozního cash flow.

Obecně ale Fond eviduje značnou poptávku zejména 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 dosahoval dlouhodobě přibližně + 10%. Možný pokles poptávky po prostorách v objektu Poliklinika Budějovická, případně pokles nájemného, by tedy neměl být dlouhodobý.

3. Textová část Výroční zprávy

a) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

b) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ)

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí. Fond nemá žádné zaměstnance, proto ani není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

c) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)

Fond nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

d) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF)

Obhospodařovatel vykonával v průběhu účetního období ve vztahu k Fondu standardní činnost dle statutu Fondu. Z hlediska investic nedošlo v průběhu účetního období k uzavření žádné nabývací smlouvy.

e) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP)

Jméno a příjmení:	Mgr. Robert Robek
Další identifikační údaje:	nar. 7. 9. 1970 bytem Útulná 506/17, 108 00 Praha 10
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	po celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera: Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo a právní věda. Držitel makléřské licence vydané ČNB pro obchodování s cennými papíry, s praxí v oblasti nemovitostí a s několikaletou zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na cenné papíry, nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti. Od prosince 2015 členem představenstva spol. AVANT investiční společnost, a.s., od června 2017 místopředseda představenstva spol. AVANT investiční společnost, a.s.	

Jméno a příjmení:	Mgr. Daniel Štrtr
Další identifikační údaje:	nar. 20. 5. 1974 bytem Šluknovská 316/12, 190 00, Praha 9
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	po celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera: Magisterský titul na Přírodovědecké fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Sociální geografie a regionální rozvoj, demografie. Více než 10-ti letá praxe v oblasti správy nemovitostí, developmentu a řízení investičních příležitostí. Praxe v řízení většího počtu lidí.	

- f) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP)

Název:	Komerční Banka, a.s.
IČO:	453 17 054
Sídlo:	Na příkopě 33, č. p. 969, 114 07, Praha 1
Výkon činnosti depozitáře pro Fond:	celé Účetní období

- g) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP)

V Účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

- h) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP)

V Účetním období nevyužíval Fond služeb hlavního podpůrce.

- i) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Tato informace je obsahem přílohy č. 6 Výroční zprávy.

- j) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP)

V Účetním období nebyl Fond účastníkem správního, soudního ani rozhodčího řízení, které mohlo mít nebo v nedávné minulosti mělo významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu.

- k) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP)

V Účetním období nebyla zakladatelským ani investičním akciím vyplacena žádná dividendy.

V účetním období předcházející toto Účetní období nebyla zakladatelským ani investičním akciím vyplacena žádná dividendy.

- l) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)

Odměna obhospodařovateli za obhospodařování Fondu:	612 tis. Kč
Úplata depozitáři:	324 tis. Kč.
Úplata hlavního podpůrce:	0 tis. Kč
Úplata auditora:	436 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních:	
Právní a notářské služby	30 tis. Kč
Poradenství a konzultace	2 442 tis. Kč
Poplatky Burze cenných papírů Praha, a.s.	50 tis. Kč
Ostatní správní náklady	3 006 tis. Kč
Provozní náklady Fondu celkem	6 900 tis. Kč

Fond v Účetním období nevyužíval činností hlavního podpůrce.

Součástí odměny obhospodařovateli je úplata za veškeré činnosti při obhospodařování (§ 5 ZISIF odst. 1) a administraci majetku Fondu (§ 38 odst. 1 ZISIF).

Úplata auditora představuje zaplacenou odměnu ve prospěch auditorské společnosti VALENTA - NOCAR, s.r.o. za výkon činnosti auditora tj. audit individuálních účetních závěrek, konsolidované účetní závěrky a výroční zprávy za rok 2018. Odměna auditora bez DPH činila za konsolidovaný celek 436 tis. Kč, z toho zvlášť za Fond 336 tis. Kč. Náklady za audit individuálních účetních závěrek, konsolidované účetní závěrky a výroční zprávy za rok 2019 v celkové výši 430 tis. Kč za konsolidovaný celek, z toho zvlášť za Fond 280 tis. Kč (vše bez DPH), nebyly k 31. prosinci 2019 uhrazeny.

- m) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního Fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF)

V průběhu Účetního období nedošlo k změně statutu Fondu, ani ke změně investičních cílů, investiční politiky ani strategie Fondu.

- n) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF)

Zaměstnanci obhospodařovatele (včetně portfolio manažera Fondu) ani pověření zmocněnci statutárního ředitele nejsou odměňováni Fondem. Tyto osoby jsou odměňovány statutárním ředitelem v souladu s jeho vnitřními zásadami pro odměňování, které byly vytvořeny v souladu s požadavky AIFMR.

Obhospodařovatel Fondu vytvořil systém pro odměňování svých zaměstnanců, včetně vedoucích osob, kterým se stanoví, že odměna je tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou (výkonnostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření obhospodařovatele a hodnocení výkonu příslušného zaměstnance.

Obhospodařovatel Fondu je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých zaměstnanců. Vzhledem ke skutečnosti, že obhospodařovatel obhospodařuje vysoký počet investičních fondů, jsou níže uvedená čísla pouze poměrnou částí celkové částky vyplacené obhospodařovatelem Fondu jeho zaměstnancům, neboť zaměstnanci obhospodařovatele zajišťují služby obhospodařování a administrace zpravidla ve vztahu k více fondům. Obhospodařovatel zavedl metodu výpočtu poměrné částky připadající na jednotlivé fondy založenou na objektivních kritériích.

Pevná složka odměn:	392 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn:	0 tis. Kč
Počet příjemců:	46
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 tis. Kč

o) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF)

Obhospodařovatel Fondu uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k zaměstnancům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven obhospodařovatel fondu nebo obhospodařovaný fond. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a nepodněcují k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu obhospodařovaných fondů, jsou v souladu s jejich strategií a zahrnují postupy k zamezování střetu zájmů.

Vedoucí osoby a zaměstnanci, kteří při výkonu činností v rámci jejich funkce nebo pracovní pozice mají podstatný vliv na rizikový profil Fondu:

- Statutární ředitel a správní rada,
- Ředitelé správy majetku.

Na tuto skupinu osob se rovněž uplatňují výše uvedená pravidla o stanovení pevné nárokové a pohyblivé nenárokové složce odměny s tím, že mzda a výkonnostní odměna musí být vhodně vyvážené. Vhodný poměr mezi mzdou a výkonnostní odměnou se stanovuje individuálně.

Odměny vedoucích osob:	43 tis. Kč
Počet příjemců:	4
Odměny ostatních zaměstnanců:	349 Kč
Počet příjemců:	42

Odměna za zhodnocení kapitálu Fondu nebyla v účetním období vyplacena.

4. Další informace o emitentovi

a) Členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení

Statutární orgán

Statutární orgán Fondu, AVANT IS, je investiční společnost, která je oprávněna k obhospodařování fondů kvalifikovaných investorů a k provádění jejich administrace. AVANT IS je licencovanou investiční společností specializující se na vytváření, obhospodařování a administraci fondů kvalifikovaných investorů s již třináctiletými zkušenostmi. AVANT IS obhospodařuje investiční fondy a provádí administraci investičních fondů, jejichž aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách avantfunds.cz. AVANT IS neprovádí žádnou jinou hlavní činnost.

AVANT IS zavedl a udržuje postupy pro řízení střetů zájmů mezi

- AVANT IS nebo obhospodařovanými fondy a jinými zákazníky AVANT IS nebo takovými zákazníky navzájem,
- AVANT IS nebo investičním fondem a osobami se zvláštním vztahem k AVANT IS nebo investičnímu fondu podle § 20 odstavce 2 ZISIF,
- osobou, která ovládá AVANT IS nebo investiční fond, je ovládána AVANT IS nebo investičním fondem (osobami, které jsou s AVANT IS majetkově či personálně propojeny) nebo osobou ovládanou stejnou osobou jako AVANT IS nebo investiční fond a vedoucími osobami AVANT IS nebo investičního fondu, investory investičního fondu, popřípadě jinými zákazníky AVANT IS.

V Účetním období nenastaly žádné střety zájmů AVANT IS ve vztahu k Fondu.

Funkční období statutárního orgánu je 5 let. Statutární orgán má s Fondem na neurčito uzavřenou smlouvu o výkonu funkce, ve které nejsou uvedeny žádné výhody při jejím ukončení. Statutární orgán nemá uzavřenou žádnou smlouvu s dceřinými společnostmi Fondu.

Ve statutárním orgánu Fondu je AVANT IS zastoupen prostřednictvím svých pověřených zmocněnců, kteří disponují předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce. Pověření zmocněnci neuzavřeli žádné pracovní ani jiné smlouvy s Fondem ani jeho dceřinými společnostmi.

Pověření zmocněnci statutárního orgánu Fondu v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení:	Mgr. Robert Robek
Další identifikační údaje:	datum narození: 7. 9. 1970 bytem: Útulná 506/17, 108 00 Praha 10
Období výkonu funkce:	celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti: Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo a právní věda. Držitel makléřské licence vydané ČNB pro obchodování s cennými papíry, s praxí v oblasti nemovitostí a s 5letou zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na cenné papíry, nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti. Od prosince 2015 členem představenstva AVANT IS, od června 2017 místopředseda představenstva AVANT IS.	

Jméno a příjmení:	Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA
Další identifikační údaje:	datum narození: 18. 3. 1983 bytem: Rolnická 56, 73551 Bohumín
Období výkonu funkce:	celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti: Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo. Magisterský titul na Fakultě financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické v Praze – obor Finance. 3 roky zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti.	

Jméno a příjmení:	Mgr. Daniel Štrtr
Další identifikační údaje:	datum narození: 20. 5. 1974 bytem Šluknovská 316/12, 190 00, Praha 9
Období výkonu funkce:	celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti: Magisterský titul na Přírodovědecké fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Sociální geografie a regionální rozvoj, demografie. Více než 10-ti letá praxe v oblasti správy nemovitostí, developmentu a řízení investičních příležitostí. Praxe v řízení většího počtu lidí.	

Zbývající informace jsou obsaženy v příloze č. 7 Výroční zprávy.

Členové kontrolního orgánu Fondu v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení:	Robert Schneider
Další identifikační údaje:	datum narození: 21. 8. 1968 bytem U lužického semináře 97/18, 118 00, Praha 1
Období výkonu funkce:	celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti: Působení ve statutárních orgánech a dozorčích radách ve společnostech zabývajících se investováním do nemovitostí a do společností zabývajících se potravinářským průmyslem. Aktivní řízení investic do nemovitostí a jejich správa.	

Jméno a příjmení:	Jana Schneiderová
Další identifikační údaje:	datum narození: 18. 12. 1975 bytem U lužického semináře 97/18, 118 00, Praha 1
Období výkonu funkce:	1. 1. 2019 – 8. 12. 2019
Znalosti a zkušenosti: Působení v dozorčích radách ve společnostech zabývajících se investováním do nemovitostí. Dohled a kontrola investic do nemovitostí a jejich správa.	

Jméno a příjmení:	Hana Koubová
Další identifikační údaje:	datum narození: 28. 2. 1950 bytem Edvarda Beneše 1809/30, 301 00, Plzeň
Období výkonu funkce:	1. 1. 2019 – 8. 12. 2019
Znalosti a zkušenosti: Působení v dozorčích radách ve společnostech zabývajících se investováním do nemovitostí. Dohled a kontrola investic do nemovitostí a jejich správa.	

Jméno a příjmení:	Mgr. David Mikula
Další identifikační údaje:	datum narození: 26. 7. 1978 bytem pod Višňovkou 1704/6, 140 00 Praha 4
Období výkonu funkce:	9. 12. 2019 - 31. 12. 2019
Znalosti a zkušenosti: Působení v dozorčích radách ve společnostech zabývajících se investováním do nemovitostí. Dohled a kontrola investic do nemovitostí a jejich správa.	

Jméno a příjmení:	Robert Schneider jun.
Další identifikační údaje:	datum narození: 17. 8. 1997 bytem U lužického semináře 97/18, 118 00, Praha 1
Období výkonu funkce:	9. 12. 2019 - 31. 12. 2019
Znalosti a zkušenosti: Působení v dozorčích radách ve společnostech zabývajících se investováním do nemovitostí. Dohled a kontrola investic do nemovitostí a jejich správa.	

Zbývající informace jsou obsaženy v příloze č. 7 Výroční zprávy.

Funkční období člena kontrolního orgánu je 5 let.

Členové správní rady jako osoby s řídicí pravomocí vykonávali po celé účetní období funkci člena správní rady bezúplatně.

Členové Investičního výboru v průběhu Účetního období

Fond zřídil investiční výbor, který se skládá ze tří členů a plní funkci poradního orgánu Fondu. Členy investičního výboru jmenuje a odvolává obhospodařující investiční společnost jako statutární ředitel Fondu, a to dva členy na návrh většiny akcionářů Fondu a jednoho člena na návrh předsedy představenstva této investiční společnosti. Investiční výbor o svém stanovisku rozhoduje prostou většinou svých hlasů.

Jméno a příjmení:	Robert Schneider
Další identifikační údaje:	datum narození: 21. 8. 1968 bytem U lužického semináře 97/18, 118 00, Praha 1
Období výkonu funkce:	celé Účetní období

Jméno a příjmení:	Mgr. Robert Robek
Další identifikační údaje:	datum narození: 7. 9. 1970 bytem: Útulná 506/17, 108 00 Praha 10
Období výkonu funkce:	celé Účetní období

Jméno a příjmení:	Eduard Koranda
Další identifikační údaje:	datum narození: 10. 5. 1969 bytem U lužického semináře 97/18, 118 00, Praha 1
Období výkonu funkce:	celé Účetní období

Členové výboru pro audit v průběhu Účetního období

Fond zřídil výbor pro audit, který se skládá ze tří členů, přičemž všichni členové byli zvoleni valnou hromadou. Pravomoci výboru pro audit se řídí ust. § 44a ZoA.

Jméno a příjmení:	Robert Schneider
Další identifikační údaje:	datum narození: 21. 8. 1968 bytem U lužického semináře 97/18, 118 00, Praha 1
Období výkonu funkce:	celé Účetní období

Jméno a příjmení:	Michaela Rábová
Další identifikační údaje:	datum narození: 8. 9. 1987 bytem Sokolovská 760/5, 323 00 Plzeň
Období výkonu funkce:	celé Účetní období

Jméno a příjmení:	Ing. Ilona Petrovičová
Další identifikační údaje:	datum narození: 13. 1. 1970 bytem Moravská 7, 312 00 Plzeň
Období výkonu funkce:	1. 1. 2019 – 30. 4. 2019

Jméno a příjmení:	Hana Koubová
Další identifikační údaje:	datum narození: 28. 2. 1950 bytem Edvarda Beneše 1809/30, 301 00, Plzeň
Období výkonu funkce:	26. 6. 2019 – 31. 12. 2019

Prohlášení

Nikdo z členů správních, řídicích a dozorčích orgánů ani vrcholového vedení nebyl za předešlých pět let odsouzen za podvodný trestný čin a není ani nebyl v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací. Vůči žádnému z členů správních, řídicích a dozorčích orgánů ani vrcholového vedení nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulačních orgánů. Mezi členy správních, řídicích a dozorčích orgánů ani vrcholového vedení a Fondem v Účetním období nenastaly žádné střety zájmů.

b) Principy odměňování osob s řídicí pravomocí Fondu, jména a příjmení těchto osob a popis jejich činnosti a s nimi spojených působností a rozhodovacích pravomocí (§ 118 odst. 4 písm. h) ZPKT)

Osobou s řídicí pravomocí Fondu je AVANT IS, která zastává funkci statutárního orgánu, ve které je zastoupena pověřenými zmocněnci Mgr. Ing. Ondřejem Pieranem, CFA, Mgr. Robertem Robkem a Mgr. Daniele Šřitrem. Osoba s řídicí pravomocí Fondu je odměňována na základě smlouvy o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu formou fixní měsíční odměny. Tato smlouva včetně odměňování musí být schválena valnou hromadou Fondu.

K poslednímu dni Účetního období Fond nepřijal samostatná pravidla týkající se politiky odměňování ani nezřídil výbor pro odměny.

Úplata za obhospodařování majetku Fondu a jeho administraci je (v souladu se statutem a smlouvou o výkonu funkce) hrazena z majetku Fondu souvisejícího s investiční činností a je určena následovně:

- 51.000,- Kč měsíčně za každý započatý kalendářní měsíc

c) Peněžité a nepeněžité příjmy, které přijaly za Účetní období osoby s řídicí pravomocí od Fondu a od osob ovládaných Fondem (§ 118 odst. 4 písm. f) ZPKT)

Číselné údaje a informace o výši všech peněžitých příjmů, které za Účetní období od Fondu přijaly osoby s řídicí pravomocí, jsou uvedeny pod částí 3 písm. l) Výroční zprávy. Řídící osoby za Účetní období nepřijaly žádné peněžité ani nepeněžité příjmy od osob ovládaných Fondem.

Pověření zmocněnci jako členové statutárního orgánu a jako osoby s řídicí pravomocí (vedoucí osoby) nepřijali v Účetním období žádný peněžitý nebo nepeněžitý příjem, a to ani od Fondu a ani od osob ovládaných Fondem.

Osobami s řídicí pravomocí v širším smyslu jsou i osoby s kontrolní pravomocí tzn. členové jeho kontrolního orgánu. Členové kontrolního orgánu nejsou z majetku Fondu za výkon funkce odměňováni ani nepobírají žádná nepeněžitá plnění.

Členové kontrolního orgánu jako osoby s kontrolní pravomocí nepřijali z titulu své kontrolní funkce ve Fondu v Účetním období žádný peněžitý ani nepeněžitý příjem, a to ani od Fondu a ani od osob ovládaných Fondem.

- d) Počet akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu, které jsou ve vlastnictví osob s řídicí pravomocí Fondu, opce a srovnatelné investiční nástroje, jejichž hodnota se vztahuje k akciím nebo obdobným cenným papírům představujících podíl na Fondu a jejichž smluvními stranami jsou uvedené osoby, nebo které jsou uzavřeny ve prospěch uvedených osob (§ 118 odst. 4 písm. g) ZPKT)

Ve vlastnictví osob s řídicí pravomocí Fondu nejsou žádné akcie nebo obdobné cenné papíry představující podíl na Fondu, kromě pana Roberta Schneidera, který je držitelem 20 ks zakladatelských akcií a 128.815 ks investičních akcií.

Pověření zmocněnci jako členové statutárního orgánu a jako osoby s řídicí pravomocí (vedoucí osoby) nevlastní žádné cenné papíry představující podíl na Fondu a nevlastní ani žádná jiná práva k akciím představující podíl na Fondu.

- e) Informace o odměnách účtovaných za Účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb, a to zvlášť za Fond a zvlášť za konsolidovaný celek (§ 118 odst. 4 písm. k) ZPKT)

Za Účetní období byly auditorem za povinný audit roční účetní závěrky účtovány následující odměny (individuální Fond):

Účtovaná odměna auditora:	336 tis. Kč
Odměna za povinný audit roční účetní závěrky	336 tis. Kč
Odměna za jiné ověřovací služby	0 tis. Kč
Odměna za daňové poradenství	0 tis. Kč
Odměna za jiné neauditorské služby	0 tis. Kč

Za Účetní období byly auditorem za povinný audit roční účetní závěrky účtovány následující odměny (konsolidovaný celek):

Účtovaná odměna auditora:	436 tis. Kč
Odměna za povinný audit roční účetní závěrky	436 tis. Kč
Odměna za jiné ověřovací služby	0 tis. Kč
Odměna za daňové poradenství	0 tis. Kč
Odměna za jiné neauditorské služby	0 tis. Kč

Výkon vnitřního auditu Fondu vykonává AVANT IS v rámci činnosti administrace, přičemž odměna za výkon vnitřního auditu je zahrnuta do fixní měsíční odměny, kterou Fond vyplácí společnosti AVANT IS na základě smlouvy o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu.

f) Organizační struktura:

Skupinu k 31.12.2019 a 2018 je možné popsat následovně:

Mateřská společnost:

Obchodní firma:	Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Další identifikační údaje:	IČO: 242 61 386 se sídlem: Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
Předmět činnosti	Vlastnictví a rozvoj komplexu nemovitostí na adrese sídla společnosti.

Dceřiné společnosti:

Obchodní firma:	ASUZA a.s.
Další identifikační údaje:	IČO: 283 68 258 se sídlem: Antala Staška 1670/80, 140 46 Praha 4
Účast na kapitálu /hlasovacích právech:	Budějovická investiční fond s proměnným kapitálem, a.s. vlastní 92,03 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
Předmět činnosti	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Obchodní firma:	Fisolta Commerz s.r.o.
Další identifikační údaje:	IČO: 035 86 103 se sídlem: Durychova 101/66, 142 00 Praha 4
Účast na kapitálu /hlasovacích právech:	Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti
Předmět činnosti	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Obchodní firma:	EDEN Prague Invest s.r.o.
Další identifikační údaje:	IČO: 285 25 485 se sídlem: Vinohradská 1233/22, 120 00 Praha 2
Účast na kapitálu /hlasovacích právech:	Budějovická investiční fond s proměnným kapitálem, a.s. vlastní 5 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti
Předmět činnosti	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Další informace jsou uvedeny v příloze č. 2 a 4 této Výroční zprávy.

g) Hlavní akcionáři:

Jméno/Obchodní firma:	Robert Schneider
Další identifikační údaje:	datum narození: 21. 8. 1968 bytem: U lužického semináře 97/18, Malá Strana, 118 00 Praha 1
Výše podílu:	99,70%
Účast na kapitálu /hlasovacích právech Fondu:	99,70% / 99,70%
Typ účasti:	přímá

Akcionáři mají stejná hlasovací práva.

Další informace jsou uvedeny v příloze č. 5 Výroční zprávy.

- h) Popis práv a povinností spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu, a to alespoň odkazem na zákon upravující právní poměry obchodních společností a družstev a stanov Fondu, pokud se jedná o druh akcie, nebo na srovnatelný zahraniční právní předpis a stanovám obdobný dokument Fondu, pokud se jedná o druh obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT)

Fond vydává druhy cenných papírů uvedené v části 1 písm. b) Výroční zprávy.

Zakladatelské akcie

Tyto cenné papíry jsou vydávány k zapisovanému základnímu kapitálu, jehož výše je též uváděna v obchodním rejstříku. Podíl na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií. Zakladatelské akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a stanovami Fondu.

Práva spojená se zakladatelskými akciemi

Se zakladatelskou akcií je spojeno právo akcionáře jako společníka podílet se podle ZOK, ZISIF a stanov Fondu na řízení Fondu, jeho zisku a na likvidačním zůstatku při jeho zrušení s likvidací.

Právo akcionáře na podíl na ostatním fondovém kapitálu.

Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet společnosti, ani žádné jiné zvláštní právo.

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

Investiční akcie

S investiční akcií je spojeno právo akcionáře jako společníka podílet se dle ZOK a těchto stanov na řízení společnosti. Právo investičních akcií na zisku a na likvidačním zůstatku vzniká pouze z majetku, který vznikl z investiční činnosti (z fondového kapitálu připadajícího na investiční akcie). Investiční akcie s právem na odkup jsou v závěrce podle IFRS vykázány jako závazek.

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.

i) Dividendová politika

Valná hromada Fondu může rozhodnout o tom, že akcionářům bude vyplacen podíl na zisku. Podílem na zisku akcionářů Fondu je dividendy určená poměrem akcionářova podílu k základnímu kapitálu Fondu k datu výplaty dividendy určenému k takovému účelu valnou hromadou Fondu. Souhrn vyplacených dividend za příslušné účetní období nesmí být vyšší, než je hospodářský výsledek za příslušné účetní období po odečtení prostředků povinně převáděných do kapitálových fondů Fondu, jsou-li zřízeny, a neuhrazených ztrát minulých let a po přičtení nerozděleného zisku minulých let a fondů vytvořených ze zisku, které Fond může použít dle svého volného uvážení. Fond nesmí vyplatit zisk nebo prostředky z jiných vlastních zdrojů, ani na ně vyplácet zálohy, pokud by si tím přivodil úpadek.

Fond nemá stanoveny pevné zásady dividendové politiky.

j) Regulační prostředí

Regulace kapitálového trhu stanoví rámec pro podnikání Fondu na kapitálovém trhu, přičemž tato činnost je upravena zejména ZPKT a ZISIF. ČNB na základě těchto zákonů upravuje pravidla pro vstup na kapitálový trh, pravidla jednání s investory a klienty a pravidla tržní transparency. ČNB se tak významně podílí na přípravě řady právních předpisů týkajících se tuzemského finančního trhu. Regulace zahrnuje zpravidla činnosti tuzemských investičních fondů a jejich obhospodařovatelů, administrátorů a depozitářů.

Fond podléhá regulaci ČNB, která plní úlohu integrovaného orgánu dohledu nad finančním trhem v České republice. ČNB vykonává dohled nad subjekty a nad infrastrukturou kapitálového trhu. Při výkonu dohledu nad finančním trhem posiluje ČNB důvěru investorů a emitentů především tím, že přispívá k ochraně investorů a podporuje transparentnost finančního trhu a tržní disciplínu. V rámci výkonu dohledu nad investičními společnostmi a fondy se ČNB zaměřuje zejména na fondy s potenciálně významným systémovým dopadem, což jsou především fondy kolektivního investování spravující finanční prostředky veřejnosti. Dohled ČNB nad kapitálovým trhem zahrnuje mimo jiné také licenční, schvalovací a povolovací činnosti, kontrolu dodržování zákonů a přímo použitelných předpisů Evropské unie (v případě, že je k této kontrole ČNB zmocněna), vyhlášek a opatření vydaných ČNB, ukládání nápravných opatření, řízení o přestupcích a zajišťování činnosti regulace a aktivity v oblasti mezinárodní spolupráce.

Dohled nad kapitálovým trhem ČNB provádí následnou kontrolní činností, která je zaměřena na dodržování stanovené regulace, dodržování pravidel odborné péče při správě fondů a nastavení řídicích a kontrolních systémů.

Fond uvádí, že neevduje vládní, hospodářskou, fiskální, měnovou ani obecnou politiku, která by významně ovlivnila nebo by mohla ovlivnit provoz Fondu, a to ať už přímo, nebo nepřímo.

k) Zaměstnanci

Ke konci Účetního období neměl Fond žádné zaměstnance.

l) Významné smlouvy

Významné smlouvy uzavřené Fondem v průběhu Účetního období, mimo smluv uzavřených v rámci běžného podnikání Fondu, jsou uvedeny v příloze č. 5 Výroční zprávy.

m) Regulované trhy

Cenné papíry vydané Fondem uvedené v části 1 písm. b) Výroční zprávy jsou přijaty k obchodování pouze na evropském regulovaném trhu BCPP.

n) Rating

Fond nepožádal o přidělení ratingu, žádný rating Fondu nebyl přidělen.

o) Alternativní výkonnostní ukazatele

Způsob výpočtu/stanovení vybraných ukazatelů

Celkové NAV fondu z investiční činnosti – celková hodnota fondového kapitálu společnosti ve smyslu §164 odst. 1 ZISIF, tj. celková hodnota majetku společnosti z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti.

Pákový efekt metodou hrubé hodnoty aktiv – ukazatel využití pákového efektu vypočtený metodou definovanou čl. 6 a 7 AIFMR. Obecně je tento ukazatel stanoven jako poměr mezi celkovou expozicí fondu a celkovým NAV Fondu z investiční činnosti. Výpočet celkové expozice je stanoven jako celkový součet hrubých hodnot všech expozic upravený postupem dle čl. 7 AIFMR.

Pákový efekt dle standardní závazkové metody – ukazatel využití pákového efektu vypočtený metodou definovanou čl. 6 a 8 AIFMR. Obecně je tento ukazatel stanoven jako poměr mezi celkovou expozicí fondu a celkovým NAV Fondu z investiční činnosti. Výpočet celkové expozice je stanoven jako celkový součet hrubých hodnot všech expozic upravený postupem dle čl. 8 odst. 2 až 9 AIFMR, zejména za použití pravidel pro netting expozic a při zohlednění využitého hedgingu expozic.

5. Samostatná část Výroční zprávy

- a) Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu Fondu a jeho konsolidačního celku k rizikům, kterým Fond a jeho konsolidační celek je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. b) ZPKT)

Účetnictví Fondu je vedeno v souladu se ZoÚ. Jednotné účetní politiky a postupy uplatňované ve Fondu jsou stanoveny při plném respektování všeobecně závazných účetních předpisů a platných účetních standardů v rámci interních směrnic investiční společnosti, která je administrátorem Fondu. Tyto standardy jsou dále doplněny soustavou nižších metodických materiálů, zaměřujících se podrobněji na konkrétní části a oblasti účetní problematiky.

Fond účtuje o veškerých účetních případech pouze na základě schválených podkladů. Rozsah podpisových oprávnění jednotlivých schvalovatelů je stanoven v organizačním řádu administrátora Fondu a vychází též z jeho aktuálně platného složení statutárního orgánu.

Účetnictví je v rámci organizačního řádu administrátora Fondu odděleno od správy majetku Fondu a dceřiných společností Fondu včetně správy bankovního spojení a od provádění úhrad plateb z běžných a z dalších účtů Fondu v souladu s výše uvedenými interními směrnicemi a organizačním řádem. Tímto je eliminováno riziko nakládání s majetkem Fondu jedinou osobou bez vlivu výkonných osob a schvalovatelů transakcí. Osoby oprávněné uzavřít obchod na účet Fondu jsou odděleny od osob oprávněných potvrdit realizaci obchodu na účet Fondu včetně realizace takového obchodu. Do účetního systému mají přístup pouze uživatelé s příslušnými oprávněními a dle jejich funkce je jim přiřazen příslušný stupeň uživatelských práv. Oprávnění k přístupu do účetního systému je realizováno po schválení nadřazeným vedoucím a vlastníkem procesu účetnictví. Oprávnění pro aktivní vstup (účtování) do účetního systému mají pouze pracovníci oddělení účetnictví. Všechna přihlášení do účetního systému jsou evidována a lze je zpětně rekonstruovat.

Výkon vnitřní kontroly je zajišťován vnitřním auditorem administrátora Fondu a pracovníkem administrátora Fondu pověřeným výkonem compliance, jejichž činnosti, povinnosti a pravomoci jsou popsány v organizačním řádu administrátora Fondu a v jeho platných a aktualizovaných interních směrnicích. Oddělení vnitřní kontroly pravidelně kontroluje a vyhodnocuje dodržování všeobecně závazných právních předpisů a vnitřních řádů, příkazů, pokynů, směrnic a limitů, kontroluje schvalování a autorizaci transakcí nad stanovené limity, kontroluje průběh činností a transakcí, ověřuje výstupy používaných systémů, jejich rizikovost a metody řízení rizik. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření.

Nedílnou součástí kontrolního systému v procesu účetnictví je inventarizace majetku a závazků Fondu, v jejímž průběhu se ověřuje, zda jsou do účetnictví promítnuta veškerá předvídatelná rizika a možné ztráty související s inventarizovaným majetkem, zda je zajištěna jeho řádná ochrana a údržba a zda účetní zápisy o majetku a závazcích odrážejí jejich reálnou hodnotu. Účetnictví Fondu je pravidelně podrobováno kontrole též v rámci činností vnitřního auditu, který zjišťuje soulad užívaných postupů s platnou legislativou a příslušnými řídicími dokumenty administrátora Fondu. Správnost účetnictví a účetních výkazů je kontrolována průběžně v rámci účetního oddělení a dále pravidelně externím auditorem schvalovaným valnou hromadou Fondu, který provádí ověření účetní závěrky zpracované k rozvahovému dni, tj. k 31. 12. nebo k jinému dni v souladu se ZoÚ. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření, která zajistí uvedení skutečného stavu a účetního stavu do vzájemného souladu.

- b) Popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu, dozorčí rady či jiného výkonného nebo kontrolního orgánu Fondu a, jsou-li zřízeny, také jejich výborů (§ 118 odst. 4 písm. c) ZPKT)

Statutárním orgánem Fondu je statutární ředitel, kterým je AVANT investiční společnost, která je oprávněna obhospodařovat Fond jako investiční fond v souladu se ZISIF. K zastupování investiční společnosti v její funkci statutárního orgánu Fondu tato ve smyslu ust. § 154 OZ pověřuje pověřené zmocněnce za splnění podmínek ust. § 46 odst. 3 ZOK.

Statutárního ředitele volí a odvolává valná hromada Fondu. Žádná jiná zvláštní pravidla určující volbu nebo odvolání členů statutárního orgánu nejsou stanoveny.

Kontrolním orgánem Fondu je správní rada, která se skládá ze tří členů volených a odvolávaných valnou hromadou. Správní rada je usnášeníschopná, je-li přítomna většina jejích členů. Pro přijetí usnesení správní rady je třeba prostá většina hlasů všech členů správní rady.

Statutární ředitel nemá zvláštní působnost dle ZOK. Správní rada nemá zvláštní působnost dle ZOK kromě oprávnění volit a odvolávat statutárního ředitele s výjimkou volby prvního statutárního ředitele.

Fond nezřizuje výbor odborníků ve smyslu ust. § 284 odst. 3 ZISIF.

c) Zvláštní pravidla určujících volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT)

O změně stanov Fondu rozhoduje valná hromada Fondu v souladu se stanovami a ZOK. Stanovy nabývají platnosti a účinnosti dnem jejich schválení valnou hromadou s výjimkou případů, kdy z rozhodnutí valné hromady vyplývá, že stanovy nabývají platnosti a účinnosti pozdějším dnem. Ty části stanov, kde zápis do obchodního rejstříku má konstitutivní charakter, nabývají účinnosti dnem zápisu do obchodního rejstříku. Statutární orgán rozhodne o změně stanov tehdy, přijme-li valná hromada rozhodnutí, jehož důsledkem je změna obsahu stanov a z rozhodnutí valné hromady neplyne, zda popř. jakým způsobem se stanovy mění.

d) Zvláštní působnost statutárního orgánu nebo správní rady podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT)

Statutární ředitel nemá zvláštní působnost dle ZOK. Správní rada nemá zvláštní působnost dle ZOK kromě oprávnění volit a odvolávat statutárního ředitele s výjimkou volby prvního statutárního ředitele.

e) Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu nebo obdobného shromáždění vlastníků cenných papírů představujících podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT)

Nejvyšším orgánem fondu je valná hromada, které přísluší rozhodovat o všech záležitostech, které do její působnosti svěřuje zákon nebo stanovy fondu. Stanovy fondu svěřují vedle ZOK do působnosti valné hromady rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení základního kapitálu pověřenou správní radou nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností, volbu a odvolání statutárního ředitele a schválení smlouvy o výkonu funkce členů správní rady a statutárního ředitele, včetně schválení veškerých odměn, které jsou jim pro výkon jejich funkce poskytovány a rozhodnutí o přeměně fondu.

Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci zakladatelské a/nebo investiční akcie, jejichž počet přesahuje 2/3 (dvě třetiny) celkového počtu hlasovacích práva na společnosti.

Valná hromada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech akcionářů, pokud ZOK nebo stanovy Fondu nevyžadují většinu jinou.

V případě, kdy valná hromada hlasuje o: změně práv spojených s určitým druhem investičních akcií, změně druhu nebo formy investičních akcií, další záležitosti, pro které ZOK vyžaduje hlasování podle druhu akcií v souladu s § 417 ZOK, hlasují současně akcionáři, kteří vlastní investiční akcie a akcionáři kteří vlastní zakladatelské akcie. V takovém případě je s investičními akciemi spojeno hlasovací právo, přičemž s každou investiční akcií je spojeno 100 (sto) hlasů. Takováto valná hromada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech akcionářů vlastnících zakladatelské akcie, a nadpoloviční většinou hlasů přítomných akcionářů vlastnících investiční akcie dle druhu akcií (nadpoloviční většina se počítá pro každý druh investičních akcií zvlášť), pokud ZOK nebo tyto stanovy nevyžadují většinu jinou

Souhlas alespoň 3/4 (tříčtvrtinové) většiny hlasů všech akcionářů je zapotřebí pro rozhodnutí valné hromady v případě těchto záležitostí: změna stanov společnosti, zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu, schválení podílů na likvidačním zůstatku, rozhodnutí o přeměně společnosti, schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti společnosti, změna druhu nebo formy akcií, změna práv spojených s určitým druhem akcií, volba a odvolání členů správní rady, volba prvního statutárního ředitele, rozhodnutí o rozdělení zisku, o zcizování a nabývání

majetku, bude-li hodnota zcizovaného nebo nabývaného majetku přesahovat 100.000.000,- Kč, o přijetí půjčky či úvěru, bude-li půjčka nebo úvěr přesahovat částku 100.000.000,- Kč, poskytování jakéhokoliv zajištění dluhu, jehož výše bude přesahovat částku 100.000.000,- Kč, změna statutu společnosti ve věci investiční strategie a způsobu investování, úplaty obhospodařovateli, administrátorovi a depozitáři, nákladů souvisejících s obhospodařováním majetku fondu.

f) Informace o kodexech řízení a správy Fondu, které jsou pro něj závazné, nebo které dobrovolně dodržuje (§ 118 odst. 4 písm. j) ZPKT)

Fond je řízen a spravován investiční společností, která je povinna se při obhospodařování a administraci Fondu řídit zákonem a aktualizovaným souborem vnitřních norem schválených ČNB. Mimo výše uvedené neexistují žádné kodexy řízení a správy Fondu, které by byly pro Fond závazné, nebo které by dobrovolně dodržoval.

g) Popis, jak Fond naplňuje kodex řízení a správy společnosti, který je pro něj závazný nebo který dobrovolně dodržuje, a to zejména ve vztahu k tématům, která mají podle jeho odůvodněné úvahy pro společnosti největší význam (§ 118 odst. 6 ZPKT)

Fond nemá žádný kodex řízení a správy, který by pro něj byl závazný nebo který by dobrovolně dodržoval.

h) Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. l) ZPKT)

Jelikož je volba členů statutárního orgánu, kontrolního orgánu i výboru pro audit v působnosti valné hromady, neuplatňuje na ně Fond žádnou politiku rozmanitosti. Při obsazování orgánů Fond principiálně akcentuje výběr osob, jejichž odborné znalosti a zkušenosti svědčí o jejich způsobilosti k řádnému výkonu funkce, při dodržení zásad nediskriminace a rovného zacházení.

i) Struktura vlastního kapitálu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT)

Informace o struktuře vlastního kapitálu Fondu jsou uvedeny v příloze č. 2 a 4 této Výroční zprávy.

Základní kapitál Fondu (celkový fondový kapitál) je rozdělen na dva druhy akcií:

Zakladatelské akcie

Podoba:	listinný cenný papír
Forma:	na jméno
Jmenovitá hodnota:	kusové
Přijetí k obchodování na regulovaném trhu:	nejsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, tzn. nejsou kótovány na žádném oficiálním trhu
ISIN	CZ0008041373
Počet akcií ke konci Účetního období:	20 kusů

Investiční akcie (vykázané dle IFRS jako závazek)

Podoba:	zaknihovaný cenný papír
Forma:	na jméno
Jmenovitá hodnota:	kusové
Přijetí k obchodování na regulovaném trhu:	Od roku 2015 jsou investiční akcie s právem na odkup přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s.
ISIN	CZ0008041381
Počet akcií ke konci Účetního období:	129.159 kusů

Ke konci Účetního období Fond neevidoval žádné emitované ani upsané akcie Fondu, které by nebyly splaceny.

Akcie Fondu může smluvně nabývat osoba nejméně ve výši min. 1.000.000 Kč při splnění dalších podmínek ZISIF.

Fond emituje investiční akcie za aktuální hodnotu investiční akcie vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných upisovatelem na účet Fondu zřízený pro tento účel depozitářem Fondu, resp. za peněžní částku započtenou k rozhodnému dni postupem dle § 21 odst. 3 Zákona o obchodních Statut investičního fondu Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. | 19 korporacích. Za peněžní částku došlou na účet Fondu (sníženou o případné poplatky) účtovanou dle smlouvy o úpisu investičních akcií, nebo za peněžní částku započtenou k rozhodnému dni postupem dle § 21 odst. 3 Zákona o obchodních korporacích je emitován nejbližší nižší celý počet investičních akcií Fondu vypočtený jako celočíselná část podílu došlé částky (snížené o případné poplatky) a aktuální hodnoty investiční akcie Fondu platné k rozhodnému dni. Rozdíl (zbytek došlé částky), za který již nelze nakoupit celou investiční akcii Fondu, je příjmem Fondu (způsob vyrovnání nedoplatků, případně přeplatků), činí-li tento rozdíl maximálně 100,- Kč. Přesahuje-li rozdíl částku 100,- Kč, bude vyplacen zpět na bankovní účet investora.

Ke konci Účetního období nedržel Fond, jeho dceřiná společnost ani nikdo jiný jménem Fondu akcie, které by představovaly podíl na základním kapitálu Fondu.

j) Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT)

Investiční akcie jsou převoditelné bez omezení. Převod zakladatelských akcií je omezen způsobem stanoveným ve stanovách Fondu, a to tak, že hodlá-li některý z vlastníků zakladatelských akcií převést své zakladatelské akcie, mají ostatní vlastníci zakladatelských akcií k těmto akciím po dobu šesti měsíců ode dne, kdy jim tuto skutečnost oznámil, předkupní právo, ledaže vlastník zakladatelských akcií zakladatelské akcie převádí jinému vlastníkovi zakladatelských akcií.

k) Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT)

Hlasovací práva na valné hromadě Fondu jsou spojena s oběma druhy akcií.

l) Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT)

Se všemi investičními akciemi, tzn. kótovanými akciemi, vydanými Fondem, jsou spojena stejná práva. Se všemi investičními akciemi vydanými Fondem je spojeno zvláštní právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu v souladu se statutem a stanovami Fondu. Z výše uvedeného vyplývá, že žádný z vlastníků investičních akcií vydaných Fondem nemá žádná zvláštní práva, kterými by nedisponovali ostatní vlastníci investičních akcií vydaných Fondem.

m) Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT)

Žádný druh akcií nemá omezená hlasovací práva. Podrobnosti o počtu hlasů, při hlasování, se řídí stanovami Fondu.

S každou zakladatelská akcií je spojeno 100 (sto) hlasů.

S každou investiční akcií je spojen 1 (jeden) hlas, s výjimkou hlasování, kdy valná hromada hlasuje: o změně práv spojených s určitým druhem investičních akcií, změně druhu nebo formy investičních akcií, další záležitosti, pro které ZOK vyžaduje hlasování podle druhu akcií v souladu s § 417 ZOK, kdy v takovémto případě je spojena každá investiční akcie se 100 (sto) hlasy.

n) Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představujících podíl na Fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou Fondu známy (§ 118 odst. 5 písm. f) ZPKT)

Fondu není známo, že by byly v Účetním období uzavřeny smlouvy mezi akcionáři, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv.

o) Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývající, s výjimkou takových smluv, jejichž uveřejnění by bylo pro Fond vážně poškozuující (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT)

V průběhu Účetního období nebyly uzavřeny žádné významné smlouvy, ve kterých by byl Fond smluvní stranou, a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání Fondu v důsledku nabídky převzetí, a tedy nenastaly žádné účinky z těchto smluv vyplývajících.

p) Smlouvy mezi Fondem a členy jeho statutárního orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí (§ 118 odst. 5 písm. j) ZPKT)

V průběhu Účetního období nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi Fondem a členy jeho statutárního orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán, k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí.

q) Programy, na jejichž základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu Fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek, a o tom, jakým způsobem jsou práva z těchto cenných papírů vykonávána (§ 118 odst. 5 písm. k) ZPKT)

Fondem nejsou nastaveny žádné programy, na jejichž základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu Fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.

6. Prohlášení oprávněných osob Fondu

Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že Výroční zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za Účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

Zpracoval: Mgr. Daniel Štrtr

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

Dne: 30. 4. 2020

Podpis:



7. Přílohy

- Příloha č. 1 – Zpráva auditora ke konsolidované účetní závěrce
- Příloha č. 2 – Konsolidovaná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem (ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)
- Příloha č. 3 – Zpráva auditora k individuální účetní závěrce
- Příloha č. 4 – Individuální účetní závěrka Fondu ověřená auditorem (ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)
- Příloha č. 5 – Zpráva o vztazích za Účetní období (ust. § 82 ZOK)
- Příloha č. 6 – Identifikace majetku Fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku Fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)
- Příloha č. 7 – Názvy společností, v nichž byli jednotliví členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení Fondu členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech s uvedením toho, zda příslušná osoba stále je či není členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem

Příloha č. 1 – Zpráva auditora ke konsolidované účetní závěrce Fondu



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

určena akcionářům společnosti

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

Zpráva o auditu konsolidované účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („Společnost“) a jejích dceřinných společností („Skupina“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z konsolidovaného výkazu o finanční situaci k 31.12.2019, konsolidovaného výkazu o úplném výsledku, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu a konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2019 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 2 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka **podává věrný a poctivý obraz finanční situace Skupiny k 31.12.2019 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2019** v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Skupině nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením našeho názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Ocenění investice do nemovitostí

Z celkové výše aktiv k rozvahovému dni představují 89% investice do nemovitostí. Investice do nemovitostí se po prvotním vykázání oceňují reálnou hodnotou. Změny reálné hodnoty investic do nemovitostí jsou vykázány ve výkazu o úplném výsledku v položce Změny reálné hodnoty. Oceňování investic do nemovitostí je proto pro náš audit důležité.

Naše auditorské postupy zahrnovaly posouzení vhodnosti použitých metod ocenění v použitých znaleckých posudcích, které Společnost použila pro ocenění reálnou hodnotou. Dále zahrnovaly



detailní testy účtování změn reálných hodnot v porovnání s oceněním v posudcích s ohledem na úplnost a přesnost ocenění a posouzení dostatečnosti a vhodnosti informací zveřejněných v příloze konsolidované účetní závěrky. Zvolené oceňovací postupy pro stanovení reálné hodnoty jsme vyhodnotili jako přiměřené a způsob jejího promítnutí do konsolidované účetní závěrky jako správný.

Informace o ocenění investic do nemovitostí jsou uvedeny v bodě 5.6. a 5.16. přílohy konsolidované účetní závěrky.

První aplikace IFRS 16 - Leasingy

Část výnosů Skupiny je realizována též z pronájmu pronajatých nemovitostí. Skupina si pronajímá od třetí strany nemovitost dlouhodobě a vykázání související nájemní smlouvy podléhá standardu IFRS 16 – Leasingy. Současně se jedná o investici do nemovitostí, tedy následně je aplikován standard IAS 40 – Investice do nemovitostí. S ohledem na dopad první aplikace IFRS 16 do výkazů považujeme tuto oblast pro náš audit za důležitou.

Ověřili jsme výpočet výše práva užívání nemovitosti 1.1.2019, kdy Skupina právo zaúčtovala ve vazbě na nájemní smlouvu. Ověřili jsme výpočet a účtování úroku a splátek leasingového závazku. Ověřili jsme též následné ocenění k rozvahovému dni – přecenění na reálnou hodnotu, které Skupina provedla na základě znaleckého posudku. S využitím vlastních znalců jsme posoudili oceňovací postupy použité v posudku. Zvolené oceňovací postupy jsme vyhodnotili jako přiměřené a promítnutí ocenění v konsolidované účetní závěrce považujeme za správné.

Informace k právu užívání nemovitosti i souvisejícímu ocenění jsou uvedeny v bodě 5.6. přílohy konsolidované účetní závěrky.

Účtování výnosů z investice do nemovitostí

Podstatnou část výnosů tvoří výnosy z nájemného z investice do nemovitostí. Výnosy z nájemného váží na převážně dlouhodobé nájemní smlouvy. Mezi rizikové faktory patří klasifikace výnosů z časového pohledu a související evidence pohledávek z titulu nájemného i správné přeúčtování služeb. Účtování výnosů z nájemného představují pro náš audit významnou oblast.

Naše auditorské postupy, které jsme provedli v reakci na riziko významné (materiální) nesprávnosti zaúčtovaných výnosů zahrnovaly zejména analytické testy zaúčtovaných výnosů ve vazbě na nájemní smlouvy a detailní testy účtování částek souvisejících s vybranými nájemními smlouvami se zaměřením na ukončené nájemní smlouvy, nové nájemce, nově pronajímané prostory. Dospěli jsme k závěru, že vykázané výnosy reflektují uzavřené nájemní smlouvy, které jsou v účetnictví Skupiny zobrazeny správně z věcného i časového pohledu.

Informace o výnosech z nájemného z investice do nemovitostí jsou uvedeny v bodě 5.6. a 5.16. přílohy konsolidované účetní závěrky.

Jiné skutečnosti

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2018 byla ověřena jiným auditorem, který ve své zprávě ze dne 30. dubna 2019 nahrazené následně zprávou ze dne 19. prosince 2019 vydal k této konsolidované účetní závěrce výrok bez výhrad.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo konsolidovanou účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární ředitel Společnosti.



Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením konsolidované účetní závěrky seznámit se s ostatními informacemi a posoudit, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování konsolidované účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tedy zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s konsolidovanou účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Skupině, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního ředitele, dozorčí rady a výboru pro audit Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

Statutární ředitel Společnosti odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je statutární ředitel Společnosti povinen posoudit, zda je Skupina schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární ředitel plánuje zrušení Skupiny nebo ukončení její činnosti, respektive kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Skupině odpovídá dozorčí rada ve spolupráci s výborem pro audit.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v konsolidované účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé konsolidované účetní závěrky na jejím základě přijmou.



Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární ředitel Společnosti uvedl v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky statutárním ředitelem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do Skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu Skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat statutárního ředitele, dozorčí radu a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali statutárního ředitele, dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu konsolidované účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě



informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Skupiny nás dne 26. 11. 2019 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Skupiny jsme prvním rokem.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok ke konsolidované účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 30. 4. 2020 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Prohlašujeme, že jsme Skupině kromě povinného auditu neposkytlí žádné jiné služby.

22HLAV s.r.o.

člen mezinárodní asociace nezávislých profesionálních firem

MSI Global Alliance, Legal & Accounting Firms

Všebořická 82/2, 400 01 Ústí nad Labem

oprávnění KAČR č. 277

Ing. Miroslava Nebuželská
oprávnění KAČR č. 2092

V Praze, dne 30. dubna 2020



Příloha č. 2 – Konsolidovaná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem
(ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

BUDĚJOVICKÁ INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

SESTAVENÁ V SOULADU S MEZINÁRODNÍMI STANDARDY ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS) VE ZNĚNÍ
PŘIJATÉM EVROPSKOU UNIÍ

Konsolidovaný výkaz o finanční pozici (rozvaha)

v tis. Kč

	Poznámka	31/12/2019	31/12/2018
AKTIVA			
AKTIVA - neinvestiční			
Peníze a peněžní ekvivalenty	5.8	209	209
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií		209	209
AKTIVA - investiční			
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	5.3	69 371	66 311
Hmotný majetek	5.4	883	949
Poskytnuté půjčky	5.5	135 558	36 605
Nedokončené investice do nemovitostí	5.6	4 450	3 769
Investice do nemovitostí	5.6	2 740 154	2 680 872
Investice do nemovitostí – pronajaté prostory	5.6	22 278	
Obchodní a jiné pohledávky	5.7	102 050	75 752
Peníze a peněžní ekvivalenty	5.8	25 512	69 121
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům investičních akcií s právem na odkup		3 100 256	2 933 379
AKTIVA celkem		3 100 465	2 933 588
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál - neinvestiční			
Základní kapitál (zapisovaný)	5.9	2 000	2 000
Kumulované ztráty	5.9	-1 791	-1 791
Vlastní kapitál neinvestiční celkem		209	209
Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné držitelům zakladatelských akcií celkem		209	209
Závazky - investiční			
Odložený daňový závazek	5.20	95 179	91 592
Dlouhodobé závazky	5.12	883 917	834 699
Dlouhodobé závazky z nájmu	5.12	17 089	
Dlouhodobé závazky celkem		996 185	926 291

Krátkodobé závazky

Krátkodobé závazky	5.11	53 298	139 410
Krátkodobé závazky z nájmu	5.11	2 357	
Krátkodobé závazky celkem		55 655	139 410
Závazky investiční celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)		1 051 840	1 065 701
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	5.10	2 048 416	1 867 678
Z toho: - nekontrolní podíly		20 080	16 561
- držitelé investičních akcií s právem na odkup		2 028 336	1 851 117
Závazky celkem		3 100 256	2 933 379
Vlastní kapitál a závazky celkem (včetně nekontrolních podílů)		3 100 465	2 933 588

Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku

v tis. Kč

	Poznámka	2019	2018
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	5.6, 5.15	215 862	200 701
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	5.6, 5.18	-40 613	-40 439
Ostatní provozní náklady	5.18	-6 900	-12 177
Změna reálné hodnoty	5.16	31 515	70 679
Ostatní výnosy	5.17	289	2 076
Čistá ztráta ze znehodnocení			-7 300
Provozní výsledek hospodaření		200 153	213 540
Nákladové / výnosové úroky	5.19	-13 424	-11 611
Ostatní finanční náklady / výnosy	5.19	-61	2 554
Finanční výsledek hospodaření		-13 485	-9 057
Výsledek hospodaření před zdaněním		186 668	204 483
Daň z příjmů za běžnou činnost	5.20	-12 112	-37 879
Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		174 556	166 604
Položky, které nejsou reklasifikovány do Výsledku hospodaření za účetní období:			
Změny reálné hodnoty kapitálových investic přeceňovaných na reálnou hodnotu do Ostatního úplného výsledku hospodaření	5.3	3 060	62 440
Související daňový dopad	5.20	3 122	-3 122
Ostatní úplný výsledek za účetní období po zdanění před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		6 182	59 318
Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		180 738	225 922
– Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele vyplatitelných investičních akcií		177 159	225 317
– Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií		0	0
– Nekomolní podíly		3 579	605
Zvýšení/snížení (-) čistých aktiv na 1 investiční akcii	5.22	1 371,64 Kč	1 744,49 Kč
Základní zisk na 1 zakladatelskou akcii		0 Kč	0 Kč

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu

v tis. Kč

	Základní kapitál	Kumulované ztráty	Úplný výsledek hospodaření za účetní období	Vlastní kapitál většinového vlastníka celkem	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2017	2 000	-1 791	0	209	209
Úplný hospodářský výsledek za rok 2018 připadající na zakladatelské akcie			0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2018	2 000	-1 791	0	209	209
Úplný hospodářský výsledek za rok 2019 připadající na zakladatelské akcie			0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2019	2 000	-1 791	0	209	209

Konsolidovaný výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií s právem na odkup

v tis. Kč

	Poznámka	31/12/2019	31/12/2018
Počet investičních akcií (ks)		129 159	129 159
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií s právem na odkup po zohlednění nekontrolních podílů (v tis. Kč)		2 028 336	1 851 117
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	5.22	15 704	14 332

Konsolidovaný výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup

v tis. Kč

	Poznámka	2019	2018
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup k 1. lednu	5.22	1 851 177	1 625 800
Příjem z vydaných investičních akcií s právem na odkup		0	0
Splacení investičních akcií		0	0
Zvýšení / snížení čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi		0	0
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií		177 159	225 317
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup k 31. prosinci	5.22	2 028 336	1 851 117

Konsolidovaný výkaz peněžních toků

v tis. Kč

	Poznámka	2019	2018
Přrůstek čisté hodnoty aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií za období / Výsledek hospodaření za běžnou činnost před zdaněním připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií		186 668	204 483
Úpravy o nepeněžní operace		-23 339	-55 112
Odpis hmotného majetku	5.4	65	842
Čistý zisk / ztráta z finančních operací	5.19	61	-2 554
Úprava o nákladové a výnosové úroky	5.19	13 424	11 611
Úprava o přecenění investice do nemovitosti a pohledávek	5.16	-31 515	- 70 679
Znehodnocení goodwillu			7 300
Ostatní nepeněžní operace		-5 434	-1 632
Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu		163 269	149 371
Změna stavu pracovního kapitálu		-110 053	198 335
Změna stavu krátkodobých pohledávek		-26 298	169 141
Změna stavu krátkodobých závazků		-83 755	29 194
Čistý provozní peněžní tok před zdaněním		53 216	347 706
Zaplacené úroky		-311	-4 938
Přijaté úroky		37	6 640
Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost	5.20	-5 045	-5 312
Přijaté podíly na zisku			2 614
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		47 897	347 710
Výdaje spojené s nabytím dlouhodobého majetku			-52
Výdaje spojené s nabytím investice do nemovitostí		-28 270	-98 656
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		-28 270	-98 708
Změna stavu závazků z financování		35 716	-282 044
Změna stavu dlouhodobých pohledávek		-98 952	72 908

Čistý peněžní tok z finanční činnosti		-63 236	-209 136
Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		-43 609	38 866
Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	5.8	69 330	30 464
Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	5.8	25 721	69 330
– z toho peněžní prostředky vztažené k základnímu kapitálu	5.8	209	209
– z toho peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií	5.8	25 512	69 121

Komentáře k účetním výkazům

1 Vykazující jednotka

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, Praha 4 - Krč, PSČ 140 00, Česká republika, její dceřiné společnosti a přidruženou společnost (dále také Skupina).

V roce 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 31. prosinci 2019 a 2018:

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

Členové správní rady k 31. prosinci 2019:

Jméno	Funkce
Robert Schneider	Předseda správní rady
Mgr. David Mikula (od 9. prosince 2019)	Člen správní rady (*)
Robert Schneider jun. (od 9. prosince 2019)	Člen správní rady (*)

(*) Nebylo doposud zapsáno do Obchodního rejstříku.

Členové správní rady k 31. prosinci 2018:

Jméno	Funkce
Robert Schneider	Předseda správní rady (*)
Jana Schneiderová (do 8. prosince 2019)	Člen správní rady
Hana Koubová (do 8. prosince 2019)	Člen správní rady

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

2 Konsolidační celek a podnikové kombinace

K 31. prosinci 2019 a 31. prosinci 2018 byly do konsolidované účetní závěrky Společnosti 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: 283 68 258, 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: 035 86 103, sídlo: Durychova 101/66, Lhotka, 142 00 Praha 4	Česká republika	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	100,00 %, přímý podíl

Změny konsolidačního celku:

Společnost dne 7. září 2018 koupila 100 % obchodní podíl ve společnosti Fisolta commerz s.r.o., kterou od tohoto dne plně kontroluje. Akvizice společnosti Fisolta commerz s.r.o. je popsána v poznámce 5.23.

V roce 2019 neproběhla žádná změna konsolidačního celku.

3 Přehled základních účetních politik

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

3.1 Základní zásady sestavení účetní závěrky

Konsolidovaná účetní závěrka Skupiny je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (dále jen IFRS) ve znění přijatém Evropskou unií a interpretacemi IFRIC.

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena na principu historických pořizovacích cen, upravených o ocenění investice do nemovitostí přeceňované na reálnou hodnotu do výkazu zisku a ztráty, ocenění finančních aktiv v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření a ocenění finančních aktiv a finančních závazků v reálné hodnotě do výkazu zisku a ztráty.

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

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

3.2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly

Konsolidovaná účetní závěrka byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC), (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU).

3.3 Změny účetních metod

K 1. lednu 2019 Skupina poprvé aplikovala následující standardy, novelizace a interpretace:

a) Mezinárodní standard účetního výkaznictví IFRS 16 Leasingy:

Skupina 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.

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 5.6). 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.

Dopad implementace IFRS 16 na aktiva a závazky Fondu k 1. lednu a 31. prosinci 2019 je možné znázornit následovně:

	1/1/2019	Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí	Nákladové úroky	Úhrada závazku	31/12/2019
<u>Investice do nemovitostí:</u>					
Vykázání práva k nájmu splňující definice IAS 40 Investice do nemovitostí k 1.1.2019	21 769	509			22 278
Aktiva celkem	21 769	509			22 278
<u>Krátkodobé závazky z nájmu</u>					
Vykázání krátkodobého závazku z nájmu k 1.1.2019	2 322		35		2 357
<u>Dlouhodobé závazky z nájmu</u>					
Vykázání dlouhodobého závazku z nájmu k 1.1.2019	19 447		276	-2 634	17 089
Závazky celkem	21 769		311	-2 634	19 446
Dopad do Konsolidovaného výkazu o úplném výsledku za rok 2019		509	-311		

b) Novelizace IFRS účinné pro roční období začínající 1. ledna 2019, tj:

- Roční zdokonalení IFRS pro cyklus 2015-2017,
- Novelizace IAS 19: Zaměstnanecké požitky,
- Novelizace IAS 28 Dlouhodobé podíly v přidružených a společných podnicích a
- Novelizace IFRS 9: Předčasné splacení s negativní kompenzací.

c) Interpretace IFRIC 23 Účtování o nejistotě u daní z příjmů.

Novelizace IFRS a nové interpretace popsané v bodech b) a c) neměly žádný významný dopad na vykázání hodnot v současném či minulých obdobích.

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 konsolidovaná účetní závěrka sestavena za použití stejných účetních zásad, které byly uplatněny v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2018.

- d) Reklasifikace aktiv a závazků pro zajištění výslovného souladu s požadavky zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech ve znění pozdějších předpisů

Vzhledem ke skutečnosti, že zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech ve znění pozdějších předpisů v par. 196 odst. 1 výslovně vyžaduje, aby majetek a dluhy investičního fondu z investiční činnosti byly oceňovány reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie, Skupina k 1. lednu 2019 s využitím ustanovení IFRS 9 par. 4.2.2. reklasifikovala finanční aktiva a závazky následovně:

	Původní klasifikace k 31.12.2018	Aktuální klasifikace k 31.12.2019 a 2018
<u>Aktiva:</u>		
Poskytnuté půjčky	Finanční aktiva v naběhlé hodnotě	Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty
Obchodní a jiné pohledávky	Finanční aktiva v naběhlé hodnotě	Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty
<u>Závazky:</u>		
Krátkodobé závazky	Finanční závazky v zůstatkové hodnotě	Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty
Dlouhodobé závazky	Finanční závazky v zůstatkové hodnotě	Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty

Tato reklasifikace byla zohledněna i ve srovnatelných údajích k 31. prosinci 2018. Vzhledem ke skutečnosti, že reálné hodnoty byly aproximovány naběhlými hodnotami, jak je uvedeno v bodu 3.9, nemá tato reklasifikace žádný materiální dopad na hodnotu majetku, závazků či peněžních toků Skupiny v běžném ani srovnatelném období.

3.4 Konsolidace

A) Konsolidační celek

Konsolidovaná účetní závěrka zahrnuje Fond a společnosti, které jsou kontrolovány Fondem (dceřiné společnosti). Účetní politiky dceřiných společností byly změněny k zajištění nezbytné konzistence s politikami Skupiny.

Vnitropodnikové transakce, zůstatky a nerealizované zisky z operací mezi společnostmi ve Skupině jsou eliminovány.

B) Dceřiné podniky

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

Pro účtování podnikových kombinací používá Skupina metodu akvizice. Protihodnota předaná za pořízení dceřiné společnosti je reálná hodnota převáděných aktiv a vzniklých závazků. Náklady spojené s akvizicí se vykazují jako náklady v okamžiku jejich vynaložení. Pořízená identifikovatelná aktiva, závazky

a podmíněné závazky převzaté v rámci podnikové kombinace jsou prvotně oceňovány reálnou hodnotou k datu pořízení.

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

Částka, o kterou je převedená protihodnota vyšší než reálná hodnota podílu Skupiny na pořízených identifikovatelných čistých aktivech, se účtuje jako goodwill. Pokud je tato částka nižší než reálná hodnota čistých aktiv dceřiné společnosti pořízené na základě výhodné koupě, rozdíl se zaúčtuje přímo do výkazu zisku a ztráty.

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

3.5 Vykazování podle segmentů

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

3.6 Přepočty cizích měn

A) Funkční měna a měna vykazování

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

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

B) Transakce a zůstatky

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

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

3.7 Finanční aktiva a závazky

Finanční aktiva:

a) Majetkové a dluhové cenné papíry

Skupina klasifikuje své investice na základě obchodního modelu pro správu těchto finančních aktiv a charakteristik smluvních peněžních toků z těchto finančních aktiv. Portfolio finančních aktiv je řízeno a vyhodnocováno na základě reálné hodnoty. Skupina se primárně zaměřuje na informaci o reálné hodnotě a používá tyto informace k posouzení výkonnosti aktiv a při rozhodování.

Majetkové cenné papíry určené jako FVTOCI:

Při počátečním vykázání může Skupina učinit neodvolatelnou volbu (pro jednotlivé finanční nástroje), která určí investování do kapitálových nástrojů jako FVTOCI. Klasifikace finančního nástroje jako FVTOCI není povoleno, pokud je investice do kapitálového nástroje držena k obchodování, nebo pokud je to podmíněné protiplněním uznané nabyvatelem v podnikové kombinaci, na kterou se vztahuje IFRS 3.

Finanční aktivum je drženo k obchodování, pokud:

- bylo získáno primárně za účelem jeho prodeje v nejbližší době; nebo
- při prvotním vykázání je součástí portfolia identifikovaných finančních nástrojů, které Skupina společně spravuje a má aktuální záměr na dosažení krátkodobého zisku; nebo
- je to derivát (s výjimkou derivátu, který je finanční zárukou nebo je určený jako účinný zajišťující nástroj).

Investice do kapitálových nástrojů ve FVTOCI jsou prvotně oceněny reálnou hodnotou včetně transakčních nákladů. Následně jsou oceňovány reálnou hodnotou, zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty jsou vykázány v Ostatním úplném výsledku a akumulovány v Oceňovacích rozdílech z přecenění investic. Kumulovaný zisk nebo ztráta nebudou při vyřazení investice reklasifikovány do Výkazu zisku a ztráty a místo toho budou převedeny rovnou do nerozděleného zisku.

Skupina určila veškeré investice do kapitálových nástrojů, které nejsou drženy k obchodování jako FVTOCI.

Dividendy z těchto investic do kapitálových nástrojů jsou vykázány ve Výkazu zisku a ztráty v okamžiku, kdy Skupině vzniklo právo na přijetí dividendy, pokud dividendy nepředstavují navrácení části pořizovací ceny investice. Dividendy jsou zahrnuty v položce „Finanční výnosy“ ve Výkazu zisků a ztráty.

Dluhové cenné papíry:

Smluvní peněžní toky dluhových cenných papírů Skupiny představují pouze jistinu a úroky. Tyto cenné papíry ale nejsou drženy za účelem inkasa smluvních peněžních toků ani za účelem inkasa smluvních peněžních toků a za účelem prodeje.

b) Ostatní investice – poskytnuté půjčky a krátkodobé pohledávky

Hodnocení výkonnosti Skupiny, jako Fondu, se provádí pro celé portfolio investic na základě reálné hodnoty, stejně jako podávání zpráv klíčovými řídicími pracovníky a investorům. V tomto případě jsou všechny kapitálové a dluhové investice součástí stejného portfolia, u kterého je výkonnost hodnocena společně na základě reálné hodnoty a vykazována v celém rozsahu klíčovými řídicími pracovníky.

Protože i všechny ostatní investice Fondu, zejména poskytnuté půjčky a krátkodobé pohledávky, jsou spravovány a oceňovány na základě reálné hodnoty, jsou v souladu s IFRS 9 klasifikovány jako oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty.

Finanční závazky:

Vzhledem ke skutečnosti, že Skupina je Fondem obchodovaným na veřejném trhu, jsou veškerá její finanční aktiva a finanční závazky řízeny a jejich výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty, v souladu se Statusem fondu a jejími politikami pro řízení rizika a v souladu s její investiční strategií.

Z výše uvedených důvodů jsou tedy všechny finanční závazky Skupiny, v souladu s IFRS 9 par. 4.2.2., klasifikovány jako oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisků a ztráty.

3.8 Účtování a oceňování finančních aktiv a závazků oceňovaných reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty

Prvotní vykazání:

Finanční aktiva a finanční závazky oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisků a ztráty jsou při prvotním zaúčtování oceněny reálnou hodnotou. Související transakční náklady jsou zaúčtovány do výkazu zisků a ztráty.

Odúčtování:

Finanční aktiva jsou odúčtována z rozvahy, jestliže právo obdržet peněžní toky z investic vypršelo nebo bylo převedeno a Skupina převedla v podstatě veškerá rizika a odměny plynoucí z vlastnictví.

Následné vykazání:

Po prvotním zaúčtování jsou všechna finanční aktiva a finanční závazky oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty oceněny reálnou hodnotou. Zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty finančního aktiva nebo finančního závazku oceňovaného reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty jsou vykazovány ve výkazu o úplném výsledku v rámci položky „Změny reálné hodnoty“ v období, ve kterém vznikají.

Odhad reálné hodnoty:

Reálná hodnota je cena, která by byla získána za prodej aktiva nebo zaplacená za převod závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění. Reálná hodnota finančních aktiv a závazků obchodovaných na aktivních trzích (jako jsou veřejně obchodované deriváty a cenné papíry k obchodování) vychází z kótovaných tržních cen ke konci obchodování k datu vykazování. Skupina používá poslední obchodovanou tržní cenu jak pro finanční aktiva, tak pro finanční závazky, pokud poslední obchodovaná cena spadá do rozpětí „bid-ask“. V případech, kdy poslední obchodovaná cena není v rozpětí „bid-ask“, určí vedení Skupiny v rámci rozpětí „bid-ask“ nejrepresentativnější objektivní hodnotu.

Reálná hodnota finančních aktiv a závazků, které se neobchodují na aktivním trhu se stanoví pomocí oceňovacích technik. Skupina používá různé metody a definuje předpoklady, které jsou založeny na tržních podmínkách existujících ke každému datu vykazování. Používané oceňovací techniky zahrnují použití srovnatelné nedávné běžné transakce mezi účastníky trhu, odkaz na jiné nástroje, které mají v podstatě stejný průběh diskontovaných peněžních toků, modely oceňování opcí a další oceňovací techniky běžně používané účastníky trhu při maximálním využití tržních vstupů a co nejmenším spolehnutí se na vstupy specifické pro danou entitu.

Převody mezi úrovněmi hierarchie reálné hodnoty:

Převody mezi úrovněmi hierarchie reálné hodnoty se považují za uskutečněné na začátku vykazovacího období.

3.9 Odhady reálné hodnoty

Reálné hodnoty finančních aktiv a závazků obchodovaných na aktivních trzích (jako jsou veřejně obchodované cenné papíry) jsou založeny na kótovaných tržních cenách ke konci obchodování ke konci účetního období. Skupina využívá poslední obchodované tržní ceny finančních aktiv i finančních závazků.

Aktivní trh je takový trh, na kterém dochází k transakcím s aktivy nebo pasivy s dostatečnou frekvencí a objemem pro průběžné poskytování informací o cenách.

Reálná hodnota finančních aktiv a závazků, které nejsou obchodovány na aktivním trhu, je stanovena za použití oceňovacích technik. Skupina používá řadu metod a stanovuje předpoklady, které vycházejí

z existujících tržních podmínek ke konci každého účetního období. Techniky oceňování používané pro nestandardizované finanční nástroje jako jsou opce, měnové swapy a další mimoburzovní deriváty, zahrnují použití srovnatelných nedávných transakcí, odkazu na jiné, v podstatě stejné nástroje, analýzu diskontovaných peněžních toků, opční oceňovací modely a jiné oceňovací techniky běžně používané účastníky trhu při maximálním využití tržních vstupů a co nejmenší závislosti na vstupech specifických pro účetní jednotku.

U nástrojů, pro které neexistuje aktivní trh, může Skupina použít interně vyvinuté modely, které jsou obvykle založené na metodách a technikách oceňování obecně uznávaných jako standard v oboru. Oceňovací modely se používají především k ocenění nekótovaných akcií, dluhových cenných papírů a jiných dluhových nástrojů, pro které trhy neexistovaly nebo nebyly během účetního období aktivní. Některé vstupy do těchto modelů nemusí být na trhu pozorovatelné a jsou proto odhadnuty na základě stanovených předpokladů.

Výstupem modelů je vždy odhad nebo aproximace hodnoty, kterou nelze s jistotou určit, a použité oceňovací techniky proto nemusí plně odrážet všechny faktory relevantní pro všechny pozice, které má Skupina v držení. Ocenění jsou proto případně upravena tak, aby zohledňovala další faktory, včetně modelového rizika, rizika likvidity a rizika protistrany.

Nominální hodnota pohledávek snižena o opravnou položku v souladu se standardem IFRS 9 k těmto pohledávkám se považuje za jejich reálnou hodnotu. Reálná hodnota finančních závazků pro účely zveřejnění se odhaduje diskontováním budoucích smluvních peněžních toků při současné tržní úrokové sazbě, kterou má Skupina k dispozici pro podobné finanční nástroje.

Hierarchie reálné hodnoty má následující úrovně:

- vstupy úrovně 1 jsou neupravené kótované ceny na aktivních trzích pro identická aktiva nebo závazky, které má Skupina k dispozici k datu ocenění;
- vstupy úrovně 2 jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou pozorovatelné pro dané aktivum nebo závazek, přímo nebo nepřímo; a
- vstupy úrovně 3 jsou nepozorovatelné vstupy pro dané aktivum nebo závazek.

Úroveň v hierarchii reálné hodnoty, v níž je ocenění reálnou hodnotou kategorizováno jako celek, je založeno na základě vstupu nejnížší úrovně, který je významný pro ocenění reálnou hodnotou jako celku. Pro tento účel se význam vstupu posuzuje na základě ocenění reálnou hodnotou jako celku. Pokud se pro ocenění reálnou hodnotou používají pozorovatelné vstupy, které vyžadují významnou úpravu na základě nepozorovatelných vstupů, jedná se o ocenění na úrovni 3. Posouzení významu konkrétního vstupu pro ocenění reálnou hodnotou jako celku vyžaduje úsudek s přihlédnutím k faktorům specifickým pro konkrétní aktivum nebo závazek.

Stanovení toho, co je „pozorovatelný údaj“, vyžaduje významný úsudek Skupiny. Skupina považuje za pozorovatelné údaje takové tržní údaje, které jsou snadno dostupné, jsou pravidelně distribuovány nebo aktualizovány, jsou spolehlivé a ověřitelné, nejsou proprietární a jsou poskytovány nezávislými zdroji, které jsou aktivně zapojeny do relevantního trhu.

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálné hodnoty finančních aktiv a závazků Skupiny oceňované reálnou hodnotou k 31. prosinci 2019:

Položka finančních výkazů	Stanovení reálné hodnoty	Úroveň hierarchie reálné hodnoty finančních aktiv a závazků
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	Posudek připravený nezávislým znalcem	Úroveň 2
Poskytnuté půjčky	Nominální hodnota půjček je snižena o opravnou položku v souladu se standardem IFRS 9	Úroveň 3

Krátkodobé pohledávky	Nominální hodnota pohledávek je snížena o opravnou položku v souladu se standardem IFRS 9	Úroveň 3
Peníze a peněžní ekvivalenty	Nominální hodnota	Úroveň 3
Krátkodobé závazky	Účetní hodnota - vzhledem ke krátké splatnosti nejsou očekávané budoucí peněžní toky diskontovány	Úroveň 3
Dlouhodobé závazky (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)	Odhad na bázi diskontovaných budoucích smluvních peněžních toků při současné tržní úrokové sazbě	Úroveň 3

3.10 Snížení hodnoty finančních aktiv

Skupina účtuje o snížení hodnoty aktiv v souladu se standardem IFRS 9. Model je založen na výpočtu očekávané ztráty na rozdíl od dříve uplatňovaného modelu vyplývajícího ze standardu IAS 39, který byl založen na konceptu vzniklé ztráty.

Nejdůležitějšími položkami finančních aktiv ve finančních výkazech Skupiny, které podléhají novým zásadám výpočtu očekávaných úvěrových ztrát, jsou pohledávky z obchodních vztahů. Skupina používá zjednodušený model pro výpočet ztrát ze snížení hodnoty pro pohledávky z obchodních vztahů. Ve zjednodušeném modelu Skupina nesleduje změny úvěrového rizika během životnosti nástroje a odhaduje očekávanou úvěrovou ztrátu v horizontu splatnosti nástroje.

Konkrétně v případě nezaplacení pohledávky Skupina vykáže snížení hodnoty, pokud zákazník nezplatí po 90 dnech od splatnosti pohledávky. Za účelem odhadu očekávané úvěrové ztráty Skupina používá matici opravných položek na základě historických zkušeností se splácením a vymáháním pohledávek od zákazníků. Skupina zahrnuje informace o budoucnosti do parametrů modelu očekávané úvěrové ztráty manažerským odhadem pravděpodobnosti insolvence.

Očekávaná úvěrová ztráta je vypočítána v okamžiku vykazání pohledávky ve výkazu o finanční pozici a je aktualizována na konci každého dalšího účetního období v závislosti na počtu dní, po které je pohledávka splatná.

3.11 Hmotný majetek

Hmotný majetek je majetek, jehož doba použitelnosti je delší než 1 rok. Hmotným majetkem Skupiny je především inventář tj. regály, sedáky, skřínky a jiné kancelářské vybavení.

Majetek	Předpokládaná doba životnosti
Nábytek	15 let
Inventář	25 let

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

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

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

3.12 Nehmotná aktiva – goodwill

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

3.13 Investice do nemovitostí

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

Zisky a ztráty ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí se zahrnou do hospodářského výsledku v období, ve kterém k nim došlo, respektive do navýšení hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup. Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji, nebo pokud je investice do nemovitostí trvale stažena z používání a z jejího prodeje nejsou očekávány budoucí ekonomické užítky.

Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do hospodářského výsledku v období, ve kterém je nemovitost odúčtována, respektive do navýšení hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup.

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

3.14 Leasing

Do 31. prosince 2018 byly nájmy pozemků, budov a zařízení, kde Skupina jako nájemce měla v podstatě všechna rizika a výhody plynoucí z vlastnictví, klasifikovány jako finanční leasing. Finanční leasing byl aktivován na počátku leasingu reálnou hodnotou pronajatého majetku, nebo pokud byl nižší, současnou hodnotou minimálních leasingových splátek. Odpovídající závazky z pronájmu, bez finančních nákladů, byly zahrnuty do ostatních krátkodobých a dlouhodobých závazků. Každá splátka byla rozdělena mezi náklady na závazky a finanční náklady. Finanční náklady byly účtovány do zisku nebo ztráty během doby pronájmu tak, aby byla vytvořena konstantní periodická úroková sazba ze zbývajících zůstatků závazku za každé období. Pozemky, budovy a zařízení pořízené na základě finančního leasingu byly odepisovány po dobu životnosti aktiva, nebo po kratší dobu životnosti aktiva a dobu pronájmu, pokud neexistovala přiměřená jistota, že Skupina na konci doby pronájmu získá vlastnictví.

Leasing, u kterého významná část rizik a výnosů z vlastnictví nebyla převedena na Skupinu jako nájemce, byl klasifikován jako operativní leasing. Platby provedené v rámci operativního leasingu (bez jakýchkoli pobídek přijatých od pronajímatele) byly účtovány do zisku nebo ztráty rovnoměrně po dobu pronájmu. Výnosy z pronájmu z operativního leasingu, pokud je Skupina pronajímatelem, se vykazují ve výnosech rovnoměrně po dobu trvání leasingu. Počáteční přímé náklady vzniklé při získávání operativního leasingu se připočítávají k účetní hodnotě podkladového aktiva a vykazují se jako náklad po dobu trvání leasingu na stejném základě jako výnosy z leasingu. Příslušná pronajatá aktiva jsou zahrnuta v rozvaze podle jejich povahy.

Skupina jako nájemce:

Skupina si pronajímá zejména kancelářské prostory, které pak dále pronajímá. Nájemní smlouvy jsou uzavřeny na pevná období do 10 let, ale mohou mít i možnosti rozšíření, jak je popsáno níže.

Smlouvy mohou obsahovat jak leasingové, tak i neleasingové komponenty. Skupina rozdělí odměnu ze smluv o leasingu a o nájmech na základě jejich poměrných samostatných cen.

Do účetního období končí 31. prosince 2018 byly leasingy kancelářských prostor klasifikovány jako operativní leasingy. Od 1. ledna 2019 se tyto nájem vykazují jako aktivum – právo k užívání a současně Skupina účtuje od data, ke kterému je pronajaté aktivum k dispozici o souvisejícím finančním závazku.

Aktiva a závazky vyplývající z nájmu se prvotně oceňují na základě současné hodnoty. Závazky z pronájmu představují čistou současnou hodnotu následujících leasingových plateb:

- pevné platby snížené o všechny pohledávky z leasingových pobídek,
- variabilní platby, který jsou založeny na indexu nebo sazbě měřené pomocí indexu,
- částky, u nichž se očekává, že budou splatné Skupinou v rámci záruk na zbytkovou hodnotu,
- realizační cena kupní opce, pokud je Skupina přiměřeně jistá, že tuto opci uplatní a
- platby pokut za předčasné ukončení nájmu.

Leasingové platby, které mají být provedeny na základě pravděpodobně v budoucnu uplatnitelných opcí jsou také zahrnuty do ocenění závazku. Leasingové splátky jsou diskontovány pomocí úrokové sazby implicitní v leasingu. Pokud tato míra nemůže být snadno určitelná, což je obecně případ nájemného ve Skupině, nájemce používá se marginální úrokovou sazbu, což je sazba, kterou by nájemce musel zaplatit, aby si půjčil prostředky nutné k získání aktiva podobné hodnoty jako aktivum s právem užívání v podobném ekonomickém prostředí s podobnými podmínkami, zabezpečením a smluvními podmínkami.

Pro stanovení marginální výpůjční sazby Skupina:

- pokud je to možné, použije nedávné financování od třetí strany, upravené tak, aby odráželo rozdíly podmínek financování, případně
- použije bezrizikovou úrokovou sazbou upravenou o úvěrové riziko za leasing.

Skupina je vystavena potenciálnímu budoucímu nárůstu variabilních leasingových plateb na základě indexu nebo sazby, které nejsou zahrnuty v nájemním závazku, dokud nenabydou účinnosti.

V okamžiku, kdy platby založené na indexu nebo sazbě nabývají účinnosti, je leasingový závazek přehodnocen souvztažně s přehodnocením hodnoty práva k užívání.

Leasingové splátky jsou rozděleny mezi jistinu a finanční náklady. Finanční náklady se účtují do zisku nebo ztráty po dobu pronájmu tak, aby se vytvořila konstantní úroková sazba na zbývající část závazku za každé období.

Aktiva s právem užívání se oceňují pořizovací cenou, která zahrnuje:

- částku počátečního ocenění závazku z leasingu,
- veškeré platby za leasing uskutečněné k datu nebo před datem zahájení minus veškeré přijaté leasingové pobídky,
- veškeré počáteční přímé náklady a
- náklady na obnovu.

Aktivum, právo na užívání, se obecně odepisuje po dobu životnosti aktiva, tj. doby nájmu rovnoměrně. Pokud je Skupina přiměřeně jistá, že uplatní opci k nákupu, právo na užívání se odepisuje po dobu životnosti podkladového aktiva. Vzhledem k tomu, že investice do nemovitostí jsou oceňovány reálnou hodnotou, je odpis práva na užívání budovy součástí jejich přecenění ve výkazu zisku a ztráty.

Platby spojené s krátkodobým pronájmem aktiva nízké hodnoty se vykazují rovnoměrně jako náklad ve výkazu zisků a ztráty. Krátkodobé pronájmy jsou pronájmy s dobou pronájmu 12 měsíců nebo méně. Drobná aktiva zahrnují např. IT vybavení nebo kancelářské vybavení.

Skupina jako pronajímatel:

V důsledku přijetí nového standardu leasingu Skupina nepotřebovala provádět úpravy účetnictví u aktiv držných jako pronajímatel.

Vzhledem ke skutečnosti, že najaté prostory jsou Skupinou dále pronajímány, jsou tyto klasifikovány jako Investice do nemovitostí a v souladu s účetní politikou Skupiny oceňovány reálnou hodnotou do zisku a ztráty.

Vzhledem ke skutečnosti, že doba sjednaných nájmu pronajímaných prostor je kratší než doba životnosti investice do nemovitostí, jsou tyto nájem klasifikovány jako operativní leasing. Platby v rámci operativních leasingů jsou časově rozlišovány do výkazu zisku a ztráty po dobu trvání pronájmu.

3.15 Obchodní pohledávky

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

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

3.16 Peníze a peněžní ekvivalenty

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

3.17 Základní kapitál

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

3.18 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup

Skupina klasifikuje vydané investiční akcie obsahující právo na její odkoupení na účet Fondu a představující tak odkupitelný finanční nástroj, jako kapitál, pokud jsou striktně splněna následující kritéria dle standardu IAS 32:

- odkupitelný nástroj musí držitele opravňovat k poměrnému podílu na čistých aktivech Fondu;
- odkupitelný nástroj musí být nejvíce podřízenou třídou a vlastnosti této třídy musí být identické;

- nesmí existovat žádné smluvní závazky dodat hotovost nebo jiné finanční aktivum, než je závazek emitenta k jejich zpětnému odkupu; a
- celkové očekávané peněžní toky z odkupitelného nástroje po dobu jeho životnosti musí být v zásadě založeny na zisku nebo ztrátě emitenta.

V opačném případě jsou investiční akcie klasifikovány jako závazky.

Vzhledem ke skutečnosti, že SICAV fondy obsahují dvě třídy akcií, zakladatelské a investiční, investiční akcie tak přes důsledné oddělení majetku dle požadavků ZISIF dle současně přijímané interpretační praxe nejsou nejvíce podřízenou třídou, a proto jsou klasifikovány jako závazky a vykázány ve Výkazu o finanční pozici jako Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup.

Součástí položky Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup jsou:

Investiční akcie s právem na odkup – vklady investorů. Fond vydává investiční akcie klasifikované jako závazek a vykazované jako „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“. Jedná se o investiční akcie, které jsou volně převoditelné a veřejně obchodované. Investiční akcie jsou vydány jako zaknihované.

Oceňovací rozdíly z přecenění aktiv – vznikají z přecenění aktiv na reálnou hodnotu z investiční činnosti tvořící součást zvýšení hodnoty čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup.

Nerozdělené zisky a ztráty – nerozdělené zisky a ztráty z minulých a aktuálního období vztahující se k investiční činnosti tvořící zvýšení hodnoty čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup.

Výsledná částka položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“ je základem pro výpočet hodnoty investičních akcií. Hodnota investičních akcií je vyjádřena v českých korunách (CZK).

3.19 Obchodní závazky

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

3.20 Přijaté půjčky

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

3.21 Splatná a odložená daň z příjmů

Daňové náklady za účetní období zahrnují splatnou a odloženou daň. Daň se vykazuje ve výkazu zisku a ztráty s výjimkou případů, kdy se vztahuje k položkám vykázaným v ostatním úplném výsledku nebo přímo ve vlastním kapitálu nebo jako součást čisté hodnoty aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup. V takovém případě se daň vykazuje rovněž v ostatním úplném výsledku nebo ve vlastním kapitálu nebo jako součást čisté hodnoty aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup.

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

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

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

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

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

3.22 Rezervy

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

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

3.23 Vykazování výnosů

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

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

Tržby za poskytnutí služeb jsou zaúčtovány k datu uskutečnění služeb.

3.24 Výpůjční náklady

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

Od výpůjčních nákladů, které splňují kritéria pro aktivaci, se odečtou investiční výnosy z dočasného investování specifických půjček až do jejich vydání na způsobilé aktivum. Všechny ostatní výpůjční náklady se vykazují v hospodářském výsledku v období, ve kterém vznikly.

3.25 Spřízněné strany

Spřízněnými stranami společnosti se rozumí:

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

3.26 Následné události

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

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

4 Rozhodující účetní odhady a úsudky

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

4.1 Významné účetní odhady a předpoklady

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

A) Klasifikace a ocenění investice do nemovitostí

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

Reálná hodnota investic do nemovitostí je stanovena pomocí oceňovacích technik. Další podrobnosti o provedených rozsudcích a předpokladech viz poznámka 5.6.

B) Reálná hodnota bezúročného závazku

Skupina přijala půjčky, které jsou bezúročné. Tyto půjčky jsou v okamžiku jejich přijetí vykázány v čisté současné hodnotě. Následně je úrok rozlišen do Výkazu o úplném výsledku. Úrok je rozlišován pomocí efektivní úrokové míry. S ohledem na skutečnost, že použitá úroková míra odpovídá podmínkám trhu, považuje Skupina tuto hodnotu za nejlepší aproximaci reálné hodnoty těchto závazků.

C) Reálná hodnota majetkových cenných papírů

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

4.2 Nové a novelizované standardy uplatňované Skupinou

Standardy, interpretace a novely vydaných standardů ve znění přijatém EU, které dosud nejsou účinné pro období končící 31. prosince 2019.

Standard/interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha nastávající změny účetní metody [IAS 8.31 (b)]	Příklad popisu možného dopadu na konsolidovanou účetní závěrku [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
Novelizace IFRS 9, IAS 39 a IFRS 17 (Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2020)	Novelizace IFRS 9, IAS 39 a IFRS 7 poskytuje určité úlevy v souvislosti s reformou referenčních úrokových sazeb („IBOR“). Tyto úlevy se týkají zajišťovacího účetnictví a mají za následek, že reforma referenčních úrokových sazeb by obecně neměla způsobit ukončení zajišťovacího účetnictví. Jakákoli neefektivita zajištění by však měla být i nadále vykazována ve výkazu zisku a ztráty. Vzhledem k všudypřítomné povaze zajištění zahrnující smlouvy založené na IBOR budou tyto úlevy ovlivňovat společnosti ve všech průmyslových odvětvích.	Skupina očekává, že tato novelizace nebude mít významný dopad na její konsolidovanou účetní závěrku, neboť konsolidovaná účetní jednotka nepoužívá zajišťovací účetnictví.
Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby. (Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2020)	Novelizace objasňuje a upravuje definici pojmu „významný“ a poskytuje vodítko za účelem sjednocení používání tohoto pojmu napříč standardy IFRS.	Skupina očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na její konsolidovanou účetní závěrku.
Novelizace odkazů do Koncepčního rámce i IFRS standardech (Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2020)	Cílem této novelizace je aktualizovat ve stávajících standardech odkazy na a citace z aktuální verze koncepčního rámce nebo z verze, která byla v roce 2010 nahrazena, aby odkazovaly na revidovaný koncepční rámec.	Skupina očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na její konsolidovanou účetní závěrku.

Standardy a interpretace dosud neschválené EU:

Standardy / Interpretace	Povaha nastávající změny účetní metody	Možný dopad na konsolidovanou účetní závěrku
IFRS 17 Pojistné smlouvy (Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2021 nebo později; použije se prospektivně. Dřívější použití je povoleno.) Toto ustanovení není dosud schváleno EU.	IFRS 17 nahrazuje IFRS 4, jenž byl zaveden jako prozatímní standard v roce 2004. Standard IFRS 4 společně s povolením nadále účtovat o pojistných smlouvách dle národních účetních standardů, v důsledku čehož bylo uplatňováno mnoho různých přístupů. Problémy týkající se srovnání, způsobené standardem IFRS 4, řeší IFRS 17 tak, že vyžaduje, aby o všech pojistných smlouvách bylo účtováno jednotně, z čehož budou mít prospěch investoři i pojišťovny. Pojistné závazky budou účtovány v běžných, nikoliv historických cenách.	Skupina očekává, že tento nový standard nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na prezentaci konsolidované účetní závěrky, neboť Skupina nepůsobí v pojistném sektoru.
Novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace (Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2020 nebo později) Tato novelizace není dosud schválena EU.	Novelizace zúžila a objasnila vymezení podniku. Rovněž povoluje zjednodušené posouzení toho, zda nabytý soubor činností a aktiv představuje spíše skupinu aktiv než podnik.	Skupina očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku.
Novelizace IAS 1 Prezentace účetní závěrky – Klasifikace závazků na krátkodobé a dlouhodobé (Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2022 nebo později) Tato novelizace není dosud schválena EU.	Tato novelizace IAS 1, týkající se členění závazků na dlouhodobé a krátkodobé, má vliv pouze na prezentaci závazků ve výkazu o finanční pozici, nikoli na výši nebo načasování vykazování jakéhokoli aktiva, výnosů nebo nákladů nebo na informace, které subjekty o těchto položkách zveřejní. Tato novelizace: • upřesňuje, že klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé by měla být založena na právech, které existují na konci vykazovaného období a sladuje znění všech dotčených odstavců s odkazem na „právo“ odložit vypořádání nejméně o dvanáct měsíce a upřesňuje, že pouze práva existující „na konci vykazovaného období“ by měla ovlivnit klasifikaci závazku, • upřesňuje, že klasifikace není ovlivněna očekáváními, zda účetní jednotka uplatní své právo odložit vypořádání závazku a • objasňuje, že vypořádání se týká převodu hotovosti, kapitálových nástrojů, jiných aktiv nebo služeb na protistranu.	Skupina očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku.

Novelizace IFRS 10 a IAS 28 Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem

(Evropská komise rozhodla o odložení schválení na neurčito.)

Tato novelizace objasňuje, že v případě transakce týkající se přidruženého či společného podniku závisí rozsah vykazání zisku nebo ztráty na tom, zda prodaná či vložená aktiva představují podnik, přičemž:

- zisk nebo ztráta se vykáží v plném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem týká převodu aktiva nebo aktiv, která představují podnik (bez ohledu na to, zda je obsažen v dceřiné společnosti), kdežto
- zisk nebo ztráta se vykáží v částečném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem týká aktiv, která nepředstavují podnik (i v případě, že daná aktiva jsou obsažena v dceřiné společnosti).

Skupina očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku.

5 Komentáře ke konsolidované účetní závěrce

5.1 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, poskytnuté 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 nakoupený pozemek, o jehož využití nebylo doposud rozhodnuto, poskytnuté 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.

Informace o segmentech je možné analyzovat takto:

31/12/2019	Zdravotnictví	Obchodní prostory	Ostatní	Celkem
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	129 301	86 561		215 862
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-24 280	-16 254	-79	-40 613
Ostatní provozní náklady	-4 100	-2 744	-56	-6 900
Změna reálné hodnoty	17 689	11 842	1 984	31 515
Ostatní výnosy	36	24	229	289
Provozní výsledek hospodaření	118 646	79 429	2 078	200 153
Nákladové / výnosové úroky	-7 078	-4 738	-1 608	-13 424
Ostatní finanční náklady / výnosy	-35	-24	-2	-61
Finanční výsledek hospodaření	-7 113	-4 762	-1 610	-13 485
Výsledek hospodaření před zdaněním	111 533	74 667	468	186 668
Daň z příjmů za běžnou činnost	-7 027	-4 705	-380	-12 112
Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	104 506	69 962	88	174 556
Položky, které nejsou reklasifikovány do Výsledku hospodaření za účetní období:				
Ostatní hospodářský výsledek za účetní období po zdanění				
Změny reálné hodnoty kapitálových investic přeceňovaných na reálnou hodnotu do Ostatního úplného výsledku hospodaření			3 060	3 060
Související daňový dopad			3 122	3 122
Ostatní úplný výsledek za účetní období po zdanění před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup			6 182	6 182
Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	104 506	69 962	6 270	180 738
Aktiva	1 708 749	1 143 920	247 796	3 100 465
Závazky	609 547	408 060	34 233	1 051 840

31/12/2018	Zdravotnictví	Obchodní prostory	Ostatní	Celkem
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	128 830	71 871		200 701
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-25 958	-14 481		-40 439
Ostatní provozní náklady	-7 816	-4 361		-12 177
Změna reálné hodnoty	45 369	25 310		70 679
Ostatní výnosy	1 333	743		2 076
Čistá ztráta ze znehodnocení			-7 300	-7 300
Provozní výsledek hospodaření	141 757	79 083	-7 300	213 540
Nákladové / výnosové úroky	-7 453	-4 158		-11 611
Ostatní finanční náklady / výnosy	1 639	915		2 554
Finanční výsledek hospodaření	-5 814	-3 243		-9 057
Výsledek hospodaření před zdaněním	135 944	75 839	-7 300	204 483
Daň z příjmů za běžnou činnost	-24 315	-13 564		-37 879
Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	111 629	62 275	-7 300	166 604
Položky, které nejsou reklasifikovány do Výsledku hospodaření za účetní období:				
Ostatní hospodářský výsledek za účetní období po zdanění				
Změny reálné hodnoty kapitálových investic přeceňovaných na reálnou hodnotu do Ostatního úplného výsledku hospodaření			62 440	62 440
Související daňový dopad			-3 122	-3 122
Ostatní úplný výsledek za účetní období po zdanění před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup			59 318	59 318
Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	111 629	62 275	52 018	225 922
Aktiva	1 817 008	1 013 664	102 916	2 933 588
Závazky	684 073	381 628		1 065 701

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

Skupina působí výhradně v České republice.

5.2 Finanční nástroje podle kategorií

31. prosince 2019	FVTOCI	FVPL	Celkem
Finanční aktiva dle rozvahy			
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	69 371		69 371
Poskytnuté půjčky		135 558	135 558
Obchodní a jiné pohledávky		102 050	102 050
Celkem	69 371	237 608	306 979

31. prosince 2019	Finanční závazky v reálné hodnotě	Celkem
Finanční závazky dle rozvahy		
Dlouhodobé závazky	883 917	883 917
Krátkodobé závazky	53 298	53 298
Celkem	937 215	937 215

31. prosince 2018	FVTOCI	FVPL	Celkem
Finanční aktiva dle rozvahy			
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	66 311		66 311
Poskytnuté půjčky		36 605	36 605
Obchodní a jiné pohledávky		75 752	75 752
Celkem	66 311	112 357	178 668

31. prosince 2018	Finanční závazky v reálné hodnotě	Celkem
Finanční závazky dle rozvahy		
Dlouhodobé závazky	834 699	834 699
Krátkodobé závazky	139 410	139 410
Celkem	974 109	974 109

5.3 Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázaná 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	31/12/2019	31/12/2018
EDEN Prague Invest s.r.o.	69 371	66 311
Celkem	69 371	66 311

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

v tis. Kč	31/12/2019	31/12/2018
K 1. lednu	66 311	3 871
Přírůstky z titulu změny reálné hodnoty vykázané v Ostatním úplném výsledku (brutto)	3 060	62 440
K 31. prosinci	69 371	66 311

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

v tis. Kč	2019	2018
Podíl na zisku od společnosti EDEN Prague Invest s.r.o.		2 613

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

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do Ostatního úplného výsledku hospodaření jsou k 31. prosinci 2019 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.

5.4 Hmotný majetek

v tis. Kč	Inventář
Rok končící 31. prosince 2018	
Počáteční účetní hodnota	1 113
Vyřazení	-99
Odpisy / znehodnocení	-65

Pořizovací cena	9 042
Oprávky	-8 093
Konečná účetní hodnota	949
Rok končící 31. prosince 2019	
Počáteční účetní hodnota	949
Vyřazení	-1
Odpisy / znehodnocení	-65
Pořizovací cena	8 709
Oprávky	-7 826
Konečná účetní hodnota	883

Skupina neidentifikovala znehodnocení majetku k 31. prosinci 2019 ani k 31. prosinci 2018. Reálná hodnota dlouhodobého majetku odpovídá přibližně jeho zůstatkovým hodnotám.

5.5 Poskytnuté půjčky

Poskytnuté půjčky a zaplacené kauce jsou finančním aktivem oceňovaným reálnou hodnotou do výkazu zisků nebo ztráty.

v tis. Kč	31/12/2019	31/12/2018
Zaplacené kauce – nominální hodnota	194	194
Poskytnuté půjčky – nominální hodnota	136 045	36 595
Přecenění na reálnou hodnotu	-681	-184
Celkem	135 558	36 605

Půjčky nejsou zajištěny přijatým zajištěním.

Účetní hodnota poskytnutých půjček je blízká jejich tržní hodnotě, protože poskytnuté půjčky byly poskytnuty za tržní úrokovou sazbu. Všechny poskytnuté půjčky jsou denominovány v českých korunách.

5.6 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí je dlouhodobým majetkem přeceňovaným na reálnou hodnotu.

v tis. Kč	31/12/2019	31/12/2018
Počáteční stav k 1.1.	2 680 872	2 283 379
Přírůstky	27 632	326 814
Změna reálné hodnoty vlastní investice do nemovitostí	31 650	
Úvodní zaúčtování práva k nájmu splňující kritéria IAS 40 (viz poznámka 3.3a)	21 768	70 679

Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí – právo k nájmu	510	
Konečný stav k 31.12.	2 762 432	2 680 872
Z toho:		
- vlastní investice do nemovitostí	2 740 154	2 680 872
- pronajaté investice do nemovitostí	22 278	

Přírůstky investice do nemovitostí v roce 2019 představují zejména provedené přístavby a úpravy v komplexu nemovitostí na adrese sídla Společnosti.

v tis. Kč	31/12/2019	31/12/2018
Nájemné	215 862	200 701
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které souvisí s generovaným nájmem	-40 613	-40 439
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které nesouvisí s generovaným nájmem	-6 900	-12 177
Změna reálné hodnoty vlastní i pronajaté investice do nemovitostí	32 160	70 679
Celkem	200 509	218 764

Nárůst nájemného v roce 2019 je způsoben především rozšířením pronajímaných prostor po provedené přístavbě v komplexu vlastněných nemovitostí na adrese sídla Společnosti.

Nedokončené investice do nemovitostí k 31. prosinci 2019 činily 4 450 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 3 769 tis. Kč). Nedokončené investice jsou po své finalizaci zachyceny jako přírůstky investic do nemovitostí.

Ocenění nemovitostí k 31. prosinci 2019 a k 31. prosinci 2018 představuje ocenění na základě znaleckého posudku připraveného nezávislým znalcem k 31. prosinci 2019 resp. 2018. 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 nájemch z investice do nemovitostí.

Smluvní závazky

Informace o smluvních závazcích spojených s koupí, výstavbou nebo rozvojem investice do nemovitostí nebo s její opravou a údržbou jsou uvedeny v poznámce 5.14.

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	31/12/2019	31/12/2018
Splatné do jednoho roku	169 310	163 479
Splatné nad jeden rok, ale do 5 let	657 368	647 249
Celkem	826 678	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.

5.7 Obchodní a jiné pohledávky

Krátkodobé pohledávky jsou finančním aktivem oceňovaným reálnou hodnotou do výkazu zisků nebo ztráty.

a) Pohledávky 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, následně jsou oceněny reálnou hodnotou, která zohledňuje vymožitelnost pohledávek.

b) Poskytnuté úvěry a jiné pohledávky

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

Úvěrová kvalita krátkodobých pohledávek může být znázorněna následovně:

v tis. Kč	31/12/2019	31/12/2018
Obchodní pohledávky ve splatnosti – brutto	1 567	1 614
Obchodní pohledávky po splatnosti – brutto	10 217	15 568
Minus: přecenění na reálnou hodnotu	-929	-1 391
Obchodní pohledávky – v reálné hodnotě	10 855	15 791
Ostatní krátkodobé pohledávky – v reálné hodnotě	11 832	10 075
Ostatní krátkodobé půjčky – v reálné hodnotě	79 363	49 886
Obchodní a jiné pohledávky celkem – v reálné hodnotě	102 050	75 752

v tis. Kč	31/12/2019	31/12/2018
Pohledávky po splatnosti – reálná hodnota		
- do 30 dní	4 648	7 100
- do 180 dní	4 655	7 554
Celkem	9 303	14 654

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.

Všechny obchodní a jiné pohledávky jsou denominovány v českých korunách.

5.8 Peníze a peněžní ekvivalenty

K 31. prosinci 2019 peníze a peněžní ekvivalenty představují peněžní prostředky na běžných účtech a peněžní hotovost ve výši 25 721 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 69 330 tis. Kč).

Peníze a peněžní ekvivalenty připadající držitelům zakladatelských akcií mohou být analyzovány takto:

v tis. Kč	31/12/2019	31/12/2018
Bankovní účty	209	209
Peníze a peněžní ekvivalenty	209	209

Peníze a peněžní ekvivalenty připadající držitelům investičních akcií mohou být analyzovány takto:

v tis. Kč	31/12/2019	31/12/2018
Pokladní hotovost	73	
Bankovní účty	25 439	69 121
Peníze a peněžní ekvivalenty	25 512	69 121

5.9 Základní kapitál a fondový kapitál

Vlastní kapitál - neinvestiční:

Společnost vydala 20 ks zakladatelských akcií na jméno, kusové akcie bez jmenovité hodnoty. Zapisovaný základní kapitál Společnosti k 31. prosinci 2019 činil 2 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 2 000 tis. Kč).

Práva spojená se zakladatelskými akciemi:

Se zakladatelskou akcií je spojeno právo akcionáře jako společníka podílet se podle ZOK, ZISIF a stanov Fondu na řízení Fondu, jeho zisku a na likvidačním zůstatku při jeho zrušení s likvidací.

Právo akcionáře na podíl na ostatním fondovém kapitálu.

Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet společnosti, ani žádné jiné zvláštní právo.

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

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

5.10 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

Držitelé investičních akcií mohou být vyplaceni v návaznosti na jejich požadavek. Analýza vývoje čistých aktiv připadajících na držitele těchto investičních akcií je v samostatném výkazu uvedeném na začátku této konsolidované účetní závěrky.

5.11 Krátkodobé závazky a krátkodobé závazky z nájmu

Krátkodobé závazky jsou finančními závazky klasifikovanými jako oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisků a ztráty.

v tis. Kč	31/12/2019	31/12/2018
Obchodní a jiné závazky	23 010	22 638
Krátkodobé půjčky	30 288	57 373
Krátkodobá část dlouhodobých půjček		59 399
Krátkodobé závazky v reálné hodnotě celkem	53 298	139 410
Krátkodobé závazky z nájmu	2 357	
Krátkodobé závazky z nájmu v reálné hodnotě celkem	2 357	

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

Obchodní ani jiné závazky nebyly zajištěny žádným majetkem Skupiny.

Všechny krátkodobé závazky jsou denominovány v českých korunách.

Vzhledem k jejich krátkodobému charakteru zůstatková hodnota krátkodobých závazků odpovídá jejich tržní hodnotě.

5.12 Dlouhodobé závazky

Dlouhodobé závazky jsou finančními závazky klasifikovanými jako oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisků a ztráty.

v tis. Kč	31/12/2019	31/12/2018
Dlouhodobé kauce	8 758	8 614
Dlouhodobé půjčky	875 159	826 085
Přijaté půjčky celkem	883 917	834 699
Dlouhodobé závazky z nájmu	17 089	
Dlouhodobé závazky z nájmu v reálné hodnotě celkem	17 089	

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.

5.13 Podmíněné závazky

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

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

5.14 Smluvní a jiné budoucí závazky

5.14.1 Kapitálové závazky

K 31. prosinci 2019 neeviduje Skupina žádné významné očekávané výdaje na investice do nemovitostí (k 31. prosinci 2018: 0 tis. Kč).

5.14.2 Závazky z pronájmu v případech, kdy je Skupina nájemcem

Skupina si na základě nezrušitelných smluv pronajímá část investice do nemovitostí od jiné spřízněné osoby. Toto nájemné je vykázáno v rámci vztahů se spřízněnými stranami v samostatné poznámce. Najaté prostory jsou dále pronajímány třetím osobám. Souhrn budoucích minimálních plateb v rámci nezrušitelných nájemních smluv do roku 2030 je následující:

	2019	2018
Do 1 roku	2 633	2 579
1 až 5 let	10 531	10 314
Nad 5 let	15 796	18 050
Celkem	28 960	30 943

5.14.3 Jiné budoucí smluvní závazky

Náklady na údržbu objektu k 31. prosinci 2019 činily přibližně 3 630 tis. Kč (2018: 4 584 tis. Kč). Vedení předpokládá, že v obdobné výši budou vynakládány i v budoucnu.

5.15 Výnosy z pokračujících operací

Veškeré tržby pochází z pronájmu investice do nemovitostí.

v tis. Kč	2019	2018
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	215 862	200 701
Celkem	215 862	200 701

5.16 Změna reálné hodnoty investice do nemovitosti

v tis. Kč	2019	2018
Změna reálné hodnoty - vlastní investice do nemovitostí	31 650	70 679
Změna reálné hodnoty - pronajatá investice do nemovitostí	510	
Změna reálné hodnoty - pohledávky	-645	
Celkem	31 515	70 679

5.17 Ostatní provozní výnosy

v tis. Kč	2019	2018
Tržby z prodeje hmotného majetku	227	1 607
Pojistná plnění	55	445
Ostatní	7	24
Celkem	289	2 076

5.18 Druhové členění nákladů

Rozčlenění nákladů souvisejících s pronajatou nemovitostí:

v tis. Kč	2019	2018
Náklady související s pronajatou nemovitostí		
Energie	16 682	14 400
Opravy	3 630	4 584
Nájemné	2 670	2 620
Daňová povinnost ve vztahu k nemovitosti	7 549	11 048
Ostatní náklady	10 082	7 787
Celkem	40 613	40 439
Ostatní provozní náklady		
Administrativní služby	5 506	6 980
Spotřeba materiálu	520	1 144
Ostatní	874	4 053
Celkem	6 900	12 177
Provozní náklady celkem	47 513	52 616

Daňová povinnost ve vztahu k nemovitosti k 31. prosinci 2019 představuje zejména odpočet DPH v krácené výši (2018: 10 788 tis. Kč).

5.19 Finanční náklady a výnosy

v tis. Kč	2019	2018
Finanční náklady:		
Úrokové náklady	17 484	16 493
Ostatní finanční náklady	61	59
Finanční náklady z finančních aktivit celkem	17 545	16 552
Finanční výnosy:		
Úrokové výnosy z půjček	4 060	4 882
Podíl na zisku společnosti EDEN Prague Invest s.r.o.		2 613
Finanční výnosy z finančních aktivit celkem	4 060	7 495
Finanční výsledek hospodaření	-13 485	-9 057

5.20 Daň z příjmů

v tis. Kč	2019	2018
Splatná daň z příjmů za období	5 403	5 543
Splatná daň z příjmů za minulá období		46
Odložená daň	6 709	32 290
Daň z příjmů celkem	12 112	37 879

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	2019	2018
Zisk před zdaněním	186 668	204 483
Aplikovaná průměrná daňová sazba	6 %	6 %
Daň vypočtená s použitím místních průměrných daňových sazeb	11 200	12 269
Daňový efekt:		
- nákladů neodpočitatelných pro daňové účely	12	65
- rozdílu mezi účetními a daňovými náklady a výnosy	-1 499	25 220
- ostatní	2 399	325
Daň z příjmů celkem	12 112	37 879

Vážený aritmetický průměr příslušných daňových sazeb za rok 2019 činil 6 % (2018: 6 %).

Odložený daňový závazek k 31. prosinci 2019 a 2018 je možné analyzovat následovně:

v tis. Kč	31/12/2019	31/12/2018
Odložený daňový závazek:		
Rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou majetku	95 324	90 119
Přecenění FVTOCI finančních aktiv		3 122
Odložený daňový závazek celkem	95 324	93 241
Odložená daňová pohledávka:		
Daňově odčitatelné ztráty minulých let		1 536
Přecenění pohledávek na reálnou hodnotu	145	113
Odložená daňová pohledávka celkem	145	1 649
Čistý odložený daňový závazek	95 179	91 592

Změna odloženého daňového závazku:

v tis. Kč	2019	2018
<u>Účtováno přes Výkaz zisku a ztráty:</u>		
Přecenění investice do nemovitostí a rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou majetku	5 205	32 452
Daňově odčitatelné ztráty minulých let	1 536	472
Změna reálné hodnoty pohledávek	-32	-113
Ostatní		-521
	6 709	32 290
<u>Účtováno přes Ostatní úplný výsledek</u>		
Přecenění FVTOCI finančních aktiv	-3 121	3 121
<u>Nabyto akvizicí:</u>		
Přecenění investice do nemovitostí (viz poznámka 5.23)		2 404
Změna odloženého daňového závazku celkem	3 588	37 815

5.21 Transakce se spřízněnými stranami

Mateřská společnost:

Vlastníkem 99,7%ního podílu ve Společnosti a zároveň jejím konečným vlastníkem je pan Robert Schneider.

Dceřiné, přidružené a společné podniky:

Dceřinými společnostmi jsou společnosti ASUZA a.s. a Fisolta commerz s.r.o., viz poznámka 2. 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 31. prosinci 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.

Přehled transakcí se spřízněnými stranami:a) Zůstatky vyplývající z nákupu služeb ke konci roku

Společnost vykazovala tyto zůstatky se spřízněnými stranami:

v tis. Kč	31/12/2019	31/12/2018
Pohledávky z obchodního styku – ostatní spřízněné strany	8 376	13 308
Pohledávky celkem	8 376	13 308
Závazky z obchodního styku – ostatní spřízněné strany	1 335	8
Závazky z obchodního styku – statutární ředitel PO	102	51
Ostatní závazky – ostatní spřízněné strany		461
Ostatní závazky – ovládající fyzická osoba	30 288	30 288
Závazky celkem	31 725	30 808

Pohledávky z obchodního styku za ostatními spřízněnými stranami představují především pohledávky z nájmu a jsou splatné do tří měsíců po dodání. Pohledávky jsou nezajištěné a nejsou úročeny.

Závazky z obchodního styku vůči spřízněným stranám vznikají zejména z nákupu výrobků a služeb a jsou splatné do tří měsíců po dodání.

Závazky vůči spřízněným stranám – statutární ředitel PO - vznikají zejména z poplatku za obhospodařování a jsou splatné do 14 dnů po dodání.

Výše uvedené závazky jsou nezajištěné a nejsou úročeny.

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

	31/12/2019	31/12/2018
Poskytnuté půjčky - ostatní spřízněná strana	173 623	36 412
Poskytnuté kauce - ostatní spřízněné strany	193	193
Poskytnuté kauce a půjčky celkem	173 816	36 605
Dlouhodobé přijaté půjčky - ostatní spřízněná strana	843 794	796 181
Krátkodobé přijaté půjčky - ostatní spřízněné strany		86 484
Přijaté půjčky celkem	843 794	882 665

Půjčky poskytnuté ostatním spřízněným stranám představují především půjčky sesterské společnosti Property Sokolovská, s.r.o. ve výši 173 623 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 36 412 tis. Kč).

Dlouhodobé přijaté půjčky od ostatní spřízněné strany představují půjčky od sesterské společnosti Schneider Group a.s. ve výši 843 794 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 796 181 tis. Kč).

Půjčky poskytnuté spřízněným stranám a přijaté od spřízněných stran nejsou zajištěny.

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

c) Výnosy a náklady realizované se spřízněnými stranami

Se spřízněnými stranami se uskutečnily následující transakce:

v tis. Kč	2019	2018
Úrokové výnosy – ostatní spřízněné strany	2 978	3 840
Tržby za služby – ostatní spřízněné strany	1 152	1 152
Ostatní finanční výnosy – ostatní spřízněné strany		2 614
Výnosy celkem	4 130	7 606

Úrokové výnosy představují úroky z půjček poskytnutých sesterské společnosti Property Sokolovská, s.r.o., viz výše.

v tis. Kč	2019	2018
Úrokové náklady – ostatní spřízněné strany	15 565	14 900
Nájemné – ostatní spřízněné strany	2 633	2 579
Náklady na služby – statutární ředitel PO	612	612
Náklady celkem	18 810	18 091

Úrokové náklady představují úroky z půjček přijatých od sesterské společnosti Schneider Group a.s., viz výše.

Nájemné je Společností placeno sesterské společnosti Pacovská 869 s.r.o. za najaté prostory, které jsou dále pronajímány třetím osobám.

Náklady za služby představují poplatek za obhospodařování placený společností AVANT investiční společnost, a.s.

Transakce se spřízněnými stranami byly realizovány za běžných obchodních podmínek.

5.22 Zisk na akcii

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

	31/12/2019	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

	31/12/2019	31/12/2018
Zisk pocházející z investiční činnosti Fondu (v tis. Kč)	180 738	225 922
Zisk po odečtu části připadající nekontrolním podílům (v tis. Kč)	177 159	225 317
Zisk připadající na 1 investiční akcii (v Kč)	1 371,64	1 744,49

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

5.23 Podnikové kombinace

Nabytý dceřiný podnik:

Mateřská společnost dne 7. září 2018 koupila 100 % obchodní podíl ve společnosti Fisolta commerz s.r.o., kterou od tohoto dne plně kontroluje. Společnost Fisolta commerz s.r.o. vlastní pozemek v obci Jesenice a v současné době nevyvíjí aktivní podnikatelskou činnost. Skupina hodlá pozemek využít pro stavební účely, případně jej držet za účelem budoucího prodeje.

Kupní transakce může být popsána následovně:

a) Převedená protihodnota:

v tis. Kč	Fisolta commerz s.r.o.
Zaplacená kupní cena	17 540
Celková protihodnota	17 540

b) Pořízená aktiva a uznané závazky k datu akvizice

v tis. Kč	Fisolta commerz s.r.o.
Krátkodobá aktiva:	
Peníze a peněžní ekvivalenty	19
Krátkodobé pohledávky	2
Dlouhodobá aktiva:	
Investice do nemovitostí	40 850
Krátkodobé závazky:	
Krátkodobé závazky	981
Dlouhodobé závazky:	
Dlouhodobý úvěr	27 246
Odložený daňový závazek	2 404
	10 240

c) Goodwill vzniklý z podnikové kombinace

v tis. Kč	Fisolta commerz s.r.o.
Převedená protihodnota	17 540
Mínus: reálná hodnota čistých identifikovatelných aktiv	10 240
Goodwill vzniklý z akvizice	7 300

d) Znehodnocení goodwillu k 31. prosinci 2018

Skupina na základě provedeného porovnání s aktuální cenou znaleckého posudku k 31. prosinci 2018 a z důvodu opatrnosti odepsala celou hodnotu goodwillu, tj. ve výši 7 300 tis. Kč do Výkazu zisků a ztráty.

6 Hodnocení rizik

6.1 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.

6.2 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, nekorresponduje 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 31. prosinci 2019 hodnota investice do nemovitostí vyšší / nižší o 1 tis. Kč a ostatní proměnné by se nezměnily, byl by zisk před zdaněním za daný rok o 1 tis. Kč vyšší / nižší (k 31. prosinci 2018: 1 tis. Kč) z titulu změny ocenění této investice.

Pokud by se hodnota investice do nemovitostí k 31. prosinci 2019 snížila o 15 %, snížil by se zisk Společnosti před zdaněním a změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup o 414 365 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 402 131 tis. Kč), čistá hodnota vlastního kapitálu o 0 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 0 tis. Kč) a čistá hodnota připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup o 389 503 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 378 003 tis. Kč).

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. Převís 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 31. prosinci 2019:

v tis. Kč	Standartní	Po splatnosti	Celkem
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	69 371		69 371
Poskytnuté půjčky	135 558		135 558
Obchodní a jiné pohledávky - krátkodobé půjčky	79 570		79 570
Obchodní a jiné pohledávky	13 385	9 095	22 480
Peníze a peněžní ekvivalenty	25 721		25 721
Celkem	323 605	9 095	332 700

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
Poskytnuté půjčky	36 605		36 605
Obchodní a jiné pohledávky - krátkodobé půjčky	49 886		49 886
Obchodní a jiné pohledávky	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 poskytnutých půjček. Poskytnuté půjčky Skupiny jsou vykazovány v reálné hodnotě s úrokem časově rozlišeným na základě efektivní úrokové sazby. Veškeré poskytnuté 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 ani na čistou hodnotu aktiv připadající na držitele investičních akcií.

6.3 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 do investičních akcií s právem na odkup 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 investičních akcií s právem na odkup tohoto Fondu akceptoval.

6.4 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 nemovitostí a riziko vyplývající z oceňování nemovitostí. V prvních třech letech existence Skupiny může být až 100% majetku tvořeno jedinou nemovitostí. Toto dočasné snížení diverzifikace rizik zvyšuje závislost hodnoty majetku Skupiny na této jediné nemovitosti.

Finanční oddělení Skupiny monitoruje průběžné předpovědi požadavků Skupiny na likviditu s cílem zajistit dostatečné peněžní prostředky na pokrytí provozních potřeb a zároveň udržet dostatečnou rezervu na nečerpané vázané výpůjční prostředky tak, aby Skupina neporušovala případné úvěrové limity nebo smlouvy týkající se jejích 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 31. prosinci 2019	Méně než 30 dní	30 až 180 dní	180 až 360 dní	1 rok až 5 let	Více než 5 let	Ostatní
Krátkodobé pohledávky	10 720		11 760			
Krátkodobé půjčky			79 570			
Poskytnuté půjčky				135 365	193	
Obchodní a ostatní krátkodobé závazky	7 761	14 945	30 592			
Krátkodobé závazky z nájmu	195	979	1 183			
Dlouhodobé závazky				88 901	795 016	
Dlouhodobé závazky z nájmu				9 790	7 299	
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup						2 048 416
Netto	2 764	-15 924	59 555	36 674	-802 122	2 048 416

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	Ostatní
Obchodní a jiné pohledávky	16 267	40	10 011			
Obchodní a jiné pohledávky - krátkodobé půjčky	39 993		9 441			
Poskytnuté půjčky				36 411	194	
Obchodní a ostatní krátkodobé závazky	10 179		129 231			
Dlouhodobé závazky				29 905	804 764	
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup						1 867 678
Netto	46 081	40	-109 779	6 506	-804 570	1 867 678

6.5 Expozice a koncentrace rizik:

31. prosinec 2019:

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota netto	Koncentrace
Pokladna			72	0,00%
Běžný účet	Kreditní	Komerční banka, a.s.	25 633	0,83%
Běžný účet	Kreditní	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	16	0,00%
Obchodní a jiné pohledávky	Kreditní	Různé subjekty	102 050	3,29%
Poskytnuté půjčky	Kreditní	Různé subjekty	135 558	4,37%
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do Ostatního úplného výsledku hospodaření	Kreditní	Různé subjekty	69 371	2,24%
Investice do nemovitostí	Tržní		2 762 432	89,10%
Nedokončené investice do nemovitostí	Tržní		4 450	0,14%
Hmotný majetek	Tržní		883	0,03%
Celkem			3 100 465	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	Kreditní	Různé subjekty	75 752	2,58 %
Poskytnuté půjčky	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 %
Hmotný majetek	Tržní		949	0,03 %
Celkem			2 933 588	100,00 %

6.6 Řízení kapitálových rizik

Cíle Fondu při řízení zdrojů financování jsou následující:

- splňovat zákonné požadavky stanovené českou legislativou;
- zabezpečit schopnost Fondu splnit předpoklad nepřetržitého trvání tak, aby mohl pokračovat v tvorbě zisku pro akcionáře a ku prospěchu ostatním zainteresovaným subjektům;
- udržovat optimální strukturu kapitálu definovaného podle českých účetních předpisů tak, aby byly minimalizovány náklady na takto stanovený kapitál.

Investičním cílem Fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Fondu a držiteli investičních akcií s právem na odkup.

Dostatečná výše čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup představuje pro investory určitou záruku, že jim bude jejich investice v pořádku vyplacena zpět. Řízení zdrojů financování Fondu je prováděno za účelem ochrany schopnosti pokračovat v činnosti Fondu po časově neomezenou dobu při maximalizaci výnosů akcionářů a držitelů odkupitelných investičních akcií. Dále za účelem udržovat optimální poměr čistých aktiv připadajících na odkupitelné investiční akcie a jiných cizích zdrojů.

Fond sleduje zdroje financování na základě poměru čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup a jiných zdrojů počítaných jako poměr čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií a celkových zdrojů financování Společnosti. Celkové zdroje financování Společnosti jsou počítány jako součet celkových závazků (včetně úvěrů a půjček, závazků z obchodního styku, jež jsou vykázány ve výkazu finanční pozici) a vlastního kapitálu snížené o stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů.

v tis. Kč	31/12/2019	31/12/2018
Celkový dluh bez čistých aktiv připadajících na držitele odkupitelných investičních akcií	1 051 840	1 065 701
mínus peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	25 721	69 330
Čistý dluh bez čistých aktiv připadajících na držitele odkupitelných investičních akcií	1 026 119	996 371
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	2 048 416	1 867 678
Vlastní kapitál celkem	209	209
Celkové zdroje financování Společnosti	3 074 744	2 864 258
Poměr čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup a celkových zdrojů financování	66,62%	65,21 %

6.7 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.

6.8 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.

6.9 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.

6.10 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.

6.11 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 stiženy jak faktickými, tak právními vadami, ať již v podobě věcného poškození, či v podobě práv třetích osob k nim uplatňovaných např. v souvislosti s případnou trestnou činností. Toto riziko lze snížit důkladným právním i věcným auditem předcházející nabytí takového aktiva.

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

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

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

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

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

6.13 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.

6.14 Riziko vypořádání

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

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

6.15 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.

7 Události po konci účetního období

Na sklonku roku 2019 se v Číně objevil nový typ nebezpečné choroby COVID-19, který se v roce 2020 postupně rozšířil do dalších zemí včetně České republiky. Důsledky tohoto rozšíření a opatření vlády České republiky i dalších zemí k zamezení jeho šíření mohou mít negativní přímý i nepřímý dopad na hospodaření Skupiny v roce 2020 a mohou se projevit zejména nižšími výnosy z investice do nemovitostí, zhoršenou platební schopností nájemců a případnými dodatečnými náklady Skupiny zejména na tvorbu opravných položek k pohledávkám. Výši tohoto dopadu není možné k datu vydání této závěrky spolehlivě kvantifikovat.

Po rozvahovém dni do doby sestavení konsolidované účetní závěrky nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny sestavenou k 31. prosinci 2019.

8 Schválení konsolidované účetní závěrky

Konsolidovaná účetní závěrka byla schválena statutárním ředitelem Společnosti a vydána ke zveřejnění dne 30. dubna 2020.

V Praze dne 30. dubna 2020

Podpis statutárního zástupce:



Mgr. Daniel Štrtr

Pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.

Příloha č. 3 – Zpráva auditora k individuální účetní závěrce Fondu



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

určena akcionářům společnosti

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

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31.12.2019, výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2019 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka **podává věrný a poctivý obraz finanční situace Společnosti k 31.12.2019 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2019** v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením našeho názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Ocenění investice do nemovitostí

Z celkové výše aktiv k rozvahovému dni představují 80% investice do nemovitostí. Investice do nemovitostí se po prvotním vykázání oceňují reálnou hodnotou. Změny reálné hodnoty investic do nemovitostí jsou vykázány ve výkazu o úplném výsledku v položce Změny reálné hodnoty. Oceňování investic do nemovitostí je proto pro náš audit důležité.

Naše auditorské postupy zahrnovaly posouzení vhodnosti použitých metod ocenění v použitých znaleckých posudcích, které Společnost použila pro ocenění reálnou hodnotou. Dále zahrnovaly



detailní testy účtování změn reálných hodnot v porovnání s oceněním v posudcích s ohledem na úplnost a přesnost ocenění a posouzení dostatečnosti a vhodnosti informací zveřejněných v příloze účetní závěrky. Zvolené oceňovací postupy pro stanovení reálné hodnoty jsme vyhodnotili jako přiměřené a způsob jejího promítnutí do účetní závěrky jako správný.

Informace o ocenění investic do nemovitostí jsou uvedeny v bodě 4.6. a 4.16. přílohy účetní závěrky.

První aplikace IFRS 16 - Leasingy

Společnost má uzavřeny dlouhodobé nájemní smlouvy se subjekty s ovládanou osobou i třetí stranou. Související nájemní smlouvy podléhají vykazání dle standardu IFRS 16 – Leasingy. Současně se jedná o investice do nemovitostí, tedy následně je aplikován standard IAS 40 – Investice do nemovitostí. S ohledem na dopad první aplikace IFRS 16 do výkazů považujeme tuto oblast pro náš audit za důležitou.

Ověřili jsme výpočet výše práva užívání nemovitosti 1.1.2019, kdy Společnost právo zaúčtovala ve vazbě na nájemní smlouvy. Ověřili jsme výpočet a účtování úroku a splátek leasingového závazku. Ověřili jsme též následné ocenění k rozvahovému dni – přecenění na reálnou hodnotu, které Společnost provedla na základě znaleckého posudku. S využitím vlastních znalců jsme posoudili oceňovací postupy použité v posudku. Zvolené oceňovací postupy jsme vyhodnotili jako přiměřené a promítnutí ocenění v účetní závěrce považujeme za správné.

Informace k právu užívání nemovitostí i souvisejícímu ocenění jsou uvedeny v bodě 4.6. přílohy účetní závěrky.

Účtování výnosů z investice do nemovitostí

Podstatnou část výnosů tvoří výnosy z nájemného z investice do nemovitostí. Výnosy z nájemného váží na převážně dlouhodobé nájemní smlouvy. Mezi rizikové faktory patří klasifikace výnosů z časového pohledu a související evidence pohledávek z titulu nájemného i správné přeúčtování služeb. Účtování výnosů z nájemného představují pro náš audit významnou oblast.

Naše auditorské postupy, které jsme provedli v reakci na riziko významné (materiální) nesprávnosti zaúčtovaných výnosů zahrnovaly zejména analytické testy zaúčtovaných výnosů ve vazbě na nájemní smlouvy a detailní testy účtování částek souvisejících s vybranými nájemními smlouvami se zaměřením na ukončené nájemní smlouvy, nové nájemce, nově pronajímané prostory. Dospěli jsme k závěru, že vykázané výnosy reflektují uzavřené nájemní smlouvy, které jsou v účetnictví Společnosti zobrazeny správně z věcného i časového pohledu.

Informace o výnosech z nájemného z investice do nemovitostí jsou uvedeny v bodě 4.6. a 4.16. přílohy účetní závěrky.

Jiné skutečnosti

Účetní závěrka k 31. prosinci 2018 byla ověřena jiným auditorem, který ve své zprávě ze dne 30. dubna 2019 nahrazené následně zprávou ze dne 19. prosince 2019 vydal k této účetní závěrce výrok bez výhrad.



Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární ředitel Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámit se s ostatními informacemi a posoudit, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tedy zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního ředitele, dozorčí rady a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

statutární ředitel Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární ředitel Společnosti povinný posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární ředitel plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, respektive kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada ve spolupráci s výborem pro audit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a



považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární ředitel Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutární ředitel, dozorčí radu a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali statutární ředitel, dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.



Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 26. 11. 2019 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme prvním rokem.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 30. 4. 2020 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Prohlašujeme, že jsme Společnosti a podnikům, které ovládá, kromě povinného auditu neposkytli žádné jiné služby.

22HLAV s.r.o.

člen mezinárodní asociace nezávislých profesionálních firem

MSI Global Alliance, Legal & Accounting Firms

Všebořická 82/2, 400 01 Ústí nad Labem

oprávnění KAČR č. 277

Ing. Miroslava Nebuželská

oprávnění KAČR č. 2092

V Praze, dne 30. dubna 2020



Příloha č. 4 Individuální účetní závěrka Fondu ověřená auditorem
(ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

BUDĚJOVICKÁ INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

SESTAVENÁ V SOULADU S MEZINÁRODNÍMI STANDARDY ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS) VE ZNĚNÍ
PŘIJATÉM EVROPSKOU UNIÍ

Výkaz o finanční pozici (rozhled)

v tis. Kč

	Poznámka	31/12/2019	31/12/2018
AKTIVA			
AKTIVA - neinvestiční			
Peníze a peněžní ekvivalenty	4.8	209	209
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií		209	209
AKTIVA - investiční			
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	4.3	315 692	255 437
Hmotný majetek	4.4	750	808
Poskytnuté půjčky	4.5	137 491	38 537
Nedokončené investice do nemovitostí	4.6	3 534	3 038
Investice do nemovitostí	4.6	2 211 507	2 199 192
Investice do nemovitostí – pronajaté prostory	4.6	96 213	
Obchodní a jiné pohledávky	4.7	101 898	75 669
Peníze a peněžní ekvivalenty	4.8	19 879	42 553
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům investičních akcií s právem na odkup		2 886 964	2 615 234
Aktiva celkem		2 887 173	2 615 443
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál - neinvestiční			
Základní kapitál (zapisovaný)	4.9	2 000	2 000
Kumulované ztráty	4.9	-1 791	-1 791
Vlastní kapitál neinvestiční celkem		209	209
Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné držitelům zakladatelských akcií celkem		209	209
Závazky - investiční			
Odložený daňový závazek	4.20	69 582	71 151
Dlouhodobé závazky	4.12	640 464	574 331
Dlouhodobé závazky z nájmu	4.12	65 116	
Dlouhodobé závazky celkem		775 162	645 482

Krátkodobé závazky			
Krátkodobé závazky	4.11	52 757	138 611
Krátkodobé závazky z nájmu	4.11	42 560	
Krátkodobé závazky celkem		95 317	138 611
Závazky investiční celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)		870 479	784 093
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	4.10	2 016 485	1 831 141
Závazky celkem		2 886 964	2 615 234
Vlastní kapitál a závazky celkem		2 887 173	2 615 443

Výkaz o úplném výsledku

v tis. Kč

	Poznámka	2019	2018
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	4.6, 4.14	215 862	200 693
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	4.6, 4.18	-41 143	-64 291
Ostatní provozní náklady	4.6, 4.18	-3 116	-8 808
Změna reálné hodnoty	4.6, 4.16	-36 079	59 574
Ostatní výnosy	4.17	59	2 055
Provozní výsledek hospodaření		135 583	189 223
Nákladové / výnosové úroky	4.19	-6 606	2 181
Ostatní finanční náklady / výnosy	4.19	-54	2 561
Finanční výsledek hospodaření		-6 660	4 742
Výsledek hospodaření před zdaněním		128 923	193 965
Daň z příjmů za běžnou činnost	4.20	-6 956	-35 279
Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		121 967	158 686
Položky, které nejsou reklasifikovány do Výsledku hospodaření za účetní období:			
Změny reálné hodnoty kapitálových investic přečtených na reálnou hodnotu do Ostatního úplného výsledku hospodaření	4.3	60 255	85 428
Související daňový dopad	4.20	3 122	1 968
Ostatní úplný výsledek za účetní období po zdanění před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		63 377	87 396
Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		185 344	246 082
Zvýšení čistých aktiv připadající na držitele vyplatitelných investičních akcií		185 344	246 082
Zvýšení/snížení (-) čistých aktiv na 1 investiční akcii	4.22	1 435 Kč	1 905 Kč
Základní zisk na 1 zakladatelskou akcii	4.22	0 Kč	0 Kč

Výkaz změn vlastního kapitálu

v tis. Kč

	Základní kapitál	Kumulované ztráty	Úplný výsledek hospodaření za účetní období	Vlastní kapitál většinového vlastníka celkem	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2017	2 000	-1 791	0	209	209
Úplný hospodářský výsledek za rok 2018 připadající na zakladatelské akcie			0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2018	2 000	-1 791	0	209	209
Úplný hospodářský výsledek za rok 2019 připadající na zakladatelské akcie			0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2019	2 000	-1 791	0	209	209

Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií s právem na odkup

v tis. Kč

	Poznámka	31/12/2019	31/12/2018
Počet investičních akcií (ks) s právem na odkup	4.22	129 159	129 159
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií s právem na odkup (v tis. Kč)		2 016 485	1 831 141
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)		15 612	14 177

Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup

v tis. Kč

	Poznámka	2019	2018
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup k 1. lednu	4.10	1 831 141	1 585 059
Příjem z vydaných investičních akcií		0	0
Splacení investičních akcií		0	0
Zvýšení / snížení čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi		0	0
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií		185 344	246 082
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup k 31. prosinci	4.10	2 016 485	1 831 141

Výkaz peněžních toků

v tis. Kč

	Poznámka	2019	2018
Přrůstek čisté hodnoty aktiv připadající držitelům vyplacitelných investičních akcií za období / Výsledek hospodaření za běžnou činnost před zdaněním připadající držitelům vyplacitelných investičních akcií		128 923	193 965
<u>Úpravy o nepeněžní operace</u>		37 264	-64 009
Odpis dlouhodobého majetku a pohledávek		61	835
Čistý zisk / ztráta z finančních operací	4.19	54	-2 561
Úprava o nákladové a výnosové úroky	4.19	6 606	-2 181
Úprava o přecenění investice do nemovitosti	4.16	36 079	-59 574
Ostatní nepeněžní operace (časově rozlišené úroky)		-5 536	528
Čistý provozní peněžní tok před změnami prac. kapitálu		166 187	129 956
<u>Změna stavu pracovního kapitálu</u>		-94 977	154 436
Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv		-26 230	168 984
Změna stavu závazků a časového rozlišení pasiv		-68 747	-14 548
Čistý provozní peněžní tok před zdaněním		71 210	284 392
Zaplacené úroky		-599	-4 938
Přijaté úroky		37	6 640
Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost		-5 045	-5 312
Přijaté podíly na zisku			2 614
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		65 603	283 396
Výdaje spojené s nabytím dlouhodobého majetku a realizovatelných finančních aktiv			-17 540
Výdaje spojené s nabytím investice do nemovitostí		-28 054	-55 632
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		-28 054	-73 172

Změna stavu závazků z financování		38 728	-315 208
Změna stavu dlouhodobých pohledávek		-98 951	122 580
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		-60 223	-192 628
Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		-22 674	17 596
Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	8.6	42 762	25 166
Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	8.6	20 088	42 762
z toho:			
- peněžní prostředky vztažené k základnímu kapitálu	8.6	209	209
- peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií	8.6	19 879	42 553

Komentáře k účetním výkazům

1 Vykazující jednotka

Individuální účetní závěrka (dále jen účetní závěrka) je sestavena za společnost Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen Společnost nebo Fond), IČO: 242 61 386, se sídlem Antala Staška 1670/80, Praha 4 - Krč, PSČ 140 00, Česká republika. Fond sestavuje také konsolidovanou účetní závěrku.

V roce 2019 a 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 investiční akcie Fondu s právem na odkup přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s.

Statutární orgány Společnosti:

K 31. prosinci 2019 a 2018:

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, CFA	Pověřený zmocněnec

Členové správní rady k 31. prosinci 2019:

Jméno	Funkce
Robert Schneider	Předseda správní rady
Mgr. David Mikula (od 9. prosince 2019)	Člen správní rady (*)
Robert Schneider jun. (od 9. prosince 2019)	Člen správní rady (*)

(*) Nebylo doposud zapsáno do Obchodního rejstříku.

Členové správní rady k 31. prosinci 2018:

Jméno	Funkce
Robert Schneider	Předseda správní rady (*)
Jana Schneiderová (do 8. prosince 2019)	Člen správní rady
Hana Koubová (do 8. prosince 2019)	Člen správní rady

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

V souladu s ustanovením § 22b odst. 2 zákona o účetnictví nesestavuje společnost Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. výroční zprávu, protože příslušné informace zahrne do konsolidované výroční zprávy.

2 Přehled základních účetních politik

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

2.1 Základní zásady sestavení účetní závěrky

Účetní závěrka Společnosti je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (dále jen „IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií a interpretacemi IFRIC.

Účetní závěrka je sestavena na principu historických pořizovacích cen, upravených o ocenění investice do nemovitostí přeceňované na reálnou hodnotu do výkazu zisku a ztráty, ocenění finančních aktiv v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření a ocenění finančních aktiv a finančních závazků v reálné hodnotě do výkazu zisku a ztráty.

Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje uplatňování určitých zásadních účetních dohadů. Vyžaduje rovněž, aby vedení využívalo svůj úsudek v procesu aplikace účetních pravidel Společnosti. Oblasti kladoucí vyšší nároky na uplatňování úsudku, nebo s vyšší mírou složitosti, či oblasti, ve kterých jsou pro účely sestavení účetní závěrky uplatňovány důležité předpoklady a odhady, jsou zveřejněny v poznámce 3.

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

2.2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly

Účetní závěrka byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC), (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU).

2.3 Změny účetních metod

K 1. lednu 2019 Společnost poprvé aplikovala následující standardy, novelizace a interpretace:

a) 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.

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 projevuje 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 4.6). Dlouhodobé a krátkodobé závazky z nájmu jsou pak vykázány jako separátní položky ve Výkazu o finanční pozici. Amortizace práva k nájmu je vykázána jako Změna reálné hodnoty.

Dopad implementace IFRS 16 na aktiva a závazky Fondu k 1. lednu a 31. prosinci 2019 je možné znázornit následovně:

	1/1/2019	Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí	Nákladové úroky	Změna závazku	31/12/2019
<u>Investice do nemovitostí:</u>					
Vykázání práva k nájmu splňující definice IAS 40 Investice do nemovitostí k 1.1.2019	116 405	-20 192			96 213
Aktiva celkem	116 405	-20 192			96 213
<u>Krátkodobé závazky z nájmu</u>					
Vykázání krátkodobého závazku z nájmu k 1.1.2019	25 452		344	16 764	42 560
<u>Dlouhodobé závazky z nájmu</u>					
Vykázání dlouhodobého závazku z nájmu k 1.1.2019	90 953		1 228	-27 065	65 116
Závazky celkem	116 405		1 572	-10 301	107 676
Dopad do Výkazu o úplném výsledku za rok 2019		-20 192	-1 572		

b) novelizace IFRS účinné pro roční období začínající 1. ledna 2019, tj:

- Roční zdokonalení IFRS pro cyklus 2015-2017,
- Novelizace IAS 19: Zaměstnanecké požitky,
- Novelizace IAS 28 Dlouhodobé podíly v přidružených a společných podnicích a
- Novelizace IFRS 9: Předčasné splacení s negativní kompenzací.

c) Interpretace IFRIC 23 Účtování o nejistotě u daní z příjmů.

Novelizace IFRS a nové interpretace popsané v bodech b) a c) neměly žádný významný dopad na vykázání hodnot v současném či minulých obdobích.

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 účetní závěrka sestavena za použití stejných účetních zásad, které byly uplatněny v účetní závěrce k 31. prosinci 2018.

d) Reklasifikace aktiv a závazků pro zajištění výslovného souladu s požadavky zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech ve znění pozdějších předpisů

Vzhledem ke skutečnosti, že zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech ve znění pozdějších předpisů v par. 196 odst. 1 výslovně vyžaduje, aby majetek a dluhy investičního fondu z investiční činnosti byly oceňovány reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie, Společnost k 1. lednu 2019 s využitím ustanovení IFRS 9 par. 4.2.2. reklasifikovala finanční aktiva a závazky následovně:

	Původní klasifikace k 31.12.2018	Aktuální klasifikace k 31.12.2019 a 2018
<u>Aktiva:</u>		
Poskytnuté půjčky	Finanční aktiva v naběhlé hodnotě	Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty
Obchodní a jiné pohledávky	Finanční aktiva v naběhlé hodnotě	Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty
<u>Závazky:</u>		
Krátkodobé závazky	Finanční závazky v zůstatkové hodnotě	Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty
Dlouhodobé závazky	Finanční závazky v zůstatkové hodnotě	Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty

Tato reklasifikace byla zohledněna i ve srovnatelných údajích k 31. prosinci 2018. Vzhledem ke skutečnosti, že reálné hodnoty byly aproximovány naběhlými hodnotami, jak je uvedeno v bodu 2.8,

nemá tato reklasifikace žádný materiální dopad na hodnotu majetku, závazků či peněžních toků Společnosti v běžném ani srovnatelném období.

2.4 Vykazování podle segmentů

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

2.5 Přepočty cizích měn

A) Funkční měna a měna vykazování

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

Účetní závěrka je prezentována v českých korunách, které jsou pro Společnost měnou vykazování.

B) Transakce a zůstatky

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

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

2.6 Finanční aktiva a závazky

Finanční aktiva:

a) Majetkové a dluhové cenné papíry

Společnost klasifikuje své investice na základě obchodního modelu pro správu těchto finančních aktiv a charakteristik smluvních peněžních toků z těchto finančních aktiv. Portfolio finančních aktiv je řízeno a vyhodnocováno na základě reálné hodnoty. Společnost se primárně zaměřuje na informaci o reálné hodnotě a používá tyto informace k posouzení výkonnosti aktiv a při rozhodování.

Majetkové cenné papíry určené jako FVTOCI:

Při počátečním vykázání může Společnost učinit neodvolatelnou volbu (pro jednotlivé finanční nástroje), která určí investování do kapitálových nástrojů jako FVTOCI. Klasifikace finančního nástroje jako FVTOCI není povoleno, pokud je investice do kapitálového nástroje držena k obchodování, nebo pokud je to podmíněné protiplněním uznané nabyvatelem v podnikové kombinaci, na kterou se vztahuje IFRS 3.

Finanční aktivum je drženo k obchodování, pokud:

- bylo získáno primárně za účelem jeho prodeje v nejbližší době; nebo
- při prvotním vykázání je součástí portfolia identifikovaných finančních nástrojů, které Společnost společně spravuje a má aktuální záměr na dosažení krátkodobého zisku; nebo
- je to derivát (s výjimkou derivátu, který je finanční zárukou nebo je určený jako účinný zajišťující nástroj).

Investice do kapitálových nástrojů ve FVTOCI jsou prvotně oceněny reálnou hodnotou včetně transakčních nákladů. Následně jsou oceňovány reálnou hodnotou, zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty jsou vykázány v Ostatním úplném výsledku a akumulovány v Oceňovacích rozdílech z přecenění investic. Kumulovaný zisk nebo ztráta nebudou při vyřazení investice reklasifikovány do Výkazu zisku a ztráty a místo toho budou převedeny rovnou do nerozděleného zisku.

Společnost určila veškeré investice do kapitálových nástrojů, které nejsou drženy k obchodování jako FVTOCI.

Dividendy z těchto investic do kapitálových nástrojů jsou vykázány ve Výkazu zisku a ztráty v okamžiku, kdy Společnosti vzniklo právo na přijetí dividendy, pokud dividendy nepředstavují navrácení části pořizovací ceny investice. Dividendy jsou zahrnuty v položce „Finanční výnosy“ ve Výkazu zisků a ztráty.

Dluhové cenné papíry:

Smluvní peněžní toky dluhových cenných papírů Společnosti představují pouze jistinu a úroky. Tyto cenné papíry ale nejsou drženy za účelem inkasa smluvních peněžních toků ani za účelem inkasa smluvních peněžních toků a za účelem prodeje. Inkaso smluvních peněžních toků je pouze nahodilé při dosahování obchodních cílů Společnosti.

b) Ostatní investice – poskytnuté půjčky a krátkodobé pohledávky

Hodnocení výkonnosti Společnosti, jako Fondu, se provádí pro celé portfolio investic na základě reálné hodnoty, stejně jako podávání zpráv klíčovými řídicími pracovníky a investorům. V tomto případě jsou všechny kapitálové a dluhové investice součástí stejného portfolia, u kterého je výkonnost hodnocena společně na základě reálné hodnoty a vykazována v celém rozsahu klíčovými řídicími pracovníky.

Protože i všechny ostatní investice Fondu, zejména poskytnuté půjčky a krátkodobé pohledávky, jsou spravovány a oceňovány na základě reálné hodnoty, jsou v souladu s IFRS 9 klasifikovány jako oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty.

Finanční závazky:

Vzhledem ke skutečnosti, že Společnost je Fondem obchodovaným na veřejném trhu, jsou veškerá její finanční aktiva a finanční závazky řízeny a jejich výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty, v souladu se Statusem fondu a jejími politikami pro řízení rizika a v souladu s její investiční strategií.

Z výše uvedených důvodů jsou tedy všechny finanční závazky Společnosti, v souladu s IFRS 9 par. 4.2.2., klasifikovány jako oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisků a ztráty.

2.7 Účtování a oceňování finančních aktiv a závazků oceňovaných reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty

Prvotní vykázání:

Finanční aktiva a finanční závazky oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisků a ztráty jsou při prvotním zaúčtování oceněny reálnou hodnotou. Související transakční náklady jsou zaúčtovány do výkazu zisků a ztráty.

Odúčtování:

Finanční aktiva jsou odúčtována z rozvahy, jestliže právo obdržet peněžní toky z investic vypršelo nebo bylo převedeno a Společnost převedla v podstatě veškerá rizika a odměny plynoucí z vlastnictví.

Následné vykázání:

Po prvotním zaúčtování jsou všechna finanční aktiva a finanční závazky oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty oceněny reálnou hodnotou. Zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty finančního aktiva nebo finančního závazku oceňovaného reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty jsou vykazovány ve výkazu o úplném výsledku v rámci položky „Změny reálné hodnoty“ v období, ve kterém vznikají.

Odhad reálné hodnoty:

Reálná hodnota je cena, která by byla získána za prodej aktiva nebo zaplacená za převod závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění. Reálná hodnota finančních aktiv a závazků obchodovaných na aktivních trzích (jako jsou veřejně obchodované deriváty a cenné papíry k obchodování) vychází z kótovaných tržních cen ke konci obchodování k datu vykázání. Společnost používá poslední obchodovanou tržní cenu jak pro finanční aktiva, tak pro finanční závazky, pokud poslední obchodovaná cena spadá do rozpětí „bid-ask“. V případech, kdy poslední obchodovaná cena není v rozpětí „bid-ask“, určí vedení Společnosti v rámci rozpětí „bid-ask“ nejreprezentativnější objektivní hodnotu.

Reálná hodnota finančních aktiv a závazků, které se neobchodují na aktivním trhu se stanoví pomocí oceňovacích technik. Společnost používá různé metody a definuje předpoklady, které jsou založeny na tržních podmínkách existujících ke každému datu vykazování. Používané oceňovací techniky zahrnují použití srovnatelné nedávné běžné transakce mezi účastníky trhu, odkaz na jiné nástroje, které mají v podstatě stejný průběh diskontovaných peněžních toků, modely oceňování opcí a další oceňovací techniky běžně používané účastníky trhu při maximálním využití tržních vstupů a co nejmenším spolehnutí se na vstupy specifické pro danou entitu.

Převody mezi úrovněmi hierarchie reálné hodnoty:

Převody mezi úrovněmi hierarchie reálné hodnoty se považují za uskutečněné na začátku vykazovacího období.

2.8 Odhady reálné hodnoty

Reálné hodnoty finančních aktiv a závazků obchodovaných na aktivních trzích (jako jsou veřejně obchodované cenné papíry) jsou založeny na kótovaných tržních cenách ke konci obchodování ke konci účetního období. Společnost využívá poslední obchodované tržní ceny finančních aktiv i finančních závazků.

Aktivní trh je takový trh, na kterém dochází k transakcím s aktivy nebo pasivy s dostatečnou frekvencí a objemem pro průběžné poskytování informací o cenách.

Reálná hodnota finančních aktiv a závazků, které nejsou obchodovány na aktivním trhu, je stanovena za použití oceňovacích technik. Společnost používá řadu metod a stanovuje předpoklady, které vycházejí z existujících tržních podmínek ke konci každého účetního období. Techniky oceňování používané pro nestandardizované finanční nástroje jako jsou opce, měnové swapy a další mimoburzovní deriváty, zahrnují použití srovnatelných nedávných transakcí, odkazu na jiné, v podstatě stejné nástroje, analýzu diskontovaných peněžních toků, opční oceňovací modely a jiné oceňovací techniky běžně používané účastníky trhu při maximálním využití tržních vstupů a co nejmenší závislosti na vstupech specifických pro účetní jednotku.

U nástrojů, pro které neexistuje aktivní trh, může Společnost použít interně vyvinuté modely, které jsou obvykle založené na metodách a technikách oceňování obecně uznávaných jako standard v oboru. Oceňovací modely se používají především k ocenění nekótovaných akcií, dluhových cenných papírů a jiných dluhových nástrojů, pro které trhy neexistovaly nebo nebyly během účetního období aktivní. Některé vstupy do těchto modelů nemusí být na trhu pozorovatelné a jsou proto odhadnuty na základě stanovených předpokladů.

Výstupem modelů je vždy odhad nebo aproximace hodnoty, kterou nelze s jistotou určit, a použité oceňovací techniky proto nemusí plně odrážet všechny faktory relevantní pro všechny pozice, které má Společnost v držení. Ocenění jsou proto případně upravena tak, aby zohledňovala další faktory, včetně modelového rizika, rizika likvidity a rizika protistrany.

Nominální hodnota pohledávek snižena o opravnou položku v souladu se standardem IFRS 9 k těmto pohledávkám se považuje za jejich reálnou hodnotu. Reálná hodnota finančních závazků pro účely zveřejnění se odhaduje diskontováním budoucích smluvních peněžních toků při současné tržní úrokové sazbě, kterou má Společnost k dispozici pro podobné finanční nástroje.

Hierarchie reálné hodnoty má následující úrovně:

- vstupy úrovně 1 jsou neupravené kótované ceny na aktivních trzích pro identická aktiva nebo závazky, které má Společnost k dispozici k datu ocenění;
- vstupy úrovně 2 jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou pozorovatelné pro dané aktivum nebo závazek, přímo nebo nepřímo; a
- vstupy úrovně 3 jsou nepozorovatelné vstupy pro dané aktivum nebo závazek.

Úroveň v hierarchii reálné hodnoty, v níž je ocenění reálnou hodnotou kategorizováno jako celek, je založeno na základě vstupu nejnížší úrovně, který je významný pro ocenění reálnou hodnotou jako celku. Pro tento účel se význam vstupu posuzuje na základě ocenění reálnou hodnotou jako celku. Pokud se pro ocenění reálnou hodnotou používají pozorovatelné vstupy, které vyžadují významnou úpravu na základě nepozorovatelných vstupů, jedná se o ocenění na úrovni 3. Posouzení významu konkrétního vstupu pro ocenění reálnou hodnotou jako celku vyžaduje úsudek s přihlédnutím k faktorům specifickým pro konkrétní aktivum nebo závazek.

Stanovení toho, co je „pozorovatelný údaj“, vyžaduje významný úsudek Společnosti. Společnost považuje za pozorovatelné údaje takové tržní údaje, které jsou snadno dostupné, jsou pravidelně distribuovány nebo aktualizovány, jsou spolehlivé a ověřitelné, nejsou proprietární a jsou poskytovány nezávislými zdroji, které jsou aktivně zapojeny do relevantního trhu.

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálné hodnoty finančních aktiv a závazků Společnosti oceňované reálnou hodnotou k 31. prosinci 2019:

Položka finančních výkazů	Stanovení reálné hodnoty	Úroveň hierarchie reálné hodnoty finančních aktiv a závazků
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	Posudek připravený nezávislým znalcem	Úroveň 2
Poskytnuté půjčky	Nominální hodnota půjček je snižena o opravnou položku v souladu se standardem IFRS 9	Úroveň 3
Krátkodobé pohledávky	Nominální hodnota pohledávek je snižena o opravnou položku v souladu se standardem IFRS 9	Úroveň 3
Peníze a peněžní ekvivalenty	Nominální hodnota	Úroveň 3
Krátkodobé závazky	Účetní hodnota - vzhledem ke krátké splatnosti nejsou očekávané budoucí peněžní toky diskontovány	Úroveň 3
Dlouhodobé závazky (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)	Odhad na bázi diskontovaných budoucích smluvních peněžních toků při současné tržní úrokové sazbě	Úroveň 3

2.9 Snížení hodnoty finančních aktiv

Společnost účtuje o snížení hodnoty aktiv v souladu se standardem IFRS 9. Model je založen na výpočtu očekávané ztráty na rozdíl od dříve uplatňovaného modelu vyplývajícího ze standardu IAS 39, který byl založen na konceptu vzniklé ztráty.

Nejdůležitějšími položkami finančních aktiv ve finančních výkazech Společnosti, které podléhají novým zásadám výpočtu očekávaných úvěrových ztrát, jsou pohledávky z obchodních vztahů. Společnost používá zjednodušený model pro výpočet ztrát ze snížení hodnoty pro pohledávky z obchodních vztahů. Ve zjednodušeném modelu Společnost nesleduje změny úvěrového rizika během životnosti nástroje a odhaduje očekávanou úvěrovou ztrátu v horizontu splatnosti nástroje.

Konkrétně v případě nezaplacení pohledávky Společnost vykáže snížení hodnoty, pokud zákazník nezaplatí po 90 dnech od splatnosti pohledávky. Za účelem odhadu očekávané úvěrové ztráty Společnost používá matici opravných položek na základě historických zkušeností se splácením a vymáháním pohledávek od zákazníků. Společnost zahrnuje informace o budoucnosti do parametrů modelu očekávané úvěrové ztráty manažerským odhadem pravděpodobnosti insolvence.

Očekávaná úvěrová ztráta je vypočítána v okamžiku vykázání pohledávky ve výkazu o finanční pozici a je aktualizována na konci každého dalšího účetního období v závislosti na počtu dní, po které je pohledávka splatná.

2.10 Hmotný majetek

Hmotný majetek je majetek, jehož doba použitelnosti je delší než 1 rok. Hmotným majetkem Společnosti je především inventář tj. regály, sedáky, skřínky a jiné kancelářské vybavení.

Majetek	Předpokládaná doba životnosti
Nábytek	15 let
Inventář	25 let

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

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

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

2.11 Investice do nemovitostí

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

Zisky a ztráty ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí se zahrnou do hospodářského výsledku v období, ve kterém k nim došlo, respektive do navýšení hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup. Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji, nebo pokud je investice do nemovitostí trvale stažena z používání a z jejího prodeje nejsou očekávány budoucí ekonomické užítky.

Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do hospodářského výsledku v období, ve kterém je nemovitost odúčtována, respektive do navýšení hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup.

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

2.12 Leasing

Do 31. prosince 2018 byly nájem pozemků, budov a zařízení, kde Společnost jako nájemce měla v podstatě všechna rizika a výhody plynoucí z vlastnictví, klasifikovány jako finanční leasing. Finanční leasing byl aktivován na počátku leasingu reálnou hodnotou pronajatého majetku, nebo pokud byl nižší, současnou hodnotou minimálních leasingových splátek. Odpovídající závazky z pronájmu, bez finančních nákladů, byly zahrnuty do ostatních krátkodobých a dlouhodobých závazků. Každá splátka byla rozdělena mezi náklady na závazky a finanční náklady. Finanční náklady byly účtovány do zisku nebo ztráty během doby pronájmu tak, aby byla vytvořena konstantní periodická úroková sazba ze zbývajících zůstatků závazku za každé období. Pozemky, budovy a zařízení pořízené na základě finančního leasingu byly odepisovány po dobu životnosti aktiva, nebo po kratší dobu životnosti aktiva a dobu pronájmu, pokud neexistovala přiměřená jistota, že Společnost na konci doby pronájmu získá vlastnictví.

Leasing, u kterého významná část rizik a výnosů z vlastnictví nebyla převedena na Společnost jako nájemce, byl klasifikován jako operativní leasing. Platby provedené v rámci operativního leasingu (bez jakýchkoli pobídek přijatých od pronajímatele) byly účtovány do zisku nebo ztráty rovnoměrně po dobu pronájmu. Výnosy z pronájmu z operativního leasingu, pokud je Společnost pronajímatelem, se vykazují ve výnosech rovnoměrně po dobu trvání leasingu. Počáteční přímé náklady vzniklé při získávání operativního leasingu se připočítávají k účetní hodnotě podkladového aktiva a vykazují se jako náklad po dobu trvání leasingu na stejném základě jako výnosy z leasingu. Příslušná pronajatá aktiva jsou zahrnuta v rozvaze podle jejich povahy.

Společnost jako nájemce:

Společnost si pronajímá zejména kancelářské prostory, které pak dále pronajímá. Nájemní smlouvy jsou uzavřeny na pevná období do 10 let, ale mohou mít i možnosti rozšíření jak je popsáno níže.

Smlouvy mohou obsahovat jak leasingové, tak i neleasingové komponenty. Společnost rozděluje odměnu ze smluv o leasingu a o nájmech na základě jejich poměrných samostatných cen.

Do účetního období končící 31. prosince 2018 byly leasingy kancelářských prostor klasifikovány jako operativní leasingy. Od 1. ledna 2019 se tyto nájem vykazují jako aktivum – právo k užívání a současně Společnost účtuje od data, ke kterému je pronajaté aktivum k dispozici o souvisejícím finančním závazku.

Aktiva a závazky vyplývající z nájmu se prvotně oceňují na základě současné hodnoty. Závazky z pronájmu představují čistou současnou hodnotu následujících leasingových plateb:

- pevné platby snížené o všechny pohledávky z leasingových pobídek,
- variabilní platby, který jsou založeny na indexu nebo sazbě měřené pomocí indexu,
- částky, u nichž se očekává, že budou splatné Společností v rámci záruk na zbytkovou hodnotu,
- realizační cena kupní opce, pokud je Společnost přiměřeně jistá, že tuto opci uplatní a
- platby pokut za předčasné ukončení nájmu.

Leasingové platby, které mají být provedeny na základě pravděpodobně v budoucnu uplatnitelných opcí jsou také zahrnuty do ocenění závazku. Leasingové splátky jsou diskontovány pomocí úrokové sazby implicitní v leasingu. Pokud tato míra nemůže být snadno určitelná, což je obecně případ nájemného ve Společnosti, nájemce používá se marginální úrokovou sazbu, což je sazba, kterou by nájemce musel zaplatit, aby si půjčil prostředky nutné k získání aktiva podobné hodnoty jako aktivum s právem užívání v podobném ekonomickém prostředí s podobnými podmínkami, zabezpečením a smluvními podmínkami.

Pro stanovení marginální výpůjční sazby Společnosti:

- pokud je to možné, použije nedávné financování od třetí strany, upravené tak, aby odráželo rozdíly podmínek financování, případně
- použije bezrizikovou úrokovou sazbou upravenou o úvěrové riziko za leasing.

Společnost je vystavena potenciálnímu budoucímu nárůstu variabilních leasingových plateb na základě indexu nebo sazby, které nejsou zahrnuty v nájemním závazku, dokud nenabudou účinnosti.

V okamžiku, kdy platby založené na indexu nebo sazbě nabývají účinnosti, je leasingový závazek přehodnocen souvztažně s přehodnocením hodnoty práva k užívání.

Leasingové splátky jsou rozděleny mezi jistinu a finanční náklady. Finanční náklady se účtují do zisku nebo ztráty po dobu pronájmu tak, aby se vytvořila konstantní úroková sazba na zbývajících část závazku za každé období.

Aktiva s právem užívání se oceňují pořizovací cenou, která zahrnuje:

- částku počátečního ocenění závazku z leasingu,
- veškeré platby za leasing uskutečněné k datu nebo před datem zahájení mínus veškeré přijaté leasingové pobídky,
- veškeré počáteční přímé náklady a
- náklady na obnovu.

Aktivum, právo na užívání, se obecně odepisuje po dobu životnosti aktiva, tj. doby nájmu rovnoměrně. Pokud je Společnost přiměřeně jistá, že uplatní opci k nákupu, právo na užívání se odpisuje po dobu životnosti podkladového aktiva. Vzhledem k tomu, že investice do nemovitostí jsou oceňovány reálnou hodnotou, je odpis práva na užívání budovy součástí jejich přecenění ve výkazu zisku a ztráty.

Platby spojené s krátkodobým pronájmem aktiva nízké hodnoty se vykazují rovnoměrně jako náklad ve výkazu zisků a ztráty. Krátkodobé pronájmy jsou pronájmy s dobou pronájmu 12 měsíců nebo méně. Drobná aktiva zahrnují např. IT vybavení nebo kancelářské vybavení.

Společnost jako pronajímatel:

V důsledku přijetí nového standardu leasingu Společnost nepotřebovala provádět úpravy účetnictví u aktiv držení jako pronajímatel.

Vzhledem ke skutečnosti, že najaté prostory jsou Společností dále pronajímány, jsou tyto klasifikovány jako Investice do nemovitostí a v souladu s účetní politikou Společnosti oceňovány reálnou hodnotou do zisku a ztráty.

Vzhledem ke skutečnosti, že doba sjednaných nájmu pronajímáných prostor je kratší než doba životnosti investice do nemovitostí, jsou tyto nájem klasifikovány jako operativní leasing. Platby v rámci operativních leasingů jsou časově rozlišovány do výkazu zisku a ztráty po dobu trvání pronájmu.

2.13 Obchodní pohledávky

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

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

2.14 Peníze a peněžní ekvivalenty

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

2.15 Základní kapitál

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

2.16 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup

Společnost klasifikuje vydané investiční akcie obsahující právo na její odkoupení na účet Fondu a představující tak odkupitelný finanční nástroj, jako kapitál, pokud jsou striktně splněna následující kritéria dle standardu IAS 32:

- odkupitelný nástroj musí držitele opravňovat k poměrnému podílu na čistých aktivech Fondu;
- odkupitelný nástroj musí být nejvíce podřízenou třídou a vlastnosti této třídy musí být identické;
- nesmí existovat žádné smluvní závazky dodat hotovost nebo jiné finanční aktivum, než je závazek emitenta k jejich zpětnému odkupu; a
- celkové očekávané peněžní toky z odkupitelného nástroje po dobu jeho životnosti musí být v zásadě založeny na zisku nebo ztrátě emitenta.

V opačném případě jsou investiční akcie klasifikovány jako závazky.

Vzhledem ke skutečnosti, že SICAV fondy obsahují dvě třídy akcií, zakladatelské a investiční, investiční akcie tak přes důsledné oddělení majetku dle požadavků ZISIF dle současně přijímané interpretační praxe nejsou nejvíce podřízenou třídou, a proto jsou klasifikovány jako závazky a vykázány ve Výkazu o finanční pozici jako Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup.

Součástí položky Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup jsou:

Investiční akcie s právem na odkup – vklady investorů. Fond vydává investiční akcie klasifikované jako závazek a vykazované jako „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“. Jedná se o investiční akcie, které jsou volně převoditelné a veřejně obchodované. Investiční akcie jsou vydány jako zaknihované.

Oceňovací rozdíly z přecenění aktiv – vznikají z přecenění aktiv na reálnou hodnotu z investiční činnosti tvořící součást zvýšení hodnoty čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup.

Nerozdělené zisky a ztráty – nerozdělené zisky a ztráty z minulých a aktuálního období vztahující se k investiční činnosti tvořící zvýšení hodnoty čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup.

Výsledná částka položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“ je základem pro výpočet hodnoty investičních akcií. Hodnota investičních akcií je vyjádřena v českých korunách (CZK).

2.17 Obchodní závazky

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

2.18 Přijaté půjčky

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

2.19 Splatná a odložená daň z příjmů

Daňové náklady za účetní období zahrnují splatnou a odloženou daň. Daň se vyazuje ve výkazu zisku a ztráty s výjimkou případů, kdy se vztahuje k položkám vykázaným v ostatním úplném výsledku nebo přímo ve vlastním kapitálu nebo jako součást čisté hodnoty aktiv připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup. V takovém případě se daň vyazuje rovněž v ostatním úplném výsledku nebo ve vlastním kapitálu nebo jako součást čisté hodnoty aktiv připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup.

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

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

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

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

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

2.20 Rezervy

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

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

2.21 Vykazování výnosů

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

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

Tržby za poskytnutí služeb jsou zaúčtovány k datu uskutečnění služeb.

2.22 Výpůjční náklady

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

Od výpůjčních nákladů, které splňují kritéria pro aktivaci, se odečtou investiční výnosy z dočasného investování specifických půjček až do jejich vydání na způsobilé aktivum. Všechny ostatní výpůjční náklady se vykazují v hospodářském výsledku v období, ve kterém vznikly.

2.23 Spřízněné strany

Spřízněnými stranami společnosti se rozumí:

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

2.24 Následné události

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

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

3 Rozhodující účetní odhady a úsudky

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

3.1 Významné účetní odhady a předpoklady

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

A) Klasifikace a ocenění investice do nemovitostí

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

Reálná hodnota investic do nemovitostí je stanovena pomocí oceňovacích technik. Další podrobnosti o provedených rozsudcích a předpokladech viz poznámka 5.6.

B) Reálná hodnota bezúročného závazku

Společnost přijala půjčky, které jsou bezúročné. Tyto půjčky jsou v okamžiku jejich přijetí vykazány v čisté současné hodnotě. Následně je úrok rozlišen do Výkazu o úplném výsledku. Úrok je rozlišován pomocí efektivní úrokové míry. S ohledem na skutečnost, že použitá úroková míra odpovídá podmínkám trhu, považuje Společnost tuto hodnotu za nejlepší aproximaci reálné hodnoty těchto závazků.

C) Reálná hodnota majetkových cenných papírů

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

3.2 Nové a novelizované standardy uplatňované Společností

Standardy, interpretace a novely vydaných standardů ve znění přijatém EU, které dosud nejsou účinné pro období končící 31. prosince 2019.

Standard/interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha nastávající změny účetní metody [IAS 8.31 (b)]	Příklad popisu možného dopadu na účetní závěrku [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
Novelizace IFRS 9, IAS 39 a IFRS 17 (Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2020)	Novelizace IFRS 9, IAS 39 a IFRS 7 poskytuje určité úlevy v souvislosti s reformou referenčních úrokových sazeb („IBOR“). Tyto úlevy se týkají zajišťovacího účetnictví a mají za následek, že reforma referenčních úrokových sazeb by obecně neměla způsobit ukončení zajišťovacího účetnictví. Jakákoli neefektivita zajištění by však měla být i nadále vykazována ve výkazu zisku a ztráty. Vzhledem k všudypřítomné povaze zajištění zahrnující smlouvy založené na IBOR budou tyto úlevy ovlivňovat společnosti ve všech průmyslových odvětvích.	Společnost očekává, že tato novelizace nebude mít významný dopad na její účetní závěrku, neboť účetní jednotka nepoužívá zajišťovací účetnictví.
Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby. (Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2020)	Novelizace objasňuje a upravuje definici pojmu „významný“ a poskytuje vodítko za účelem sjednocení používání tohoto pojmu napříč standardy IFRS.	Společnost očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na její účetní závěrku.
Novelizace odkazů do Konceptního rámce i IFRS standardech (Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2020)	Cílem této novelizace je aktualizovat ve stávajících standardech odkazy na a citace z aktuální verze konceptního rámce nebo z verze, která byla v roce 2010 nahrazena, aby odkazovaly na revidovaný konceptní rámec.	Společnost očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na její účetní závěrku.

Standards a interpretace dosud neschválené EU:

Standards / Interpretace	Povaha nastávající změny účetní metody	Možný dopad na účetní závěrku
IFRS 17 Pojistné smlouvy (Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2021 nebo později; použije se prospektivně. Dřívější použití je povoleno.) Toto ustanovení není dosud schváleno EU.	IFRS 17 nahrazuje IFRS 4, jenž byl zaveden jako prozatímní standard v roce 2004. Standard IFRS 4 společností povoloval nadále účtovat o pojistných smlouvách dle národních účetních standardů, v důsledku čehož bylo uplatňováno mnoho různých přístupů. Problémy týkající se srovnání, způsobené standardem IFRS 4, řeší IFRS 17 tak, že vyžaduje, aby o všech pojistných smlouvách bylo účtováno jednotně, z čehož budou mít prospěch investoři i pojišťovny. Pojistné závazky budou účtovány v běžných, nikoliv historických cenách.	Společnost očekává, že tento nový standard nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na prezentaci účetní závěrky, neboť Společnost nepůsobí v pojistném sektoru.
Novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace (Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2020 nebo později)	Novelizace zúžila a objasnila vymezení podniku. Rovněž povoluje zjednodušené posouzení toho, zda nabytý soubor činností a aktiv představuje spíše skupinu aktiv než podnik.	Společnost očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.

Tato novelizace není dosud schválena EU.	
Novelizace IAS 1 Prezentace účetní závěrky – Klasifikace závazků na krátkodobé a dlouhodobé (Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2022 nebo později) Tato novelizace není dosud schválena EU.	Tato novelizace IAS 1, týkající se členění závazků na dlouhodobé a krátkodobé, má vliv pouze na prezentaci závazků ve výkazu o finanční pozici, nikoli na výši nebo načasování vykazání jakéhokoli aktiva, výnosů nebo nákladů nebo na informace, které subjekty o těchto položkách zveřejní. Společnost očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku. Tato novelizace: • upřesňuje, že klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé by měla být založena na právech, která existují na konci vykazovaného období a slaďuje znění všech dotčených odstavců s odkazem na „právo“ odložit vypořádání nejméně o dvanáct měsíce a upřesňuje, že pouze práva existující „na konci vykazovaného období“ by měla ovlivnit klasifikaci závazku, • upřesňuje, že klasifikace není ovlivněna očekáváními, zda účetní jednotka uplatní své právo odložit vypořádání závazku a • objasňuje, že vypořádání se týká převodu hotovosti, kapitálových nástrojů, jiných aktiv nebo služeb na protistranu.
Novelizace IFRS 10 a IAS 28 Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem (Evropská komise rozhodla o odložení schválení na neurčito.)	Tato novelizace objasňuje, že v případě transakce týkající se přidruženého či společného podniku závisí rozsah vykazání zisku nebo ztráty na tom, zda prodaná či vložená aktiva představují podnik, přičemž: • zisk nebo ztráta se vykáží v plném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem týká převodu aktiva nebo aktiv, která představují podnik (bez ohledu na to, zda je obsažen v dceřiné společnosti), kdežto • zisk nebo ztráta se vykáží v částečném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem týká aktiv, která nepředstavují podnik (i v případě, že daná aktiva jsou obsažena v dceřiné společnosti). Společnost očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.

4 Komentáře k individuální účetní závěrce

4.1 Informace o segmentech

Společnost vykazuje informace o segmentech prvotně podle klientských segmentů.

Společnost má dva klientské segmenty, které jsou popsány níže, a které představují služby dvěma odlišným skupinám nájemců. Kategorie Ostatní představuje poskytnuté 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 poskytnuté 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.

Informace o segmentech je možné analyzovat takto:

31/12/2019	Zdravotnictví	Obchodní prostory	Ostatní	Celkem
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	129 301	86 561		215 862
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-24 645	-16 498		-41 143
Ostatní provozní náklady	-1 866	-1 250		-3 116
Změna reálné hodnoty	-21 611	-14 468		-36 079
Ostatní výnosy	35	24		59
Provozní výsledek hospodaření	81 214	54 369		135 583
Nákladové / výnosové úroky	-3 957	-2 649		-6 606
Ostatní finanční náklady / výnosy	-32	-22		-54
Finanční výsledek hospodaření	-3 989	-2 671		-6 660
Výsledek hospodaření před zdaněním	77 225	51 698		128 923
Daň z příjmů za běžnou činnost	-4 167	-2 789		-6 956
Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	73 058	48 909		121 967
Položky, které nejsou reklasifikovány do Výsledku hospodaření za účetní období:				
Ostatní hospodářský výsledek za účetní období po zdanění				
Změny reálné hodnoty kapitálových investic přeceňovaných na reálnou hodnotu do Ostatního úplného výsledku hospodaření			60 255	60 255
Související daňový dopad			3 122	3 122
Ostatní úplný výsledek za účetní období po zdanění před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup			63 377	63 377
Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	73 058	48 909	63 377	185 344
Aktiva	1 457 960	976 030	453 183	2 887 173
Závazky	521 417	349 062		870 479

31/12/2018	Zdravotnictví	Obchodní prostory	Ostatní	Celkem
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	128 830	71 871		200 693
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-41 268	-23 023		-64 291
Ostatní provozní náklady	-5 654	-3 154		-8 808
Změna reálné hodnoty	38 241	21 333		59 574
Ostatní výnosy	1 319	736		2 055
Provozní výsledek hospodaření	121 462	67 761		189 223
Nákladové / výnosové úroky	1 400	781		2 181
Ostatní finanční náklady / výnosy	1 644	917		2 561
Finanční výsledek hospodaření	3 044	1 698		4 742
Výsledek hospodaření před zdaněním	124 506	69 459		193 965
Daň z příjmů za běžnou činnost	-22 646	-12 633		-35 279
Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	101 861	56 825		158 686
Položky, které nejsou reklasifikovány do Výsledku hospodaření za účetní období:				
Ostatní hospodářský výsledek za účetní období po zdanění				
Změny reálné hodnoty kapitálových investic přeceňovaných na reálnou hodnotu do Ostatního úplného výsledku hospodaření			85 428	85 428
Související daňový dopad			1 968	1 968
Ostatní úplný výsledek za účetní období po zdanění před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup			87 396	87 396
Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	101 861	56 825	87 396	246 082
Aktiva	1 490 151	831 318	293 974	2 615 443
Závazky	503 309	280 784		784 093

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

Skupina působí výhradně v České republice.

4.2 Finanční nástroje podle kategorií

31. prosince 2019	FVTOCI	FVPL	Celkem
Finanční aktiva dle rozvahy			
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	315 692		315 692
Poskytnuté půjčky		137 491	137 491
Obchodní a jiné pohledávky		101 898	101 898
Celkem	315 692	239 389	555 081

31. prosince 2019	Finanční závazky v reálné hodnotě	Celkem
Finanční závazky dle rozvahy		
Dlouhodobé závazky	640 464	640 464
Krátkodobé závazky	52 757	52 757
Celkem	693 221	693 221

31. prosince 2018	FVTOCI	FVPL	Celkem
Finanční aktiva dle rozvahy			
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	255 437		255 437
Poskytnuté půjčky		38 537	38 537
Obchodní a jiné pohledávky		75 669	75 669
Celkem	255 437	114 206	369 643

31. prosince 2018	Finanční závazky v reálné hodnotě	Celkem
Finanční závazky dle rozvahy		
Dlouhodobé závazky	574 331	574 331
Krátkodobé závazky	138 611	138 611
Celkem	712 942	712 942

4.3 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 Společnost neodvolatelně zařadila do této kategorie. Jedná se o strategické investice a Společnost považuje tuto klasifikaci za vhodnější.

v tis. Kč	31/12/2019	31/12/2018
ASUZA a.s.	232 463	175 844
EDEN Prague Invest s.r.o.	69 371	66 311
Fisolta commerz s.r.o.	13 858	13 282
	315 692	255 437

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

v tis. Kč	31/12/2019	31/12/2018
K 1. lednu	255 437	152 469
Akvizice společnosti Fisolta commerz s.r.o.		17 540
Přírůstky z titulu změny reálné hodnoty vykázané v Ostatním úplném výsledku (brutto)	60 255	85 428
K. 31. prosinci	315 692	255 437

Společnost dne 7. září 2018 koupila za 17 540 tis. Kč 100 % obchodní podíl ve společnosti Fisolta commerz s.r.o., kterou od tohoto dne plně kontroluje. Společnost Fisolta commerz s.r.o. vlastní pozemek v obci Jesenice u Prahy a v současné době nevyvíjí aktivní podnikatelskou činnost.

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

v tis. Kč	2019	2018
Podíl na zisku od společnosti EDEN Prague Invest s.r.o.		2 613

d) Popis jednotlivých společností:

Společnost	Země	Hlavní činnost	Efektivní vlastnický podíl
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.,	Česká republika	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	100,00%, přímý podíl

IČO: 03586103, sídlo: Durychova 101/66, Lhotka, 142 00 Praha			
EDEN Prague Invest s.r.o. IČO: 28525485, sídlo: Římská 103/12, 120 00 Praha 2	Česká republika	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	5%, přímý podíl

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do Ostatního úplného výsledku hospodaření k 31. prosinci 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 2019 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.

4.4 Hmotný majetek

v tis. Kč	Inventář
Rok končící 31. prosince 2018	
Počáteční účetní hodnota	965
Vyřazení	-99
Odpisy	-58
Pořizovací cena	8 723
Oprávký	-7 915
Konečná účetní hodnota	808
Rok končící 31. prosince 2019	
Počáteční účetní hodnota	808
Odpisy / znehodnocení	-58
Pořizovací cena	8 421
Oprávký	-7 671
Konečná účetní hodnota	750

Dlouhodobý majetek k 31. prosinci 2019 a 2018 představuje především vybavení kanceláří Společnosti.

Společnost neidentifikovala znehodnocení majetku k 31. prosinci 2019 a 2018.

Reálná hodnota hmotného majetku odpovídá přibližně jeho zůstatkovým hodnotám.

4.5 Poskytnuté půjčky

Poskytnuté půjčky a zaplacené kauce jsou finančním aktivem oceňovaným reálnou hodnotou do výkazu zisků nebo ztráty.

v tis. Kč	31/12/2019	31/12/2018
Zaplacené kauce – nominální hodnota	2 136	2 136
Poskytnuté půjčky – nominální hodnota	136 046	36 595
Přecenění na reálnou hodnotu	-691	-194
Celkem	137 491	38 537

Půjčky nejsou zajištěny přijatým zajištěním.

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

Všechny poskytnuté půjčky jsou denominovány v českých korunách.

4.6 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí jsou dlouhodobým majetkem přeceňovaným na reálnou hodnotu.

v tis. Kč	31/12/2019	31/12/2018
Počáteční stav k 1.1.	2 199 192	1 853 706
Přírůstky	27 557	285 912
Změna reálné hodnoty vlastní investice do nemovitostí	-15 243	59 574
Úvodní zaúčtování práva k nájmu splňující kritéria IAS 40 (viz poznámka 2.3a)	116 405	
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí – právo k nájmu	-20 191	
Konečný stav k 31.12.	2 307 720	2 199 192
Z toho:		
- vlastní investice do nemovitostí	2 211 507	2 199 192
- pronajaté investice do nemovitostí	96 213	

Přírůstky investice do nemovitostí v roce 2019 představují zejména provedené přístavby a úpravy v komplexu nemovitostí na adrese sídla Společnosti.

v tis. Kč	31/12/2019	31/12/2018
Nájemné	215 862	200 693
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které souvisí s generovaným nájmem	-41 143	-64 291
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které nesouvisí s generovaným nájmem	-3 116	-8 808
Čistý zisk z přecenění na reálnou hodnotu	-35 434	59 574
Celkem	136 169	187 168

Nárůst nájemného v roce 2019 je způsoben především rozšířením pronajímaných prostor po provedené přístavbě v komplexu vlastněných nemovitostí na adrese sídla Společnosti.

Nedokončené investice do nemovitostí k 31. prosinci 2019 činily 3 534 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 3 038 tis. Kč).

Ocenění nemovitosti k 31. prosinci 2019 a k 31. prosinci 2018 představuje ocenění na základě znaleckého posudku připraveného nezávislým znalcem k 31. prosinci 2019 resp. 2018. 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 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 4.14.

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	31/12/2019	31/12/2018
Splatné do jednoho roku	169 310	163 479
Splatné nad jeden rok, ale do 5 let	657 368	647 249
Celkem	826 678	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.

4.7 Obchodní a jiné pohledávky

Krátkodobé pohledávky jsou finančním aktivem oceňovaným reálnou hodnotou do výkazu zisků nebo ztráty.

a) Pohledávky 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, následně jsou oceněny reálnou hodnotou, která zohledňuje vymožitelnost pohledávek.

b) Poskytnuté úvěry a jiné pohledávky

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

Úvěrová kvalita krátkodobých pohledávek může být znázorněna následovně:

v tis. Kč	31/12/2019	31/12/2018
Obchodní pohledávky ve splatnosti – brutto	1 567	1 636
Obchodní pohledávky po splatnosti – brutto	10 217	15 502
Minus: přecenění na reálnou hodnotu	-929	-929
Obchodní pohledávky – v reálné hodnotě	10 855	16 207
Ostatní krátkodobé pohledávky – v reálné hodnotě	11 757	10 027
Ostatní krátkodobé půjčky – v reálné hodnotě	79 286	49 435
Obchodní a jiné pohledávky celkem – v reálné hodnotě	101 898	75 669

Obchodní pohledávky po splatnosti mohou být analyzovány následovně:

v tis. Kč	31/12/2019	31/12/2018
Pohledávky po splatnosti - čistá výše		
- do 30 dní	4 648	7 100
- do 180 dní	4 655	7 487
Celkem	9 303	14 587

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. Společnost nemá žádné pohledávky zastaveny za účelem zajištění.

Všechny obchodní a jiné pohledávky jsou denominovány v českých korunách.

4.8 Peníze a peněžní ekvivalenty

K 31. prosinci 2019 peníze a peněžní ekvivalenty představují peněžní prostředky na běžných účtech a peněžní hotovost ve výši 20 088 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 42 762 tis. Kč).

Peníze a peněžní ekvivalenty připadající držitelům zakladatelských akcií mohou být analyzovány takto:

v tis. Kč	31/12/2019	31/12/2018
Bankovní účty	209	209
Peníze a peněžní ekvivalenty	209	209

Peníze a peněžní ekvivalenty připadající držitelům investičních akcií mohou být analyzovány takto:

v tis. Kč	31/12/2019	31/12/2018
Pokladní hotovost	61	
Bankovní účty	19 818	42 553
Peníze a peněžní ekvivalenty	19 879	42 553

4.9 Základní kapitál a fondový kapitál

Vlastní kapitál - neinvestiční:

Společnost vydala 20 ks zakladatelských akcií na jméno, kusové akcie bez jmenovité hodnoty. Zapisovaný základní kapitál Společnosti k 31. prosinci 2019 činil 2 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 2 000 tis. Kč).

Práva spojená se zakladatelskými akciemi:

Se zakladatelskou akcií je spojeno právo akcionáře jako společníka podílet se podle ZOK, ZISIF a stanov Fondu na řízení Fondu, jeho zisku a na likvidačním zůstatku při jeho zrušení s likvidací.

Právo akcionáře na podíl na ostatním fondovém kapitálu.

Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet společnosti, ani žádné jiné zvláštní právo.

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

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

4.10 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

Držitelé investičních akcií mohou být vyplaceni v návaznosti na jejich požadavek. Analýza vývoje čistých aktiv připadajících na držitele těchto investičních akcií je v samostatném výkazu uvedeném na začátku této účetní závěrky.

4.11 Krátkodobé závazky a krátkodobé závazky z nájmu

Krátkodobé závazky jsou finančními závazky klasifikovanými jako oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisků a ztráty.

v tis. Kč	31/12/2019	31/12/2018
Obchodní a jiné závazky	22 469	21 839
Krátkodobé půjčky	30 288	57 373
Krátkodobá část dlouhodobých půjček		59 399
Krátkodobé závazky v reálné hodnotě celkem	52 757	138 611
Krátkodobé závazky z nájmu	42 560	
Krátkodobé závazky z nájmu v reálné hodnotě celkem	42 560	

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

Obchodní ani jiné závazky nebyly zajištěny žádným majetkem Společnosti.

Všechny krátkodobé závazky jsou denominovány v českých korunách.

Vzhledem k jejich krátkodobému charakteru zůstatková hodnota krátkodobých závazků odpovídá jejich tržní hodnotě.

4.12 Dlouhodobé závazky a dlouhodobé závazky z nájmu

Dlouhodobé závazky jsou finančními závazky klasifikovanými jako oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisků a ztráty.

v tis. Kč	31/12/2019	31/12/2018
Dlouhodobé zaplacené kauce	5 775	5 631
Dlouhodobé půjčky	634 689	568 700
Dlouhodobé závazky v reálné hodnotě celkem	640 464	574 331
Dlouhodobé závazky z nájmu	65 116	
Dlouhodobé závazky z nájmu v reálné hodnotě celkem	65 116	

Zaplacené kauce nejsou úročeny. Dlouhodobé půjčky jsou úročeny efektivní úrokovou sazbou 1,5 %, která odpovídá tržní úrokové sazbě úvěru, který by Společnost mohla získat na finančním trhu.

Všechny dlouhodobé závazky jsou denominovány v českých korunách.

Zůstatková hodnota dlouhodobých závazků odpovídá přibližně jejich tržní hodnotě.

4.13 Podmíněné závazky

Společnost 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.

4.14 Smluvní a jiné budoucí závazky

4.14.1 Kapitálové závazky

K 31. prosinci 2019 neeviduje Skupina žádné významné očekávané výdaje na investice do nemovitostí (k 31. prosinci 2018: 0 mil. Kč).

4.14.2 Závazky z pronájmu v případech, kdy je Společnost nájemcem

Společnost si na základě nezrušitelných smluv pronajímá část investice do nemovitostí od své dceřiné společnosti a od jiné spřízněné osoby. Smlouvy jsou uzavírány na 15 let s automatickou prolongací o 10 let. Toto nájemné je vykázáno v rámci vztahů se spřízněnými stranami v samostatné poznámce. Najaté prostory jsou dále pronajímány třetím osobám.

Souhrn budoucích minimálních plateb v rámci nezrušitelných nájemních smluv do roku 2030 je následující:

	2019	2018
Do 1 roku	27 000	26 444
1 až 5 let	107 999	105 778
Nad 5 let	161 998	185 111
Celkem	296 997	317 333

4.14.3 Jiné budoucí smluvní závazky

Náklady na údržbu objektu za rok 2019 3 630 tis. Kč (2018: 3 934 tis. Kč). Vedení předpokládá, že v obdobné výši budou vynakládány i v budoucnu.

4.15 Výnosy z pokračujících operací

Veškeré tržby pochází z pronájmu investice do nemovitostí.

v tis. Kč	2019	2018
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	215 862	200 693
Celkem	215 862	200 693

4.16 Změna reálné hodnoty

v tis. Kč	2019	2018
Změna reálné hodnoty - vlastní investice do nemovitostí	-15 243	59 574
Změna reálné hodnoty - pronajatá investice do nemovitostí	-20 191	
Změna reálné hodnoty - pohledávky	-645	
Celkem	-36 079	59 574

4.17 Ostatní provozní výnosy

v tis. Kč	2019	2018
Tržby z prodeje hmotného majetku		1 607
Pojistná plnění a ostatní	59	448
Celkem	59	2 055

4.18 Druhovité členění nákladů

Rozčlenění nákladů související s pronajatou nemovitostí:

v tis. Kč	2019	2018
Náklady související s pronajatou nemovitostí		
Energie	16 682	14 400
Opravy	3 630	3 934
Nájemné	38	26 486
Daňová povinnost ve vztahu k nemovitosti	7 548	11 045
Ostatní náklady	13 245	8 426
Celkem	41 143	64 291
Ostatní provozní náklady		
Administrativní služby	2 719	4 764
Spotřeba materiálu		880
Ostatní	397	3 164
Celkem	3 116	8 808
Provozní náklady celkem	44 259	73 099

Meziroční pokles nájemného souvisí s implementací standardu IFRS 16 od 1. ledna 2019, viz poznámka 2.3 a).

Daňová povinnost ve vztahu k nemovitosti k 31. prosinci 2019 představuje zejména odpočet DPH v krácené výši.

4.19 Finanční náklady a výnosy

v tis. Kč	31/12/2019	31/12/2018
Finanční náklady:		
Úrokové náklady	10 589	11 538
Ostatní finanční náklady	54	53
Finanční náklady z finančních aktivit celkem	10 643	11 591
Finanční výnosy:		
Úrokové výnosy z půjček	3 983	13 720
Podíl na zisku ze společnosti EDEN Prague Invest s.r.o.		2 613
Finanční výnosy z finančních aktivit celkem	3 983	16 333
Finanční výsledek hospodaření	-6 660	4 742

4.20 Daň z příjmů

v tis. Kč	31/12/2019	31/12/2018
Splatná daň z příjmů za období	5 403	5 543
Splatná daň z příjmů za minulá období		46
Odložená daň	1 553	29 690
Daň z příjmů celkem	6 956	35 279

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

v tis. Kč	31/12/2019	31/12/2018
Zisk před zdaněním	128 923	193 965
Aplikovaná daňová sazba	5 %	5 %
Daň vypočtená s použitím aplikované daňové sazby	6 446	9 698
Daňový efekt:		
- Nákladů neodpočitatelných pro daňové účely	1	47
- rozdílu mezi účetními a daňovými náklady	-2 007	28 711
- ostatní	2 516	-3 176
Daň z příjmů celkem	6 956	35 279

Aplikovaná daňová sazba v roce 2019 činila 5 % (2018: 5 %).

Odložený daňový závazek k 31. prosinci 2019 a 2018 je možné analyzovat následovně:

v tis. Kč	31/12/2019	31/12/2018
Odložený daňový závazek:		
Rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou majetku	69 728	68 142
Přecenění FVTOCI finančních aktiv		3 122
Odložený daňový závazek celkem	69 728	71 264
Odložená daňová pohledávka:		
Přecenění pohledávek na reálnou hodnotu	146	113
Odložená daňová pohledávka celkem	146	113
Čistý odložený daňový závazek	69 582	71 151

Změna odloženého daňového závazku:

v tis. Kč	31/12/2019	31/12/2018
Účtováno přes Výkaz zisku a ztráty:		
Přecenění investice do nemovitostí a rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou majetku	1 586	24 713
Změna reálné hodnoty pohledávek	-33	-113
	1 553	24 600
Účtováno přes Ostatní úplný výsledek:		
Přecenění FVTOCI finančních aktiv	-3 122	3 122
Změna odloženého daňového závazku celkem	-1 569	27 722

4.21 Transakce se spřízněnými stranami

Mateřská společnost:

Vlastníkem 99,7%ního podílu ve Společnosti a zároveň jejím konečným vlastníkem je pan Robert Schneider.

Dceřiné, přidružené a společné podniky:

Dceřinými společnostmi jsou společnosti ASUZA a.s. a Fisolta commerz s.r.o., viz poznámka 4.3.

Členové klíčového vedení účetní jednotky nebo jejího Mateřského podniku:

Funkci představenstva Společnosti k 31. prosinci 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 poplatky za obhospodařování.

Společnost nemá žádné kmenové zaměstnance.

Ostatní spřízněné strany:

Ostatní spřízněné strany představují zejména společnosti ovládané konečným vlastníkem Společnosti.

Přehled transakcí se spřízněnými stranami:

a) Zůstatky vyplývající z nákupu služeb ke konci roku:

Společnost vykazovala tyto zůstatky se spřízněnými stranami:

v tis. Kč	31/12/2019	31/12/2018
Pohledávky z obchodního styku - ostatní spřízněné strany	8 376	13 308
Pohledávky celkem	8 376	13 308
Závazky z obchodního styku - dceřiná společnost	16 729	67
Závazky z obchodního styku - ostatní spřízněné strany	1 335	8
Závazky z obchodního styku - statutární ředitel PO	102	51
Ostatní závazky - dceřiná společnost		24
Ostatní závazky - ostatní spřízněné strany		462
Ostatní závazky - ovládající fyzická osoba	30 288	30 288
Závazky celkem	48 454	30 900

Pohledávky z obchodního styku za ostatními spřízněnými stranami představují především pohledávky z nájmu a jsou splatné do tří měsíců po dodání. Pohledávky jsou nezajištěné a nejsou úročeny.

Závazky z obchodního styku vůči spřízněným stranám vznikají zejména z nákupu výrobků a služeb a jsou splatné do tří měsíců po dodání.

Závazky vůči spřízněným stranám - statutární ředitel PO - vznikají zejména z poplatku za obhospodařování a jsou splatné do 14 dnů po dodání.

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:

	31/12/2019	31/12/2018
Poskytnuté půjčky - ostatní spřízněná strana	173 623	36 412
Poskytnuté kaucе - dceřiná společnost	1 932	1 932
Poskytnuté kaucе - ostatní spřízněné strany	193	193

Poskytnuté kauce a půjčky celkem	175 748	38 537
Dlouhodobé přijaté půjčky - ostatní spřízněná strana	634 689	568 700
Krátkodobé přijaté půjčky - ostatní spřízněné strany		86 485
Přijaté půjčky celkem	634 689	655 185

Půjčky poskytnuté ostatním spřízněným stranám představují především půjčky sesterské společnosti Property Sokolovská, s.r.o. ve výši 173 623 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 36 412 tis. Kč).

Dlouhodobé přijaté půjčky od ostatní spřízněné strany představují půjčky od sesterské společnosti Schneider Group a.s. ve výši 634 689 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 568 700 tis. Kč).

Půjčky poskytnuté spřízněným stranám a přijaté od spřízněných stran nejsou zajištěny.

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

c) Výnosy a náklady realizované se spřízněnými stranami

Se spřízněnými stranami se uskutečnily následující transakce:

v tis. Kč	2019	2018
Úrokové výnosy – ostatní spřízněné strany	2 901	3 840
Tržby za služby – ostatní spřízněné strany	1 152	1 152
Ostatní finanční výnosy – ostatní spřízněné strany		2 614
Výnosy celkem	4 053	7 606

Úrokové výnosy představují úroky z půjček poskytnutých sesterské společnosti Property Sokolovská, s.r.o., viz výše.

v tis. Kč	2019	2018
Úrokové náklady – ostatní spřízněná strana	9 018	11 538
Nájemné – dceřiná společnost	24 367	23 866
Nájemné – ostatní spřízněné strany	2 633	2 579
Náklady na služby – dceřiná společnost		24
Náklady na služby – statutární ředitel PO	612	612
Náklady celkem	36 630	38 619

Úrokové náklady představují úroky z půjček přijatých od sesterské společnosti Schneider Group a.s., viz výše.

Nájemné je Společností placeno dceřině společnosti ASUZA a.s. a sesterské společnosti Pacovská 869 s.r.o. za najaté prostory, které jsou dále pronajímány třetím osobám.

Náklady za služby představují poplatek za obhospodařování placený společností AVANT investiční společnost, a.s.

Transakce se spřízněnými stranami byly realizovány za běžných obchodních podmínek.

4.22 Zisk na akcii

Základní ukazatel zisku na akcii se vypočítá jako podíl zisku z investiční činnosti Fondu k počtu investičních akcií.

	31/12/2019	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

	31/12/2019	31/12/2018
Zisk pocházející z investiční činnosti Fondu (v tis. Kč)	185 344	246 082
Zisk připadající na 1 investiční akcii (v Kč)	1 435 Kč	1 905 Kč

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

5 Hodnocení rizik

5.1 Řízení finančního rizika dle statutu Fondu

Z činnosti Společnosti 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 Společnosti pro řízení rizik se zaměřuje na nepředvídatelnost finančních trhů a snaží se minimalizovat potenciální negativní dopady na finanční výsledky Společnosti.

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

5.2 Tržní riziko

A) Cenové riziko

Hodnota investice do nemovitostí

Hodnota investice do nemovitosti, do níž Společnost 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 Společnosti, 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 Společnosti by tak mohla nastat situace, kdy aktuální hodnota akcie Společnosti stanovená na základě posledního provedeného ocenění, nekoresponduje s reálnou hodnotou nemovitostí v majetku Společnosti. Dojde-li k takovéto náhlé změně okolností ovlivňujících cenu nemovitostí v majetku Společnosti, postupuje Investiční společnost s platným Statutem.

Analýza citlivosti:

Pokud by byla k 31. prosinci 2019 hodnota investice do nemovitostí vyšší / nižší o 1 tis. Kč a ostatní proměnné by se nezměnily, byl by zisk před zdaněním za daný rok o 1 tis. Kč vyšší / nižší (k 31. prosinci 2018: 1 tis. Kč) z titulu změny ocenění této investice.

Pokud by se hodnota investice do nemovitostí k 31. prosinci 2019 snížila o 15%, snížil by se zisk Společnosti před zdaněním a změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup o 346 158 tis. Kč (31. prosince 2018: 329 879 tis. Kč), čistá hodnota vlastního kapitálu o 0 Kč (31. prosince 2018: 0 Kč) a čistá hodnota připadající na držitele investičních akcií o 328 850 tis. Kč (31. prosince 2018: 313 385 tis. Kč).

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. Převís 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 Společnosti 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 Společnost pouze renomované banky a finanční instituce. Pokud existuje nezávislé hodnocení odběratelů, používá Společnost toto hodnocení. Pokud toto hodnocení neexistuje, vyhodnotí Obchodní oddělení úvěrovou kvalitu odběratele, přičemž bere v úvahu jeho finanční pozici, zkušenost s odběratelem a další faktory.

Emitent investičního nástroje v majetku Společnosti 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 31. prosinci 2019:

v tis. Kč	Standartní	Po splatnosti	Celkem
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	315 692		315 692
Poskytnuté půjčky	137 491		137 491
Obchodní a jiné pohledávky - krátkodobé půjčky	49 435		79 493
Obchodní a jiné pohledávky	13 103	9 303	22 405
Běžné účty	20 088		20 088
Celkem	535 809	9 303	575 169

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	255 437		255 437
Poskytnuté půjčky	38 537		38 537
Obchodní a jiné pohledávky - krátkodobé půjčky	49 435		49 435
Obchodní a jiné pohledávky	11 647	14 654	26 234
Běžné účty	42 762		42 762
Celkem	397 818	14 654	412 405

C) Úrokové riziko

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

5.3 Riziko nestálé hodnoty akcií vydaných Fondem s právem na odkup

V důsledku skladby majetku Fondu a způsobu jeho obhospodařování může být hodnota investičních akcií s právem na odkup vydaných Fondem nestálá.

Riziko nestálé hodnoty obecně existuje vždy a u každé investice a je přímo spojené s filozofií investice do investičního Fondu. Investor-akcionář v souladu se Statutem Fondu před svou investicí do Fondu do investičních akcií s právem na odkup 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 investičních akcií tohoto Fondu s právem na odkup akceptoval.

5.4 Riziko likvidity

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

Obecně u investic do nemovitostí existuje riziko omezené likvidity majetku Společnosti, riziko do investic, na kterých vážnou zástavní nebo jiná práva třetích osob, riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitostí a riziko vyplývající z oceňování nemovitostí. V prvních třech letech existence Společnosti může být až 100 % majetku tvořeno jedinou nemovitostí. Toto dočasné snížení diverzifikace rizik zvyšuje závislost hodnoty majetku Společnosti na této jediné nemovitosti.

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

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

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

K 31. prosinci 2019	Méně než 30 dní	30 až 180 dní	180 až 360 dní	1 rok až 5 let	Více než 5 let	Ostatní
Krátkodobé pohledávky	10 855	257	11 293			
Krátkodobé půjčky			79 493			
Poskytnuté půjčky				135 365	2 125	
Obchodní a ostatní krátkodobé závazky	7 205	14 960	30 592			
Krátkodobé závazky z nájmu	18 862	10 732	12 967			
Dlouhodobé závazky				57 458	583 006	
Dlouhodobé závazky z nájmu				57 818	7 298	
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup						2 016 485
Netto	-15 212	-25 435	47 227	20 089	-588 178	2 016 485

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	Ostatní
Krátkodobé pohledávky	16 267	40	9 988			
Krátkodobé půjčky	39 993		9 441			
Poskytnuté půjčky				36 595	1 942	
Obchodní a ostatní krátkodobé závazky	9 378		129 233			
Dlouhodobé závazky					574 331	
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup						1 831 141
Netto	46 081	40	-109 804	36 595	-572 389	1 831 141

5.5 Expozice a koncentrace rizik:

31. prosince 2019:

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota netto	Koncentrace
Pokladna			61	0,00%
Běžný účet	Kreditní	Komerční banka, a.s.	20 027	0,69%
Obchodní a jiné pohledávky	Kreditní	Různé subjekty	101 898	3,53%
Poskytnuté půjčky	Kreditní	Různé subjekty	137 491	4,76%
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do Ostatního úplného výsledku hospodaření	Kreditní	Různé subjekty	315 692	10,93%
Investice do nemovitostí	Tržní		2 307 720	79,93%
Nedokončené investice do nemovitostí	Tržní		3 534	0,12%
Dlouhodobý hmotný majetek	Tržní		750	0,03%
Celkem			2 887 173	100,00%

31. prosince 2018:

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota netto	Koncentrace
Pokladna			28	0,00 %
Běžný účet	Kreditní	Komerční banka, a.s.	42 734	1,63 %
Obchodní a jiné pohledávky	Kreditní	Různé subjekty	75 669	2,89 %
Poskytnuté půjčky	Kreditní	Různé subjekty	38 537	1,47 %
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do Ostatního úplného výsledku hospodaření	Kreditní	Různé subjekty	255 437	9,78 %
Investice do nemovitostí	Tržní		2 199 192	84,08 %
Nedokončené investice do nemovitostí	Tržní		3 038	0,12 %
Dlouhodobý hmotný majetek	Tržní		808	0,03 %
Celkem			2 615 443	100,00 %

5.6 Řízení zdrojů financování

Cíle Společnosti při řízení zdrojů financování jsou následující:

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

Dostatečná výše čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup představuje pro investory určitou zárukou, že jim bude jejich investice v pořádku vyplacena zpět. Řízení zdrojů financování Fondu je prováděno za účelem ochrany schopnosti pokračovat v činnosti Fondu po časově neomezenou dobu při maximalizaci výnosů akcionářů a držitelů odkupitelných investičních akcií. Dále za účelem udržovat optimální poměr čistých aktiv připadajících na odkupitelné investiční akcie a jiných cizích zdrojů.

Fond sleduje zdroje financování na základě poměru čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup a jiných zdrojů počítaných jako poměr čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií a celkových zdrojů financování Společnosti. Celkové zdroje financování Společnosti jsou počítány jako součet celkových závazků (včetně úvěrů a půjček, závazků z obchodního styku, jež jsou vykázány ve výkazu finanční pozici) a vlastního kapitálu snížené o stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů.

	31/12/2019	31/12/2018
Celkový dluh bez čistých aktiv připadajících na držitele odkupitelných investičních akcií	870 479	784 093
mínus peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	20 088	42 762
Čistý dluh bez čistých aktiv připadajících na držitele odkupitelných investičních akcií	850 391	741 331
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	2 016 485	1 831 141
Vlastní kapitál celkem	209	209
Celkové zdroje financování Společnosti	2 867 085	2 572 681
Poměr čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup a celkových zdrojů financování	70,33%	71,17 %

5.7 Riziko zrušení Společnosti (Fondu)

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

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

Česká národní banka odejme povolení k činnosti Fondu, 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.

5.8 Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře

Rozsah kontroly Společnosti ze strany depozitáře je smluvně omezen depozitářskou smlouvou. Kontrolou, zda výpočet aktuální hodnoty investiční akcie Fondu s právem na odkup, 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.

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

5.9 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 Společnosti. Při posuzování operačního rizika se bere v úvahu fungování systému vnitřní a vnější kontroly Společnosti a činnost depozitáře.

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

5.10 Riziko stavebních a právních vad

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

Ve sledovaném období Společnost vlastnila stabilní portfolio nemovitostí nevykazujících žádné závažné stavební ani právní vady. Společnost 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.

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

5.12 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 Fond vlastnil obchodní podíl ve společnosti ASUZA a.s., Fisolta commerz s.r.o. a EDEN PRAGUE Invest s.r.o., jejichž reálná hodnota je stabilní. Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

5.13 Riziko spojené s investicemi do pohledávek a půjček

Investice do pohledávek jsou založeny na odhadu průměrné výnosnosti nabývaných pohledávek, která je vždy však posuzována 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).

5.14 Riziko vypořádání

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

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

5.15 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 Společnosti.

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

6 Události po konci účetního období

Na sklonku roku 2019 se v Číně objevil nový typ nebezpečné choroby COVID-19, který se v roce 2020 postupně rozšířil do dalších zemí včetně České republiky. Důsledky tohoto rozšíření a opatření vlády České republiky i dalších zemí k zamezení jeho šíření mohou mít negativní přímý i nepřímý dopad na hospodaření Společnosti v roce 2020 a mohou se projevit zejména nižšími výnosy z investice do nemovitostí, zhoršenou platební schopností nájemců a případnými dodatečnými náklady Společnosti zejména na tvorbu opravných položek k pohledávkám. Výši tohoto dopadu není možné k datu vydání této závěrky spolehlivě kvantifikovat.

Po rozvahovém dni do doby sestavení účetní závěrky nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku Společnosti sestavenou k 31. prosinci 2019.

7 Schválení účetní závěrky

Účetní závěrka byla schválena statutárním ředitelem Společnosti a vydána ke zveřejnění dne 30. dubna 2020.

V Praze dne 30. dubna 2020

Podpis statutárního zástupce:



.....
Mgr. Daniel Štrtr
Pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.

Příloha č. 5 – Zpráva o vztazích za Účetní období
(ust. § 82 ZOK)

Zpráva o vztazích za Účetní období

a) Vztahy mezi osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK)

Osoba ovládaná

Ovládaná osoba:	Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
IČO:	242 61 386
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Praha 4 – Krč, 140 00

b) Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů mezi osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK

Ovládaná osoba je autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle ust. § 82 odst. 1 ZOK. Jejím cílem je naplňování investiční strategie určené ve statutu ovládané osoby. Fond je obhospodařovaný společností AVANT IS ve smyslu ust. § 9 odst. 1 ZISIF.

Osoby ovládající:

Osoba ovládající:	Robert Schneider
Sídlo / Bydliště:	U Lužického semináře 97/18, Praha 1
Datum narození:	21. 8. 1968
Způsob ovládaní:	100 % podíl na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby

Osoba ovládající:	Robert Schneider
Sídlo / Bydliště:	U Lužického semináře 97/18, Praha 1
Datum narození:	21. 8. 1968
Způsob ovládaní:	99,7 % podíl na investičních akciích emitovaných ovládanou osobou

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou, tj. panem Robertem Schneiderem:

Přímo:

Název:	Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	242 61 386
Způsob ovládaní:	100 % na hlasovacích právech společnosti 99,7 % podíl na investičních akciích

Název:	Patronus čtrnáctý, a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	242 62 048
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	Schneider Group a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	282 09 184
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti

Název:	Fisolta Property a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	270 85 414
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti

Název:	Pražský bytový fond a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	270 85 350
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti

Název:	PETR - HOUSE a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	270 89 711
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti

Název:	PROPERTY CZECH a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	270 73 866
Způsob ovládaní:	94 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti

Název:	ZEMAN maso-uzeniny, a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	073 87 156
Způsob ovládaní:	90 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti

Název:	Uzeniny Příbram, a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	252 44 523
Způsob ovládaní:	90 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti

Název:	Property Malostranská a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	282 08 994
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti

Název:	Property Pilsen a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	282 10 239
Způsob ovládaní:	100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti

Název:	ROAD Company a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	282 10 271
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti

Název:	Property Zero s.r.o.
Sídlo:	se sídlem Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	271 18 665
Způsob ovládaní:	90 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti

Název:	Braník pivovar a.s.
Sídlo:	Praha 4, Údolní 212/1, PSČ 147 00
IČO:	241 91 116
Způsob ovládaní:	64 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti

Název:	OTHER – ESTATE a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	270 89 622
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti

Název:	PROPERTY - Litohlavská a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	270 89 606
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti

Název:	ARAGORN HOLDINGS LIMITED
Sídlo:	90, Trelisk Apartments, FLAT 6, Trig Il-Qarnit, Ghadira, Mellieha, MLH 4235, Malta
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti

Název:	BARDAL Solution a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	078 72 691
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti

Nepřímá:

Název:	Budějovická DELTA s.r.o.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	248 39 744
Způsob ovládaní:	Schneider Group a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti

Název:	Budějovická GAMA s.r.o.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	248 39 779
Způsob ovládaní:	Schneider Group a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti

Název:	Budějovická NA ZÁHONECH s.r.o.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	248 39 833
Způsob ovládaní:	Schneider Group a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti

Název:	Pacovská 869 s.r.o.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	290 37 395
Způsob ovládaní:	Schneider Group a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti

Název:	ASUZA a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	283 68 258
Způsob ovládaní:	Budějovická investiční fond s proměnným kapitálem, a.s. vlastní 92 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti. Zbývajícím podíl ve výši 8 % na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti vlastní Schneider Group a.s.

Název:	EDEN Prague Invest s.r.o.
Sídlo:	Praha 2 - Vinohrady, Vinohradská 1233/22, PSČ 120 00
IČO:	285 25 485
Způsob ovládaní:	Schneider Group a.s. vlastní 57,659 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti. Budějovická investiční fond s proměnným kapitálem, a.s. vlastní 5 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	PROPERTY - Jateční a.s.
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
IČO:	270 89 720
Způsob ovládaní:	Uzeniny Příbram, a.s. vlastnila 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti do 7. 3. 2019.

Název:	Property Sokolovská s.r.o.
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
IČO:	036 33 039
Způsob ovládaní:	Schneider Group a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti

Název:	Property Zelený Pruh s.r.o.
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
IČO:	036 22 339
Způsob ovládaní:	Schneider Group a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti

Název:	CERTAIN s.r.o.
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
IČO:	248 20 636
Způsob ovládaní:	Schneider Group a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti

Název:	MEDICON a.s.
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
IČO:	284 63 293
Způsob ovládaní:	Schneider Group a.s. vlastní 34 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	NEAC International Hospitals s.r.o.
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
IČO:	042 00 438
Způsob ovládaní:	Schneider Group a.s. vlastní 34 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti

Název:	MEDICON Hospitals s.r.o.
Sídlo:	Roškotova 1717/2, Braník, 140 00 Praha 4
IČO:	256 34 691
Způsob ovládaní:	NEAC International Hospitals s.r.o. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	Fisolta Commerz s.r.o.
Sídlo:	Durychova 101/66, 142 00 Praha 4
IČO:	035 86 103
Způsob ovládaní:	Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	DOGROSE a.s.
Sídlo:	nám. Jiřího z Lobkovic 2406, 130 00 Praha 3
IČO:	271 84 056
Způsob ovládaní:	CERTAIN s.r.o. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti; společnost k 1. 1. 2019 zanikla fúzí se společností CERTAIN s.r.o.

Název:	NJ Development a.s.
Sídlo:	Durychova 101/66, 142 00 Praha 4
IČO:	039 45 545
Způsob ovládaní:	Pražský bytový fond a.s. vlastní 89 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	AMADET Jesenice II. s.r.o.
Sídlo:	Durychova 101/66, 142 00 Praha 4
IČO:	053 15 361
Způsob ovládaní:	Pražský bytový fond a.s. vlastnil do 2.1.2019 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	AMADET Brno s.r.o.
Sídlo:	Revoluční 1082/8, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	038 46 121
Způsob ovládaní:	Pražský bytový fond a.s. vlastní 34 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

c) Způsob a prostředky ovládaní

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládaní, tj. ovládaní skrze majetkový podíl na ovládané osobě prostřednictvím valné hromady, čímž přímo uplatňuje rozhodující vliv na ovládanou osobu.

- d) Přehled jednání učiněných v Účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. d) ZOK)

Společnost neuskutečnila v účetním období jednání nad 10 % vlastního kapitálu.

- e) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. e) ZOK)

Protistrana	Smluvní typ
Pacovská 869 s.r.o.	Nájemní smlouva+služby PCO
Property Zelený Pruh, s.r.o.	Služby PCO, poštovné, služby, služby HTS
Schneider Group a.s.	Smlouvy o zápůjčkách
AVANT investiční společnost, a.s.	Smlouva o obhospodařování majetku
ASUZA a.s.	Smlouvy o nájmu nebytových prostor Smlouva o půjčce
Property Sokolovská, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce
Robert Schneider	Dohoda o postoupení smlouvy

- f) Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (ust. § 82 odst. 2 písm. f) ZOK)

Ovládané osobě nevznikla ze vztahu s osobou ovládající, resp. osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK žádná újma.

- g) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 4 ZOK)

Ovládaná osoba je investičním fondem v režimu ust. § 9 odst. 1 ZISIF, kdy investiční společnost jako statutární orgán nemůže být přímo vázána pokyny akcionářů ve vztahu k jednotlivým obchodním transakcím, ale primárně má povinnost odborné péče ve smyslu ustanovení ZISIF. Vzhledem k této skutečnosti, kdy možnost ovládající osoby zasahovat do řízení ovládané osoby je pouze nepřímá prostřednictvím výkonu akcionářských práv, nevznikají z formální existence ovládacího vztahu pro ovládanou osobu rizika. Rovněž nelze vymezit výhody nebo nevýhody plynoucí z ovládacího vztahu, neboť efektivně nedochází k ovlivnění jednání ovládané osoby v jednotlivých obchodních transakcích.

Prohlášení statutárního orgánu:

Statutární orgán Fondu tímto prohlašuje, že:

- informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pocházejí z vlastní činnosti statutárního orgánu ovládané osoby anebo které si statutární orgán ovládané osoby pro tento účel opatřil z veřejných zdrojů anebo od jiných osob; a
- statutárnímu orgánu ovládané osoby nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích ovládané osoby a v této zprávě uvedeny nejsou.

Zpracoval: Mgr. Daniel Štrtr

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

Dne: 29. 3. 2020

Podpis:



Příloha č. 6 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využitě pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (v tis. CZK)	Reálná hodnota k 31. 12. 2019 (v tis. CZK)
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření		
Obchodní podíl ve společnosti ASUZA a.s.	46 791	232 463
Obchodní podíl ve společnosti EDEN Prague Invest s.r.o.	3 871	69 371
Obchodní podíl ve společnosti Fisolta commerz s.r.o.	17 540	13 858
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření celkem	68 202	315 692
Hmotný majetek	8 709	750
Poskytnuté půjčky	138 181	137 491
Nedokončené investice do nemovitostí	3 534	3 534
Investice do nemovitostí		
Investice do nemovitostí – vlastní		
Soubor nemovitostí - Administrativní a lékařské centrum Budějovická tj. budova č.p.2059 včetně příslušenství (SO01, SO 01a, LV č. 2010, Krč), pozemky zapsané na LV č. 2010, Krč, jednotky zapsané na LV č. 11327, Krč včetně podílů na pozemcích, podíl na příslušenství LV č. 11327, Krč a podíl na pozemcích zapsaných na LV č. 10714, Krč	1 886 447	2 211 507
Investice do nemovitostí – vlastní celkem	1 886 447	2 211 507
Investice do nemovitostí – pronajaté		
Investice do nemovitostí pronajaté od společnosti ASUZA a.s.	70 978	73 935
Investice do nemovitostí pronajaté od společnosti Pacovská 869 s.r.o.	19 304	22 278
Investice do nemovitostí – pronajaté celkem	90 282	96 213
Obchodní a jiné pohledávky		
Obchodní a jiné pohledávky celkem	103 437	101 898
Peníze a peněžní ekvivalenty	20 088	20 088

Informace o těchto aktivech Fondu jsou obsaženy v příloze č. 4 této Výroční zprávy.

Příloha č. 7 – Informace o společnostech, ve kterých byly členové správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu a rovněž členové jeho vrcholového vedení členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech a stejné informace o bývalých členech správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu či vrcholového vedení Fondu, kteří byli členy orgánů Fondu alespoň po určitou část Účetního období

Informace o společnostech, ve kterých byly členové správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu a rovněž členové jeho vrcholového vedení členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech a stejné informace o bývalých členech správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu či vrcholového vedení Fondu, kteří byli členy orgánů Fondu alespoň po určitou část Účetního období

AVANT IS je ve smyslu § 9 ZISIF individuálním statutárním orgánem investičních fondů, které obhospodařuje. Jejich aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách avantfunds.cz.

Informace o společnostech, ve kterých byl **Mgr. Robert Robek** členem správních, řídicích, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

Společnost	Funkce	Trvání angažmá
Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 247 51 448	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
LaVILLA luxusní reality, s.r.o. IČO: 290 56 128	Člen statutárního orgánu	Ano
PILSENINVEST SICAV, a.s. IČO: 285 50 536	Společník	Ano
	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
AVANT investiční společnost, a.s. IČO: 275 90 241	Člen statutárního orgánu	Ano
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 242 61 386	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 241 30 249	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
MOF INVEST uzavřený investiční fond, a.s. IČO: 242 23 824	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
NetBroker s.r.o. IČO: 257 99 592	Člen statutárního orgánu	Ano
	Společník	Ano
TUTAMEN SICAV, a.s. IČO: 059 79 528	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s. IČO: 058 70 160	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
CZECH DEVELOPMENT GROUP investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 058 15 533	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Cornerstone Investments SICAV, a.s. IČO: 061 80 337	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Tourbillon Invest SICAV, a.s. IČO: 060 81 436	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
SEMPER SICAV, a.s. IČO: 062 96 921	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Českomoravský fond SICAV, a.s. IČO: 064 09 768	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Český Hrad SICAV, a.s. IČO: 065 05 694	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Československý nemovitostní fond SICAV, a.s. IČO: 065 61 705	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
EnCor Funds SICAV, a.s. IČO: 067 60 295	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
AMAP Private Equity Fund SICAV a.s. IČO 08613893	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano

ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 035 32 534	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
PREVALENT SICAV, a.s. IČO: 036 09 260	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
HPT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 036 48 630	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
BOHEMIA investiční fond, a.s. IČO: 037 54 774	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 042 03 241	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
AVANT Private Equity investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 043 53 447	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 046 22 669	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
GROWWS SICAV a.s. IČO: 067 11 235	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
TOLAR SICAV a. s. IČO: 066 97 615	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
AVANT Finance SICAV a. s. IČO: 066 97 674	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
CFH investiční fond SICAV, a.s. IČO: 073 17 930	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Fond Českého Bydlení SICAV, a.s. IČO: 068 72 778	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
4 Gimel Investments SICAV, a.s. IČO: 069 61 126	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
REIT-CZ investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 071 96 555	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Forte investiční fond SICAV, a.s. IČO: 071 52 906	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
r2p invest SICAV, a.s. IČO: 073 15 899	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 051 94 148	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Czech Capital RE Fund SICAV, a.s. IČO: 052 12 634	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
SPM FINANCE investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 053 43 038	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
CORE CAPITAL SICAV, a.s. IČO: 049 95 589	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
GARTAL Investment fund SICAV a.s. IČO: 054 79 819	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 056 70 047	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
VALOUR investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 055 74 005	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
BIDL investiční fond SICAV, a.s. IČO: 075 25 869	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
STRL Group SICAV, a.s. IČO: 077 48 914	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano

SKGT Fund investiční fond SICAV, a.s. IČO: 077 42 797	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
TREBITSCH investiční fond SICAV, a.s. IČO: 078 21 158	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Vihorev.Capital SICAV, a.s. IČO: 076 70 184	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
RESIDENTO SICAV, a.s. IČO: 076 69 429	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
NemoMix Fund SICAV a.s. IČO: 081 07 238	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s. IČO: 080 31 444	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
PROPERITY FUND SICAV, a.s. IČO: 085 31 641	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
NWT FUND SICAV, a.s. IČO: 082 79 306	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Společenství vlastníků k Chlumu 243, 244, Dýšina, IČO: 263 31 853	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
CRUIYFF a.s. IČO: 242 87 172	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
DRFG Invest IV. a.s. IČO: 060 38 697	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
APE Development, a.s. IČO: 062 41 310	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Ibara Investment a.s. IČO: 039 30 505	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Land Value Holding, a.s. IČO: 069 98 674	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
FQI Supreme, a.s. IČO: 071 76 368	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
NatEn, a.s. IČO: 042 60 732	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Startec Ventures SICAV a.s. IČO: 051 75 925	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
FAMILY ACE s.r.o. IČO: 052 98 296	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. IČO: 055 04 643	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
BHS DYNAMIC FUND SICAV, a.s. IČO: 055 04 660	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Clean Future Battery a.s. IČO: 079 90 189	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Good Value Investments SICAV, a.s. IČO: 024 31 491	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
ENGINE CLASSIC CARS SICAV, a.s. IČO: 037 60 073	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Na Dubovci 6, s.r.o. IČO: 066 76 383	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne

Informace o společnostech, ve kterých byl **Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA**, členem správních, řídicích, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

Společnost	Funkce	Trvání angažmá
4 Gimmel Investments SICAV, a.s. IČO: 069 61 126	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Aendi International s.r.o. IČO: 277 82 247	Společník	Ano
AMAP Private Equity Fund SICAV a.s. IČO: 086 13 893	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s. IČO: 080 31 444	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 035 32 534	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
AVANT Finance SICAV a. s. IČO: 066 97 674	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
AVANT investiční společnost, a.s. IČO: 275 90 241	Člen statutárního orgánu	Ano
AVANT Private Equity investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 043 53 447	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
BIDLI investiční fond SICAV, a.s. IČO: 075 25 869	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
BOHEMIA investiční fond, a.s. IČO: 037 54 774	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 242 61 386	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
CFH investiční fond SICAV, a.s. IČO: 073 17 930	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 247 51 448	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
CORE CAPITAL SICAV, a.s. IČO: 049 95 589	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
CORFINA CZ s.r.o. IČO: 623 01 845	Člen statutárního orgánu	Ano
	Společník	Ano
Cornerstone Investments SICAV, a.s. IČO: 061 80 337	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Czech Capital RE Fund SICAV, a.s. IČO: 052 12 634	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
CZECH DEVELOPMENT GROUP investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 058 15 533	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Českomoravský fond SICAV, a.s. IČO: 064 09 768	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Československý nemovitostní fond SICAV, a.s. IČO: 065 61 705	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Český Hrad SICAV, a.s. IČO: 065 05 694	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 056 70 047	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
EnCor Funds SICAV, a.s. IČO: 067 60 295	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano

Farma Český les s.r.o. IČO: 041 57 524	Člen statutárního orgánu	Ano
Farma Haná s.r.o. IČO: 042 48 546	Člen statutárního orgánu	Ano
Farma Litoměřice s.r.o. IČO: 043 40 612	Člen statutárního orgánu	Ano
Farma Svitavy s.r.o. IČO: 042 03 763	Člen statutárního orgánu	Ano
Fond Českého Bydlení SICAV, a.s. IČO: 068 72 778	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Forte investiční fond SICAV, a.s. IČO: 071 52 906	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 042 03 241	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
GARTAL Investment fund SICAV a.s. IČO: 054 79 819	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
GROWWS SICAV a.s. IČO: 067 11 235	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
HPT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 036 48 630	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
MOF INVEST uzavřený investiční fond, a.s. IČO: 242 23 824	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 241 30 249	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 046 22 669	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
NemoMix Fund SICAV a.s. IČO: 081 07 238	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
NWT FUND SICAV, a.s. IČO: 082 79 306	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
PILSENINVEST SICAV, a.s. IČO: 285 50 536	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
PREVALENT SICAV, a.s. IČO: 036 09 260	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
PROPERITY FUND SICAV, a.s. IČO: 085 31 641	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
r2p invest SICAV, a.s. IČO: 073 15 899	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
REIT-CZ investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 071 96 555	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
RENDIT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 044 72 411	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
RESIDENTO SICAV, a.s. IČO: 076 69 429	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s. IČO: 058 70 160	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
SEMPER SICAV, a.s. IČO: 062 96 921	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
SKGT Fund investiční fond SICAV, a.s. IČO: 077 42 797	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 051 94 148	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano

SPM FINANCE investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 053 43 038	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
TOLAR SICAV a. s. IČO: 066 97 615	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Tourbillon Invest SICAV, a.s. IČO: 060 81 436	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
TREBITSCH investiční fond SICAV, a.s. IČO: 078 21 158	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
TUTAMEN SICAV, a.s. IČO: 059 79 528	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
VALOUR investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 055 74 005	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Vihorev.Capital SICAV, a.s. IČO: 076 70 184	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
ZDD pozemková a.s. IČO: 062 44 742	Člen dozorcí rady	Ano
AE ACQUISITION I, a.s. IČO: 051 88 636	Člen statutárního orgánu	Ne
APE Development, a.s. IČO: 062 41 310	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. IČO: 055 04 643	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Clean Future Battery a.s. IČO: 079 90 189	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
DRFG Invest IV. a.s. IČO: 060 38 697	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
ENGINE CLASSIC CARS SICAV, a.s. IČO: 037 60 073	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
FAMILY ACE, a.s. IČO: 052 98 296	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
FQI CAPITAL, a.s. IČO: 041 77 967	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
FQI Supreme, a.s. IČO: 071 76 368	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Ibara Investment a.s. IČO: 039 30 505	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
K-INVEST uzavřený investiční fond, a.s. IČO: 242 49 319	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Land Value Holding, a.s. IČO: 069 98 674	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
NatEn, a.s. IČO: 042 60 732	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
NC Červené vršky s.r.o. IČO: 057 65 633	Člen statutárního orgánu	Ne
NWD SICAV a.s. IČO: 052 85 437	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Richfox Capital Funds SICAV, a.s. IČO: 056 41 497	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Startec Ventures SICAV a.s. IČO: 051 75 925	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
STRL Group SICAV, a.s. IČO: 077 48 914	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Use It Up a.s. IČO: 053 60 978	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne

Informace o společnostech, ve kterých byl **Mgr. Daniel Štrtr** členem správních, řídicích, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

Společnost	Funkce	Trvání angažmá
Fisolta Property a.s., IČO: 270 85 414	Člen statutárního orgánu	Ano
CERTAIN s.r.o., IČO: 248 20 636	Člen statutárního orgánu	Ano
MEDICON a.s., IČO: 284 63 293	Člen dozorčí rady	Ano
Property Sokolovská, s.r.o., IČO: 036 33 039	Člen statutárního orgánu	Ano
KKMK s.r.o., IČO: 289 01 673	Společník	Ano
KKMK s.r.o., IČO: 289 01 673	Člen statutárního orgánu	Ano
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 242 61 386	Pověřený zmocněnec	Ano
BELLMARK ASSET MANAGEMENT a.s., IČO: 282 21 966	Člen statutárního orgánu	Ne
Property Zelený Pruh, s.r.o., IČO: 036 22 339	Člen statutárního orgánu	Ano
TAXEMA s.r.o., IČO: 039 85 873	Člen statutárního orgánu	Ne
TAXEMA s.r.o., IČO: 039 85 873	Společník	Ano
Lopatecká 340/24 s.r.o., IČO 087 03 396	Člen statutárního orgánu	Ne
EDEN Prague Invest s.r.o., IČO 285 25 485	Člen statutárního orgánu	Ano

Informace o společnostech, ve kterých byl **Robert Schneider**, členem správních, řídicích, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

Společnost	Funkce	Trvání angažmá
Fisolta Property a.s., IČO: 270 85 414	Společník	Ano
Fisolta Property a.s., IČO: 270 85 414	Člen dozorčí rady	Ano
Český Real, a.s., IČO: 252 42 041	Společník	Ne
Český Real, a.s., IČO: 252 42 041	Člen dozorčí rady	Ano
Property Oldřichova, s.r.o., IČO: 264 85 605	Společník	Ne
Pražský bytový fond a.s., IČO: 27085 350	Člen představenstva	Ano
Pražský bytový fond a.s., IČO: 27085 350	Společník	Ano
Petr – House, a.s., IČO: 270 89 711	Člen dozorčí rady	Ne
Petr – House, a.s., IČO: 270 89 711	Společník	Ano
Property Zero, s.r.o., IČO: 271 18 665	Společník	Ano
Property Zero, s.r.o., IČO: 271 18 665	Člen statutárního orgánu	Ano
PROPERTY CZECH, a.s., IČO: 270 73 866	Společník	Ano
PROPERTY CZECH, a.s., IČO: 270 73 866	Člen dozorčí rady	Ne
ASUZA a.s., IČO: 283 68 258	Společník	Ne
ASUZA a.s., IČO: 283 68 258	Člen dozorčí rady	Ano
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 242 61 386	Společník	Ano
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 242 61 386	Člen správní rady	Ano
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 242 61 386	Člen dozorčí rady	Ne
PILSENINVEST SICAV a.s., IČO: 285 50 536	Společník	Ano
PILSENINVEST SICAV a.s., IČO: 285 50 536	Člen dozorčí rady	Ano
PROPERTY – Litohlavská a.s., IČO: 270 89 606	Člen dozorčí rady	Ano
PROPERTY – Litohlavská a.s., IČO: 270 89 606	Společník	Ano
OTHER ESTATE a.s., IČO: 270 89 622	Člen dozorčí rady	Ano
OTHER ESTATE a.s., IČO: 270 89 622	Společník	Ano
PROPERTY – Jateční a.s., IČO: 270 89 720	Člen dozorčí rady	Ne
ČESKÉ ÚDOLÍ a.s., IČO: 270 89 681	Člen dozorčí rady	Ne
ČESKÉ ÚDOLÍ a.s., IČO: 270 89 681	Společník	Ne

Schneider Group a.s., IČO: 282 09 184	Člen statutárního orgánu	Ano
Schneider Group a.s., IČO: 282 09 184	Společník	Ano
Road Invest a.s., IČO: 282 10 239	Člen statutárního orgánu	Ano
Road Invest a.s., IČO: 282 10 239	Společník	Ano
ROAD Company a.s., IČO: 282 10 271	Člen statutárního orgánu	Ano
ROAD Company a.s., IČO: 282 10 271	Společník	Ano
Schneider Company a.s., IČO: 282 08 994	Člen statutárního orgánu	Ano
Schneider Company a.s., IČO: 282 08 994	Společník	Ano
SKEX a.s., IČO: 282 09 036	Člen statutárního orgánu	Ne
MEDICON a.s., IČO: 284 63 293	Člen dozorčí rady	Ano
PROPERTY BORSKÁ a.s., IČO: 270 89 134	Člen dozorčí rady	Ne
PROPERTY PRAGUE CENTER s.r.o., IČO: 290 51 410	Společník	Ne
Uzeniny Příbram, a.s., IČO: 252 44 523	Člen dozorčí rady	Ne
Uzeniny Příbram, a.s., IČO: 252 44 523	Společník	Ano
ZEMAN maso-uzeniny, a.s., IČO: 07387156	společník	Ano
PROPERTY PODNIKATELSKÁ, a.s., IČO: 271 19 297	Člen dozorčí rady	Ne
Property Vinice a.s., IČO: 246 78 457	Člen dozorčí rady	Ne
Property Vinice a.s., IČO: 246 78 457	Společník	Ne
SCHNEIDER – GROUP, a.s., IČO: 252 16 970	Společník	Ne
Patronus čtrnáctý, a.s., IČO: 242 62 048	Společník	Ano
Braník pivovar a.s., IČO: 241 91 116	Společník	Ano
Braník pivovar a.s., IČO: 241 91 116	Člen dozorčí rady	Ano
Pilsen apartments a.s., IČO: 07872691	Společník	Ano
Pilsen apartments a.s., IČO: 07872691	Člen správní rady	Ano
OSTROV PROPERTY a.s.	Člen dozorčí rady	Ano

Informace o společnostech, ve kterých byl **Mgr. David Mikula** členem správních, řídicích, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

Společnost	Funkce	Trvání angažmá
Vápencová s.r.o., IČO: 496 16 200	Člen statutárního orgánu	Ano
Nový Jenštejn a.s., IČO: 276 18 277	Člen statutárního orgánu	Ne
DOGROSE a.s., IČO: 271 84 056	Člen statutárního orgánu	Ne
MEDICON a.s., IČO: 284 63 293	Člen dozorčí rady	Ano
OCnet s.r.o., IČO: 289 75 413	Člen statutárního orgánu	Ne
OCnet s.r.o., IČO: 289 75 413	Společník	Ne
MIKULA INVEST s.r.o., IČO: 273 14 251	Člen statutárního orgánu	Ano
MIKULA INVEST s.r.o., IČO: 273 14 251	Společník	Ano
TIRPO Invest a.s., IČO: 019 19 245	Člen dozorčí rady	Ano
LIMPER Solution a.s., IČO: 01933396	Člen statutárního orgánu	Ano
SEMI INVEST, s.r.o., IČO: 246 99 730	Člen statutárního orgánu	Ne
SEMIFIN INVEST, s.r.o., IČO: 024 42 281	Člen statutárního orgánu	Ano
SEMI INVEST, s.r.o., IČO: 246 99 730	Společník	Ne
Fénix Security s.r.o., IČO: 241 83 857	Člen statutárního orgánu	Ne
KOLKOVNA RESTAURANTS, a.s., IČO: 28652525	Člen statutárního orgánu	Ne
Pražský bytový fond a.s., IČO: 270 85 350	Člen dozorčí rady	Ano
GOLF RESORT KARLŠTEJN a.s., IČO: 257 97 603	Člen dozorčí rady	Ano
SPS TRADE, s.r.o., IČO: 255 99 500	Společník	Ano
STANDER INVEST a.s., IČO: 019 65 263	Jediný akcionář	Ano
STANDER INVEST a.s., IČO: 019 65 263	Člen statutárního orgánu	Ano
LENYS House a.s., IČO: 018 97 276	Člen statutárního orgánu	Ano
Patronus čtrnáctý a.s., IČO: 242 62 048	Člen statutárního orgánu	Ano
EDEN Prague Invest s.r.o., IČO: 285 25 485	Člen statutárního orgánu	Ano
Pilsen apartments a.s., IČO: 078 72 691	Člen statutárního orgánu	Ne
Pilsen apartments a.s., IČO: 078 72 691	Člen správní rady	Ne
OPT Osnice a.s., IČO: 079 31 573	Člen dozorčí rady	Ano
SVJ domu Cedrová 1462, Jesenice, IČO: 067 99 451	Člen statutárního orgánu	ne

Niobé Property , s.o., IČO: 035 86 600	Člen statutárního orgánu	Ano
ALZHEIMER HOME GROUP s.r.o., IČO: 035 55 810	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Inó Property, s.r.o., IČO: 035 83 554	Člen statutárního orgánu	Ano
ALZHEIMER HOME z.ú., IČO: 035 93 207	Člen správní rady	Ne
NJ Development a.s., IČO: 039 45 545	Člen statutárního orgánu	Ano
NJ Development a.s., IČO: 039 45 545	společník	Ne
SVJ domu Cedrová 1463, Jesenice, IČO: 068 21 910	Člen statutárního orgánu	Ne
SOKOFFICE s.r.o., IČO: 072 76 460	Člen statutárního orgánu	Ano
SOKOFFICE s.r.o., IČO: 072 76 460	společník	Ano
ROXIN s.r.o., IČO: 071 56 103	Člen statutárního orgánu	Ano
ROXIN s.r.o., IČO: 071 56 103	společník	Ano
DEROX s.r.o., IČO: 071 56 308	Člen statutárního orgánu	Ano
DEROX s.r.o., IČO: 071 56 308	společník	Ano
Budějovická facility a.s., IČO: 078 14 984	Člen správní rady	Ano
Budějovická facility a.s., IČO: 078 14 984	Člen statutárního orgánu	Ano
Budějovická facility a.s., IČO: 078 14 984	společník	Ano
Service Financial s.r.o., IČO: 025 16 179	společník	Ano
Service Financial s.r.o., IČO: 025 16 179	Člen statutárního orgánu	Ne
Avalanche autoservis s.r.o., IČO: 028 83 325	společník	Ano
AMADET Jenštejn s.r.o., IČO: 050 81 521	Člen statutárního orgánu	Ne
AMADET Jesenice II. S.r.o., IČO: 053 15 361	Člen statutárního orgánu	Ne
AMADET a.s., IČO: 056 57 121	Člen dozorčí rady	Ne

Informace o společnostech, ve kterých byl **Robert Schneider jun.** členem správních, řídicích, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

Společnost	Funkce	Trvání angažmá
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 242 61 386	Člen správní rady	Ano
Schneider Group a.s., IČO: 28209184	Člen dozorčí rady	Ano
PROPERTY – Litohlavská a.s., IČO: 27089606	Člen dozorčí rady	Ano
OTHER ESTATE a.s., IČO: 27089622	Člen dozorčí rady	Ano
PETR – HOUSE a.s., IČO: 27089711	Člen dozorčí rady	Ano
Český Real, a.s., IČO: 25242041	Člen dozorčí rady	Ano
PROPERTY – Jateční a.s. IČO: 27089720	Člen dozorčí rady	Ne