



Opravná výroční zpráva fondu

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

za účetní období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

V Praze 16. 12. 2019

Oprava a doplnění Výroční zprávy Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. za účetní období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

Představenstvo společnosti Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. informuje, že k dnešnímu dni došlo na základě výzvy České národní banky k doplnění a opravě Výroční zprávy fondu Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. za účetní období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018.

Fond opravil vykazování investičních akcií s právem na odkup. Akcie původně byly vykázány jako součást vlastního kapitálu společnosti, do kapitálových fondů byl účtován příděl ze zisku společnosti. Při prvotním posuzování vycházel Fond z toho, že investiční akcie, tak jak je definována statutem Fondu:

1. nezahrnuje smluvní závazek dodat hotovost nebo jiné finanční aktivum, protože není stanovena pevná splatnost akcií ani pevný a pravidelný podíl na zisku a
2. případná distribuce zisku podléhá rozhodnutí Valné hromady Fondu (viz bod 10.17 Statutu Fondu) a není tedy automatická,

Fond se proto domníval, že investiční akcie splňují kritéria kapitálového nástroje a mají být v účetní závěrce sestavené v souladu s IFRS vykázány jako kapitál.

Na základě nového posouzení ve spolupráci s ČNB jsou investiční akcie fondu považovány za Finanční nástroj s prodejní opcí, který zahrnuje smluvní závazek emitenta zpětně odkoupit či umořit tento nástroj za hotovost nebo jiné finanční aktivum při uplatnění prodejní opce.

Fond opravil klasifikaci investičních akcií jako závazek Fondu a změna jejich hodnoty je vykazována v rámci Výkazu o úplném výsledku ve zvláštním řádku „Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění“. Opravy byly návazně promítnuty i do výkazu vlastního kapitálu, výkazu peněžních toků a přílohy k účetní závěrce.

Změna vykázání investičních akcií neměla vliv na výpočet jejich hodnoty.

Fond doplnil nebo upřesnil některé prezentované informace ve výroční zprávě.

Změny a opravy byly provedeny na těchto stránkách:

Strana	Kapitola	Popis
25	Prohlášení Výroční zprávy na str. 25	Na str. 25 Výroční zprávy je opraveno znění prohlášení. Doplnění: prohlášení informovalo o sestavení výroční zprávy namísto účetní závěrky.
27	1) Základní údaje o fondu a účetním období	Na str. 27 byla v odstavci věnovaném odsouhlasení počtu investičních akcií uvedena zřejmá chyba. Místo počtu investičních akcií byl uveden, počet zakladatelských akcií. Tato chyba byla opravena.
31	3) Výsledky hospodaření fondu k 31. 12. 2018	Na str. 31 Výroční zprávy bylo uvedeno: „Při sestavení této výroční zprávy jsou použita stejná účetní pravidla a metody jako při sestavování poslední účetní uzávěrky.“ Takové prohlášení je možné vztáhnout pouze k účetní závěrce, která je součástí Výroční zprávy, proto jsme toto prohlášení odstranili.
32-33	8)a) Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF)	V původní Výroční zprávě nebylo zřejmé, zda jsou za vedoucí osoby vedle členů správní / dozorčí rady považováni i ředitelé správy majetku. Doplnění: znění

		bylo upraveno a rozděleno na vedoucí osoby a zaměstnance.
34	8) Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF a Článek 107 AIFMR) Doplněno: a)d)e)	Původní Výroční zpráva obsahovala nedostatečný popis principů odměňování osob s řídicí pravomocí.
36	17) 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 (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP a § 118 odst. 4 písm. k) ZPKT)	Původní Výroční zpráva nesplňovala požadavek stanovený v § 118 odst. 4 písm. k) ZPKT. Výroční zpráva byla opravena a doplněna o účetní odměnu auditora.
36-37	18) a) Pověření zmocněnci ve fondu v průběhu účetního období	Byla doplněna část věnovaná Mgr. Ing. Ondřeji Pieranovi, který po určitou část účetního období vykonával funkci pověřeného zmocněnce. Dále bylo doplněno období výkonu funkce Mgr. Daniela Šritra.
43	18) Informace dle § 118 odst. 4 a 5 ZPKT a Nařízení	Doplnění dividendové politiky Emitenta
47-48	Konsolidovaný výkaz o finanční pozici (Rozvaha)	Změna hodnot vlastního kapitálu z důvodu reklasifikace investičních akcií s právem na odkup z vlastního kapitálu do závazků. Přidány hodnoty k 1.1.2017 z důvodu opravy chyby i do tabulek v přílohách.
49-50	Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku	Doplnění hodnot úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup z důvodu reklasifikace investičních akcií s právem na odkup z vlastního kapitálu do závazků
51	Konsolidovaný výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup	Doplnění nového výkazu z důvodu reklasifikace položek investičních akcií s právem na odkup z vlastního kapitálu do závazků
52	Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu	Změna hodnot vlastního kapitálu z důvodu reklasifikace investičních akcií s právem na odkup z vlastního kapitálu do závazků
53	Konsolidovaný výkaz peněžních toků	Doplnění „nekontrolních podílů“ do 1. a posledního řádku výkazu
63-64	3. Přehled základních účetních politik	Podkapitola 3.10. Investice do nemovitostí – aktualizace bodu – zpřesnění termínu „hospodářský výsledek“ na „hospodářský výsledek, respektive navýšení hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup“
65	3. Přehled základních účetních politik	Podkapitola 3.15-Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup - doplnění nové podkapitoly z důvodu reklasifikace položek investičních akcií s právem na odkup z vlastního kapitálu do závazků
66	3. Přehled základních účetních politik	Podkapitola 3.18. Splatná a odložená daň z příjmů - doplnění prvního odstavce z důvodu reklasifikace položek investičních akcií s právem na odkup z vlastního kapitálu do závazků
68-69	3. Přehled základních účetních politik	Podbod 3.24. Změny účetních politik a opravy chyb minulých let – změna názvu a doplnění nové podkapitoly „Posouzení investičních akcií jako závazek“ – z důvodu reklasifikace položek investičních akcií s právem na odkup z vlastního kapitálu do závazků – oprava chyby
84	13. Vlastní Kapitál	Změna struktury základního kapitálu z důvodu reklasifikace položek investičních akcií s právem na odkup z vlastního kapitálu do závazků
84	14. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	Doplnění nové kapitoly z důvodu reklasifikace položek investičních akcií s právem na odkup z vlastního kapitálu do závazků
93	28. Řízení finančních rizik	Podbod 28.1. A) Analýza citlivosti - upřesnění textu

		v souvislosti s reklasifikací investičních akcií s právem na odkup z kapitálu do závazků
93-94	28. Řízení finančních rizik	Podbod 28.1. B) úvěrové riziko – upřesnění textu, aktualizace tabulek v souvislosti s reklasifikací investičních akcií s právem na odkup z kapitálu do závazků
95	28. Řízení finančních rizik	Podbod 28.2. Riziko nestálé hodnoty investičních akcií vydaných Fondem s právem na odkup – upřesnění textu v souvislosti s reklasifikací investičních akcií s právem na odkup do závazků
95-96	28. Řízení finančních rizik	Podbod 28.3. riziko likvidity – doplnění čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup do tabulek v souvislosti s jejich reklasifikací z kapitálu do závazků
98-99	28. Řízení finančních rizik	Podbod 28.5. Řízení zdrojů financování přejmenování kapitoly a aktualizace tabulek z důvodu reklasifikace investičních akcií s právem na odkup z vlastního kapitálu do závazků
99	28. Řízení finančních rizik	Podbod 28.6- Riziko zrušení Mateřské společnosti, upřesnění bodu II.
99-100	28. Řízení finančních rizik	Podbod 28.7 –Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře – upřesnění prvního odstavce z důvodu reklasifikace položek investičních akcií s právem na odkup z vlastního kapitálu do závazků
102	29. Události po rozvahovém dni	Doplnění informace o významných událostech mezi vydáním původní a opravné výroční zprávy.
102-103	30. Schválení účetní závěrky	Informace představenstva k opravě Výroční zprávy.
112-113	Výkaz o finanční pozici (Rozvaha)	Změna hodnot vlastního kapitálu z důvodu reklasifikace investičních akcií s právem na odkup z vlastního kapitálu do závazků Přidány hodnoty k 1.1.2017 z důvodu opravy chyby i do tabulek v přílohách.
114	Výkaz o úplném výsledku	Doplnění hodnot úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup z důvodu rekvalifikace investičních akcií s právem na odkup z vlastního kapitálu do závazků
115	Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup	Doplnění nového výkazu z důvodu reklasifikace položek investičních akcií s právem na odkup z vlastního kapitálu do závazků
116	Výkaz změn vlastního kapitálu	Změna hodnot vlastního kapitálu z důvodu rekvalifikace investičních akcií s právem na odkup z vlastního kapitálu do závazků
117	Výkaz peněžních toků	Doplnění „nekontrolních podílů“ do 1. a posledního řádku výkazu
126	2. Přehled základních účetních politik	Podkapitola 2.8. Investice do nemovitostí – aktualizace bodu – zpřesnění termínu „hospodářský výsledek“ na „hospodářský výsledek, respektive navýšení hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup“
128	2. Přehled základních účetních politik	Podkapitola 2.13 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup Doplnění nové podkapitoly z důvodu reklasifikace položek investičních akcií s právem na odkup z vlastního kapitálu do závazků
128-129	2. Přehled základních účetních politik	Podkapitola 2.16 Splatná a odložená daň z příjmů - doplnění prvního odstavce z důvodu rekvalifikace položek investičních akcií s právem na odkup z vlastního kapitálu do závazků
131-132	2. Přehled základních účetních politik	Podkapitola 2.22. Změny účetních politik a opravy chyb minulých let - doplnění nové podkapitoly z důvodu rekvalifikace položek investičních akcií

		s právem na odkup z vlastního kapitálu do závazků „Posouzení investičních akcií jako závazek“ – z důvodu reklasifikace položek investičních akcií s právem na odkup z vlastního kapitálu do závazků – oprava chyby
147	12. Vlastní Kapitál	Změna struktury základního kapitálu z důvodu reklasifikace položek investičních akcií s právem na odkup z vlastního kapitálu do závazků
148	14. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	Doplnění nové kapitoly z důvodu reklasifikace položek investičních akcií s právem na odkup z vlastního kapitálu do závazků
155-156	25. Řízení finančních rizik	Podbod 25.2.A) Analýza citlivosti - upřesnění textu v souvislosti s reklasifikací investičních akcií s právem na odkup z kapitálu do závazků
156-157	25. Řízení finančních rizik	Podbod 25.2 B) Úvěrové riziko – upřesnění textu, aktualizace tabulek v souvislosti s reklasifikací investičních akcií s právem na odkup do závazků
157-158	25. Řízení finančních rizik	Podbod 25.3. Riziko nestálé hodnoty investičních akcií vydaných Fondem s právem na odkup – upřesnění textu v souvislosti s reklasifikací investičních akcií s právem na odkup do závazků
158-159	25. Řízení finančních rizik	Podbod 25.4. riziko likvidity – doplnění čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup do tabulek v souvislosti s jejich reklasifikací z kapitálu do závazků
160-161	25. Řízení finančních rizik	Podbod 25.6. Řízení zdrojů financování přejmenování kapitoly a aktualizace tabulek z důvodu reklasifikace položek investičních akcií s právem na odkup z vlastního kapitálu do závazků
161-162	25. Řízení finančních rizik	Podbod 25.7- Riziko zrušení společnosti, upřesnění bodu II.
162	25. Řízení finančních rizik	Podbod 25.8–Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře – upřesnění prvního odstavce z důvodu reklasifikace položek investičních akcií s právem na odkup z vlastního kapitálu do závazků
164	26. Události po konci účetního období	Doplnění informace o významných událostech mezi vydáním původní a opravné výroční zprávy.
164-165	27. Schválení účetní závěrky	Informace představenstva k opravě Výroční zprávy.

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (ROZVAHA)

v tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2018	31. prosince 2017	1. ledna 2017
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY				
Vlastní kapitál – neinvestiční				
Základní kapitál (zapisovaný)	13	2 000	2 000	2 000
Kumulované ztráty		-1 791	-1 791	-1 791
Vlastní kapitál celkem		209	209	209
Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné k zakladatelským akciím celkem		209	209	209
<i>Vlastní kapitál – investiční</i>		<i>1 867 678</i>	<i>1 641 756</i>	<i>1 493 820</i>
<i>Oprava</i>		<i>-1 867 678</i>	<i>-1 641 756</i>	<i>-1 493 820</i>
<i>Vlastní kapitál – investiční po opravě</i>		<i>0 (*)</i>	<i>0 (*)</i>	<i>0 (*)</i>
ZÁVAZKY - investiční				
<u>Krátkodobé závazky:</u>				
Krátkodobé závazky	16	139 410	110 217	34 570
<u>Dlouhodobé závazky:</u>				
Odložený daňový závazek	25	91 592	53 777	48 604
Dlouhodobé závazky	17	834 699	1 116 742	1 076 924
Závazky investiční celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)		1 065 701	1 280 736	1 160 098
<i>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup</i>	14	<i>1 867 678 (*)</i>	<i>1 641 756 (*)</i>	<i>1 493 820 (*)</i>
z toho :				
- nekontrolní podíly		16 561	15 956	12 851
- držitelé investičních akcií		1 851 117	1 625 800	1 480 969
Závazky celkem		2 933 379	2 922 492	2 653 918
Vlastní kapitál a závazky celkem (vč. nekontrolních podílů)		2 933 588 (*)	2 922 701 (*)	2 654 127 (*)

(*) Na základě požadavku ČNB došlo v účetní závěrce k 31.12.2018 k opravě vykázání investičních akcií jako závazku.

Společnost původně klasifikovala podíly držitelů investičních akcií s právem na odkup jako součást vlastního kapitálu, na řádcích „Vlastní kapitál celkem“. V souladu s IFRS je třeba tyto podíly vykazovat jako samostatnou kategorii závazků společnosti, v samostatném řádku „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“. Běžné i srovnatelné údaje proto byly v účetní závěrce opraveny, položka Vlastní kapitál celkem byla snížena o 1 867 678 tis. Kč k 31.12.2018, o 1 641 756 k 31.12.2017 a o 1 493 820 tis. Kč k 1.1.2017. O stejné hodnoty byl navýšen řádek „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“ a dále součtový řádek „Vlastní kapitál a závazky celkem (vč. nekontrolních podílů)“. Detailní přehled všech oprav je uveden v tabulce oprav na str. 2-5.

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU (*)

v tis. Kč	Poznámka	2018	2017
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	20	200 701	172 875
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	10, 23	-40 439	-49 186
Ostatní provozní náklady	10, 23	-12 177	-9 811
Změna reálné hodnoty investice do nemovitosti	21	70 679	80 110
Ostatní výnosy	22	2 076	876
Čistá ztráta ze znehodnocení	28	-7 300	
Provozní výsledek hospodaření		213 540	194 864
Nákladové / výnosové úroky	24	-11 611	-39 626
Ostatní finanční náklady / výnosy	24	2 554	-2 058
Finanční výsledek hospodaření		-9 057	-41 684
Výsledek hospodaření před zdaněním		204 483	153 180
Daň z příjmů za běžnou činnost	25	-37 879	-9 204
Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		166 604	143 976
Ostatní úplný hospodářský výsledek			
<u>Položky, které nejsou reklasifikovány do Výsledku hospodaření za účetní období:</u>			
Změny reálné hodnoty kapitálových investic přeceňovaných na reálnou hodnotu do Ostatního úplného výsledku hospodaření	7,14	62 440	
Související daňový dopad		-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	0
Úplný hospodářský výsledek za účetní období po zdanění před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup			
		225 922	143 976
- Zvýšení čistých aktiv připadající na držitele vyplatitelných investičních akcií	15	225 317	140 871
- Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií		0	0
- Nekontrolní podíly		605	3 105
Zvýšení čistých aktiv na 1 investiční akcii (v Kč)	26	1 744,49 Kč	1 090,68 Kč
Základní zisk na 1 zakladatelskou akcii (v Kč)		0 Kč	0 Kč

(*) Na základě požadavku ČNB došlo v účetní závěrce k 31.12.2018 k opravě vykázání investičních akcií jako závazku.

Společnost původně klasifikovala podíly držitelů investičních akcií s právem na odkup jako součást vlastního kapitálu. Položka „Úplný hospodářský výsledek za účetní období po zdanění“ ve které je vykázán zisk týkající se investiční části byla dále pro srozumitelnější vykázání lépe popsána na „Úplný hospodářský výsledek za

účetní období po zdanění před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup". Dále byly samostatně vykázány tři řádky:

1. „Zvýšení čistých aktiv připadající na držitele vyplatitelných investičních akcií“,
2. „Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií“,
3. „Nekontrolní podíly“.

Detailní přehled všech oprav je uveden v tabulce oprav na str. 2-5.

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ S PRÁVEM NA ODKUP (*)

	Poznámka	2018	2017	2016
Čistá aktiva připadající na držitele akcií				
k 1. lednu po opravách	15	1 625 800	1 480 969	1 294 753
Příjem z vydaných investičních akcií		0	3 960	0
Splacení investičních akcií		0	0	0
Zvýšení čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi		0	3 960	0
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií		225 317	140 871	186 216
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	15			
k 31. prosinci		1 851 117	1 625 800	1 480 969

(*) Na základě požadavku ČNB došlo v účetní závěrce k 31.12.2018 k opravě vykázání investičních akcií jako závazku. Byl opraven výkaz změn vlastního kapitálu a byl doplněn samostatný výkaz „Konsolidovaný výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup“ shrnující přehled změn hodnoty investičních akcií v období.

Detailní přehled všech oprav je uveden v tabulce oprav na str. 2-5.

VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘÍŘADITELNÝCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ

	31. prosince 2018	31. prosince 2017	1. ledna 2017
Počet investičních akcií (ks)	129 159	129 159	128 815
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	1 851 117	1 625 800	1 480 969
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	14 332,079	12 587,586	11 496,870

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU (**)

Před opravou

v tis. Kč	Základní kapitál (zapisovaný) a investiční fondový kapitál	Ostatní fondy ze zisku	Fond z přecenění majetku	Kumulované zisky	Výsledek hospodaření za účetní období	Nekontrolní podíly
Zůstatek k 31. prosinci 2015	130 815	250		1 026 058	148 503	1 305 626
Rozdělení zisku 2015				148 503	-148 503	
Úplný výsledek hospodaření za účetní období připadající na zakladatelské akcie					188 268	188 268
Ostatní změny		135				135
Zůstatek k 31. prosinci 2016	130 815	385		1 174 561	188 268	1 494 029
Rozdělení zisku 2016				188 268	-188 268	
Úplný výsledek hospodaření za účetní období připadající na zakladatelské akcie					143 976	143 976
Navýšení investičního fondového kapitálu	3 960					3 960
Zůstatek k 31. prosinci 2017	134 775	385		1 362 829	143 976	1 641 965
Rozdělení zisku 2017				143 976	-143 976	
Úplný výsledek hospodaření za účetní období připadající na zakladatelské akcie			59 318		166 604	246 082
Zůstatek k 31. prosinci 2018	134 775	385	59 318	1 506 805	166 604	1 867 887

Po opravě

<i>v tis. Kč</i>	<i>Základní kapitál (zapisovaný)</i>	<i>Kumulované ztráty</i>	<i>Úplný výsledek hospodaření za účetní období</i>	<i>Vlastní kapitál většinového vlastníka celkem</i>	<i>Nekontrolní podíly</i>
<i>Zůstatek k 31. prosinci 2015</i>	2 000	-1 791	0	209	10 799
<i>Úplný výsledek hospodaření za účetní období připadající na zakladatelské akcie</i>				0	2 052
<i>Zůstatek k 31. prosinci 2016</i>	2 000	-1 791	0	209	12 851
<i>Úplný výsledek hospodaření za účetní období připadající na zakladatelské akcie</i>					3 105
<i>Zůstatek k 31. prosinci 2017</i>	2 000	- 1 791	0	209	15 956
<i>Úplný výsledek hospodaření za účetní období připadající na zakladatelské akcie</i>					605
<i>Zůstatek k 31. prosinci 2018</i>	2 000	- 1 791	0	209	16 561

(*) Na základě požadavku ČNB došlo v účetní závěrce k 31.12.2018 k opravě vykázání investičních akcií jako závazku.

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu byl opraven o změnu hodnot investičních akcií a do účetní závěrky byl doplněn samostatný výkaz „Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup“ shrnující přehled změn hodnoty investičních akcií v období.

Detailní přehled všech oprav je uveden v tabulce oprav na str. 2-5.

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ

v tis. Kč	Poznámka	2018	2017
Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií a nekontrolním podílům za období		204 483	153 180
<u>Úpravy o nepeněžní operace</u>		-55 112	-76 620
Odpis dlouhodobého majetku a pohledávek		842	65
Změna stavu opravných položek a rezerv		1 434	1
Čistý zisk / ztráta z finančních operací		-2 554	2 058
Úprava o nákladové a výnosové úroky		11 611	6 995
Úprava o přecenění investice do nemovitosti		- 70 679	- 80 110
Znehodnocení goodwillu		7 300	
Ostatní nepeněžní operace		-3 066	-5 629
Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu		149 371	76 560
<u>Změna stavu pracovního kapitálu</u>		198 335	22 985
Změna stavu krátkodobých pohledávek a časového rozlišení aktiv		169 141	-52 662
Změna stavu krátkodobých závazků a časového rozlišení pasív		29 194	75 647
Čistý provozní peněžní tok před zdaněním		347 706	99 545
Zaplacené úroky		-4 938	-6 523
Přijaté úroky		6 640	8 541
Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost		-5 312	-8 513
Přijaté podíly na zisku		2 614	
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		346 710	93 050
Výdaje spojené s nabytím dlouhodobého majetku		-52	-471
Výdaje spojené s nabytím investice do nemovitostí		-98 656	-213 318
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		-98 708	-213 789
Změna stavu závazků z financování		-282 044	39 823
Změna stavu dlouhodobých pohledávek		72 908	3 138
Změna stavu čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi			3 960
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		-209 136	46 921
Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		38 866	-73 818
Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	12	30 464	104 282
Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	12	69 330	30 464
- z toho peněžní prostředky vztažené k základnímu kapitálu	12	209	209
- z toho peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií a nekontrolním podílům	12	69 121	30 255

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (ROZVAHA)

v tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2018	31. prosince 2017	1.ledna 2017
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY				
Vlastní kapitál – neinvestiční				
Základní kapitál (zapisovaný)	12	2 000	2 000	2 000
Kumulované ztráty		-1 791	-1 791	-1 791
Vlastní kapitál neinvestiční celkem		209	209	209
Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné k zakladatelským akciím celkem		209	209	209
<i>Vlastní kapitál – investiční</i>				
		1 831 141	1 585 059	1 436 713
<i>Oprava</i>				
		-1 831 141	-1 585 059	-1 436 713
<i>Vlastní kapitál – investiční po opravě</i>		0 (*)	0 (*)	0 (*)
Závazky - investiční				
<u>Krátkodobé závazky:</u>				
Krátkodobé závazky	15	138 611	153 158	64 686
<u>Dlouhodobé závazky:</u>				
Odložený daňový závazek	23	71 151	43 429	39 758
Dlouhodobé závazky	06	574 331	889 539	852 988
Závazky investiční celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)		784 093	1 086 126	957 432
<i>Čistá aktiva připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup</i>		1 831 141 (*)	1 585 059 (*)	1 436 713 (*)
Závazky celkem		2 615 234	2 671 185	2 394 145
Vlastní kapitál a závazky celkem		2 615 443	2 671 394	2 394 354

(*) Na základě požadavku ČNB došlo v účetní závěrce k 31. prosinci 2018 k opravě vykázání investičních akcií jako závazku.

Společnost klasifikovala podíly držitelů investičních akcií s právem na odkup jako součást vlastního kapitálu, na řádcích „Vlastní kapitál celkem“. V souladu s IFRS je třeba tyto podíly vykazovat jako samostatnou kategorii závazků společnosti, v samostatném řádku „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“. Běžné i srovnatelné údaje proto byly v účetní závěrce opraveny, položka Vlastní kapitál celkem byla snížena o 1 831 141 tis. Kč k 31. prosinci 2018, o 1 585 059 tis. Kč k 31. prosinci 2017 a o 1 436 713 tis. Kč k 1. lednu 2017. Tyto hodnoty jsou vykázány na řádku „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“ a na součtovém řádku „Závazky celkem“ a „Vlastní kapitál a závazky celkem“.

Detailní přehled všech oprav je uveden v tabulce oprav na str. 2-5.

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝLEDKU (*)

v tis. Kč	Poznámka	2018	2017
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	19	200 693	172 869
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	9, 21	-64 291	-70 784
Ostatní provozní náklady	9, 21	-8 808	-6 709
Změna reálné hodnoty investice do nemovitosti	9, 20	59 574	52 012
Ostatní výnosy		2 055	876
Provozní výsledek hospodaření		189 223	148 264
Nákladové / výnosové úroky	22	2 181	-35 580
Ostatní finanční náklady / výnosy	22	2 561	-2 047
Finanční výsledek hospodaření		4 742	-37 627
Výsledek hospodaření před zdaněním		193 965	110 637
Daň z příjmů za běžnou činnost	23	-35 279	-7 731
Výsledek hospodaření za účetní období		158 686	102 906
<u>Ostatní úplný hospodářský výsledek</u>			
<u>Položky, které nejsou reklasifikovány do Výsledku hospodaření za účetní období:</u>			
Změny reálné hodnoty kapitálových investic přeceňovaných na reálnou hodnotu do Ostatního úplného výsledku hospodaření			
	6	85 428	43 553
Související daňový dopad	23	1 968	-2 073
Ostatní úplný hospodářský výsledek celkem		87 396	41 480
Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		246 082	144 386
Zvýšení čistých čistě hodnoty aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií		246 082	144 386
Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií		0	0

(*) Na základě požadavku ČNB došlo v účetní závěrce k 31. prosinci 2018 k opravě vykázání investičních akcií jako závazku.

Společnost původně klasifikovala podíly držitelů investičních akcií s právem na odkup jako součást vlastního kapitálu. Položka „Úplný hospodářský výsledek za účetní období/Přírůstek čistě hodnoty aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií“, ve které byl vykázán zisk týkající se investiční části byla dále pro srozumitelnější vykázání lépe popsána na „Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup“.

Dále byly samostatně vykázány 2 řádky:

„Přírůstek resp. úbytek čistě hodnoty aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií“
 „Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií“.

Detailní přehled všech oprav je uveden v tabulce oprav na str. 2-5.

VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ S PRÁVEM NA ODKUP K 31. PROSINCI 2018 (*)

	Poznámka	2018	2017	2016
Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 1. lednu po opravách	14	1 585 059	1 436 713	1 223 323
Příjem z vydaných investičních akcií		0	3 960	0
Splacení investičních akcií		0	0	0
Zvýšení čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi		0	3 960	0
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií		246 082	144 386	213 390
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup k 31. prosinci	14	1 831 141	1 585 059	1 436 713

(*) Na základě požadavku ČNB došlo v účetní závěrce k 31. prosinci 2018 k opravě vykázání investičních akcií jako závazku.

Výkaz změn vlastního kapitálu byl opraven o změnu hodnot investičních akcií a do účetní závěrky byl doplněn samostatný výkaz „Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup“ shrnující přehled změn hodnoty investičních akcií v období.

Detailní přehled všech oprav je uveden v tabulce oprav na str. 2-5.

VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘÍŘADITELNÝCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ

	31. prosince 2018	31. prosince 2017	1. ledna 2017
Počet investičních akcií (ks)	129 159	129 159	128 815
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	1 831 141	1 585 059	1 436 713
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	14 177,417	12 272,153	11 153,305

VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU (*)

Před opravou

v tis. Kč	Základní kapitál (zapisovaný) a investiční fondový kapitál	Ostatní fondy ze zisku	Fond z přecenění majetku	Kumulované zisky	Výsledek hospodaření za účetní období	Nekontrolní podíly
Zůstatek k 31. prosinci 2015	130 815	250	4 362	957 170	130 929	1 223 525
Rozdělení zisku 2015				130 929	-130 929	
Úplný výsledek hospodaření za účetní období připadající na zakladatelské akcie			50 869		162 521	213 391
Zůstatek k 31. prosinci 2016	130 815	250	55 231	1 088 099	162 521	1 436 916
Rozdělení zisku 2016				162 521	-162 521	
Úplný výsledek hospodaření za účetní období připadající na zakladatelské akcie			41 486		102 906	144 392
Navýšení investičního fondového kapitálu	3 960					3 960
Zůstatek k 31. prosinci 2017	134 775	250	96 717	1 250 620	102 906	1 585 268
Rozdělení zisku 2017				102 906	-102 906	
Úplný výsledek hospodaření za účetní období připadající na zakladatelské akcie			87 396		158 686	246 082
Zůstatek k 31. prosinci 2018	134 775	250	184 113	1 353 526	158 686	1 831 350

Po opravě

<i>v tis. Kč</i>	<i>Základní kapitál (zapisovaný)</i>	<i>Kumulované ztráty</i>	<i>Úplný výsledek hospodaření za účetní období připadající na zakladatelské akcie</i>	<i>Vlastní kapitál celkem</i>
Zůstatek k 31. prosinci 2015	2 000	-1 791	0	209

Úplný výsledek
hospodaření za účet.
období připadající na
zakladatelské akcie

Zůstatek k 31. prosinci 2016	2 000	-1 791	0	209
---	--------------	---------------	----------	------------

Úplný výsledek
hospodaření za účet.
období připadající na
zakladatelské akcie

Zůstatek k 31. prosinci 2017	2 000	-1 791	0	209
---	--------------	---------------	----------	------------

Úplný výsledek
hospodaření za účet.
období připadající na
zakladatelské akcie

Zůstatek k 31. prosinci 2018	2 000	-1 791	0	209
---	--------------	---------------	----------	------------

(*) Na základě požadavku ČNB došlo v účetní závěrce k 31.12.2018 k opravě vykázání investičních akcií jako závazku.

Výkaz změn vlastního kapitálu byl opraven o změnu hodnot investičních akcií a do účetní závěrky byl doplněn samostatný výkaz „Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup“ shrnující přehled změn hodnoty investičních akcií v období.

Detailní přehled všech oprav je uveden v tabulce oprav na str. 2-5.

VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ

v tis. Kč	Poznámka	2018	2017
Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií za období			
		193 965	110 637
<u>Úpravy o nepeněžní operace</u>		-64 009	-48 532
Odpis stálých aktiv a odpis pohledávek		835	56
Změna stavu opravných položek a rezerv		1 443	1
Čistý zisk / ztráta z finančních operací	22	-2 561	2 047
Úprava o nákladové a výnosové úroky	22	-2 181	2 950
Úprava o přecenění investice do nemovitosti	20	-59 574	-52 012
Ostatní nepeněžní operace (časově rozlišené úroky)		-1 971	-1 574
Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu		129 956	62 105
<u>Změna stavu pracovního kapitálu</u>		154 436	35 579
Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv		168 984	-52 893
Změna stavu závazků a časového rozlišení pasív		-14 548	88 472
Čistý provozní peněžní tok před zdaněním a mimořádnými položkami		284 392	97 684
Zaplacené úroky		-4 938	-6 523
Přijaté úroky		6 640	8 541
Přijaté podíly na zisku		2 614	
Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost		-5 312	-8 513
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		283 396	91 189
Výdaje spojené s nabytím dlouhodobého majetku a realizovatelných finančních aktiv		-17 540	
Výdaje spojené s nabytím investice do nemovitostí		-55 632	-207 113
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		-73 172	-207 113
Změna stavu závazků z financování		-315 208	36 551
Změna stavu dlouhodobých pohledávek		122 580	2 403
Změna stavu čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi			3 960
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		-192 628	42 914
Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		17 596	-73 010
Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	11	25 166	98 176
Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	11	42 762	25 166
- z toho peněžní prostředky vztahované k základnímu kapitálu	11	209	209
- z toho peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií	11	42 553	24 957

Obsah

1) Základní údaje o fondu a účetním období	26
2) Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu (§436 odst. 2 ZOK, § 118 odst. 4 písm. a) ZPKT, § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ, §234 odst. 1 písm. b) ZISIF a Článek 105 AIFMR)	28
a) Investiční cíle a strategie fondu	28
b) Finanční přehled	29
c) Přehled výsledků investiční činnosti	30
3) Výsledky hospodaření fondu k 31. 12. 2018	31
4) Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)	32
5) Informace o předpokládaném vývoji fondu (§ 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)	32
6) Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku fondu v účetním období (§234 odst. 1 písm. b) ZISIF)	32
7) Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF a Článek 105 AIFMR)	32
8) Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF a Článek 107 AIFMR)	32
a) <i>Odměňování zaměstnanců obhospodařovatele fondu</i>	32
b) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem fondu celkem	33
c) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem v poměrné výši přiřaditelné fondu. 33	
d) Odměňování obhospodařovatele	34
e) Odměňování osob s řídicí pravomocí, členů správní rady/dozorčí rady a ostatních osob s řídicí pravomocí	34
9) Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF)	34
10) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) fondu v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (Příloha č. 2 písm. a) VoBÚP)	35
11) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP)	35
12) Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP)	35
13) Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP)	35
14) Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	35
15) (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP)	36
16) (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP)	36

17) 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 (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP a § 118 odst. 4 písm. k) ZPKT) ..	36
18) Identifikační údaje členů správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholového vedení fondu v účetním období, informace o pracovních či jiných smlouvách těchto osob uzavřených s fondem nebo jeho dceřinými společnostmi, informace o jejich manažerských odborných znalostech a zkušenostech, informace o společnostech, ve kterých byly tyto osoby v předešlých pěti letech členy správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo jejich společníkem, prohlášení těchto osob k možným střetům zájmů, případně informace o odsouzeních za podvodné trestné činy za předešlých pět let, údaje o veškerých konkurzních řízeních, správách a likvidacích, se kterými byly tyto osoby v předešlých pěti letech spojeny a dále údaje o jakémkoliv úředním veřejném obvinění nebo sankcích proti takové osobě ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů ..	36
a) Pověření zmocněnci ve fondu v průběhu účetního období	36
b) Členové správní rady fondu v průběhu účetního období	37
c) Členové výboru pro audit v průběhu účetního období	38
d) Členové investičního výboru v průběhu účetního období	38
19) Informace dle § 118 odst. 4 a 5 ZPKT a Nařízení	38
20) Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ)	43
21) Prohlášení oprávněných osob fondu	44
Příloha č. 1 – Konsolidovaná účetní závěrka a Zpráva nezávislého auditora	46
1. OBECNÉ INFORMACE	54
2. KONSOLIDAČNÍ CELEK A PODNIKOVÉ KOMBINACE	55
3. PŘEHLED ZÁKLADNÍCH ÚČETNÍCH POLITIK	55
3.1. Základní zásady sestavení účetní závěrky	55
3.2. Prohlášení o shodě s účetními pravidly	56
3.3. Konsolidace	56
3.4. Vykazování podle segmentů	57
3.5. Přepočty cizích měn	57
3.6. Pozemky, budovy a zařízení	57
3.7. Nehmotná aktiva - goodwill	58
3.8. Finanční aktiva	58
3.9. Finanční závazky	63
3.10. Investice do nemovitostí	63
3.11. Leasing	64
3.12. Obchodní pohledávky	64
3.13. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	65
3.14. Základní kapitál	65
3.15. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	65

3.16.	Obchodní závazky	65
3.17.	Půjčky	66
3.18.	Splatná a odložená daň z příjmů	66
3.19.	Rezervy	66
3.20.	Vykazování výnosů	67
3.21.	Výpůjční náklady	67
3.22.	Spřízněné strany	67
3.23.	Následné události	67
3.24.	Změny účetních politik a opravy chyb minulých let	68
4.	ROZHODUJÍCÍ ÚČETNÍ ODHADY A ÚSUDKY	69
4.1.	Významné účetní odhady a předpoklady	69
4.2.	Nové a novelizované standardy uplatňované Skupinou	70
5.	INFORMACE O SEGMENTECH	75
6.	Finanční nástroje podle kategorií	78
7.	Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	79
8.	Dlouhodobý majetek	80
9.	Finanční aktiva v naběhlé hodnotě - dlouhodobé pohledávky	80
10.	Investice do nemovitostí	81
11.	Obchodní a jiné pohledávky (V NABĚHLÉ HODNOTĚ)	82
12.	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	83
13.	Vlastní kapitál	84
14.	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	84
15.	krátkodobé závazky	84
16.	Dlouhodobé závazky	85
17.	Podmíněné závazky	85
18.	Smluvní a jiné budoucí závazky	85
19.	Výnosy z pokračujících operací	86
20.	Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí	86
21.	Ostatní provozní výnosy	86
22.	Druhé členění nákladů	87
23.	Finanční náklady a výnosy	87
24.	Daň z příjmů	87
25.	transakce se spřízněnými stranami	89
26.	Zisk na akcii	91
27.	PODNIKOVÉ KOMBINACE	91
28.	ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK	92

28.1.	Tržní riziko.....	92
28.2.	Riziko nestálé hodnoty investičních akcií vydaných Fondem s právem na odkup	95
28.3.	Riziko likvidity	95
28.4.	Expozice a koncentrace rizik:	97
28.5.	Řízení zdrojů financování	98
28.6.	Riziko zrušení Mateřské společnosti (Fondy)	99
28.7.	Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře	99
28.8.	Operační riziko	100
28.9.	Riziko stavebních a právních vad	100
28.10.	Riziko spojené s investicemi do movitých věcí	100
28.11.	Riziko spojené s investicemi do akcií, obchodních podílů resp. jiných forem účastí v obchodních společnostech z pohledu jejich specifického zaměření	101
28.12.	Riziko spojené s investicemi do pohledávek a půjček	101
28.13.	Riziko vypořádání.....	101
28.14.	Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování)	101
29.	Události po konci účetního období.....	102
30.	Schválení účetní závazky.....	102
Příloha č. 2 – Individuální účetní závěrka fondu a Zpráva nezávislého auditora.....		111
1.	OBEZNÉ INFORMACE	118
2.	PŘEHLED ZÁKLADNÍCH ÚČETNÍCH POLITIK.....	119
2.1.	Základní zásady sestavení účetní závěrky.....	119
2.2.	Prohlášení o shodě s účetními pravidly	119
2.3.	Vykazování podle segmentů	119
2.4.	Přepočty cizích měn.....	119
2.5.	Pozemky, budovy a zařízení.....	120
2.6.	Finanční aktiva	120
2.7.	Finanční závazky	125
2.8.	Investice do nemovitostí.....	126
2.9.	Leasing	127
2.10.	Obchodní pohledávky	127
2.11.	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	127
2.12.	Základní kapitál	127
2.13.	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	128
2.14.	Obchodní závazky	128
2.15.	Půjčky.....	128
2.16.	Splatná a odložená daň z příjmů.....	128

2.17.	Rezervy.....	129
2.18.	Vykazování výnosů.....	130
2.19.	Výpůjční náklady	130
2.20.	Spřízněné strany	130
2.21.	Následné události	130
2.22.	Změny účetních politik a opravy chyb minulých let	131
3.	ROZHODUJÍCÍ ÚČETNÍ ODHADY A ÚSUDKY	132
3.1.	Významné účetní odhady a předpoklady	132
3.2.	Nové a novelizované standardy uplatňované Společností	133
4.	INFORMACE O SEGMENTECH	138
5.	Finanční nástroje podle kategorií	140
6.	Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření.....	141
7.	Dlouhodobý majetek	143
8.	Finanční aktiva v naběhlé hodnotě - dlouhodobé pohledávky.....	144
9.	Investice do nemovitostí.....	144
10.	Obchodní a jiné pohledávky (V NABĚHLÉ HODNOTĚ)	145
11.	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	146
12.	VLASTNÍ kapitál	147
13.	Fond z přecenění majetku	147
14.	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií.....	148
15.	krátkodobé závazky	148
16.	Dlouhodobé závazky - Přijaté půjčky	148
17.	Podmíněné závazky	149
18.	Smluvní a jiné budoucí závazky.....	149
19.	Výnosy z pokračujících operací	150
20.	Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí	150
21.	Druhé členění nákladů	150
22.	Finanční náklady a výnosy	151
23.	Daň z příjmů.....	151
24.	transakce se spřízněnými stranami	152
25.	ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK	155
25.1.	Řízení finančního rizika dle statutu Fondu.....	155
25.2.	Tržní riziko.....	155
25.3.	Riziko nestálé hodnoty investičních akcií vydaných Fondem s právem na odkup	157
25.4.	Riziko likvidity	158
25.5.	Expozice a koncentrace rizik:.....	159

25.6.	Řízení zdrojů financování.....	160
25.7.	Riziko zrušení Společnosti (Fondu)	161
25.8.	Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře	162
25.9.	Operační riziko	162
25.10.	Riziko stavebních a právních vad	162
25.11.	Riziko spojené s investicemi do movitých věcí	163
25.12.	Riziko spojené s investicemi do akcií, obchodních podílů resp. jiných forem účasti v obchodních společnostech z pohledu jejich specifického zaměření	163
25.13.	Riziko spojené s investicemi do pohledávek a půjček	163
25.14.	Riziko vypořádání	163
25.15.	Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování)	164
26.	Události po konci účetního období.....	164
27.	Schválení účetní závěrky	164
Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK)		172
1)	Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK).....	172
2)	Přehled jednání učiněných v účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. d) ZOK).....	178
3)	Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK)	178
4)	Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK)	178
5)	Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK)	178
Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)		180
Příloha č. 5 – Čestná prohlášení současných členů správních, řídících, dozorčích orgánů fondu a členů jeho vrcholového vedení + informace o společnostech, ve kterých byly tyto osoby členy správních, řídících a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech + stejné informace o bývalých členech správních, řídících, dozorčích orgánů fondu či vrcholového vedení fondu, kteří byli členy orgánů fondu alespoň po určitou část účetního období.....		181

Ve výroční zprávě použité zkratky základních právních předpisů, kterými se fond řídí při své činnosti:

VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech
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
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
NOZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví
Nařízení	Nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Obecné pokyny	Obecné pokyny vydané ESMA (2015/1415cs)
Nařízení Komise	Nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Vyhláška o ochraně trhu	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci

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.

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

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

Tato výroční zpráva je konsolidovaná a je auditovaná.

1) Základní údaje o fondu a účetním období

Název fondu:	Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
IČ:	242 61 386
LEI:	315700PQXSZZHNBONW75
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Praha 4 – Krč, 140 00
Typ fondu:	Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Místo registrace:	Městský soud v Praze
Číslo registrace:	B 18471
Vznik:	20. 8. 2012
Právní forma:	Akciová společnost s proměnným základním kapitálem
Země sídla:	Česká republika
Telefonní číslo:	+420 277 000 143
Účetní období:	1. 1. 2018 – 31. 12. 2018
Konsolidační celek:	Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena za mateřskou společnost Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen Společnost nebo Fond nebo Mateřská společnost) se sídlem Antala Staška 1670/80, 140 00 Praha 4 a její dceřinou společnost ASUZA a.s., se sídlem Antala Staška 1670/80, 140 00 Praha 4.
Obhospodařovatel:	AVANT investiční společnost, a.s.
IČ:	275 90 241
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Místo registrace:	Městský soud v Praze
Číslo registrace:	B 11040
Poznámka:	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.

Fondový kapitál emitenta

Výše konsolidovaného fondového kapitálu:	1 867 678 tis. Kč (k 31. 12. 2018)
- Z toho investiční fondový kapitál:	1 851 326 tis. Kč (bez nekontrolních podílů ve výši 16 561 tis. Kč) (individuální investiční FK 1 831 141 tis. Kč)
- Z tohoto ostatní fondový kapitál:	209 tis. Kč (individuální ostatní FK 209 tis. Kč)

Údaje o cenných papírech**Zakladatelské akcie:**

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

Počet zakladatelských akcií na začátku období:	20 ks
Počet emitovaných zakladatelských akcií:	0 ks
Počet odkoupených zakladatelských akcií:	0 ks
Počet zakladatelských akcií na konci období:	20 ks

Práva a povinnosti

spojená s druhem akcií:	Podíl na ostatním fondovém kapitálu. S hlasovacími právy. Bez práva na odkup akcií na účet fondu.
-------------------------	---

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:

Počet akcií:	129.159 ks
Druh, forma, podoba:	investiční akcie, zaknihovaný cenný papír
ISIN:	CZ0008041381
Obchodovatelnost:	Investiční akcie jsou plně splacené, volně převoditelné a od 2. 1. 2015 jsou veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. pod názvem Budějovická IFPZK

Počet investičních akcií na začátku období:	129 159 ks
Počet emitovaných investičních akcií:	0 ks
Počet odkoupených investičních akcií:	0 ks
Počet investičních akcií na konci období:	129 159 ks

Práva spojená s touto akcií:	Podíl na investičním fondovém kapitálu emitenta. Bez hlasovacích práv, ale s právem na odkup investičních akcií na účet fondu.
------------------------------	--

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

Celkový počet akcií emitenta: 129.179 ks

Ke konci účetního období fond neevidoval žádné emitované ani upsané akcie fondu, které by nebyly plně splaceny.

Vývoj hodnoty NAV na jednu akcii fondu individuální ÚZ (k 31. 12. 2018):



Hodnota akcie je vykázána podle ČÚS vzhledem k měsíčnímu vykazování v průběhu let 2014-2018.

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

- 2) Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu (§436 odst. 2 ZOK, § 118 odst. 4 písm. a) ZPKT, § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ, §234 odst. 1 písm. b) ZISIF a Článek 105 AIFMR)

a) Investiční cíle a strategie fondu

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

Na vývoj podnikatelské činnosti a hospodářských výsledků fondu v účetním období měla vliv hlavní investice fondu v tomto období, konkrétně zahájení a následné dokončení dostavby objektu Epsilon – Poliklinika Budějovická. Tato dostavba umožňuje fondu rozšířit nabídku lékařských prostor, u nichž fond eviduje značnou poptávku. Zároveň v průběhu roku probíhala rekonstrukce stávajících prostor a bude probíhat i v období následujícím

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. Emitent i nadále eviduje určitý převis poptávky o pronájem prostor v předmětné nemovitosti.

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

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

Zdrojem příjmů fondu byly především příjmy z pronájmu nemovitostí.

b) Finanční přehled

V této části je uveden pouze základní komentovaný přehled o portfoliu fondu a jeho výsledcích za poslední účetní období. Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 této výroční zprávy.

Přehled portfolia za konsolidovaný celek

Ukazatel	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017	% podíl	změna v %
Celková aktiva	2 933 379	2 922 492	100%	0,37
Peněžní prostředky	69 121	30 255	2,36	128,46
Nemovitosti	2 685 590	2 533 959	91,55	5,98
Ostatní majetek	178 668	358 278	6,09	-50,13

Přehled portfolia za individuální část

Ukazatel	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017	% podíl	změna v %
Celková aktiva fondu	2 615 234	2 671 185	100%	-2,09
Peněžní prostředky	42 533	24 957	1,63	70,51
Nemovitosti	2 203 038	2 087 989	84,24	5,51
Ostatní majetek	369 643	558 239	14,13	-33,78

Významné majetkové účasti

Společnost vlastní níže uvedené majetkové účasti:

- 1) Fisolta Commerz s.r.o.
IČ 03586103
Se sídlem 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
- 2) EDEN Prague Invest s.r.o.
IČ: 285 25 485
se sídlem 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

3) ASUZA a.s.

IČ: 283 68 258

se sídlem 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.

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

c) Přehled výsledků investiční činnosti

Za konsolidovaný celek

Ukazatel	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017	% podíl	změna v %
Běžné výnosy (inkasa dividend, úroků atd.)	200 701	172 875	59,30	16,10
Realizované čisté výnosy z prodeje majetku				
Nerealizované výnosy (z přecenění majetku)	133 119	80 110	39,30	66,17
Ostatní výnosy	4 630	876	1,40	428,54
Výnosy celkem	338 450	253 861	100	33,32
Správní náklady	1 971	1 914	1,80	2,98
Ostatní náklady	110 557	107 971	98,20	2,40
Náklady celkem	112 528	109 885	100	2,41
Čistá změna hodnoty portfolia	225 922	143 976		56,92

Za individuální část

Ukazatel	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017	% podíl	změna v %
Běžné výnosy (inkasa dividend, úroků atd.)	200 693	172 869	56,62	16,10
Realizované čisté výnosy z prodeje majetku				
Nerealizované výnosy (z přecenění majetku)	145 002	95 571	40,91	51,72
Ostatní výnosy	8 765	876	2,47	900,57
Výnosy celkem	354 460	269 316	100	31,61
Správní náklady	1 971	1 914	1,82	2,98
Ostatní náklady	106 407	123 010	98,18	-13,50
Náklady celkem	108 378	124 924	100	-13,24
Čistá změna hodnoty portfolia	246 082	144 382		70,43

3) Výsledky hospodaření fondu k 31. 12. 2018

V uplynulém roce 2018 nenastaly žádné rizikové situace, které by výrazně ovlivnily výsledky hospodaření a finanční situaci fondu. Jak výnosy, tak výdaje plynou z tuzemska.

Zdrojem příjmů byly především příjmy z pronájmu nemovitostí. K 31. 12. 2018 měl fond celková aktiva za konsolidovanou část ve výši 2 933 588 tis. Kč. Vlastní kapitál fondu činil ke dni 31. 12. 2018 částku 1 867 887 tis. Kč. Hospodářský výsledek ke dni 31. 12. 2018 činil zisk ve výši 166 604 tis. Kč. Celková aktiva za individuální část činila 2 615 443 tis. Kč, z toho Aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií 2 615 234 tis. Kč. Vlastní kapitál z individuální části celkem činil 1 831 350 tis. Kč, z toho Investiční vlastní kapitál 1 831 141 tis. Kč. Účetní hodnota akcií fondu byla k 31. 12. 2018 dle IFRS ve výši 14 177 Kč. Oproti hodnotě akcie k 31. 12. 2017, která byla dle IFRS ve výši 11 562 Kč, se jedná o nárůst ve výši 22,62 %. 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.

Vysvětlující poznámky k výkazům:

V průběhu účetního období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 nedošlo ke změnám účetních metod a finanční výkazy nebyly významně ovlivněny sezónními ani cyklickými faktory.

V průběhu roku 2018 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.

- 4) Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným změnám významných pro naplnění účelu této výroční zprávy.

- 5) Informace o předpokládaném vývoji fondu (§ 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)

Hlavním zdrojem výnosů v roce 2019 budou i nadále výnosy z pronájmů a služeb s nájmem spojených.

Na vývoj podnikatelské činnosti a hospodářských výsledků v roce 2019 bude mít vliv zejména včasné dokončení rekonstrukce stávajících prostor tak, aby do konce roku 2019 byla naplněna pronajímaná kapacita nemovitosti. Tato rekonstrukce a dostavba umožní fondu rozšířit nabídku lékařských prostor, u nichž emitent eviduje značnou poptávku. Zároveň je připravena projektová dokumentace k částečnému zastřešení atria objektu, čímž vzniknou nové plochy o celkové velikosti cca 850 m² pro komerční využití, jako jsou obchody či restaurační zařízení. V průběhu června 2019 očekáváme stavební povolení k této akci.

Z pohledu očekávaných podnikatelských rizik a nejistot fondu pro následující období může být rizikem zejména značné prodlení s dokončením výše uvedené rekonstrukce. Fond eviduje dlouhodobě velkou poptávku na pronájem lékařských prostor v objektu Poliklinika Budějovická, který je historicky a dlouhodobě velmi významným a zavedeným zdravotnickým objektem a je 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. Určitým krátkodobým rizikem může být i vliv probíhajících rekonstrukcí na stávající nájemce, které může negativně ovlivňovat případný hluk a zvýšená prašnost z prováděné rekonstrukce.

- 6) Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku fondu v účetním období (§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.

- 7) Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF a Článek 105 AIFMR)

V průběhu účetního období nedošlo k změně statutu fondu.

- 8) Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF a Článek 107 AIFMR)

- a) *Odměňování zaměstnanců obhospodařovatele fondu*

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 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, kteří při výkonu činností v rámci jejich pracovní pozice nebo funkce mají podstatný vliv na rizikový profil fondu:

- členové představenstva a dozorčí rady,

Zaměstnanci, kteří při výkonu činností v rámci jejich pracovní pozice nebo funkce mají podstatný vliv na rizikový profil fondu:

- 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.

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.

b) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem fondu celkem

Pevná složka odměn:	376 071 CZK
Pohyblivá složka odměn:	0 CZK
Počet příjemců:	55
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 CZK

c) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem v poměrné výši přiřaditelné fondu.

Odměny vedoucích osob:	27 351 CZK
Počet příjemců:	4
Odměny ostatních zaměstnanců:	348 720 CZK
Počet příjemců:	51

Odměna za zhodnocení kapitálu fondu nebyla v účetním období vyplacena.

d) Odměňování obhospodařovatele

Za celé účetní období zaplatil Fond společnosti AVANT investiční společnost, a.s. jako svému statutárnímu orgánu za výkon činností obhospodařování a administrace částku souhrnně 614 tis. Kč. Vyplacená částka byla stanovena na základě smlouvy o výkonu funkce schválené valnou hromadou fondu a skládá se z následujících položek:

- (i) *Investiční společnosti přísluší za výkon funkce odměna, která činí 51.000,- Kč za každý započatý kalendářní měsíc.*

Žádná ze složek odměny statutárního ředitele nevybízí statutární orgán k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu fondu.

<i>Nepeněžitý příjem:</i>	<i>nebyly</i>
<i>Akcie fondu:</i>	<i>0 ks investičních akcií</i>
<i>Opce a srovnatelné investiční nástroje,</i>	
<i>jejichž hodnota se nevztahuje k akciím fondu:</i>	<i>0</i>

Obhospodařovatel nevlastní žádné cenné papíry představující podíl na emitentovi a nevlastní ani žádná jiná práva k akciím představující podíl na emitentovi.

e) Odměňování osob s řídicí pravomocí, členů správní rady/dozorčí rady a ostatních osob s řídicí pravomocí

- (i) *Pověření zmocněnci, resp. Členové statutárního orgánu souhrnně*

<i>Peněžitý příjem:</i>	<i>0 tis. Kč</i>
<i>Nepeněžitý příjem:</i>	<i>nebyly</i>
<i>Akcie fondu:</i>	<i>0 ks investičních akcií</i>
<i>Opce a srovnatelné investiční nástroje,</i>	
<i>jejichž hodnota se nevztahuje k akciím fondu:</i>	<i>0</i>

- (ii) *Členové správní rady souhrnně*

<i>Peněžitý příjem:</i>	<i>0 tis. Kč</i>
<i>Nepeněžitý příjem:</i>	<i>nebyly</i>
<i>Akcie fondu:</i>	<i>0 ks investičních akcií</i>
<i>Opce a srovnatelné investiční nástroje,</i>	
<i>jejichž hodnota se nevztahuje k akciím fondu:</i>	<i>0</i>

- (iii) *Ostatní osoby s řídicí pravomocí souhrnně*

<i>Peněžitý příjem:</i>	<i>0 tis. Kč</i>
<i>Nepeněžitý příjem:</i>	<i>nebyly</i>
<i>Akcie fondu:</i>	<i>0 ks investičních akcií</i>
<i>Opce a srovnatelné investiční nástroje,</i>	
<i>jejichž hodnota se nevztahuje k akciím fondu:</i>	<i>0</i>

Fond nepřijal samostatná pravidla týkající se politiky odměňování ani nezřídil výbor pro odměny.

9) Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF)

Ve vztahu k Fondu nesplňuje definici kontrolované osoby dle § 34 odst. 5 ZISIF žádná právnická osoba.

10) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) fondu v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (Příloha č. 2 písm. a) VoBÚP)

V období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 vykonával správu majetku za obhospodařovatele fondu:

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: **1. 7. 2015 – 31. 12. 2018**

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 Šritr**

Další identifikační údaje: **nar. 20. 5. 1974, bytem Šluknovská 316/12, 190 00, Praha 9**

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.

11) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP)

Název: **Komerční Banka, a.s.**

IČ: **453 17 054**

Sídlo: **Na příkopě 33, č.p. 969, 114 07, Praha 1**

Výkon činnosti depozitáře pro fond: **1. 1. 2018 – 31. 12. 2018**

12) Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP)

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

13) Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP)

V účetním období nevyužíval fond služeb hlavního podpůrce.

14) Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 této výroční zprávy.

15) (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP

V účetním období fond nebyl účastníkem žádných soudních nebo rozhodčích sporů, které by se týkaly majetku nebo nároků vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem, kdy by hodnota předmětu sporu převyšovala 5 % hodnoty majetku fondu v účetním období.

16) (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP

V účetním období fond nevyplatil žádné podíly na zisku na investiční akcii.

17) 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 (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP a § 118 odst. 4 písm. k) ZPKT)

Odměna obhospodařovateli: 612.000 Kč

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

Uved'te případné výjimky

Úplata depozitáři: 324.000 Kč

Údaje o dalších nákladech či daních:

Právní a notářské služby 43.740 Kč

Účetnictví 623.730 Kč

Účtovaná odměna ve prospěch auditorské společnosti VALENTA - NOCAR, s.r.o. za výkon činností auditora (audit individuálních účetních závěrek a výroční zprávy a audit konsolidované účetní závěrky a výroční zprávy) činí celkem částku za konsolidovaný celek 310 tis. Kč, z toho zvláště za emitenta 270 tis. Kč.

18) Identifikační údaje členů správních, řídících a dozorčích orgánů a vrcholového vedení fondu v účetním období, informace o pracovních či jiných smlouvách těchto osob uzavřených s fondem nebo jeho dceřinými společnostmi, informace o jejich manažerských odborných znalostech a zkušenostech, informace o společnostech, ve kterých byly tyto osoby v předešlých pěti letech členy správních, řídících nebo dozorčích orgánů nebo jejich společníkem, prohlášení těchto osob k možným střetům zájmů, případně informace o odsouzeních za podvodné trestné činy za předešlých pět let, údaje o veškerých konkurzních řízeních, správách a likvidacích, se kterými byly tyto osoby v předešlých pěti letech spojeny a dále údaje o jakémkoliv úředním veřejném obvinění nebo sankcích proti takové osobě ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů

a) *Pověření zmocněnci ve fondu v průběhu účetního období*

Jméno a příjmení: Mgr. Robert Robek

Další identifikační údaje: nar. 7. 9. 1970, bytem Útulná 506/17,
108 00 Praha 10

Období výkonu funkce: 21. 7. 2015 – 31. 12. 2018

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 víceletou 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.

Zbývající informace jsou obsaženy v příloze č. 5 této výroční zprávy.

Jméno a příjmení: **Mgr. Daniel Šritr**

Další identifikační údaje: **nar. 20. 5. 1974, bytem Šluknovská 316/12, 190 00, Praha 9**

Období výkonu funkce: 15. 02. 2016 – 31. 12. 2018

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.

Jméno a příjmení: **Mgr. Ing. Ondřej Pieran**

Další identifikační údaje: **nar. 18. 3. 1983, bytem Rolnická 56, Bohumín, 735 51**

Období výkonu funkce: 25. 10. 2018 – 31. 12. 2018

Znalosti a zkušenosti:

Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo a právní věda. Magisterský titul na Fakultě financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické v Praze – obor Finance. Tři roky zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti.

Zbývající informace jsou obsaženy v příloze č. 5 této výroční zprávy.

b) Členové správní rady fondu v průběhu účetního období

Jméno a příjmení: **Robert Schneider**

Další identifikační údaje: **nar. 21. 8. 1968, bytem U lužického semináře 97/18, 118 00, Praha 1**

Období výkonu funkce: 9. 12. 2014 – 31. 12. 2018

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.

Zbývající informace jsou obsaženy v příloze č. 5 této výroční zprávy.

Jméno a příjmení: **Jana Schneiderová**

Další identifikační údaje: **nar. 18. 12. 1975, bytem U lužického semináře 97/18, 118 00, Praha 1**

Období výkonu funkce: **9. 12. 2014 – 31. 12. 2018**

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. 5 této výroční zprávy.

Jméno a příjmení: **Hana Koubová**

Další identifikační údaje: **nar. 28. 2. 1950, bytem Edvarda Beneše 1809/30, 301 00, Plzeň**

Období výkonu funkce: **9. 12. 2014 – 31. 12. 2018**

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. 5 této výroční zprávy.

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

c) **Členové výboru pro audit v průběhu účetního období**

Jméno a příjmení: **Robert Schneider**

Jméno a příjmení: **Ing. Ilona Petrovičová**

Jméno a příjmení: **Michaela Rábová**

Pravomoci výboru pro audit jsou stanoveny v § 44 a násl. zákona č. 93/2009 Sb.

d) **Členové investičního výboru v průběhu účetního období**

Jméno a příjmení: **Robert Schneider**

Jméno a příjmení: **Eduard Koranda**

Jméno a příjmení: **Robert Robek**

19) **Informace dle § 118 odst. 4 a 5 ZPKT a Nařízení**

Předmětem podnikatelské činnosti fondu je a nadále bude vlastnictví a průběžný 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. onkologické oddělení pro léčbu karcinomu prsu (Onkocentrum Zelený pruh), jednodenní chirurgii se širokým spektrem operativy, specializovanou kliniku se zaměřením na komplexní péči o ženy (Centrum pro nemoci prsu) a největší gastroenterologické oddělení v Praze. Významným nájemcem výše uvedeného objektu je například Městská část Praha 4 nebo oční klinika Lexum, a.s. Fond eviduje významný převis poptávky o pronájem prostor v předmětné nemovitosti. V průběhu období, za něž je vypracována tato zpráva, fond vykonával běžnou činnost v souladu se svým statutem. Výnosy plynoucí z aktiv fondu byly použity k financování běžných nákladových položek a k investiční činnosti a v rámci celkové koncepce do zkvalitňování a zlepšování poskytovaných služeb v nemovitostním areálu. Výsledkem výše uvedeného je skutečnost, že fond zakončil účetní období se ziskem viz článek 2 této výroční zprávy. Na vývoj podnikatelské činnosti a hospodářských výsledků fondu v účetním období měla vliv hlavní investice fondu v tomto období, konkrétně zahájení a následné dokončení dostavby objektu Epsilon – Poliklinika Budějovická. Tato dostavba umožňuje fondu rozšířit nabídku lékařských prostor, u nichž fond eviduje značnou poptávku. Zároveň v průběhu roku probíhala rekonstrukce stávajících prostor a bude probíhat i v období následujícím. V průběhu účetního období se nevyskytly žádné jiné faktory, rizika či nejistoty, které by měly vliv na výsledky hospodaření fondu. V současné době platí, že řídicí orgány fondu pevně 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, a to ani nepřímo.

Významná hmotná dlouhodobá aktiva fondu jsou uvedena v příloze č. 4 této výroční zprávy. Fond neeviduje žádná věcná břemena na nemovitostech spadajících do hmotných dlouhodobých aktiv fondu, která mohou ovlivnit využití hmotných dlouhodobých aktiv ze strany fondu. Fond neeviduje žádné problémy v oblasti životního prostředí, které mohou ovlivnit využití hmotných dlouhodobých aktiv ze strany fondu.

Číselné údaje a informace o výši všech peněžitých příjmů, které za účetní období od fondu přijaly osoby s řídicí pravomocí, jsou uvedeny v článku 7 resp. článku 17 této výroční zprávy. Řídicí osoby za účetní období nepřijaly žádné peněžité příjmy od osob ovládaných fondem. Řídicí osoby za účetní období nepřijaly žádné nepeněžité příjmy od fondu ani od osob ovládaných fondem.

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.

Osobou s řídicí pravomocí fondu je společnost AVANT investiční společnost, a.s., která zastává funkci statutárního ředitele, ve které je zastoupena pověřenými zmocněnci Mgr. Daniele Štritrem a Mgr. Robertem Robkem. Osoba s řídicí pravomocí fondu je odměňována na základě smlouvy o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu formou fixní měsíční odměny.

Informace o odměnách účtovaných auditorem za povinný audit roční účetní závěrky jsou uvedeny v článku 17 této výroční zprávy. Výkon interního auditu fondu vykonává společnost AVANT investiční

společnost, a.s. v rámci činnosti administrace, přičemž odměna za výkon interního auditu je zahrnuta do fixní měsíční odměny, kterou fond vyplácí společnosti AVANT investiční společnost, a.s. na základě smlouvy o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu.

Účetnictví fondu je vedeno v souladu se ZoÚ/IFRS. Jednotné účetní politiky a postupy uplatňované ve fondu jsou stanoveny při plném respektování obecně platných 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 zaměstnanci oddělení účetnictví. Všechna přihlášení do účetního systému jsou evidována a lze je zpětně rekonstruovat. Výkon vnitřní kontroly je zajišťován interním auditorem administrátora fondu a zaměstnancem administrátora fondu pověřeným výkonem dodržování, 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 obecně 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 interního 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.

Statutárním orgánem fondu je statutární ředitel, kterým je investiční společnost, která je oprávněna obhospodařovat fond jako investiční fond v souladu se ZISIF. K jednání za fond pověřuje tato investiční společnost pověřené zmocněnce, tj. zástupce právnické osoby dle ust. § 46 odst. 3 ZOK. Statutárního ředitele volí a odvolává správní rada s výjimkou volby prvního statutárního ředitele, kterého volí valná hromada. Žádná jiná zvláštní pravidla určující volbu nebo odvolání členů statutárního orgánu nejsou stanoveny.

Dozorčím 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.

Valná hromada jako nejvyšší orgán fondu doposud nejmenovala členy výboru pro audit, a proto jsou členy výboru pro audit nevykonní členové správní rady jako kontrolního orgánu fondu.

Fond dále zřizuje 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.

Fond má zřízen výbor pro audit, který se skládá ze 3 členů, kteří disponují patřičnými znalostmi v oblasti investic Fondu.

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

Nejvyšším orgánem fondu je valná hromada, které přísluší rozhodovat o všech záležitostech, které do její působnosti svěruje zákon nebo stanovy fondu. Stanovy fondu svěrují 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 fondu vlastníci zakladatelské akcie, jejichž počet přesahuje dvě třetiny zapisovaného základního kapitálu fondu. Valná hromada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech akcionářů vlastních zakladatelské akcie, pokud zákon nebo stanovy fondu nestanoví něco jiného. Souhlasu tříčtvrtinové většiny hlasů všech akcionářů vlastních zakladatelské akcie je zapotřebí pro rozhodnutí valné hromady o změně stanov fondu, zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu fondu, schválení podílů na likvidačním zůstatku fondu, rozhodnutí o přeměně fondu, 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 fondu, změně druhu nebo formy akcií, změně práv spojených s určitým druhem akcií, volbě a odvolání členů správní rady, volbě prvního statutárního ředitele, rozhodnutí o rozdělení zisku, rozhodnutí o zcizování a nabývání majetku, bude-li hodnota zcizovaného nebo nabývaného majetku přesahovat 100 mil. Kč, rozhodnutí o přijetí půjčky či úvěru, bude-li půjčka nebo úvěr přesahovat částku 100 mil. Kč, rozhodnutí o poskytování jakéhokoliv zajištění dluhu, jehož výše bude přesahovat částku 100 mil. Kč, změně statutu fondu ve věci investiční strategie a způsobu investování, úplaty obhospodařovateli, administrátorovi a depozitáři a nákladů souvisejících s obhospodařováním majetku fondu.

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

Informace o struktuře vlastního kapitálu fondu jsou uvedeny v příloze č. 2 této výroční zprávy.

Fond vydává dva druhy kusových akcií – zakladatelské a investiční, které představují podíl na fondu, se kterými jsou spojena práva a povinnosti popsaná ve stanovách fondu ve smyslu ZOK a ZISIF.

Zakladatelské akcie nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu ani na veřejném trhu. Investiční akcie jsou přijaty k obchodování na Pražské burze cenných papírů.

Zakladatelské akcie mají podobu listinných cenných papírů a jsou vydány ve formě na jméno. Investiční akcie mají podobu zaknihovaných akcií a jsou vydány ve formě na jméno.

Základní kapitál fondu (celkový fondový kapitál) byl na konci účetního období rozdělen na 20 kusů zakladatelských akcií (ISIN CZ0008041373), které tvoří zapisovaný základní kapitál a 129 159 kusů investičních akcií (ISIN CZ0008041381), které tvoří investiční kapitál fondu.

Ke konci účetního období fond neevidoval žádné emitované ani upsané akcie fondu, které by nebyly nesplaceny.

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

Fond vydává 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. Za peněžní částku došlou na účet fondu je upisovateli upsán nejbližší nižší celý počet investičních akcií fondu vypočtený jako celočíselná část podílu došlé částky a hodnoty investiční akcie fondu platné k rozhodnému dni.

Investiční akcie fondu 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.

Hlasovací práva na valné hromadě fondu jsou spojena, nevyžaduje-li zákon hlasování na valné hromadě podle druhu akcií, pouze se zakladatelskými akciemi. Významnými přímými podíly na hlasovacích právech fondu, tak disponují pouze vlastníci zakladatelských akcií fondu, pokud zákon nestanoví něco jiného.

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.

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 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 ředitel 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.

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.

V účetním období nebyly uzavřeny žádné významné smlouvy, ve kterých by byl fond smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání fondu v důsledku nabídky převzetí, a tedy nenastaly žádné účinky z těchto smluv vyplývající.

V účetním 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.

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.

Ke konci účetního období fond neměl žádné zaměstnance.

Rozhodování o rozdělení zisku nebo jiných výnosů z majetku investiční části Fondu náleží výhradně do působnosti valné hromady Fondu. Společnost nesmí vyplatit zisk nebo prostředky z jiných vlastních zdrojů, ani na ně vyplácet zálohy, pokud by si tím přivodil úpadek. V účetním období fond nevyplatil akcionářům žádné dividendy.

V účetním období nebylo valnou hromadou emitenta rozhodnuto o výplatě dividendy z investičního majetku náležejícího k investičním akciím.

V účetním období nebylo valnou hromadou emitenta rozhodnuto o výplatě dividendy z ostatního majetku náležejícího k zakladatelským akciím, protože na neinvestiční části fondu neprobíhá žádná ekonomická činnost.

Emitent nemá stanovenou dividendovou politiku.

V účetním období nebyl fond účastníkem správního, soudního nebo rozhodčího řízení, které mohlo mít nebo v nedávné minulosti mělo významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost fondu.

Ke konci účetního období nadržel fond, jeho dceřiná společnost ani nikdo jiný jménem fondu akcie, které by představovaly podíl na základním kapitálu fondu.

20) Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ)

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Fond nenabyl vlastní akcie nebo podíly.

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí.

Fond není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů viz. článek 19 této výroční zprávy.

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

21) Prohlášení oprávněných osob fondu

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

Zpracoval: Mgr. Daniel Šritr
Funkce: pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.
Dne: 16. 12. 2019



Přílohy:

Příloha č. 1 – Konsolidovaná účetní závěrka a Zpráva nezávislého auditora

Příloha č. 2 – Individuální účetní závěrka fondu a Zpráva nezávislého auditora

Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK)

Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu
(Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)

Příloha č. 5 – Čestná prohlášení současných členů správních, řídících, dozorčích orgánů fondu a členů jeho vrcholového vedení + informace o společnostech, ve kterých byly tyto osoby členy správních, řídících a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech + stejné informace o bývalých členech správních, řídících, dozorčích orgánů fondu či vrcholového vedení fondu, kteří byli členy orgánů fondu alespoň po určitou část účetního období.

Příloha č. 1 – Konsolidovaná účetní závěrka a Zpráva nezávislého auditora

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (ROZVAHA)

v tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2018	31. prosince 2017	1. ledna 2017
AKTIVA				
AKTIVA - neinvestiční				
Krátkodobá neinvestiční aktiva				
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	12	209	209	209
Aktiva neinvestiční celkem		209	209	209
Aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií		209	209	209
AKTIVA - investiční				
Dlouhodobá aktiva				
Finanční aktiva v reálné hodnotě				
vykázané				
do ostatního úplného výsledku				
hospodaření	7	66 311	3 871	3 871
Dlouhodobý majetek	8	949	1 113	2 109
Finanční aktiva v naběhlé hodnotě -				
dlouhodobé pohledávky	9	36 605	109 513	112 650
Nedokončené investice do nemovitostí	10	3 769	249 467	36 150
Investice do nemovitostí	10	2 680 872	2 283 379	2 202 834
Dlouhodobá aktiva celkem		2 788 506	2 647 343	2 357 614
Krátkodobá aktiva				
Obchodní a jiné pohledávky v naběhlé hodnotě	11	75 752	244 894	192 231
Peníze a peněžní ekvivalenty	12	69 121	30 255	104 073
Krátkodobá aktiva celkem		144 873	275 149	296 304
Aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií		2 933 379	2 922 492	2 653 918
Aktiva celkem		2 933 588	2 922 701	2 654 127
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY				
Vlastní kapitál – neinvestiční				
Základní kapitál (zapisovaný)	13	2 000	2 000	2 000
Kumulované ztráty		-1 791	-1 791	-1 791
Vlastní kapitál celkem		209	209	209
Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné k zakladatelským akciím celkem		209	209	209

ZÁVAZKY - investičníKrátkodobé závazky:

Krátkodobé závazky	16	139 410	110 217	34 570
--------------------	----	---------	---------	--------

Dlouhodobé závazky:

Odložený daňový závazek	25	91 592	53 777	48 604
-------------------------	----	--------	--------	--------

Dlouhodobé závazky	17	834 699	1 116 742	1 076 924
--------------------	----	---------	-----------	-----------

**Závazky investiční celkem (mimo
čistých aktiv připadajících na držitele
investičních akcií s právem na odkup)**

	1 065 701	1 280 736	1 160 098
--	------------------	------------------	------------------

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

14	1 867 678 (*)	1 641 756 (*)	1 493 820 (*)
----	----------------------	----------------------	----------------------

z toho :

- nekontrolní podíly	16 561	15 956	12 851
----------------------	--------	--------	--------

- držitelé investičních akcií	1 851 117	1 625 800	1 480 969
-------------------------------	-----------	-----------	-----------

Závazky celkem	2 933 379	2 922 492	2 653 918
-----------------------	------------------	------------------	------------------

**Vlastní kapitál a závazky celkem (vč.
nekontrolních podílů)**

2 933 588 (*)	2 922 701 (*)	2 654 127 (*)
----------------------	----------------------	----------------------

(*) Na základě požadavku ČNB došlo v účetní závěrce k 31.12.2018 k opravě vykázání investičních akcií jako závazku.

Společnost původně klasifikovala podíly držitelů investičních akcií s právem na odkup jako součást vlastního kapitálu, na řádcích „Vlastní kapitál celkem“. V souladu s IFRS je třeba tyto podíly vykazovat jako samostatnou kategorii závazků společnosti, v samostatném řádku „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“. Běžné i srovnatelné údaje proto byly v účetní závěrce opraveny, položka Vlastní kapitál celkem byla snížena o 1 867 678 tis. Kč k 31.12.2018, o 1 641 756 k 31.12.2017 a o 1 493 820 tis. Kč k 1.1.2017. O stejné hodnoty byl navýšen řádek „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“ a dále součtový řádek „Vlastní kapitál a závazky celkem (vč. nekontrolních podílů)“. Detailní přehled všech oprav je uveden v tabulce oprav na str. 2-5 výroční zprávy.

Příloha na stranách 54-103 tvoří nedílnou součást této konsolidované účetní závěrky.

Konsolidovaná účetní závěrka byla schválena statutárním ředitelem a z jeho pověření podepsána dne 16. prosince 2019.



Mgr. Daniel Šritr
pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU (*)

v tis. Kč	Poznámka	2018	2017
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	20	200 701	172 875
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	10, 23	-40 439	-49 186
Ostatní provozní náklady	10, 23	-12 177	-9 811
Změna reálné hodnoty investice do nemovitosti	21	70 679	80 110
Ostatní výnosy	22	2 076	876
Čistá ztráta ze znehodnocení	28	-7 300	
Provozní výsledek hospodaření		213 540	194 864
Nákladové / výnosové úroky	24	-11 611	-39 626
Ostatní finanční náklady / výnosy	24	2 554	-2 058
Finanční výsledek hospodaření		-9 057	-41 684
Výsledek hospodaření před zdaněním		204 483	153 180
Daň z příjmů za běžnou činnost	25	-37 879	-9 204
Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		166 604	143 976
Ostatní úplný hospodářský výsledek			
<u>Položky, které nejsou reklasifikovány do Výsledku hospodaření za účetní období:</u>			
Změny reálné hodnoty kapitálových investic přeceňovaných na reálnou hodnotu do Ostatního úplného výsledku hospodaření	7,14	62 440	
Související daňový dopad		-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	0
Úplný hospodářský výsledek za účetní období po zdanění před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup			
		225 922	143 976
- Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele vyplatitelných investičních akcií	15	225 317	140 871
- Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií		0	0
- Nekontrolní podíly		605	3 105
Zvýšení čistých aktiv na 1 investiční akcii (v Kč)	27	1 744,49 Kč	1 090,68 Kč
Základní zisk na 1 zakladatelskou akcii (v Kč)		0 Kč	0 Kč

(*) Na základě požadavku ČNB došlo v účetní závěrce k 31.12.2018 k opravě vykázání investičních akcií jako závazku.

Společnost původně klasifikovala podíly držitelů investičních akcií s právem na odkup jako součást vlastního kapitálu. Položka „Úplný hospodářský výsledek za účetní období po zdanění“ ve které je vykázán zisk týkající se investiční části byla dále pro srozumitelnější vykázání lépe popsána na „Úplný hospodářský výsledek za účetní

období po zdanění před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup“. Dále byly samostatně vykázány tři řádky:

1. „Zvýšení čistých aktiv připadající na držitele vyplatitelných investičních akcií“,
2. „Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií“,
3. „Nekontrolní podíly“.

Detailní přehled všech oprav je uveden v tabulce oprav na str. 2-5 výroční zprávy.

Příloha na stranách 54 až 103 tvoří nedílnou součást této konsolidované účetní závěrky.

**KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ
S PRÁVEM NA ODKUP (*)**

	Poznámka	2018	2017	2016
Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 1. lednu po opravách	15	1 625 800	1 480 969	1 294 753
Příjem z vydaných investičních akcií		0	3 960	0
Splacení investičních akcií		0	0	0
Zvýšení čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi		0	3 960	0
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií		225 317	140 871	186 216
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup k 31. prosinci	15	1 851 117	1 625 800	1 480 969

(*) Na základě požadavku ČNB došlo v účetní závěrce k 31.12.2018 k opravě vykázání investičních akcií jako závazku. Byl opraven výkaz změn vlastního kapitálu a byl doplněn samostatný výkaz „Konsolidovaný výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup“ shrnující přehled změn hodnoty investičních akcií v období.

Detailní přehled všech oprav je uveden v tabulce oprav na str. 2-5 výroční zprávy.

VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘÍŘADITELNÝCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ

	31. prosince 2018	31. prosince 2017	1. ledna 2017
Počet investičních akcií (ks)	129 159	129 159	128 815
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	1 851 117	1 625 800	1 480 969
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	14 332,079	12 587,586	11 496,870

Příloha na stranách 54 až 103 tvoří nedílnou součást této konsolidované účetní závěrky.

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU (**)

v tis. Kč	Základní kapitál (zapisovaný)	Kumulované ztráty	Úplný výsledek hospodaření za účetní období	Vlastní kapitál většinového vlastníka celkem	Nekontrolní podíly
Zůstatek k 31. prosinci 2015	2 000	-1 791	0	209	10 799
Úplný výsledek hospodaření za účetní období připadající na zakladatelské akcie				0	2 052
Zůstatek k 31. prosinci 2016	2 000	-1 791	0	209	12 851
Úplný výsledek hospodaření za účetní období připadající na zakladatelské akcie					3 105
Zůstatek k 31. prosinci 2017	2 000	- 1 791	0	209	15 956
Úplný výsledek hospodaření za účetní období připadající na zakladatelské akcie					605
Zůstatek k 31. prosinci 2018	2 000	- 1 791	0	209	16 561

(*) Na základě požadavku ČNB došlo v účetní závěrce k 31.12.2018 k opravě vykázání investičních akcií jako závazku.

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu byl opraven o změnu hodnot investičních akcií a do účetní závěrky byl doplněn samostatný výkaz „Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup“ shrnující přehled změn hodnoty investičních akcií v období.

Detailní přehled všech oprav je uveden v tabulce oprav na str. 2-5 výroční zprávy.

Příloha na stranách 54 až 103 tvoří nedílnou součást této konsolidované účetní závěrky.

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ

v tis. Kč	Poznámka	2018	2017
Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií a nekontrolním podílům za období		204 483	153 180
<u>Úpravy o nepeněžní operace</u>		-55 112	-76 620
Odpis dlouhodobého majetku a pohledávek		842	65
Změna stavu opravných položek a rezerv		1 434	1
Čistý zisk / ztráta z finančních operací		-2 554	2 058
Úprava o nákladové a výnosové úroky		11 611	6 995
Úprava o přecenění investice do nemovitosti		- 70 679	- 80 110
Znehodnocení goodwillu		7 300	
Ostatní nepeněžní operace		-3 066	-5 629
Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu		149 371	76 560
<u>Změna stavu pracovního kapitálu</u>		198 335	22 985
Změna stavu krátkodobých pohledávek a časového rozlišení aktiv		169 141	-52 662
Změna stavu krátkodobých závazků a časového rozlišení pasív		29 194	75 647
Čistý provozní peněžní tok před zdaněním		347 706	99 545
Zaplacené úroky		-4 938	-6 523
Přijaté úroky		6 640	8 541
Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost		-5 312	-8 513
Přijaté podíly na zisku		2 614	
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		346 710	93 050
Výdaje spojené s nabytím dlouhodobého majetku		-52	-471
Výdaje spojené s nabytím investice do nemovitostí		-98 656	-213 318
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		-98 708	-213 789
Změna stavu závazků z financování		-282 044	39 823
Změna stavu dlouhodobých pohledávek		72 908	3 138
Změna stavu čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi			3 960
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		-209 136	46 921
Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		38 866	-73 818
Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	12	30 464	104 282
Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	12	69 330	30 464
- z toho peněžní prostředky vztahované k základnímu kapitálu	12	209	209
- z toho peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií a nekontrolním podílům	12	69 121	30 255

Příloha na stranách 54 až 103 tvoří nedílnou součást této konsolidované účetní závěrky.

1. OBECNÉ INFORMACE

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

V roce 2018 a 2017 Skupina podnikala v oblasti investování v České republice, a to podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů.

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

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

Statutární orgány Mateřské společnosti

K 31. prosinci 2018 a 2017:

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

Při výkonu funkce zastupuje:

Jméno	Funkce
Mgr. Robert Robek	Pověřený zmocněnec
Mgr. Daniel Šritr	Pověřený zmocněnec
Mgr. Ing. Ondřej Pieran (*)	Pověřený zmocněnec

(*) do Obchodního rejstříku zapsán dne 25. října 2018.

Členové správní rady k 31. prosinci 2018 a 2017:

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

2. KONSOLIDAČNÍ CELEK A PODNIKOVÉ KOMBINACE

K 31. prosinci 2018 byly do konsolidované účetní závěrky zahrnuty následující společnosti:

Společnost	Země	Hlavní činnost	Efektivní vlastnický podíl
Mateřská společnost			
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 24261386, sídlo: Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4	Česká republika	Vlastnictví a rozvoj komplexu nemovitostí na adrese sídla společnosti	
Dceřiné společnosti			
ASUZA a.s., IČO: 28368258, sídlo: Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4	Česká republika	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor na adrese sídla společnosti	92,03 %, přímý podíl
Fisolta commerz s.r.o., IČO: 03586103, sídlo: Durychova 101/66, Lhotka, 142 00 Praha 4	Česká republika	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	100,00 %, přímý podíl

Změny konsolidačního celku:

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 28.

V roce 2018 a 2017 neproběhla žádná další 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 s výjimkou investice do nemovitostí přeceňované na reálnou hodnotu do zisku a finančních aktiv v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření.

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

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

3.2. Prohlášení o shodě s účetními pravidly

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

3.3. Konsolidace

a) Konsolidační celek

Konsolidovaná účetní závěrka zahrnuje Fond a 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.

3.4. Vykazování podle segmentů

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

3.5. Přepočty cizích měn

a) Funkční měna a měna vykazování

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

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

b) Transakce a zůstatky

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

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

3.6. Pozemky, budovy a zařízení

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

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

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

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

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

3.7. Nehmotná aktiva - goodwill

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

3.8. Finanční aktiva

Účtování a vykazování finančních aktiv

Nákupy a prodeje finančních aktiv jsou vykázány k datu sjednání obchodu, pokud je nákup nebo prodej finančních aktiv uzavřen na základě smlouvy, jejíž podmínky vyžadují dodání aktiv ve lhůtě stanovené daným trhem. Veškerá vykázaná finanční aktiva jsou následně oceňována buď v naběhlé hodnotě nebo v reálné hodnotě, v závislosti na klasifikaci finančního aktiva.

Klasifikace finančních aktiv

Dluhové nástroje, které splňují následující podmínky, jsou následně oceňovány v naběhlé hodnotě:

- finanční aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet finanční aktiva za účelem inkasa smluvních peněžních toků; a
- smluvní podmínky finančního aktiva vedou ke stanoveným datům k peněžním tokům, které jsou pouze splátkami jistiny a úroků z nesplacené jistiny.

Dluhové nástroje, které splňují následující podmínky, jsou následně oceňovány reálnou hodnotou prostřednictvím Ostatního úplného výsledku (dále "FVTOCI"):

- finanční aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cíle je jak dosažení inkas smluvních peněžních toků, tak i prodej finančního aktiva; a
- smluvní podmínky finančního aktiva vedou ke stanoveným datům peněžních toků, které jsou pouze platbami jistiny a úroků z nesplacené jistiny.

Navzdory výše uvedenému může Skupina při počátečním vykazání finančního aktiva učinit následující neodvolatelné volby resp. označení:

- Skupina může neodvolatelně určit, že následné změny reálné hodnoty kapitálových investic bude vykazovat v případě splnění určitých kritérií ve vlastním kapitálu; a
- Skupina může neodvolatelně určit, že dluhové finanční aktivum, které splňuje kritéria ocenění naběhlou hodnotou nebo FVTOCI, bude vykazovat jako FVTPL, pokud to eliminuje nebo významně snižuje účetní nesoulad.

Naběhlá hodnota finančního aktiva je částka, při které je finanční aktivum oceněno při počátečním vykázání mínus splátky jistiny plus kumulativní amortizace s použitím metody efektivní úrokové míry jakéhokoli rozdílu mezi počáteční částkou a částkou při splatnosti upravenou o případnou opravnou položku. Na druhé straně brutto účetní hodnota aktiva je amortizovaná pořizovací cena finančního aktiva před úpravou o opravnou položku.

Úrokové výnosy se vykazují metodou efektivní úrokové sazby pro dluhové nástroje oceňované následně v naběhlé hodnotě a FVTOCI. Pro finanční nástroje jiné než nakoupená nebo vytvořená finanční aktiva se sníženou hodnotou, se úrokový výnos vypočítá použitím metody efektivní úrokové sazby na hrubou účetní hodnotu finančního aktiva, s výjimkou finanční aktiva, která se následně stalo úvěrově znehodnocené. U finančních aktiv; která se následně stala úvěrově znehodnocená, se úrokové výnosy vykazují použitím metody efektivní úrokové sazby na naběhlou hodnotu finančního aktiva.

Pokud se v následujících účetních obdobích úvěrové riziko na finančním nástroji s úvěrovým znehodnocením sníží tak, aby finanční aktivum již nebylo znehodnocené, se úrokové výnosy vykazují použitím metody efektivní úrokové sazby na účetní hodnotu finančního aktiva.

U nakoupených nebo vytvořených finančních aktiv se sníženou hodnotou Skupina vykazuje úrokové výnosy uplatněním upravené efektivní úrokové míry na naběhlou hodnotu finančního aktiva od počátečního vykázání. Výpočet se nevrací k hrubé bázi, i když se úvěrové riziko finančního aktiva následně zlepší tak, že finanční aktivum již není znehodnocené.

Úrokové výnosy jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty a jsou zahrnuty v položce „Finanční výnosy“.

Akciové nástroje 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 SFRS (I) 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.

Metoda amortizovaných nákladů a efektivních úroků

Metoda efektivní úrokové sazby je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty dluhového nástroje a alokace úrokových nákladů v daném období.

Pro finanční nástroje, jiné než jsou nakoupené nebo vytvořené finanční aktiva se sníženou hodnotou, je efektivní úroková míra sazba, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní toky (včetně všech poplatků, které byly vyplaceny nebo přijaty, a které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové míry, transakčních nákladů a ostatních premií nebo diskontů) bez očekávaných úvěrových ztrát, po dobu očekávané životnosti dluhového nástroje, nebo případně kratší období dluhového nástroje při počátečním vykázání. U nakoupených nebo vytvořených finančních aktiv se sníženou hodnotou se efektivní úroková míra, upravená o očekávané úvěrové ztráty, vypočítá diskontováním odhadovaných budoucích peněžních toků, včetně očekávaných úvěrových ztrát, k amortizované hodnotě dluhového nástroje při prvotním vykázání.

Snížení hodnoty finančních aktiv

Skupina vykazuje opravnou položku k očekávaným úvěrovým ztrátám („ECL“) u investic do dluhových nástrojů, které jsou oceňovány v naběhlé hodnotě nebo do FVTOCI, pohledávek z leasingu, smluvních aktiv, jakož i úvěrových závazků a finančních záruk. Ztráty ze snížení hodnoty nejsou vykázány u investic do kapitálových nástrojů.

Výše očekávané úvěrové ztráty je aktualizována ke každému datu účetní závěrky tak, aby odrážela změny v úvěrovém riziku od počátečního vykázání příslušného finančního nástroje.

Skupina vždy vykazuje ECL po dobu životnosti pohledávek z obchodních vztahů a pohledávek z leasingu. Očekávaná úvěrová ztráta z těchto finančních aktiv je odhadnuta na základě historických zkušeností, upravené o faktory, které jsou specifické pro tyto dlužníky, obecné ekonomické podmínky a posouzení současného stavu i prognózu podmínek k datu vykázání, včetně případné časové hodnoty peněz.

U všech ostatních finančních nástrojů Skupina vykazuje celoživotní ECL, pokud došlo k významnému nárůstu úvěrového rizika od počátečního uznání. Pokud se naopak úvěrové riziko finančního nástroje od počátečního uznání nezvýšilo, Skupina vypočítá opravnou položku k tomuto finančnímu nástroji ve výši očekávané 12ti měsíční ztráty.

Posouzení, zda by mělo být použito celoživotní ECL, vychází z významného zvýšení pravděpodobnosti nebo rizika selhání, ke kterému dochází od počátečního vykázání, namísto dřívějšího přístupu, kdy se vykazovalo znehodnocení při počátečním vykázání nebo v případě skutečného selhání.

Celoživotní ECL představuje očekávané úvěrové ztráty, které vyplynou ze všech možných událostí prodlení v průběhu očekávané životnosti finančního nástroje. Naproti tomu 12ti měsíční ECL představuje část celoživotní ECL, u které se předpokládá, že k události selhání dojde do 12 měsíců od data sestavení účetní závěrky.

Významné zvýšení úvěrového rizika

Při posuzování, zda se úvěrové riziko finančního nástroje od počátečního vykázání významně zvýšilo, Skupina porovnává riziko selhání u finančního nástroje k datu účetní závěrky, s rizikem selhání u finančního nástroje ke dni prvotního vykázání. Při tomto hodnocení Skupina zohledňuje jak kvantitativní, tak i kvalitativní informace, které jsou vhodné a podpůrné, včetně historických zkušeností a informací o budoucnosti, které jsou dostupné bez zbytečných nákladů nebo úsilí. Zvažované informace týkající se budoucnosti zahrnují výhled odvětví, ve kterých dlužníci Skupiny působí, získané z ekonomických expertních zpráv, od finančních analytiků, vládních orgánů, příslušných think-tanků a dalších podobných organizací, jakož i zvážení různých vnějších zdrojů skutečných a prognózovaných ekonomických informací, které se týkají hlavních činností Skupiny.

Při posuzování významného zvýšení úvěrového rizika od počátečního vykázání se berou v úvahu zejména následující informace:

- skutečné nebo očekávané významné zhoršení vnějšího (pokud je k dispozici) ratingu nebo interního hodnocení finančního nástroje;
- výrazné zhoršení ukazatelů úvěrového rizika na vnějším trhu u konkrétního finančního nástroje, např. významné zvýšení úvěrové marže, ceny credit default swapu dlužníka nebo doby, po kterou byla reálná hodnota finančního aktiva nižší než jeho zůstatková hodnota;
- existující nebo předpokládané nepříznivé změny v obchodních, finančních nebo ekonomických podmínkách, u nichž se očekává, že způsobí významné snížení schopnosti dlužníka plnit své úvěrové závazky;
- skutečné nebo očekávané výrazné zhoršení provozních výsledků dlužníka;
- významné zvýšení úvěrového rizika u jiných finančních nástrojů stejného dlužníka;
- skutečná nebo očekávaná významná nepříznivá změna v regulatorním, ekonomickém nebo technologickém prostředí dlužníka, jejímž výsledkem je výrazné snížení schopnosti dlužníka plnit své dluhové závazky.

Bez ohledu na výsledek výše uvedeného posouzení Skupina předpokládá, že úvěrové riziko finančního aktiva od počátečního vykázání významně vzrostlo, pokud jsou smluvní platby více než 30 dnů po splatnosti, pokud Skupina nemá rozumné a podložené informace, které dokazují opak.

Navzdory výše uvedenému Skupina předpokládá, že se úvěrové riziko finančního nástroje od doby prvotního vykázání výrazně nezvýšilo, pokud bylo stanoveno, že finanční nástroj má k datu prvotního vykázání nízké úvěrové riziko. Finanční nástroj má nízké úvěrové riziko, pokud:

- finanční nástroj má nízké riziko selhání,
- dlužník má silnou schopnost plnit v nejbližší době své smluvní závazky a
- nepříznivé změny v ekonomice a podnikání dlouhodobější podmínky mohou, ale nemusí snížit schopnost dlužníka plnit své smluvní závazky.

Skupina má za to, že finanční aktivum má nízké úvěrové riziko, pokud má interní nebo externí rating „investičního stupně“ podle globálně používané definice.

Skupina pravidelně sleduje účinnost kritérií používaných k identifikaci, zda došlo k významnému zvýšení úrokového rizika a podle potřeby je reviduje tak, aby bylo zajištěno, že kritéria budou schopna identifikovat významný nárůst úvěrového rizika dříve, než se částka dostane do kategorie po splatnosti.

Definice úvěrového selhání

Skupina pokládá pro účely interního řízení úvěrového rizika následující příklady za případy selhání, protože historická zkušenost ukazuje, že pohledávky, které splní jedno nebo více kritérií jsou obvykle nevymožitelné v plné výši:

- případ, kdy protistrana poruší ujednání úvěrové smlouvy; nebo
- informace získané interně nebo z externích zdrojů naznačují, že dlužník nebude pravděpodobně schopen zaplatit svým věřitelům, včetně Skupiny, v plné výši (bez zohlednění zajištění, které Skupina obdržela).

Bez ohledu na výše uvedenou analýzu se Skupina domnívá, že k selhání došlo, pokud je finanční aktivum déle než 90 dnů po splatnosti, pokud Skupina nemá žádné racionální a podpůrné informace, které by prokázaly, že pozdější definice úvěrového selhání je vhodnější.

Finanční aktiva se sníženou hodnotou

Finanční aktivum je znehodnocené, pokud nastala jedna nebo více událostí, které mají negativní dopad na odhadované budoucí peněžní toky tohoto finančního aktiva. Důkazy o tom, že finanční aktivum je znehodnocené, zahrnují pozorovatelné údaje o následujících událostech:

- významné finanční potíže emitenta nebo dlužníka;
- porušení smlouvy, např. selhání nebo existence pohledávek po splatnosti;
- věřitel nebo věřitelé dlužníka z ekonomických nebo smluvních důvodů souvisejících s finančními obtížemi dlužníka, poskytl dlužníkovi úlevy, o kterých by věřitel nebo věřitelé jinak neuvažovali;
- je pravděpodobné, že dlužník vstoupí do konkurzu nebo finanční reorganizace; nebo
- zánik aktivního trhu s tímto finančním aktivem z důvodu finančních potíží dlužníka.

Odepsání aktiva

Skupina odepíše finanční aktivum, pokud existují informace, které naznačují, že protistrana má závažné finanční potíže a neexistuje reálná vyhlídka na její zotavení, např. pokud protistrana vstoupila do likvidace nebo v případě pohledávek z obchodního styku, pokud jsou tyto pohledávky více než dva roky po splatnosti, podle toho, která událost nastane dříve. Odepsaná finanční aktiva mohou být i nadále vymáhána, a to i s využitím externích právních služeb. Všechny získané částky jsou pak vykázány ve Výkazu zisku a ztráty.

Oceňování a vykazování očekávaných úvěrových ztrát

Výše očekávaných úvěrových ztrát je součinem pravděpodobnosti selhání, ztráty při selhání (tj. výše ztráty v případě, když dojde k selhání) a expozice Skupiny v okamžiku, kdy dojde k selhání. Určení pravděpodobnosti selhání a výše ztráty při selhání je založeno na historických údajích upravených o informace o očekávaných budoucích událostech, jak je popsáno výše. Expozice Skupiny v okamžiku selhání odpovídá účetní hodnotě finančního aktiva k rozvahovému dni.

U finančních aktiv se výše očekávané úvěrové ztráty vypočítá jako rozdíl mezi všemi splatnými smluvními peněžními toky definovanými smlouvou a všemi peněžními toky, které Skupina očekává, že obdrží, diskontované původní efektivní úrokovou sazbou.

Odúčtování finančních aktiv

Skupina odúčtuje finanční aktivum pouze tehdy, když smluvní práva k peněžním tokům z aktiva vyprší nebo když dojde k převodu v podstatě všech rizik a užitek plynoucí z vlastnictví aktiva na jiný subjekt. Pokud Skupina ani nepřevádí, ani si neponechává v podstatě všechna rizika a odměny spojené s vlastnictvím aktiva a i nadále kontroluje převedená aktiva, Skupina vykáže svůj podíl na aktivu a související závazek v částkách, které může hradit. Pokud si Skupina ponechá v podstatě všechna rizika a výhody plynoucí z vlastnictví převedeného finančního aktiva, Skupina i nadále finanční aktivum vykazuje a také zaúčtuje přijatý zajištěný úvěr.

Při odúčtování finančního aktiva oceňovaného naběhlou hodnotou je rozdíl mezi jeho účetní hodnotou a součtem přijatých protiplnění vykázán ve Výkazu zisků a ztráty. Při odúčtování dluhového finančního nástroje klasifikovaného jako FVTOCI, je kumulovaný zisk nebo ztráta dříve akumulovaná v rezervě z přecenění investice reklasifikována do Výkazu zisků a ztráty. Naproti tomu při odúčtování kapitálového finančního aktiva, který Skupina určila při počátečním vykázání jako vykazovaný v FVTOCI, není kumulovaný zisk nebo ztráta dříve akumulovaný v rezervě z přecenění investice reklasifikován do Výkazu zisků a ztráty, ale je převeden přímo do Nerozdělených zisků/ztrát.

3.9. Finanční závazky

Veškeré finanční závazky jsou následně oceňovány v naběhlé hodnotě s použitím metody efektivní úrokové sazby.

Finanční závazky následně oceňované v naběhlé hodnotě

Finanční závazky, které nejsou:

- podmíněným protiplněním nabyvatele v podnikové kombinaci,
- držené k obchodování nebo
- označené jako FVTPL, jsou následně oceňovány v zůstatkové hodnotě s použitím efektivní úrokové sazby.

Metoda efektivní sazby je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního závazku a alokace nákladových úroků v daném období. Efektivní úroková míra je sazba, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní toky (včetně všech zaplacených nebo přijatých poplatků, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové míry, transakčních nákladů a ostatních premií nebo diskontů) po očekávanou dobu trvání finančního závazku nebo kratší dobu, na amortizování nákladu finančního závazku.

Odúčtování finančních závazků

Skupina odúčtuje finanční závazek pouze tehdy, když jsou závazky Skupiny splněny, zrušeny nebo vyprší. Rozdíl mezi účetní hodnotou odúčtovaného finančního závazku a zaplaceným protiplněním, včetně převedených nepeněžních aktiv nebo přijatých závazků, se vykazuje ve Výkazu zisku a ztráty.

3.10. Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí je nemovitost držená za účelem dosažení příjmu z nájemného a/nebo za účelem zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi výstavby k budoucímu použití jako investice do nemovitostí). Investice do nemovitostí se prvotně ocení na úrovni pořizovacích nákladů, které

zahrnují i vedlejší náklady spojené s pořízením nemovitosti. Po prvotním 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.

3.11. Leasing

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

a) Účtování finančního leasingu

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

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

b) Operativní leasing

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

3.12. Obchodní pohledávky

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

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

3.13. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

3.14. 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.

3.15. 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).

3.16. Obchodní závazky

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

3.17. Půjčky

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

3.18. Splatná a odložená daň z příjmů

Daňové náklady za účetní období zahrnují splatnou a odloženou daň. Daň se 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 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 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 záúčtována, 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 rozdílů nebudou realizovány v dohledné budoucnosti.

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

3.19. Rezervy

Rezervy se vykazují, jestliže: má Skupina současný smluvní nebo mimosmluvní závazek, který je výsledkem minulých událostí; je pravděpodobné, že k vypořádání závazku bude nezbytné

odčerpání prostředků; a může být proveden spolehlivý odhad výše závazku. Na budoucí provozní ztráty se rezerva netvoří.

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

3.20. Vykazování výnosů

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

3.21. Výpůjční náklady

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

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

3.22. Spřízněné strany

Spřízněnými stranami společnosti se rozumí:

- akcionáři, kteří přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný nebo rozhodující vliv u Společnosti;
- členové statutárních, dozorčích a 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.

3.23. Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení konsolidované účetní závěrky, je zachycen v konsolidovaných účetních výkazech v případě, že tyto události poskytl 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.

3.24. Změny účetních politik a opravy chyb minulých let

IFRS 9 Finanční nástroje

V souvislosti s aplikací nového standardu IFRS 9 Finanční nástroje od 1. ledna 2018 byla změněna struktura účetní závěrky. Následující tabulka ukazuje úpravy vykázané pro každou jednotlivou řádku účetní závěrky. Položky, které nebyly změnami ovlivněny, nejsou do tabulky zahrnuty.

Vzhledem k povaze činnosti společností Skupiny a druhům výnosů, které jí plynou, neměla implementace standardu IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky od 1. ledna 2018 dopad na načasování a ocenění výnosů společností Skupiny.

	31. prosince 2017 v tis. Kč (původně vykázáno)	IFRS 9 úprava v tis. Kč	1. ledna 2018 v tis. Kč (upraveno)	Poznámka
AKTIVA – investiční				
Dlouhodobá aktiva				
Realizovatelná finanční aktiva	3 871	-3 871		Majetkové účasti, které byly k 31. prosinci 2017 klasifikované jako Realizovatelná finanční aktiva byly k 1. lednu 2018 Společností neodvolatelně určena jako Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření.
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření		3 871	3 871	
Dlouhodobé pohledávky	109 513	-109 513		Dlouhodobé pohledávky a půjčky, které byly k 31. prosinci 2017 klasifikované jako Půjčky a pohledávky byly k 1. lednu 2018 Společností neodvolatelně určeny jako Finanční aktiva v naběhlé hodnotě.
Finanční aktiva v naběhlé hodnotě - dlouhodobé pohledávky		109 513	109 513	

Dopad implementace standardu IFRS 9 na výši opravných položek k obchodním pohledávkám k 31. prosinci 2018 a k 1. lednu 2018 je možné znázornit takto:

	2018
Konečná výše opravných položek k 31. prosinci 2017 (vypočtená v souladu s IAS 39)	751
Úprava opravných položek k 1. lednu 2018 (vypočtená v souladu s IFRS 9)	1 145
Počáteční hodnota opravných položek k 1. lednu 2018 (vypočtená v souladu s IFRS 9)	1 896
Čisté rozpuštění opravných položek do výsledovky roku 2018	-322
Konečná výše opravných položek k 31. prosinci 2018	1 574

Úprava opravných položek k obchodním pohledávkám k 1. lednu 2018 není materiální, proto byla zohledněna až ve Výkazu o úplném výsledku v roce 2018.

Skupina k 31. prosinci 2017 netvořila opravné položky k dlouhodobým ani krátkodobým půjčkám, protože v souladu s IAS 39 nebylo identifikováno znehodnocení. Vzhledem ke skutečnosti, že tyto půjčky byly z podstatné části v roce 2018 splaceny, byla by výše opravných položek k těmto půjčkám dle IFRS 9 k 1. lednu 2018 nemateriální, a nebylo o ní proto účtováno.

Posouzení investičních akcií jako závazek

V souvislosti se změnou posuzování podstaty investičních akcií, u nichž existuje nárok na zpětný odkup, bylo stanoveno, že podle IAS 32 je investiční akcie považována za finanční závazek. Z tohoto důvodu došlo k reklasifikaci některých položek vlastního kapitálu do položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“.

Reklasifikovanými položkami jsou:

- ***Fondový kapitál;***
- ***Fond z přecenění majetku;***
- ***Kumulované zisky.***

Touto reklasifikací nedošlo ke změně způsobu výpočtu hodnoty investičních akcií. Tato reklasifikace nemá dopad do hospodářského výsledku.

Výše zmíněná úprava je považována za opravu chyby a je proto v souladu s IFRS provedena ve výkazech k 1.1.2017, 31.12.2017 a 31.12.2018.

4. ROZHODUJÍCÍ ÚČETNÍ ODHADY A ÚSUDKY

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

4.1. Významné účetní odhady a předpoklady

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

a) Ocenění investice do nemovitostí na reálnou hodnotu

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

b) Amortizovaná pořizovací cena / zůstatková hodnota 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.

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 roční období končící 31. prosince 2018.

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)]
IFRS 16 Leasingy (Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později. Dřívější použití je povoleno, pokud účetní jednotka rovněž aplikuje standard IFRS 15.)	IFRS 16 nahrazuje standard IAS 17 Leasingy a související interpretace. Ruší současný dvojitý účetní model pro nájemce a místo toho vyžaduje, aby společnosti většinu nájemních smluv vykazovaly v rozvaze podle jednoho modelu, což eliminuje rozdíl mezi operativním a finančním leasingem. Podle IFRS 16 se smlouva považuje za leasingovou, pokud dává právo rozhodovat o použití daného aktiva v časovém období výměnou za protihodnotu. V případě takových smluv nový model požaduje, aby nájemce vykázal užívané aktivum a závazek z leasingu. Užívané aktivum je odepisováno a související závazek z leasingu je úročen. To se u většiny leasingů projeví postupně se snižujícím objemem účtovaných nákladů z leasingu po dobu trvání leasingové smlouvy, a to i v případě, kdy nájemce platí konstantní leasingové splátky. Nový standard zavádí pro nájemce několik výjimek z rozsahu působnosti, které se týkají: leasingů s dobou pronájmu 12 měsíců nebo méně bez možnosti	Skupina očekává, že jako nájemce v návaznosti na implementaci IFRS 16 Leasingy k 1. lednu 2019 vykáže aktivum a závazek z leasingu v přibližné výši 21 mil. Kč (srovnatelný údaj k 1. lednu 2018 činil 24 mil. Kč).

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)]
	odkupu na konci pronájmu a leasingů, kde podkladové aktivum má nízkou hodnotu. Účetní zachycení leasingu na straně pronajímatele však zůstává do značné míry nezměněno a rozdíl mezi operativním a finančním leasingem bude zachován.	
IFRIC 23 Účtování o nejistotě u daní z příjmů (Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později. Dřívější použití je povoleno.)	Účelem interpretace IFRIC 23 je objasnit účtování o postupech týkajících se daně z příjmů, které dosud nebyly akceptovány finančním úřadem, a zároveň zvýšit transparentnost. Dle IFRIC 23 je klíčová otázka, zda je pravděpodobné, že finanční úřad akceptuje zvolený daňový postup účetní jednotky. Pokud je pravděpodobné, že finanční úřad nejistý daňový postup akceptuje, pak budou částky daně zaúčtované v účetní závěrce v souladu s daňovým přiznáním, přičemž stanovení výše splatné a odložené daně nebude zohledňovat žádnou nejistotu. V opačném případě budou zdanitelný zisk (nebo daňová ztráta), daňové základny a nevyužité daňové ztráty stanoveny způsobem, který poskytuje lepší odhad situace po vyřešení nejistoty, a to za použití buďto jediné nejpravděpodobnější částky, nebo očekávané hodnoty (součtu pravděpodobnostně vážených částek). Účetní jednotka musí předpokládat, že finanční úřad bude daný postup zkoumat a bude plně obeznámen s veškerými relevantními informacemi.	Skupina očekává, že tato interpretace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku, neboť Skupina nepůsobí ve složitém prostředí mezinárodního zdanění ani nemá významné nejisté daňové pozice.
Novelizace IFRS 9: Předčasné splacení s negativní kompenzací (Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později)	Tato novelizace řeší obavy ohledně účtování o finančních aktivech, která obsahují určité smluvní možnosti předčasného splacení. Obavy se konkrétně týkaly toho, jak by společnost klasifikovala a ocenila dluhový nástroj, pokud by měl dlužník dovoleno nástroj předčasně splatit za částku, která by byla nižší než částka nesplacené jistiny a dlužného úroku. Takováto částka předčasného splacení	Skupina očekává, že tato novelizace nebude mít významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku, neboť Skupina nemá předčasně splatná finanční aktiva s negativní kompenzací.

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)]
	je často označována za částku zahrnující „negativní kompenzaci“. Při použití IFRS 9 by společnost finanční aktivum s tzv. negativní kompenzací ocenila reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty. Novelizace účetním jednotkám umožňuje některá předčasně splatná finanční aktiva s tzv. negativní kompenzací oceňovat zůstatkovou hodnotou.	

Standardy a interpretace dosud neschválené EU:

Standardy / Interpretace	Povaha nastávající změny účetní metody	Možný dopad na 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 vykázení 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, neboť Skupina nemá žádné dceřiné, přidružené ani společné podniky.
IFRS 17 Pojistné smlouvy (Účinný pro roční období začínající 1.	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	Skupina očekává, že tento nový standard nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na prezentaci konsolidované účetní závěrky, neboť

Standards / Interpretace	Povaha nastávající změny účetní metody	Možný dopad na účetní závěrku
ledna 2021 nebo později; použije se prospektivně. Dřívější použití je povoleno.) Toto ustanovení není dosud schváleno EU.	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 nepůsobí v pojistném sektoru.
Novelizace IAS 28 <i>Dlouhodobé podíly v přidružených a společných podnicích</i> (Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později) Tato novelizace není dosud schválena EU.	Novelizace objasňuje, že o investicích do přidružených či společných podniků, na které se neuplatňuje metoda ekvivalencí, účtují společnosti v souladu s ustanoveními IFRS 9 <i>Finanční nástroje</i>.	Skupina očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku, neboť Skupina nemá žádné přidružené ani společné podniky.
Roční zdokonalení IFRS pro cyklus 2015-2017 (Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později) Tato roční zdokonalení nejsou dosud schválena EU.	Zdokonalení IFRS (2015-2017) obsahují 4 novely standardů. Jedná se zejména o následující změny: - objasnění, že účetní jednotka přecení své doposud držené účasti na společné činnosti, jestliže získá kontrolu nad daným podnikem v souladu s IFRS 3 Podnikové kombinace; - objasnění, že účetní jednotka nepřeceňuje své doposud držené účasti na společné činnosti, jestliže získá společnou kontrolu nad touto společnou činností v souladu s IFRS 11 Společná ujednání; - objasnění, že by účetní jednotka měla u výplat dividend vždy účtovat o dopadech z titulu daně z příjmů ve výsledku hospodaření, ostatním úplném	Očekává se, že žádná z těchto změn nebude mít významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny.

Standardy / Interpretace	Povaha nastávající změny účetní metody	Možný dopad na účetní závěrku
	výsledku nebo vlastním kapitálu podle toho, kam původně zaúčtovala minulé transakce nebo události, které generovaly rozdělitelné zisky; a • objasnění, že účetní jednotka musí stanovit částku výpůjčních nákladů splňující podmínky kapitalizace aplikací kapitalizační míry vztažené k výdajům na způsobilé aktivum v takovém rozsahu, ve kterém si neúčelově půjčuje finanční prostředky a používá je s cílem pořízení tohoto aktiva. Kapitalizační míra musí být váženým průměrem výpůjčních nákladů všech půjček, které jsou čerpány v průběhu účetního období. Účetní jednotka musí ovšem z výpočtu vyloučit ty půjčky, které byly přijaté konkrétně za účelem získání způsobilého aktiva, dokud nebudou dokončeny všechny podstatné činnosti nezbytné k jeho přípravě pro zamýšlené použití nebo prodej. Částka kapitalizovaných výpůjčních nákladů by neměla přesáhnout celkové výpůjční náklady účetního období.	
Novelizace IAS 19: Zaměstnanecké požitky (Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později) Tato novelizace není dosud schválena EU.	Novelizace vyžaduje, aby účetní jednotka při změně plánu, tzn. úpravě, krácení či vypořádání, využila současné a aktualizované předpoklady ke stanovení současných nákladů na služby a čistého úroku na zbytek účetního období po změně plánu.	Skupina očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku.
Novelizace IFRS 3	Novelizace zúžila a objasnila vymezení podniku. Rovněž	Skupina očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci

Standards / Interpretace	Povaha nastávající změny účetní metody	Možný dopad na účetní závěrku
Podnikové kombinace (Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2020 nebo později) Tato novelizace není dosud schválena EU.	povoluje zjednodušené posouzení toho, zda nabytý soubor činností a aktiv představuje spíše skupinu aktiv než podnik.	významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku.
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 nebo později) Tato novelizace není dosud schválena EU.	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 konsolidovanou účetní závěrku.

5. INFORMACE O SEGMENTECH

Skupina vykazuje informace o segmentech prvotně podle klientských segmentů. Skupina má dva klientské segmenty, které jsou popsány níže, a které představují služby dvěma odlišným skupinám nájemců. Kategorie Ostatní představuje nakoupený pozemek o jehož využití nebylo doposud rozhodnuto, dlouhodobé půjčky a realizovatelné finanční investice.

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 Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření, nakoupený pozemek a poskytnuté půjčky.

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. prosince 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 investice do nemovitostí	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	111 629	62 275	-7 300	166 604
Ostatní hospodářský výsledek za účetní období po zdanění			59 318	59 318
Úplný hospodářský výsledek za účetní období po zdanění	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

31. prosince 2017	Zdravotnictví	Obchodní prostory	Celkem
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	102 117	70 758	172 875
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-29 054	-20 132	-49 186
Ostatní provozní náklady	-5 795	-4 016	-9 811
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí	47 321	32 789	80 110
Ostatní výnosy	517	359	876
Provozní výsledek hospodaření	115 106	79 758	194 864
Nákladové/výnosové úroky	-23 407	-16 219	-39 626
Ostatní finanční náklady/výnosy	-1 216	-842	-2 058
Finanční výsledek hospodaření	-24 623	-17 061	-41 684
Výsledek hospodaření před zdaněním	90 483	62 697	153 180
Daň z příjmů za běžnou činnost	-5 437	-3 767	-9 204
Výsledek hospodaření za účetní období	85 046	58 930	143 976
Úplný hospodářský výsledek za účetní období po zdanění	85 046	58 930	143 976
Aktiva (bez poskytnutých dlouhodobých půjček a realizovatelných aktiv)	1 659 464	1 149 853	2 809 317
Závazky	756 531	524 205	1 280 736

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

Skupina působí výhradně v České republice.

6. Finanční nástroje podle kategorií

31. prosince 2018		Finanční aktiva v naběhlé hodnotě	Celkem
	FVTOCI		
Finanční aktiva dle rozvahy			
Finanční aktiva v naběhlé hodnotě - dlouhodobé pohledávky		36 605	36 605
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	66 311		66 311
Obchodní a jiné pohledávky v naběhlé hodnotě		75 752	75 752
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		69 212	69 212
Celkem	66 311	181 569	247 880

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

31. prosince 2017		Finanční aktiva v naběhlé hodnotě	Celkem
	Realizovatelná finanční aktiva		
Finanční aktiva dle rozvahy			
Dlouhodobá poskytnutá půjčka		109 513	109 513
Realizovatelná aktiva	3 871		3 871
Krátkodobé pohledávky a půjčky		244 894	244 894
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		30 464	30 464
Celkem	3 871	384 871	388 742

31. prosince 2017		Finanční závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
Závazky dle rozvahy			
Dlouhodobé půjčky		1 116 742	1 116 742
Obchodní a ostatní závazky		110 217	110 217
Celkem		1 226 959	1 226 959

Změny klasifikace finančních aktiv a závazků v souvislosti s implementací IFRS 9 od 1. ledna 2018 jsou popsány v poznámce 3.24 Změny účetních politik.

7. Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření

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

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

	31. prosince 2018	31. prosince 2017 (klasifikované jako realizovatelné finanční investice)	1. ledna 2017
EDEN Prague Invest s.r.o.	66 311	3 871	3 871
	66 311	3 871	3 871

b) Změny v roce 2018 a 2017 je možné popsat takto:

	2018	2017	2016
K 1. lednu	3 871	3 871	0
Přírůstky			9 800
Úbytky	62 440		-5 929
Přírůstky z titulu změny reálné hodnoty vykázané v Ostatním úplném výsledku (brutto)			
K 31. prosinci	66 311	3 871	3 871
Z toho: dlouhodobá aktiva	66 311	3 871	3 871

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

	2018	2017
Podíl na zisku od společnosti EDEN Prague Invest s.r.o.	2 613	0

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření k 31. prosinci 2018 představují 5% podíl ve společnosti EDEN Prague Invest s.r.o., se sídlem Římská 103/12, Praha 2 - Vinohrady, Praha, PSČ 120 00, Česká republika, zabývající se pronájmem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření k 31. prosinci 2018 a 2017 jsou denominovaná v českých korunách.

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

8. Dlouhodobý majetek

	Inventář
K 1. lednu 2016	
Pořizovací cena	10 590
Oprávký	-7 318
Účetní hodnota	3 272
Rok končící 31. prosince 2016	
Počáteční účetní hodnota	3 272
Odpisy / znehodnocení	-1 163
Pořizovací cena	9 076
Oprávký	-6 967
Konečná účetní hodnota	2 109
Rok končící 31. prosince 2017	
Počáteční účetní hodnota	2 109
Přírůstky	65
Odpisy / znehodnocení	-1 061
Pořizovací cena	9 141
Oprávký	-8 028
Konečná účetní hodnota	1 113
Rok končící 31. prosince 2018	
Počáteční účetní hodnota	1 113
Vyřazení	-99
Odpisy / znehodnocení	-65
Pořizovací cena	9 042
Oprávký	-8 093
Konečná účetní hodnota	949

Skupina neidentifikovala znehodnocení majetku k 31. prosinci 2018, k 31. prosinci 2017 ani k 1. lednu 2016.

Reálná hodnota dlouhodobého majetku odpovídá přibližně jeho zůstatkovým hodnotám.

9. Finanční aktiva v naběhlé hodnotě - dlouhodobé pohledávky

a) Klasifikace finančních aktiv v naběhlé hodnotě:

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

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

b) Dlouhodobé poskytnuté půjčky je možné analyzovat následovně:

	31. prosinec 2018	31. prosinec 2017	1. leden 2017
Dlouhodobé zaplacené kauce	194	194	194
Dlouhodobé poskytnuté půjčky – nominál (viz bod 25)	36 595	109 319	112 456
Opravné položky k dlouhodobé poskytnuté půjčce (viz bod 25)	-184		
Celkem	36 605	109 513	112 650

Skupina k 31. prosinci 2018 zaúčtovala opravnou položku k dlouhodobým pohledávkám ve výši 184 tis. Kč (k 31. prosinci a 1. lednu 2017: 0 tis. Kč). Půjčky nejsou zajištěny přijatým zajištěním.

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

Všechny dlouhodobé poskytnuté půjčky jsou denominovány v českých korunách.

10. Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí jsou dlouhodobým majetkem přeceňovaným na reálnou hodnotu.

	2018	2017	2016
Počáteční stav k 1. lednu	2 283 379	2 202 834	2 127 405
Přírůstky	326 814	435	44 142
Čistý zisk z přecenění na reálnou hodnotu (viz níže)	70 679	80 110	31 287
Konečný stav k 31. prosinci	2 680 872	2 283 379	2 202 834

Přírůstky investice do nemovitostí v roce 2018 představují zejména provedenou přístavbu v komplexu nemovitostí na adrese sídla Společnosti ve výši 285 912 tis. Kč a nákup pozemku ve výši 40 850 tis. Kč.

	2018	2017	2016
Nájemné	200 701	172 875	170 136
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které souvisí s generovaným nájmem	-40 439	-49 186	-29 393
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které nesouvisí s generovaným nájmem	-12 177	-9 811	-15 714
Čistý zisk z přecenění na reálnou hodnotu	70 679	80 110	31 287
Celkem	218 764	193 988	156 316

Nárůst nájemného v roce 2018 je způsoben především rozšířením pronajímaných prostor po provedené přístavbě v komplexu vlastněných nemovitostí.

Nedokončené investice do nemovitostí k 31. prosinci 2018 činily 3 769 tis. Kč (k 31. prosinci 2017: 249 467 tis. Kč, k 1. lednu 2017: 36 150 tis. Kč). Nedokončené investice jsou po své finalizaci zachyceny jako přírůstky investic do nemovitostí.

Ocenění nemovitosti k 31. prosinci 2018 resp. 31. prosinci 2017 a 2016 představuje ocenění na základě znaleckého posudku připraveného nezávislým znalcem k 31. prosinci 2018 resp. 2017 a 2016. Znalecký posudek byl založený zejména na porovnání s obdobnými nemovitostmi ve stejné lokalitě

a za stejných nebo obdobných podmínek nájmu, které byly předmětem tržní transakce, podpůrně pak na očekávaných nájmech z investice do nemovitostí.

Smluvní závazky

Informace o smluvních závazcích spojených s koupí, výstavbou nebo rozvojem investice do nemovitosti nebo s její opravou a údržbou jsou uvedeny v poznámce 19.

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:

	2018	2017	2016
Splatné do jednoho roku	163 479	140 709	131 881
Splatné nad jeden rok, ale do 5 let	647 249	560 417	511 343
Celkem	810 728	701 126	643 224

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

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

11. Obchodní a jiné pohledávky (V NABĚHLÉ HODNOTĚ)

a) Klasifikace pohledávek z obchodního styku:

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

b) Klasifikace jiných pohledávek v naběhlé hodnotě:

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

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

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

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

	31. prosince 2018	31. prosince 2017	1. ledna 2017
Obchodní pohledávky ve splatnosti	1 614	13 164	10 637
Obchodní pohledávky po splatnosti - brutto	15 568	2 842	3 099
Minus: opravná položka na snížení hodnoty pohledávek	-1 391	-751	-1 834
Obchodní pohledávky – netto	15 791	15 255	11 902
Ostatní krátkodobé pohledávky	10 075	38 962	
Ostatní krátkodobé půjčky	49 886	190 677	180 329
Obchodní pohledávky celkem	75 752	244 894	192 231

Obchodní pohledávky po splatnosti mohou být analyzovány následovně:

	31. prosince 2018	31. prosince 2017	1. ledna 2017
Pohledávky po splatnosti - čistá výše			
- do 30 dní	7 100	1 197	165
- do 180 dní	7 554	801	37
- do 360 dní		93	7
- více než 360 dní			1 056
Celkem	14 654	2 091	1 265

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

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

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

Všechny obchodní a jiné pohledávky jsou denominovány v českých korunách.

12. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

K 31. prosinci 2018 peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty představují peněžní prostředky na běžných účtech a peněžní hotovost ve výši 69 330 tis. Kč (k 31. prosinci 2017: 30 464 tis. Kč, k 1. lednu 2017: 104 282 tis. Kč).

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

	31. prosinci 2018	31. prosince 2017	1. ledna 2017
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	209	209	209
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	209	209	209

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

	31. prosince 2018	31. prosince 2017	1. ledna 2017
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	69 121	30 255	104 073
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	69 121	30 255	104 073

13. Vlastní kapitál

Společnost vydala následující akcie:

- 20 ks zakladatelských akcií na jméno, kusové akcie bez jmenovité hodnoty

Vlastní kapitál - neinvestiční:

Zapísaný základní kapitál Společnosti k 31. prosinci 2018 činil 2 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2017 a 1. lednu 2017: 2 000 tis. Kč).

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

Vlastní kapitál – neinvestiční	31. prosinci 2018	31. prosince 2017	1. ledna 2017
Základní kapitál (zapisovaný)	2 000	2 000	2 000
Kumulované ztráty	-1 791	-1 791	-1 791
Vlastní kapitál neinvestiční celkem	209	209	209

14. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií byly reklasifikovány v rámci opravy chyby účetní závěrky jako závazek Skupiny, viz také bod 3.24.

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.

15. krátkodobé závazky

	31. prosinec 2018	31. prosince 2017	1. ledna 2017
Obchodní a jiné závazky	22 638	79 930	34 570
Krátkodobé půjčky	57 373	30 288	
Krátkodobá část dlouhodobých půjček	59 399		
Celkem	139 410	110 217	34 570

Meziroční pokles obchodních závazků je způsoben zejména poklesem závazků souvisejících s přístavbou investice do nemovitosti.

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 přibližně jejich tržní hodnotě.

16. Dlouhodobé závazky

	31. prosinec 2018	31. prosince 2017	1. ledna 2017
Odložený daňový závazek (poznámka 25)	91 592	53 777	48 604
Dlouhodobé kauce	8 614	8 603	5 575
Dlouhodobé půjčky	826 085	1 108 139	1 071 349
Přijaté půjčky celkem	926 291	1 170 519	1 125 528

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.

17. 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.

18. Smluvní a jiné budoucí závazky

a) Kapitálové závazky

K 31. prosinci 2018 nemá Společnost nasmlouvané žádné investice související s investicí do nemovitostí nebo dlouhodobým majetkem (k 31. prosinci 2017: 44,4 mil. Kč, k 1. lednu 2017: 0 Kč). Společnost předpokládá, že její investice v roce 2019 budou činit přibližně 95 mil. Kč.

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

Společnost si na základě nezrušitelných smluv o operativním leasingu pronajímá část investice do nemovitostí od jiné spřízněné osoby. Výdaje na leasing jsou vykázány jako nájemné v poznámce 23.

Nemovitost je dále pronajímána jednotlivým pronajímatelům. Souhrn budoucích minimálních plateb v rámci nezrušitelných operativních leasingů do roku 2030 je následující:

	2018	2017	2016
Do 1 roku	2 579	2 516	2 460
1 až 5 let	10 314	10 063	9 840
Nad 5 let	18 050	20 125	22 140
Celkem	30 943	32 704	34 440

c) Jiné budoucí smluvní závazky

Náklady na údržbu objektu v roce 2018 činily 4 584 tis. Kč (2017: 4 107 tis. Kč; 1. ledna 2017: 7 408 tis. Kč). Vedení předpokládá, že v obdobné výši budou vynakládány i v budoucnu.

19. Výnosy z pokračujících operací

Veškeré tržby pochází z pronájmu investice do nemovitostí.

	2018	2017
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	200 701	172 875
Celkem	200 701	172 875

20. Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí

	2018	2017
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí (viz bod 10)	70 679	80 110
Celkem	70 679	80 110

21. Ostatní provozní výnosy

	2018	2017
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	1 607	
Pojistná plnění	445	773
Ostatní	24	103
Celkem	2 076	876

22. Druhé členění nákladů

Rozčlenění nákladů související s pronajatou nemovitostí:

	2018	2017
Náklady související s pronajatou nemovitostí		
Energie	14 400	13 414
Opravy	4 584	4 107
Nájemné	2 620	3 839
Daňová povinnost ve vztahu k nemovitosti	11 048	19 193
Ostatní náklady	7 787	8 633
Celkem	40 439	49 186
Ostatní provozní náklady		
Administrativní služby	6 980	5 553
Spotřeba materiálu	1 144	1 535
Ostatní	4 053	2 723
Celkem	12 177	9 811
Provozní náklady celkem	52 616	58 997

Daňová povinnost ve vztahu k nemovitosti k 31. prosinci 2018 představuje zejména odpočet DPH v krácené výši 10 788 tis. Kč (2017: 18 926 tis. Kč).

23. Finanční náklady a výnosy

	2018	2017
Finanční náklady:		
Úrokové náklady	16 493	54 942
Ostatní finanční náklady	59	2 058
Finanční náklady z finančních aktivit celkem	16 552	57 000
Finanční výnosy:		
Úrokový výnos z půjček	4 882	15 316
Podíl na zisku ze společnosti EDEN Prague Invest s.r.o.	2 613	
Finanční výnosy z finančních aktivit celkem	7 495	15 316
Finanční výsledek hospodaření	-9 057	-41 684

V roce 2017 úrokové náklady obsahovaly nejen úrokové náklady ve výši 22 312 tis. Kč, ale i dopad částečného splacení smluvně neúročeného úvěru ve výši 32 630 tis. Kč.

24. Daň z příjmů

	2018	2017
Splatná daň z příjmů za běžné období	5 543	4 031
Splatná daň z příjmů za minulé období	46	
Odložená daň	32 290	5 173
Daň z příjmů celkem	37 879	9 204

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:

	2018	2017
Zisk před zdaněním	204 483	153 180
Aplikovaná průměrná daňová sazba	6 %	6 %
Daň vypočtená s použitím místních průměrných daňových sazeb	12 269	9 191
Daňový efekt:		
Nákladů neodpočitatelných pro daňové účely	65	146
Rozdíl mezi účetními a daňovými náklady	25 220	-1 227
Ostatní	325	1 094
Daň z příjmů celkem	37 879	9 204

Vážený aritmetický průměr příslušných daňových sazeb za rok 2018 činil 6 % (2017: 6 %).

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

	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Odložený daňový závazek		
Rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou majetku	90 119	55 785
Přecenění FVTOCI finančních aktiv	3 122	
Odložený daňový závazek celkem	93 241	55 785
Odložená daňová pohledávka		
Daňově odčitatelné ztráty minulých let	1 536	2 008
Opravné položky k pohledávkám	113	
Odložená daňová pohledávka celkem	1 649	2 008
Čistý odložený daňový závazek	91 592	53 777

Změna odloženého daňového závazku:

	2018	2017
<u>Účtováno přes Výkaz zisku a ztráty</u>		
Přecenění investice do nemovitostí a rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou majetku	32 452	3 323
Daňově odčitatelné ztráty minulých let	472	
Opravné položky k pohledávkám	-113	1 850
Ostatní	-521	
	32 290	5 173
<u>Účtováno přes Ostatní úplný výsledek</u>		
Přecenění FVTOCI finančních aktiv	3 121	
<u>Nabyto akvizicí (poznámka 28)</u>		
Přecenění investice do nemovitostí	2 404	
Změna odloženého daňového závazku celkem	37 815	5 173

25. transakce se spřízněnými stranami

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

V období 2018 došlo ke změně ovládající osoby. Vztahy vůči ovládající fyzické osobě byly k 31.12.2017 vykázány mezi ostatními spřízněnými stranami.

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

Skupina vykazovala tyto zůstatky se spřízněnými stranami:

	31. prosince 2018	31. prosince 2017	1. ledna 2017
Pohledávky z obchodního styku – ostatní spřízněné strany	13 308	200	140
Celkem	13 308	200	140
Závazky z obchodního styku – ostatní spřízněné strany	8	1 192	126
Závazky z obchodního styku – statutární ředitel PO	51	51	51
Ostatní závazky – ostatní spřízněné strany	461	30 288	
Ostatní závazky – ovládající fyzická osoba	30 288		
Celkem	30 808	31 531	177

Pohledávky z obchodního styku za spřízněnými stranami vznikají zejména z dodání výrobků a služeb a jsou splatné do tří měsíců po dodání. Pohledávky jsou nezajištěné a nejsou úročeny.

Na pohledávky za spřízněnými stranami byly k 31. prosinci 2018 vytvářeny opravné položky v souladu se standardem IFRS 9. V roce 2017 ani 2016 na pohledávky se spřízněnými stranami nebyly tvořeny žádné opravné položky.

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

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

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

	31. prosince 2018	31. prosince 2017	1. ledna 2017
Dlouhodobé poskytnuté půjčky - ostatní spřízněné strany	36 605	109 513	112 456
Krátkodobé poskytnuté půjčky - mateřská společnost		190 677	
Celkem	36 605	300 190	112 456
Půjčky přijaté dlouhodobé - mateřská společnost		1 108 138	1 068 219
Půjčky přijaté dlouhodobé – ostatní spřízněná strana, která byla k 31. 12. 2017 mateřskou společností	796 181		
Půjčky přijaté krátkodobé - ostatní spřízněná strana, která byla k 31. 12. 2017 mateřskou společností	59 399		
Půjčky přijaté krátkodobé - ostatní spřízněné strany	27 085		
Celkem	882 665	1 108 138	1 068 219

Půjčky poskytnuté spřízněným stranám nejsou zajištěny.

K půjčkám poskytnutým spřízněným stranám byly k 31. prosinci 2018 vytvářeny opravné položky v souladu se standardem IFRS 9. V roce 2017 ani 2016 k půjčkám poskytnutým spřízněným stranám nebyly tvořeny žádné opravné položky.

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

c) Náklady a výnosy realizované se spřízněnými stranami

Se spřízněnými stranami se uskutečnily následující transakce:

	2018	2017
Výnosy		
Nájemné - ostatní spřízněné strany		238
Úrokové výnosy - ostatní spřízněné strany	3 840	10 289
Tržby za služby - ostatní spřízněné strany	1 152	1 152
Ostatní finanční výnosy - ostatní spřízněné strany	2 614	
Celkem	7 606	11 679
	2018	2017
Náklady		
Náklady na nájemné - ostatní spřízněné strany	2 579	2 516
Úrokové náklady - mateřská společnost		49 153
Úrokové náklady – ostatní spřízněná strana, která byla k 31. 12. 2017 mateřskou společností	14 900	
Náklady na služby - ostatní spřízněné strany		3 441
Náklady na služby - statutární ředitel PO	612	682
Celkem	18 091	55 792

Transakce se spřízněnými stranami byly realizovány za běžných obchodních podmínek.

26. 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.

	2018	2017	2016
Zisk pocházející z investiční činnosti Fondu	225 922	143 976	188 270
Zisk po odečtu části připadající nekontrolním podílům	225 317	140 871	186 216
Zisk připadající na 1 investiční akcii (v Kč)	1 744,49	1 090,68	1 445,61

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

27. 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.

28. ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK

Řízení finančního rizika dle statutu Fondu

Z činnosti Skupiny vyplývá celá řada finančních i jiných rizik: tržní riziko, úvěrové riziko, riziko likvidity, dále operační riziko, riziko zrušení Mateřské společnosti, stavební a právních vad, riziko spojené s investicemi do movitých 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.

28.1. Tržní riziko

A) Cenové riziko

Hodnota investice do nemovitostí

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

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

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

Analýza citlivosti:

Pokud by byla k 31. prosinci 2018 hodnota investice do nemovitostí vyšší/nížší o 1 tis. Kč a ostatní proměnné by se nezměnily, byl by zisk před zdaněním za daný rok o 1 tis. Kč vyšší/nížší (k 31. prosinci 2017 a 1. lednu 2017: 1 tis. Kč) z titulu změny ocenění této investice.

Pokud by se hodnota investice do nemovitostí k 31. prosinci 2018 snížila o 15%, snížil by se zisk Společnosti před zdaněním **a změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup** o 402 131 tis. Kč (31. prosince 2017: 342 507 tis. Kč; 1. ledna 2017: 330 425 tis. Kč), čistá hodnota vlastního kapitálu **o 0 Kč (31. prosince 2018: 0 Kč; 1. ledna 2017: 0 Kč)** a čistá hodnota připadající na držitele investičních akcií **o 378 003 tis. Kč (31. prosince 2017: 321 956 tis. Kč; 1. ledna 2017: 310 600 tis. Kč).**

Výše nájmů

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

B) Úvěrové riziko

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

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 2018:

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

Kreditní kvalita portfolia k 31. prosinci 2017:

v tis. Kč	Standardní	Po splatnosti	Celkem
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	3 871		3 871
Finanční aktiva v naběhlé hodnotě - dlouhodobé pohledávky	109 513		109 513
Krátkodobé půjčky	190 677		190 677
Krátkodobé pohledávky	52 126	2 091	54 217
Běžné účty	30 464		30 464
Celkem	386 651	2 091	388 742

Kreditní kvalita portfolia k 1. lednu 2017:

v tis. Kč	Standardní	Po splatnosti	Celkem
<i>Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření</i>	<i>3 871</i>		<i>3 871</i>
<i>Finanční aktiva v naběhlé hodnotě - dlouhodobé pohledávky</i>	<i>112 650</i>		<i>112 650</i>
<i>Obchodní a jiné pohledávky v naběhlé hodnotě – krátkodobé půjčky</i>	<i>180 329</i>		<i>180 329</i>
<i>Obchodní a jiné pohledávky v naběhlé hodnotě</i>	<i>10 637</i>	<i>1 265</i>	<i>11 902</i>
<i>Běžné účty</i>	<i>104 073</i>		<i>104 073</i>
Celkem	411 560	1 265	412 825

C) Úrokové riziko

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

28.2. Riziko nestálé hodnoty investičních 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 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.

28.3. Riziko likvidity

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

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

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

Okamžitá likvidita Skupiny je zajištěna především volnými peněžními prostředky vedenými na bankovních účtech. Níže uvedená tabulka analyzuje pohledávky a závazky Skupiny, které budou vypořádány podle zbytkové doby splatnosti na základě doby, která k rozvahovému dni zbývá do data smluvní splatnosti.

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 v naběhlé hodnotě	16 267	40	10 011			
Obchodní a jiné pohledávky v naběhlé hodnotě - krátkodobé půjčky	39 993		9 441			
Finanční aktiva v naběhlé hodnotě - dlouhodobé pohledávky				36 411	194	
Obchodní a ostatní krátkodobé závazky	10 179		129 231			
Dlouhodobé závazky				29 905	804 764	
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

K 31. prosinci 2017	Méně než 30 dní	30 až 180 dní	180 až 360 dní	1 rok až 5 let	Více než 5 let	Ostatní
Krátkodobé pohledávky	3 925	1 281	49 011			
Krátkodobé půjčky			190 677			
Dlouhodobé půjčky					109 513	
Obchodní a ostatní krátkodobé závazky	45 998		64 219			
Dlouhodobé závazky					1 116 742	
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup						1 641 756
Netto	-42 073	1 281	175 469	0	-1 007 229	1 641 756

K 1. lednu 2017	Méně než 30 dní	30 až 180 dní	180 až 360 dní	1 rok až 5 let	Více než 5 let	Ostatní
Krátkodobé pohledávky	10 802	37	7	1 056		
Krátkodobé půjčky			180 329			
Dlouhodobé půjčky					112 650	
Obchodní a ostatní krátkodobé závazky	31 213	1 856	1 298	203		
Dlouhodobé závazky					1 076 919	
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup						1 493 830
Netto	-20 411	-1 819	179 038	853	-964 269	1 493 830

28.4. Expozice a koncentrace rizik:

31. prosince 2018:

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

31. prosince 2017:

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota netto	Koncentrace
Pokladna			19	0,00%
Běžný účet	Kreditní	Komerční banka, a.s.	30 445	1,04%
Obchodní a jiné pohledávky v naběhlé hodnotě	Kreditní	Různé subjekty	244 894	8,38%
Finanční aktiva v naběhlé hodnotě - dlouhodobé pohledávky	Kreditní	Různé subjekty	109 513	3,74%
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do Ostatního úplného výsledku hospodaření	Kreditní	Různé subjekty	3 871	0,13%
Investice do nemovitostí	Tržní		2 283 379	78,13%
Nedokončená investice do nemovitostí	Tržní		249 467	8,54%
Dlouhodobý hmotná majetek	Tržní		1 113	0,04%
Celkem			2 922 701	100,00%

1. ledna 2017:

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota netto	Koncentrace
Pokladna			16	0,00%
Běžný účet	Kreditní	Komerční banka, a.s.	104 266	3,93%
Obchodní a jiné pohledávky v naběhlé hodnotě	Kreditní	Různé subjekty	192 231	7,24%
Finanční aktiva v naběhlé hodnotě - dlouhodobé pohledávky	Kreditní	Různé subjekty	112 650	4,24%
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do Ostatního úplného výsledku hospodaření	Kreditní	Různé subjekty	3 871	0,15%
Investice do nemovitostí	Tržní		2 202 834	83,00%
Nedokončená investice do nemovitostí	Tržní		36 150	1,36%
Dlouhodobý hmotná majetek	Tržní		2 109	0,08%
Celkem			2 654 127	100,00%

28.5. Řízení zdrojů financování

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.

	31. prosince 2018	31. prosince 2017	1. ledna 2017
Celkový dluh bez čistých aktiv připadajících na držitele odkupitelných investičních akcií	1 065 701	1 280 736	1 160 098
mínus peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	69 330	30 464	104 282
Čistý dluh bez čistých aktiv připadajících na držitele odkupitelných investičních akcií	996 371	1 250 272	1 055 816
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	1 867 678	1 641 756	1 493 820
Vlastní kapitál	209	209	209
Celkové zdroje financování Společnosti	2 864 258	2 892 237	2 549 845
Poměr čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup a celkových zdrojů financování	65,21%	56,76%	58,58%

28.6. Riziko zrušení Mateřské společnosti (Fondy)

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

- rozhodnutí o přeměně Mateřské společnosti;
- 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 definovaných dle české legislativy nedosáhl výše 1.250.000 EUR; resp. v případě, že Fond má po dobu delší než 6 měsíců jen jednoho akcionáře;
- 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.

28.7. Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře

Rozsah kontroly mateřské společnosti ze strany depozitáře je smluvně omezen depozitářskou smlouvou. Kontrolou, zda výpočet aktuální hodnoty investičních akcií 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.

28.8. 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.

28.9. 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.

28.10. 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.

28.11. 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.

28.12. Riziko spojené s investicemi do pohledávek a půjček

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

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

28.13. Riziko vypořádání

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

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

28.14. 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.

29. Události po konci účetního období

Po rozvahovém dni do doby sestavení konsolidované účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku sestavenou k 31. prosinci 2018.

Mezi vydáním původní výroční zprávy a této opravné výroční zprávy nedošlo k žádným významným událostem, které by mohly mít vliv na účetní závěrku.

30. Schválení účetní závazky

Původní řádná účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 24. 4. 2019.

Představenstvo společnosti Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. informuje, že k dnešnímu dni došlo na základě výzvy České národní banky k doplnění a opravě Výroční zprávy fondu Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. za účetní období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018.

Fond opravil vykazování investičních akcií s právem na odkup. Akcie původně byly vykázány jako součást vlastního kapitálu společnosti, do kapitálových fondů byl účtován příděl ze zisku společnosti. Při prvotním posuzování vycházel Fond z toho, že investiční akcie, tak jak je definována statutem Fondu:

1. **nezahrnuje smluvní závazek dodat hotovost nebo jiné finanční aktivum, protože není stanovena pevná splatnost akcií ani pevný a pravidelný podíl na zisku a**
2. **případná distribuce zisku podléhá rozhodnutí Valné hromady Fondu (viz bod 10.17 Statutu Fondu) a není tedy automatická,**

Fond se proto domníval, že investiční akcie splňují kritéria kapitálového nástroje a mají být v účetní závěrce sestavené v souladu s IFRS vykázány jako kapitál.

Na základě nového posouzení ve spolupráci s ČNB jsou investiční akcie fondu považovány za Finanční nástroj s prodejní opcí, který zahrnuje smluvní závazek emitenta zpětně odkoupit či umořit tento nástroj za hotovost nebo jiné finanční aktivum při uplatnění prodejní opce. Fond opravil klasifikaci investičních akcií jako závazek Fondu a změna jejich hodnoty je vykazována v rámci Výkazu o úplném výsledku ve zvláštním řádku „Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění“. Opravy byly návazně promítnuty i do výkazu vlastního kapitálu, výkazu peněžních toků a přílohy k účetní závěrce.

Změna vykázání investičních akcií neměla vliv na výpočet jejich hodnoty.

Fond doplnil nebo upřesnil některé prezentované informace ve výroční zprávě a v účetní závěrce, změny jsou podrobně popsány v úvodu výroční zprávy.

Tato opravená účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 16. 12. 2019.

V Praze dne 16. 12. 2019



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'D. Šritr', is written over a horizontal dotted line.

Mgr. Daniel Šritr
pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

určená 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. a jejích dceřiných 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. 2018, konsolidovaného výkazu o úplném výsledku, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu, konsolidovaného výkazu změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií a konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2018 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 2 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Skupiny k 31. 12. 2018 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2018 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 konsolidované 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.

Zdůraznění skutečnosti – úprava dříve vydané konsolidované účetní závěrky

Upozorňujeme na bod 30. přílohy konsolidované účetní závěrky, kde jsou podrobněji rozvedeny důvody, které vedly k úpravě dříve vydané konsolidované účetní závěrky. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu konsolidované účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu konsolidované 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 sumy aktiv Skupiny představují 91 % investice do nemovitostí. Pro ocenění k datu konsolidované účetní závěrky je zvolena metoda ocenění reálnou hodnotou. Změny reálných hodnot mezi jednotlivými rozvahovými dny jsou vykazovány v konsolidovaném výkazu o úplném výsledku v položce Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí. Ocenění investic do nemovitostí bylo proto pro náš audit důležité.

Naše auditorské postupy zahrnovaly kontrolu úplnosti nemovitostí obsažených ve znaleckých posudcích a posouzení použitých metod ocenění. Dále jsme vyhodnotili, jak jsou změny reálné hodnoty a samotné ocenění investice do nemovitostí vykázány v konsolidovaných účetních výkazech a popsány v příloze konsolidované účetní závěrky. Porovnáním údajů dostupných z katastru nemovitostí a nemovitostí zahrnutých ve znaleckém posudku jsme nezjistili nesrovnalosti (chybějící nemovitosti či jiné nemovitosti). Dospěli jsme k závěru, že použité oceňovací metody jsou tedy přiměřené. Informace o ocenění investic do nemovitostí jsou uvedeny v bodě 10 přílohy konsolidované účetní závěrky.

- *Účtování výnosů*

Skupina realizuje tržby z pronájmu investice do nemovitostí. Investice do nemovitostí jsou pronajaty převážně nájemcům prostřednictvím dlouhodobých smluv o operativním nájmu. Většina nájemních smluv je uzavřena na dobu neurčitou. Nájemné je hrazeno zpravidla měsíčně. Tržby z pronájmu představovaly významnou oblast pro náš audit.

Námi provedené auditorské postupy zahrnovaly analytické testy spočívající v porovnání s tržbami v minulých obdobích a vysvětlení identifikovaných odchylek. Dále jsme prováděli detailní testy, kdy jsme porovnali výši nájemného dle smlouvy a zaúčtované částky v účetním období. Součástí auditorských postupů bylo také prozkoumání záznamů k eliminaci tržeb v rámci Skupiny. Došli jsme k závěru, tržby z pronájmu jsou zaúčtovány k datu uskutečnění služeb a odpovídají nájemním smlouvám. Vnitroskupinové transakce byly vyloučeny ve správné částce. Informace o výnosech z pronájmu investice do nemovitostí jsou uvedeny v bodě 19 přílohy konsolidované účetní závěrky.

- *Dlouhodobé závazky*

Významnou část závazků představují přijaté půjčky. Skupina přijala mimo jiné půjčky, které jsou bezúročné. Uvedené bezúročné půjčky jsou k v okamžiku jejich přijetí vykázány v čisté současné hodnotě. K datu obdržení bezúročné půjčky, resp. k datu přechodu na IFRS představuje rozdíl mezi čistou současnou hodnotou a nominální hodnotou jednorázový zisk na úrovni vlastního kapitálu. Ocenění těchto finančních nástrojů bylo pro náš audit významné.

V rámci auditorských postupů jsme provedli přepočet čisté současné hodnoty půjček k okamžiku přechodu na IFRS a odsouhlasení následných úroků rozlišených do konsolidovaného výkazu o úplném výsledku. Prozkoumali jsme podklady k eliminaci půjček mezi členy Skupiny. Dále jsme na základě nezávislých dat posoudili výši úrokové míry použité k výpočtu čisté současné hodnoty. Dospěli jsme závěru, že amortizovaná pořizovací cena a zůstatková cena přijatých půjček je správná. Vnitroskupinové půjčky byly vyloučeny ve správné částce. Informace o dlouhodobých závazcích jsou uvedeny v bodě 16 přílohy konsolidované účetní závěrky.

Jiná skutečnost – nahrazení dříve vydané zprávy auditora

Ověřovali jsme původní konsolidovanou účetní závěrku Skupiny za účetní období roku 2018, ke které jsme vydali zprávu nezávislého auditora. Upozorňujeme, že tato nová zpráva auditora nahrazuje dříve vydanou zprávu auditora ze dne 30. 4. 2019.

Ostatní informace uvedené v opravné konsolidované výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené v konsolidované výroční zprávě mimo 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 auditem konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s individuální a konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu 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), tj. 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 individuální a konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s individuální a konsolidovanou 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, správní rady a výboru pro audit Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

Statutární ředitel společnosti Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, 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 Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. povinen posoudit, zda je Skupina schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se 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, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Skupině odpovídá správní rada a výbor pro audit společnosti Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

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 konsolidované 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 Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. 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, správní 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, správní 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 25. 6. 2018 určila valná hromada společnosti Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Auditorem Skupiny jsme nepřetržitě třetím 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 Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., kterou jsme dne 19. 12. 2019 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že jsme Skupině neposkytli žádné služby uvedené v čl. 5 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

V Plzni dne 19. 12. 2019



VALENTA - NOCAR, s.r.o.
U Radbuzy 4, 301 00 Plzeň
oprávnění Komory auditorů ČR č. 360

Ing. Josef Nocar
auditor, oprávnění č. 1942

Příloha č. 2 – Individuální účetní závěrka fondu a Zpráva nezávislého auditora

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (ROZVAHA)

v tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2018	31. prosince 2017	1.ledna 2017
AKTIVA				
AKTIVA - neinvestiční				
Krátkodobá neinvestiční aktiva				
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	11	209	209	209
Aktiva neinvestiční celkem		209	209	209
Aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií		209	209	209
AKTIVA - investiční				
Dlouhodobá aktiva				
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané				
do ostatního úplného výsledku hospodaření	6	255 437	152 469	111 013
Dlouhodobý majetek	7	808	965	1 986
Finanční aktiva v naběhlé hodnotě - dlouhodobé pohledávky	8	38 537	161 118	163 521
Nedokončené investice do nemovitostí	9	3 038	233 318	26 205
Investice do nemovitostí	9	2 199 192	1 853 706	1 801 694
Dlouhodobá aktiva celkem		2 497 012	2 401 576	2 104 419
Krátkodobá aktiva				
Obchodní a jiné pohledávky v naběhlé hodnotě	10	75 669	244 652	191 759
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	11	42 553	24 957	97 967
Krátkodobá aktiva celkem		118 222	269 609	289 726
Aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií		2 615 234	2 671 185	2 394 145
Aktiva celkem		2 615 443	2 671 394	2 394 354
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY				
Vlastní kapitál – neinvestiční				
Základní kapitál (zapisovaný)	12	2 000	2 000	2000
Kumulované ztráty		-1 791	-1 791	-1 791
Vlastní kapitál neinvestiční celkem		209	209	209
Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné k zakladatelským akciím celkem		209	209	209
Závazky - investiční				
<u>Krátkodobé závazky:</u>				
Krátkodobé závazky	15	138 611	153 158	64 686
<u>Dlouhodobé závazky:</u>				
Odložený daňový závazek	23	71 151	43 429	39 758
Dlouhodobé závazky	06	574 331	889 539	852 988

Závazky investiční celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)	784 093	1 086 126	957 432
Čistá aktiva připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup	1 831 141 (*)	1 585 059 (*)	1 436 713 (*)
Závazky celkem	2 615 234	2 671 185	2 394 145
Vlastní kapitál a závazky celkem	2 615 443	2 671 394	2 394 354

Příloha na stranách 118 až 165 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

(*) Na základě požadavku ČNB došlo v účetní závěrce k 31. prosinci 2018 k opravě vykázání investičních akcií jako závazku.

Společnost klasifikovala podíly držitelů investičních akcií s právem na odkup jako součást vlastního kapitálu, na řádcích „Vlastní kapitál celkem“. V souladu s IFRS je třeba tyto podíly vykazovat jako samostatnou kategorii závazků společnosti, v samostatném řádku „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“. Běžné i srovnatelné údaje proto byly v účetní závěrce opraveny, položka Vlastní kapitál celkem byla snížena o 1 813 141 tis. Kč k 31. prosinci 2018, o 1 585 059 tis. Kč k 31. prosinci 2017 a o 1 436 713 tis. Kč k 1. lednu 2017. Tyto hodnoty jsou vykázány na řádku „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“ a na součtovém řádku „Závazky celkem“ a „Vlastní kapitál a závazky celkem“.

Detailní přehled všech oprav je uveden v tabulce oprav na str. 2-5 výroční zprávy.

Účetní závěrka byla schválena statutárním ředitelem a z jeho pověření podepsána dne 16. prosince 2019.



Mgr. Daniel Šritr
pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU (*)

v tis. Kč	Poznámka	2018	2017
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	19	200 693	172 869
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	9, 21	-64 291	-70 784
Ostatní provozní náklady	9, 21	-8 808	-6 709
Změna reálné hodnoty investice do nemovitosti	9, 20	59 574	52 012
Ostatní výnosy		2 055	876
Provozní výsledek hospodaření		189 223	148 264
Nákladové / výnosové úroky	22	2 181	-35 580
Ostatní finanční náklady / výnosy	22	2 561	-2 047
Finanční výsledek hospodaření		4 742	-37 627
Výsledek hospodaření před zdaněním		193 965	110 637
Daň z příjmů za běžnou činnost	23	-35 279	-7 731
Výsledek hospodaření za účetní období		158 686	102 906
<u>Ostatní úplný hospodářský výsledek</u>			
<u>Položky, které nejsou reklasifikovány do Výsledku hospodaření za účetní období:</u>			
Změny reálné hodnoty kapitálových investic přeceňovaných na reálnou hodnotu do Ostatního úplného výsledku hospodaření			
	6	85 428	43 553
Související daňový dopad	23	1 968	-2 073
Ostatní úplný hospodářský výsledek celkem		87 396	41 480
Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		246 082	144 386
Zvýšení čistých čistě hodnoty aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií		246 082	144 386
Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií		0	0

(*) Na základě požadavku ČNB došlo v účetní závěrce k 31. prosinci 2018 k opravě vykázání investičních akcií jako závazku.

Společnost původně klasifikovala podíly držitelů investičních akcií s právem na odkup jako součást vlastního kapitálu. Položka „Úplný hospodářský výsledek za účetní období/Přírůstek čistě hodnoty aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií“, ve které byl vykázán zisk týkající se investiční části byla dále pro srozumitelnější vykázání lépe popsána na „Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup“.

Dále byly samostatně vykázány 2 řádky:

„Přírůstek resp. úbytek čistě hodnoty aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií“
 „Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií“.

Detailní přehled všech oprav je uveden v tabulce oprav na str. 2-5 výroční zprávy.

Příloha na stranách 118 až 165 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ S PRÁVEM NA ODKUP K 31. PROSINCI 2018

	Poznámka	2018	2017	2016
Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 1. lednu po opravách	14	1 585 059	1 436 713	1 223 323
Příjem z vydaných investičních akcií		0	3 960	0
Splacení investičních akcií		0	0	0
Zvýšení čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi		0	3 960	0
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií		246 082	144 386	213 390
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup k 31. prosinci	14	1 831 141	1 585 059	1 436 713

(*) Na základě požadavku ČNB došlo v účetní závěrce k 31. prosinci 2018 k opravě vykázání investičních akcií jako závazku.

Výkaz změn vlastního kapitálu byl opraven o změnu hodnot investičních akcií a do účetní závěrky byl doplněn samostatný výkaz „Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup“ shrnující přehled změn hodnoty investičních akcií v období.

Detailní přehled všech oprav je uveden v tabulce oprav na str. 2-5 výroční zprávy.

VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘÍŘADITELNÝCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ

	31. prosince 2018	31. prosince 2017	1. ledna 2017
Počet investičních akcií (ks)	129 159	129 159	128 815
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	1 831 141	1 585 059	1 436 713
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	14 177,417	12 272,153	11 153,305

Příloha na stranách 118 až 165 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU (*)

v tis. Kč	Základní kapitál (zapisovaný)	Kumulované ztráty	Úplný výsledek hospodaření za účetní období připadající na zakladatelské akcie	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2015	2 000	-1 791	0	209
Úplný výsledek hospodaření za účet. období připadající na zakladatelské akcie				
Zůstatek k 31. prosinci 2016	2 000	-1 791	0	209
Úplný výsledek hospodaření za účet. období připadající na zakladatelské akcie				
Zůstatek k 31. prosinci 2017	2 000	-1 791	0	209
Úplný výsledek hospodaření za účet. období připadající na zakladatelské akcie				
Zůstatek k 31. prosinci 2018	2 000	-1 791	0	209

(*) Na základě požadavku ČNB došlo v účetní závěrce k 31.12.2018 k opravě vykázání investičních akcií jako závazku.

Výkaz změn vlastního kapitálu byl opraven o změnu hodnot investičních akcií a do účetní závěrky byl doplněn samostatný výkaz „Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup“ shrnující přehled změn hodnoty investičních akcií v období.

Detailní přehled všech oprav je uveden v tabulce oprav na str. 2-5 výroční zprávy.

Příloha na stranách 118 až 165 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ

v tis. Kč	Poznámka	2018	2017
Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií za období			
		193 965	110 637
<u>Úpravy o nepeněžní operace</u>		-64 009	-48 532
Odpis stálých aktiv a odpis pohledávek		835	56
Změna stavu opravných položek a rezerv		1 443	1
Čistý zisk / ztráta z finančních operací	22	-2 561	2 047
Úprava o nákladové a výnosové úroky	22	-2 181	2 950
Úprava o přecenění investice do nemovitosti	20	-59 574	-52 012
Ostatní nepeněžní operace (časově rozlišené úroky)		-1 971	-1 574
Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu		129 956	62 105
<u>Změna stavu pracovního kapitálu</u>		154 436	35 579
Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv		168 984	-52 893
Změna stavu závazků a časového rozlišení pasív		-14 548	88 472
Čistý provozní peněžní tok před zdaněním a mimořádnými položkami		284 392	97 684
Zaplacené úroky		-4 938	-6 523
Přijaté úroky		6 640	8 541
Přijaté podíly na zisku		2 614	
Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost		-5 312	-8 513
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		283 396	91 189
Výdaje spojené s nabytím dlouhodobého majetku a realizovatelných finančních aktiv		-17 540	
Výdaje spojené s nabytím investice do nemovitostí		-55 632	-207 113
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		-73 172	-207 113
Změna stavu závazků z financování		-315 208	36 551
Změna stavu dlouhodobých pohledávek		122 580	2 403
Změna stavu čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi			3 960
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		-192 628	42 914
Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		17 596	-73 010
Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	11	25 166	98 176
Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	11	42 762	25 166
- z toho peněžní prostředky vztažené k základnímu kapitálu	11	209	209
- z toho peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií	11	42 553	24 957

Příloha na stranách 118 až 165 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

1. OBECNÉ INFORMACE

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

V roce 2018 a 2017 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 2018 a 31. prosinci 2017:

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

Při výkonu funkce zastupuje:

Jméno	Funkce
Mgr. Robert Robek	Pověřený zmocněnec
Mgr. Daniel Šritr	Pověřený zmocněnec
Mgr. Ing. Ondřej Pieran (*)	Pověřený zmocněnec

(*) do Obchodního rejstříku zapsán dne 25. října 2018.

Člen správní rady k 31. prosinci 2018 a 31. prosinci 2017:

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

V souladu s ustanovením § 22b odst. 2 zákona o účetnictví sestavuje 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 s výjimkou investice do nemovitostí přeceňované na reálnou hodnotu do zisku a finančních aktiv v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření.

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. 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.

2.4. 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“.

2.5. Pozemky, budovy a zařízení

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

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

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

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

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

2.6. Finanční aktiva

Účtování a vykazování finančních aktiv

Nákupy a prodeje finančních aktiv jsou vykázány k datu sjednání obchodu, pokud je nákup nebo prodej finančních aktiv uzavřen na základě smlouvy, jejíž podmínky vyžadují dodání aktiv ve lhůtě stanovené daným trhem. Veškerá vykázaná finanční aktiva jsou následně oceňována buď v naběhlé hodnotě nebo v reálné hodnotě, v závislosti na klasifikaci finančního aktiva.

Klasifikace finančních aktiv

Dluhové nástroje, které splňují následující podmínky, jsou následně oceňovány v naběhlé hodnotě:

- finanční aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet finanční aktiva za účelem inkasa smluvních peněžních toků; a
- smluvní podmínky finančního aktiva vedou ke stanoveným datům k peněžním tokům, které jsou pouze splátkami jistiny a úroků z nesplacené jistiny.

Dluhové nástroje, které splňují následující podmínky, jsou následně oceňovány reálnou hodnotou prostřednictvím Ostatního úplného výsledku (dále "FVTOCI"):

- finanční aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cíle je jak dosažení inkas smluvních peněžních toků, tak i prodej finančního aktiva; a
- smluvní podmínky finančního aktiva vedou ke stanoveným datům peněžních toků, které jsou pouze platbami jistiny a úroků z nesplacené jistiny.

Navzdory výše uvedenému může Společnost při počátečním vykázání finančního aktiva učinit následující neodvolatelné volby resp. označení:

- Společnost může neodvolatelně určit, že následné změny reálné hodnoty kapitálových investic bude vykazovat v případě splnění určitých kritérií ve vlastním kapitálu; a
- Společnost může neodvolatelně určit, že dluhové finanční aktivum, které splňuje kritéria ocenění naběhlou hodnotou nebo FVTOCI, bude vykazovat jako FVTPL, pokud to eliminuje nebo významně snižuje účetní nesoulad.

Naběhlá hodnota finančního aktiva je částka, při které je finanční aktivum oceněno při počátečním vykázání mínus splátky jistiny plus kumulativní amortizace s použitím metody efektivní úrokové míry jakéhokoli rozdílu mezi počáteční částkou a částkou při splatnosti upravenou o případnou opravnou položku. Na druhé straně brutto účetní hodnota aktiva je amortizovaná pořizovací cena finančního aktiva před úpravou o opravnou položku.

Úrokové výnosy se vykazují metodou efektivní úrokové sazby pro dluhové nástroje oceňované následně v naběhlé hodnotě a FVTOCI. Pro finanční nástroje jiné než nakoupená nebo vytvořená finanční aktiva se sníženou hodnotou, se úrokový výnos vypočítá použitím metody efektivní úrokové sazby na hrubou účetní hodnotu finančního aktiva, s výjimkou finančního aktiva, která se následně stalo úvěrově znehodnocené. U finančních aktiv, která se následně stala úvěrově znehodnocená, se úrokové výnosy vykazují použitím metody efektivní úrokové sazby na naběhlou hodnotu finančního aktiva.

Pokud se v následujících účetních obdobích úvěrové riziko na finančním nástroji s úvěrovým znehodnocením sníží tak, aby finanční aktivum již nebylo znehodnocené, se úrokové výnosy vykazují použitím metody efektivní úrokové sazby na účetní hodnotu finančního aktiva.

U nakoupených nebo vytvořených finančních aktiv se sníženou hodnotou Společnost vykazuje úrokové výnosy uplatněním upravené efektivní úrokové míry na naběhlou hodnotu finančního aktiva od počátečního vykázání. Výpočet se nevrací k hrubé bázi, i když se úvěrové riziko finančního aktiva následně zlepší tak, že finanční aktivum již není znehodnocené.

Úrokové výnosy jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty a jsou zahrnuty v položce „Finanční výnosy“.

Akciové nástroje 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 SFRS (I) 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.

Metoda amortizovaných nákladů a efektivních úroků

Metoda efektivní úrokové sazby je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty dluhového nástroje a alokace úrokových nákladů v daném období.

Pro finanční nástroje, jiné než jsou nakoupené nebo vytvořené finanční aktiva se sníženou hodnotou, je efektivní úroková míra sazba, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní toky (včetně všech poplatků, které byly vyplaceny nebo přijaty, a které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové míry, transakčních nákladů a ostatních premií nebo diskontů) bez očekávaných úvěrových ztrát, po dobu očekávané životnosti dluhového nástroje, nebo případně kratší období dluhového nástroje při počátečním vykázání. U nakoupených nebo vytvořených finančních aktiv se sníženou hodnotou se efektivní úroková míra, upravená o očekávané úvěrové ztráty, vypočítá diskontováním odhadovaných budoucích peněžních toků, včetně očekávaných úvěrových ztrát, k amortizované hodnotě dluhového nástroje při prvotním vykázání.

Snížení hodnoty finančních aktiv

Společnost vykazuje opravnou položku k očekávaným úvěrovým ztrátám („ECL“) u investic do dluhových nástrojů, které jsou oceňovány v naběhlé hodnotě nebo do FVTOCI, pohledávek z leasingu, smluvních aktiv, jakož i úvěrových závazků a finančních záruk. Ztráty ze snížení hodnoty nejsou vykázány u investic do kapitálových nástrojů.

Výše očekávané úvěrové ztráty je aktualizována ke každému datu účetní závěrky tak, aby odrážela změny v úvěrovém riziku od počátečního vykázání příslušného finančního nástroje.

Společnost vždy vykazuje ECL po dobu životnosti pohledávek z obchodních vztahů a pohledávek z leasingu. Očekávaná úvěrová ztráta z těchto finančních aktiv je odhadnuta na základě historických zkušeností, upravené o faktory, které jsou specifické pro tyto dlužníky, obecné ekonomické podmínky a posouzení současného stavu i prognózu podmínek k datu vykazání, včetně případné časové hodnoty peněz.

U všech ostatních finančních nástrojů Společnost vykazuje celoživotní ECL, pokud došlo k významnému nárůstu úvěrového rizika od počátečního uznání. Pokud se naopak úvěrové riziko finančního nástroje od počátečního uznání nezvýšilo, Společnost vypočítá opravnou položku k tomuto finančnímu nástroji ve výši očekávané 12ti měsíční ztráty.

Posouzení, zda by mělo být použito celoživotní ECL, vychází z významného zvýšení pravděpodobnosti nebo rizika selhání, ke kterému dochází od počátečního vykazání, namísto dřívějšího přístupu, kdy se vykazovalo znehodnocení při počátečním vykazání nebo v případě skutečného selhání.

Celoživotní ECL představuje očekávané úvěrové ztráty, které vyplnou ze všech možných událostí prodlení v průběhu očekávané životnosti finančního nástroje. Naproti tomu 12ti měsíční ECL představuje část celoživotní ECL, u které se předpokládá, že k události selhání dojde do 12 měsíců od data sestavení účetní závěrky.

Významné zvýšení úvěrového rizika

Při posuzování, zda se úvěrové riziko finančního nástroje od počátečního vykazání významně zvýšilo, Společnost porovnává riziko selhání u finančního nástroje k datu účetní závěrky, s rizikem selhání u finančního nástroje ke dni prvotního vykazání. Při tomto hodnocení Společnost zohledňuje jak kvantitativní, tak i kvalitativní informace, které jsou vhodné a podpůrné, včetně historických zkušeností a informací o budoucnosti, které jsou dostupné bez zbytečných nákladů nebo úsilí. Zvažované informace týkající se budoucnosti zahrnují výhled odvětví, ve kterých dlužníci Společnosti působí, získané z ekonomických expertních zpráv, od finančních analytiků, vládních orgánů, příslušných think-tanků a dalších podobných organizací, jakož i zvážení různých vnějších zdrojů skutečných a prognózovaných ekonomických informací, které se týkají hlavních činností Společnosti.

Při posuzování významného zvýšení úvěrového rizika od počátečního vykazání se berou v úvahu zejména následující informace:

- skutečné nebo očekávané významné zhoršení vnějšího (pokud je k dispozici) ratingu nebo interního hodnocení finančního nástroje;
- výrazné zhoršení ukazatelů úvěrového rizika na vnějším trhu u konkrétního finančního nástroje, např. významné zvýšení úvěrové marže, ceny credit default swapu dlužníka nebo doby, po kterou byla reálná hodnota finančního aktiva nižší než jeho zůstatková hodnota;
- existující nebo předpokládané nepříznivé změny v obchodních, finančních nebo ekonomických podmínkách, u nichž se očekává, že způsobí významné snížení schopnosti dlužníka plnit své úvěrové závazky;
- skutečné nebo očekávané výrazné zhoršení provozních výsledků dlužníka;
- významné zvýšení úvěrového rizika u jiných finančních nástrojů stejného dlužníka;
- skutečná nebo očekávaná významná nepříznivá změna v regulatorním, ekonomickém nebo technologickém prostředí dlužníka, jejímž výsledkem je výrazné snížení schopnosti dlužníka plnit své dluhové závazky.

Bez ohledu na výsledek výše uvedeného posouzení Společnost předpokládá, že úvěrové riziko finančního aktiva od počátečního vykazání významně vzrostlo, pokud jsou smluvní platby více než 30 dnů po splatnosti, pokud Společnost nemá rozumné a podložené informace, které dokazují opak.

Navzdory výše uvedenému Společnost předpokládá, že se úvěrové riziko finančního nástroje od doby prvotního vykazání výrazně nezvýšilo, pokud bylo stanoveno, že finanční nástroj má k datu prvotního vykazání nízké úvěrové riziko. Finanční nástroj má nízké úvěrové riziko, pokud:

- finanční nástroj má nízké riziko selhání,
- dlužník má silnou schopnost plnit v nejbližší době své smluvní závazky a
- nepříznivé změny v ekonomice a podnikání dlouhodobější podmínky mohou, ale nemusí snížit schopnost dlužníka plnit své smluvní závazky.

Společnost má za to, že finanční aktivum má nízké úvěrové riziko, pokud má interní nebo externí rating „investičního stupně“ podle globálně používané definice.

Společnost pravidelně sleduje účinnost kritérií používaných k identifikaci, zda došlo k významnému zvýšení úrokového rizika a podle potřeby je reviduje tak, aby bylo zajištěno, že kritéria budou schopna identifikovat významný nárůst úvěrového rizika dříve, než se částka dostane do kategorie po splatnosti.

Definice úvěrového selhání

Společnost pokládá, pro účely interního řízení úvěrového rizika, následující příklady za případy selhání, protože historická zkušenost ukazuje, že pohledávky, které splní jedno nebo více kritérií jsou obvykle nevymožitelné v plné výši:

- případ, kdy protistrana poruší ujednání úvěrové smlouvy; nebo
- informace získané interně nebo z externích zdrojů naznačují, že dlužník nebude pravděpodobně schopen zaplatit svým věřitelům, včetně Společnosti, v plné výši (bez zohlednění zajištění, které Společnost obdržela).

Bez ohledu na výše uvedenou analýzu se Společnost domnívá, že k selhání došlo, pokud je finanční aktivum déle než 90 dnů po splatnosti, pokud Společnost nemá žádné racionální a podpůrné informace, které by prokázaly, že pozdější definice úvěrového selhání je vhodnější.

Finanční aktiva se sníženou hodnotou

Finanční aktivum je znehodnocené, pokud nastala jedna nebo více událostí, které mají negativní dopad na odhadované budoucí peněžní toky tohoto finančního aktiva. Důkazy o tom, že finanční aktivum je znehodnocené, zahrnují pozorovatelné údaje o následujících událostech:

- významné finanční potíže emitenta nebo dlužníka;
- porušení smlouvy, např. selhání nebo existence pohledávek po splatnosti;
- věřitel nebo věřitelé dlužníka z ekonomických nebo smluvních důvodů souvisejících s finančními obtížemi dlužníka, poskytl dlužníkovi úlevy, o kterých by věřitel nebo věřitelé jinak neuvažovali;
- je pravděpodobné, že dlužník vstoupí do konkurzu nebo finanční reorganizace; nebo
- zánik aktivního trhu s tímto finančním aktivem z důvodu finančních potíží dlužníka.

Odepsání aktiva

Společnost odepíše finanční aktivum, pokud existují informace, které naznačují, že protistrana má závažné finanční potíže a neexistuje reálná vyhlídka na její zotavení, např. pokud protistrana vstoupila do likvidace nebo v případě pohledávek z obchodního styku, pokud jsou tyto pohledávky více než dva roky po splatnosti, podle toho, která událost nastane dříve. Odepsaná finanční aktiva mohou být i nadále vymáhána, a to i s využitím externích právních služeb. Všechny získané částky jsou pak vykázány ve Výkazu zisku a ztráty.

Oceňování a vykazování očekávaných úvěrových ztrát

Výše očekávaných úvěrových ztrát je součinem pravděpodobnosti selhání, ztráty při selhání (tj. výše ztráty v případě, když dojde k selhání) a expozice Společnosti v okamžiku, kdy dojde k selhání. Určení pravděpodobnosti selhání a výše ztráty při selhání je založeno na historických údajích upravených o informace o očekávaných budoucích událostech, jak je popsáno výše. Expozice Společnosti v okamžiku selhání odpovídá účetní hodnotě finančního aktiva k rozvahovému dni.

U finančních aktiv se výše očekávané úvěrové ztráty vypočítá jako rozdíl mezi všemi splatnými smluvními peněžními toky definovanými smlouvou a všemi peněžními toky, které Společnost očekává, že obdrží, diskontované původní efektivní úrokovou sazbou.

Odúčtování finančních aktiv

Společnost odúčtuje finanční aktivum pouze tehdy, když smluvní práva k peněžním tokům z aktiva vyprší nebo když dojde k převodu v podstatě všech rizik a užitek plynoucích z vlastnictví aktiva na jiný subjekt. Pokud Společnost ani nepřevádí, ani si neponechává v podstatě všechna rizika a odměny spojené s vlastnictvím aktiva a i nadále kontroluje převedená aktiva, Společnost vykáže svůj podíl na aktivu a související závazek v částkách, které může hradit. Pokud si Společnost ponechá v podstatě všechna rizika a výhody plynoucích z vlastnictví převedeného finančního aktiva, Společnost i nadále finanční aktivum vykazuje a také zaúčtuje přijatý zajištěný úvěr.

Při odúčtování finančního aktiva oceňovaného naběhlou hodnotou je rozdíl mezi jeho účetní hodnotou a součtem přijatých protiplnění vykázán ve Výkazu zisků a ztráty. Při odúčtování dluhového finančního nástroje klasifikovaného jako FVTOCI, je kumulovaný zisk nebo ztráta dříve akumulovaná v rezervě z přecenění investice reklasifikována do Výkazu zisků a ztráty. Naproti tomu při odúčtování kapitálového finančního aktiva, který Společnost určila při počátečním vykázání jako vykazovaný v FVTOCI, není kumulovaný zisk nebo ztráta dříve akumulovaný v rezervě z přecenění investice reklasifikován do Výkazu zisků a ztráty, ale je převeden přímo do Nerozdělených zisků/ztrát.

2.7. Finanční závazky

Veškeré finanční závazky jsou následně oceňovány v naběhlé hodnotě s použitím metody efektivní úrokové sazby.

Finanční závazky následně oceňované v naběhlé hodnotě

Finanční závazky, které nejsou:

- podmíněným protiplněním nabyvatele v podnikové kombinaci,
- držené k obchodování nebo
- označené jako FVTPL, jsou následně oceňovány v zůstatkové hodnotě s použitím efektivní úrokové sazby.

Metoda efektivní sazby je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního závazku a alokace nákladových úroků v daném období. Efektivní úroková míra je sazba, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní toky (včetně všech zaplacených nebo přijatých poplatků, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové míry, transakčních nákladů a ostatních prémie nebo diskontů) po očekávané dobu trvání finančního závazku nebo kratší dobu, na amortizování nákladu finančního závazku.

Odúčtování finančních závazků

Společnost odúčtuje finanční závazek pouze tehdy, když jsou závazky Společnosti splněny, zrušeny nebo vyprší. Rozdíl mezi účetní hodnotou odúčtovaného finančního závazku a zaplaceným protiplněním, včetně převedených nepeněžních aktiv nebo přijatých závazků, se vykazuje ve Výkazu zisku a ztráty.

2.8. **Investice do nemovitostí**

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

2.9. Leasing

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

c) Účtování finančního leasingu

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

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

d) Operativní leasing

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

2.10. 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.

2.11. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky 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.

2.12. 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.

2.13. 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).

2.14. 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.

2.15. Půjčky

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

2.16. 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 připadajících 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 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 účetní závěrce. Odložená daň se 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 Společnosti 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 v případě, že existuje záměr čisté úhrady zůstatků.

2.17. 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.

2.18. 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.

2.19. 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 přičítou 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.

2.20. Spřízněné strany

Spřízněnými stranami společnosti se rozumí:

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

2.21. 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.

2.22. Změny účetních politik *a opravy chyb minulých let***IFRS 9 Finanční nástroje**

V souvislosti s aplikací nového standardu IFRS 9 Finanční nástroje od 1. ledna 2018 byla změněna struktura účetní závěrky. Následující tabulka ukazuje úpravy vykázané pro každou jednotlivou řádku účetní závěrky. Položky, které nebyly změnami ovlivněny, nejsou do tabulky zahrnuty.

Vzhledem k povaze činnosti Společnosti a druhům výnosů, které jí plynou, neměla implementace standardu IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky od 1. ledna 2018 dopad na načasování a ocenění výnosů Společnosti.

	31. prosince 2017 v tis. Kč (původně vykázano)	IFRS 9 úprava v tis. Kč	1. ledna 2018 v tis. Kč (upraveno)	Poznámka
AKTIVA – investiční				
Dlouhodobá aktiva				
Realizovatelná finanční aktiva	152 469	-152 469		Majetkové účasti, které byly k 31. prosinci 2017 klasifikované jako Realizovatelná finanční aktiva byly k 1. lednu 2018 Společností neodvolatelně určena jako Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření.
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření		152 469	152 469	
Dlouhodobé pohledávky	161 118	-161 118		Dlouhodobé pohledávky a půjčky, které byly k 31. prosinci 2017 klasifikované jako Půjčky a pohledávky byly k 1. lednu 2018 Společností neodvolatelně určeny jako Finanční aktiva v naběhlé hodnotě.
Finanční aktiva v naběhlé hodnotě - dlouhodobé pohledávky		161 118	161 118	

Vlastní kapitál – investiční				
Fond z přecenění realizovatelných aktiv	96 717	-96 717		V souvislosti s výše uvedenými změnami byl Fond z přecenění realizovatelných aktiv k 1. lednu 2018 společností reklasifikován jako Fond z přecenění majetku, tj. fond z přecenění Finančních aktiv v reálné hodnotě vykázané do Ostatního úplného výsledku hospodaření
Fond z přecenění majetku		96 717	96 717	

Dopad implementace standardu IFRS 9 na výši opravných položek k obchodním pohledávkám k 31. prosinci 2018 a k 1. lednu 2018 je možné znázornit takto:

	2018
Konečná výše opravných položek k 31. prosinci 2017 (vypočtená v souladu s IAS 39)	751
Úprava opravných položek k 1. lednu 2018 (vypočtená v souladu s IFRS 9)	1 145
Počáteční hodnota opravných položek k 1. lednu 2018 (vypočtená v souladu s IFRS 9)	1 896
Čisté rozpuštění opravných položek do výsledovky roku 2018	-312
Konečná výše opravných položek k 31. prosinci 2018	1 584

Úprava opravných položek k obchodním pohledávkám k 1. lednu 2018 není materiální, proto byla zohledněna až ve Výkazu o úplném výsledku v roce 2018.

Společnost k 31. prosinci 2017 netvořila opravné položky k dlouhodobým ani krátkodobým půjčkám, protože v souladu s IAS 39 nebylo identifikováno znehodnocení. Vzhledem ke skutečnosti, že tyto půjčky byly z podstatné části v roce 2018 splaceny, byla by výše opravných položek k těmto půjčkám dle IFRS 9 k 1. lednu 2018 nemateriální, a nebylo o ní proto účtováno.

Posouzení investičních akcií jako závazek

V souvislosti se změnou posuzování podstaty investičních akcií, u nichž existuje nárok na zpětný odkup, bylo stanoveno, že podle IAS 32 je investiční akcie považována za finanční závazek. Z tohoto důvodu došlo k re-klasifikaci některých položek vlastního kapitálu do položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“. Re-klasifikovanými položkami jsou:

- *Fondový kapitál;*
- *Fond z přecenění majetku;*
- *Kumulované zisky.*

Touto re-klasifikací nedošlo ke změně způsobu výpočtu hodnoty investičních akcií. Tato re-klasifikace nemá dopad do hospodářského výsledku.

Výše zmíněná úprava je považována za opravu chyby a je proto v souladu s IFRS provedena ve výkazech k 1.1.2017, 31.12.2017 a 31.12.2018.

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.

b) Ocenění investice do nemovitostí na reálnou hodnotu

Investice do nemovitostí představují zejména pronajaté budovy, které jsou drženy za účelem dosažení dlouhodobých výnosů z nájmu a nejsou obsazeny Společností. Jsou oceňovány reálnou hodnotou. Změny reálné hodnoty jsou vykazovány ve Výkazu o úplném výsledku ve Změně reálné hodnoty investice do nemovitostí.

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

Společnost 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.

e) Reálná hodnota dceřiné společnosti

Reálná hodnota finančních nástrojů, které nejsou obchodovány na aktivním trhu, je stanovena s použitím technik oceňování. Společnost používá úsudku znalce 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 roční období končící 31. prosince 2018.

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)]
IFRS 16 Leasingy (Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později. Dřívější použití je povoleno, pokud účetní jednotka rovněž aplikuje standard IFRS 15.)	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	Účetní jednotka očekává, že jako nájemce v návaznosti na implementaci IFRS 16 Leasingy k 1. lednu 2019 vykáže aktivum a závazek z leasingu v přibližné výši 116,4 mil. Kč (srovnatelný údaj k 1. lednu 2018 činil 141,5 mil. Kč).

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)]
	leasingů projeví postupně se snižujícím objemem účtovaných nákladů z leasingu po dobu trvání leasingové smlouvy, a to i v případě, kdy nájemce platí konstantní leasingové splátky. Nový standard zavádí pro nájemce několik výjimek z rozsahu působnosti, které se týkají: • leasingů s dobou pronájmu 12 měsíců nebo méně bez možnosti odkupu na konci pronájmu a • leasingů, kde podkladové aktivum má nízkou hodnotu. Účetní zachycení leasingu na straně pronajímatele však zůstává do značné míry nezměněno a rozdíl mezi operativním a finančním leasingem bude zachován.	
IFRIC 23 Účtování o nejistotě u daní z příjmů (Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později. Dřívější použití je povoleno.)	Účelem interpretace IFRIC 23 je objasnit účtování o postupech týkajících se daně z příjmů, které dosud nebyly akceptovány finančním úřadem, a zároveň zvýšit transparentnost. Dle IFRIC 23 je klíčová otázka, zda je pravděpodobné, že finanční úřad akceptuje zvolený daňový postup účetní jednotky. Pokud je pravděpodobné, že finanční úřad nejistý daňový postup akceptuje, pak budou částky daně zaúčtované v účetní závěrce v souladu s daňovým přiznáním, přičemž stanovení výše splatné a odložené daně nebude zohledňovat žádnou nejistotu. V opačném případě budou zdanitelný zisk (nebo daňová ztráta), daňové základny a nevyužité daňové ztráty stanoveny způsobem, který poskytuje lepší odhad situace po vyřešení nejistoty, a to za použití buďto jediné nejpravděpodobnější částky, nebo očekávané hodnoty (součtu pravděpodobnostně vážených částek).	Účetní jednotka očekává, že tato interpretace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka nepůsobí ve složitém prostředí mezinárodního zdanění ani nemá významné nejisté daňové pozice.

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)]
	Účetní jednotka musí předpokládat, že finanční úřad bude daný postup zkoumat a bude plně obeznámen s veškerými relevantními informacemi.	
Novelizace IFRS 9: Předčasné splacení s negativní kompenzací (Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později)	Tato novelizace řeší obavy ohledně účtování o finančních aktivech, která obsahují určité smluvní možnosti předčasného splacení. Obavy se konkrétně týkaly toho, jak by společnost klasifikovala a ocenila dluhový nástroj, pokud by měl dlužník dovoleno nástroj předčasně splatit za částku, která by byla nižší než částka nesplacené jistiny a dlužného úroku. Takováto částka předčasného splacení je často označována za částku zahrnující „negativní kompenzaci“. Při použití IFRS 9 by společnost finanční aktivum s tzv. negativní kompenzací ocenila reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty. Novelizace účetním jednotkám umožňuje některá předčasně splatná finanční aktiva s tzv. negativní kompenzací oceňovat zůstatkovou hodnotou.	Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka nemá předčasně splatná finanční aktiva s negativní kompenzací.

Standards a interpretace dosud neschválené EU:

Standards / Interpretace	Povaha nastávající změny účetní metody	Možný dopad na 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 vykázaní zisku nebo ztráty na tom, zda prodaná či vložená aktiva představují podnik, přičemž: • zisk nebo ztráta se vykážou v plném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným	Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka nemá žádné dceřiné, přidružené ani společné podniky.

Standardy / Interpretace	Povaha nastávající změny účetní metody	Možný dopad na účetní závěrku
	podnikem týká převodu aktiva nebo aktiv, která představují podnik (bez ohledu na to, zda je obsažen v dceřiné společnosti), kdežto zisk nebo ztráta se vykážou 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).	
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.	Účetní jednotka očekává, že tento nový standard nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na prezentaci účetní závěrky, neboť účetní jednotka nepůsobí v pojistném sektoru.
Novelizace IAS 28 <i>Dlouhodobé podíly v přidružených a společných podnicích</i> (Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později) Tato novelizace není dosud schválena EU.	Novelizace objasňuje, že o investicích do přidružených či společných podniků, na které se neuplatňuje metoda ekvivalencí, účtují společnosti v souladu s ustanoveními IFRS 9 <i>Finanční nástroje</i>.	Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka nemá žádné přidružené ani společné podniky.

Roční zdokonalení IFRS pro cyklus 2015-2017 (Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později) Tato roční zdokonalení nejsou dosud schválena EU.	Zdokonalení IFRS (2015-2017) obsahují 4 novely standardů. Jedná se zejména o následující změny: • objasnění, že účetní jednotka přecení své doposud držené účasti na společné činnosti, jestliže získá kontrolu nad daným podnikem v souladu s IFRS 3 Podnikové kombinace; • objasnění, že účetní jednotka nepřeceňuje své doposud držené účasti na společné činnosti, jestliže získá společnou kontrolu nad touto společnou činností v souladu s IFRS 11 Společná ujednání; • objasnění, že by účetní jednotka měla u výplat dividend vždy účtovat o dopadech z titulu daně z příjmů ve výsledku hospodaření, ostatním úplném výsledku nebo vlastním kapitálu podle toho, kam původně zaúčtovala minulé transakce nebo události, které generovaly rozdělitelné zisky; a • objasnění, že účetní jednotka musí stanovit částku výpůjčních nákladů splňující podmínky kapitalizace aplikací kapitalizační míry vztažené k výdajům na způsobilé aktivum v takovém rozsahu, ve kterém si neúčelově půjčuje finanční prostředky a používá je s cílem pořízení tohoto aktiva. Kapitalizační míra musí být váženým průměrem výpůjčních nákladů všech půjček, které jsou čerpány v průběhu účetního období. Účetní jednotka musí ovšem z výpočtu vyloučit ty půjčky, které byly přijaté konkrétně za účelem získání způsobilého aktiva, dokud nebudou dokončeny všechny podstatné činnosti nezbytné k jeho přípravě pro zamýšlené použití nebo prodej.	Očekává se, že žádná z těchto změn nebude mít významný dopad na účetní závěrku účetní jednotky.
--	--	--

	Částka kapitalizovaných výpůjčních nákladů by neměla přesáhnout celkové výpůjční náklady účetního období.	
Novelizace IAS 19: Zaměstnanecké požitky (Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později) Tato novelizace není dosud schválena EU.	Novelizace vyžaduje, aby účetní jednotka při změně plánu, tzn. úpravě, krácení či vypořádání, využila současné a aktualizované předpoklady ke stanovení současných nákladů na služby a čistého úroku na zbytek účetního období po změně plánu.	Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.
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.	Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.
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 nebo později) Tato novelizace není dosud schválena EU.	Novelizace objasňuje a upravuje definici pojmu „významný“ a poskytuje vodítko za účelem sjednocení používání tohoto pojmu napříč standardy IFRS.	Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.

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

Definice klientských provozních segmentů:

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

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

Segment Ostatní představuje Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření a poskytnuté půjčky.

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

Informace o segmentech je možné analyzovat takto:

31. prosince 2018		Obchodní	Ostatní	
	Zdravotnictví	prostory		Celkem
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	128 825	71 868		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 do nemovitostí	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	101 861	56 825		158 686
Ostatní úplný hospodářský výsledek			87 396	87 396
Úplný hospodářský výsledek za účetní období po zdanění	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

31. prosince 2017			
	Zdravotnictví	Obchodní prostory	Ostatní
			Celkem
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	102 114	70 755	172 869
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-41 812	-28 972	-70 784
Ostatní provozní náklady	-3 963	-2 746	-6 709
Změna reálné hodnoty do nemovitostí	30 723	21 289	52 012
Ostatní výnosy	518	358	876
Provozní výsledek hospodaření	87 580	60 684	148 264
Nákladové / výnosové úroky	-21 017	-14 563	-35 580
Ostatní finanční náklady / výnosy	-1 209	-838	-2 047
Finanční výsledek hospodaření	-22 226	-15 401	-37 627
Výsledek hospodaření před zdaněním	65 354	45 283	110 637
Daň z příjmů za běžnou činnost	-4 567	-3 164	-7 731
Výsledek hospodaření za účetní období	60 787	42 119	102 906
Úplný hospodářský výsledek za účetní období po zdanění	60 787	42 119	41 480
			144 386
Aktiva (bez poskytnutých dlouhodobých půjček a realizovatelných aktiv)	1 233 375	854 614	2 087 989
Závazky	641 575	444 551	1 086 126

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

5. Finanční nástroje podle kategorií

31. prosince 2018			
Finanční aktiva dle rozvahy	FVTOCI	Finanční aktiva v naběhlé hodnotě	Celkem
Finanční aktiva v naběhlé hodnotě - dlouhodobé pohledávky		38 537	38 537
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	255 437		255 437
Obchodní a jiné pohledávky v naběhlé hodnotě		75 669	75 669
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		42 762	42 762
Celkem	255 437	156 968	412 405
31. prosince 2018			
Závazky podle rozvahy		Finanční závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
Dlouhodobé závazky		574 331	574 331
Krátkodobé závazky		138 611	138 611
Celkem		712 942	712 942

31. prosinec 2017

Finanční aktiva dle rozvahy	Realizovatelná finanční aktiva	Finanční aktiva v naběhlé hodnotě	Celkem
Dlouhodobá poskytnutá půjčka		161 118	161 118
Realizovatelná aktiva	152 469		152 469
Krátkodobé pohledávky a půjčky		244 652	244 652
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		25 166	25 166
Celkem	152 469	430 936	583 405

31. prosinec 2017

Závazky dle rozvahy	Finanční závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
Dlouhodobé půjčky	889 539	889 539
Obchodní a ostatní závazky	153 158	153 158
Celkem	1 042 697	1 042 697

Změny klasifikace finančních aktiv a závazků v souvislosti s implementací IFRS 9 od 1. ledna 2018 jsou popsány v poznámce 2.21 Změny účetních politik.

6. 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.

	31. prosince 2018	31. prosince 2017 (klasifikované jako realizovatelné finanční investice)
ASUZA a.s.	175 844	148 598
EDEN Prague Invest s.r.o.	66 311	3 871
Fisolta commerz s.r.o.	13 282	
	255 437	152 469

b) Změny v roce 2018 a 2017 je možné popsat takto:

	2018	2017
K 1. lednu	152 469	111 013
Přírůstky z titulu nákupu nového aktiva	17 540	
Přírůstky z titulu změny reálné hodnoty vykázané v Ostatním úplném výsledku (brutto)	85 428	41 456
K 31. prosinci	255 437	152 469
Z toho: dlouhodobá aktiva	255 437	152 469

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

	2018	2017
Podíl na zisku od společnosti EDEN Prague Invest s.r.o.	2 613	0

Informace o jednotlivých společnostech:

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., IČO: 03586103, sídlo: Durychova 101/66, Lhotka, 142 00 Praha	Česká republika	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	100,00 %, přímý podíl
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 2018 a 2017 jsou denominovaná v českých korunách.

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do Ostatního úplného výsledku hospodaření jsou k 31. prosinci 2018 a 2017 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.

7. Dlouhodobý majetek

	Inventář
K 1. lednu 2016	
Pořizovací cena	7 655
Oprávky	-4 513
Účetní hodnota	3 142
Období končící 31. prosince 2016	
Počáteční účetní hodnota	3 142
Vyřazení	-1 088
Odpisy / znehodnocení	- 68
Pořizovací cena	6 567
Oprávky	-4 581
Účetní hodnota	1 986
Období končící 31. prosince 2017	
Počáteční účetní hodnota	1 986
Přírůstky	65
Odpisy / znehodnocení	-1 086
Pořizovací cena	8 822
Oprávky	-7 857
Účetní hodnota	965
Období končící 31. prosince 2018	
Počáteční účetní hodnota	965
Vyřazení	-99
Odpisy	-58
Pořizovací cena	8 723
Oprávky	-7 915
Konečná účetní hodnota	808

Dlouhodobý majetek k 31. prosinci 2018, 2017 a k 1. lednu 2017 představuje především vybavení kanceláří Společnosti.

Společnost neidentifikovala znehodnocení majetku k 31. prosinci 2018, 2017 ani k 1. lednu 2017.

Reálná hodnota dlouhodobého majetku odpovídá přibližně jeho zůstatkovým hodnotám.

8. Finanční aktiva v naběhlé hodnotě - dlouhodobé pohledávky

a) Klasifikace finančních aktiv v naběhlé hodnotě:

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

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

b) Dlouhodobé poskytnuté půjčky je možné analyzovat následovně:

	31. prosince 2018	31. prosince 2017	1. ledna 2017
Dlouhodobé zaplacené kauce	2 136	2 136	194
Dlouhodobé poskytnuté půjčky spřízněným stranám – nominál (viz bod 24)	36 595	158 982	163 327
Opravné položky k dlouhodobým pohledávkám (viz bod 24)	-194		
Celkem	38 537	161 118	163 521

Společnost k 31. prosinci 2018 zaúčtovala opravnou položku k dlouhodobým pohledávkám ve výši 194 tis. Kč (31. prosince 2017 a 1. ledna 2017: 0 tis. Kč). Půjčky nejsou zajištěny přijatým zajištěním.

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

Všechny dlouhodobé poskytnuté půjčky jsou denominovány v českých korunách.

9. Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí jsou dlouhodobým majetkem přeceňovaným na reálnou hodnotu.

	2018	2017	2016
Počáteční stav k 1. lednu	1 853 706	1 801 694	1 740 000
Přírůstky	285 912		43 904
Čistý zisk nebo ztráta z přecenění na reálnou hodnotu (viz níže)	59 574	52 012	17 790
Konečný stav k 31. prosinci	2 199 192	1 853 706	1 801 694

	2018	2017
Nájemné	200 693	172 869
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které souvisí s generovaným nájmem	-64 291	-70 784
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které nesouvisí s generovaným nájmem	-8 808	-6 709
Čistý zisk z přecenění na reálnou hodnotu	59 574	52 012
Celkem	187 168	147 388

Nárůst nájemného v roce 2018 je způsoben především rozšířením pronajímaných prostor po provedené přístavbě v komplexu vlastněných nemovitostí.

Nedokončené investice do nemovitostí k 31. prosinci 2018 činily 3 038 tis. Kč (k 31. prosinci 2017: 233 318 tis. Kč, k 1. lednu 2017: 26 205 tis. Kč).

Ocenění nemovitosti k 31. prosinci 2018, 2017 a 2016 představuje ocenění na základě znaleckého posudku připraveného nezávislým znalcem k 31. prosinci 2018, 2017 a 2016. Znalecký posudek byl založený zejména na porovnání s obdobnými nemovitostmi ve stejné lokalitě a za stejných nebo obdobných podmínek nájmu, které byly předmětem tržní transakce, podpůrně pak na očekávaných nájmech z investice do nemovitostí.

Smluvní závazky

Informace o smluvních závazcích spojených s koupí, výstavbou nebo rozvojem investice do nemovitosti nebo s její opravou a údržbou jsou uvedeny v poznámce 17.

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:

	2018	2017	2016
Splatné do jednoho roku	163 479	140 709	131 881
Splatné nad jeden rok, ale do 5 let	647 249	560 417	511 343
Celkem	810 728	701 126	643 224

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

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

10. Obchodní a jiné pohledávky (V NABĚHLÉ HODNOTĚ)

a) Klasifikace pohledávek z obchodního styku:

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

b) Klasifikace jiných pohledávek v naběhlé hodnotě:

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

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

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

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

	31. prosince 2018	31. prosince 2017	1. ledna 2017
Obchodní pohledávky ve splatnosti	1 636	12 989	10 475
Obchodní pohledávky po splatnosti – brutto	15 502	2 775	1 706
Minus: opravná položka na snížení hodnoty pohledávek	-929	-751	-751
Obchodní pohledávky – netto	16 207	15 013	11 430
Ostatní krátkodobé pohledávky	10 027	38 962	
Ostatní krátkodobé půjčky	49 435	190 677	180 329
Obchodní pohledávky celkem	75 669	244 652	191 759

Obchodní pohledávky po splatnosti mohou být analyzovány následovně:

	31. prosince 2018	31. prosince 2017	1. ledna 2017
Pohledávky po splatnosti - čistá výše			
- do 30 dní	7 100	1 197	161
- do 180 dní	7 487	801	37
- do 360 dní		26	7
- více než 360 dní			750
Celkem	14 587	2 024	955

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.

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

Všechny obchodní a jiné pohledávky jsou denominovány v českých korunách.

11. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

K 31. prosinci 2018 peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty představují peněžní prostředky na běžných účtech a peněžní hotovost ve výši 42 762 tis. Kč (k 31. prosinci 2017: 25 166 tis. Kč, k 1. lednu 2017: 98 176 Kč).

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

	31. prosinci 2018	31. prosince 2017	1. ledna 2017
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	209	209	209
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	209	209	209

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

	31. prosinci 2018	31. prosince 2017	1. ledna 2017
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	42 553	24 957	97 967
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	42 553	24 957	97 967

12. VLASTNÍ kapitál

Společnost vydala následující akcie:

- 20 ks zakladatelských akcií na jméno, kusové akcie bez jmenovité hodnoty

Vlastní kapitál - neinvestiční:

Zapisovaný základní kapitál Společnosti k 31. prosinci 2018 činil 2 000 tis. Kč (k 31. prosinci a 1. lednu 2017: 2 000 tis. Kč).

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

Vlastní kapitál – neinvestiční	31. prosinci 2018	31. prosince 2017	1. ledna 2017
Základní kapitál (zapisovaný)	2 000	2 000	2 000
Kumulované ztráty 14	-1 791	-1 791	-1 791
Vlastní kapitál neinvestiční celkem	209	209	209

13. Fond z přecenění majetku

	Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do Ostatního úplného výsledku hospodaření	Realizovatelné finanční investice	Celkem
K 1. lednu 2017		55 231	55 231
Zisk z přecenění na reálnou hodnotu		40 541	40 541
Související odložená daň		945	945
K 31. prosinci 2017		96 717	96 717
Reklasifikace k 1. lednu 2018 v souvislosti s převzetím IFRS 9	96 717	-96 717	
Zisk z přecenění na reálnou hodnotu	85 428		85 428
Související odložená daň	1 968		1 968
K 31. prosinci 2018	184 113	0	184 113

Fond z přecenění majetku

Společnost vykázala k 1. lednu 2018 změny reálné hodnoty Finančních aktiv v reálné hodnotě vykázané do Ostatního úplného výsledku ve Fondu z přecenění majetku, který je součástí kapitálu Společnosti. Společnost převede částky z této rezervy do nerozděleného zisku v okamžiku, kdy bude příslušný majetkový cenný papír odúčtován.

Do 31. prosince 2017 byly ve Fondu z přecenění majetku vykazovány změny reálné hodnoty a kurzové rozdíly z investic, které byly klasifikovány jako realizovatelné.

14. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií byly reklasifikovány v rámci opravy chyby účetní závěrky jako závazek Skupiny, viz také bod 2.21.

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 uvedeným na začátku této účetní závěrky.

15. krátkodobé závazky

	31. prosince 2018	31. prosince 2017	1. ledna 2017
Obchodní a jiné závazky	21 839	122 867	64 686
Krátkodobé půjčky	57 373	30 291	
Krátkodobá část dlouhodobých půjček	59 399		
Celkem	138 611	153 158	64 686

Meziroční pokles obchodních závazků je způsoben zejména poklesem závazků souvisejících s přístavbou investice do nemovitosti.

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 přibližně jejich tržní hodnotě.

16. Dlouhodobé závazky - Přijaté půjčky

	31. prosince 2018	31. prosince 2017	1. ledna 2017
Dlouhodobé zaplacené kauce	5 631	5 519	5 575
Dlouhodobé půjčky	568 700	884 020	847 423
Dlouhodobé závazky celkem	574 331	889 539	852 988

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.

17. 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 vyplývajícího z těchto kontrol.

18. Smluvní a jiné budoucí závazky

a) Kapitálové závazky

K 31. prosinci 2018 nemá Společnost nasmlouvané žádné investice související s investicí do nemovitostí nebo dlouhodobým majetkem (k 31. prosinci 2017: 44,4 mil. Kč, k 1. lednu 2017: 0 Kč).

Společnost předpokládá, že její investice v roce 2019 budou činit přibližně 95 mil. Kč.

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

Společnost si na základě nezrušitelných smluv o operativním leasingu pronajímá část investice do nemovitostí od své dceřiné společnosti. 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. Výdaje na leasing jsou vykázány jako nájemné v poznámce 20.

Nemovitost je dále pronajímána jednotlivým pronajímatelům. Souhrn budoucích minimálních plateb v rámci nezrušitelných operativních leasingů do roku 2030 je následující:

	2018	2017	2016
Do 1 roku	26 444	25 799	23 122
1 až 5 let	105 778	103 198	92 487
Nad 5 let	185 111	206 395	208 097
Celkem	317 333	335 392	323 706

c) Jiné budoucí smluvní závazky

Náklady na údržbu objektu za rok 2018 činily 3 934 tis. Kč (2017: 5 270 tis. Kč). Vedení předpokládá, že v obdobné výši budou vynakládány i v budoucnu.

19. Výnosy z pokračujících operací

Veškeré tržby pochází z pronájmu investice do nemovitostí.

	2018	2017
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	200 693	172 869
Celkem	200 693	172 869

20. Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí

	2018	2017
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí (viz poznámka 9)	59 574	52 012
Celkem	59 574	52 012

21. Druhové členění nákladů

Rozčlenění nákladů související s pronajatou nemovitostí:

	2018	2017
Náklady související s pronajatou nemovitostí		
Energie	14 400	13 414
Opravy	3 934	4 107
Nájemné	26 486	27 123
Daňová povinnost ve vztahu k nemovitosti	11 045	19 187
Ostatní náklady	8 426	6 953
Celkem	64 291	70 784
Ostatní provozní náklady		
Administrativní služby	4 764	4 387
Spotřeba materiálu	880	695
Ostatní	3 164	1 627
Celkem	8 808	6 709
Provozní náklady celkem	73 099	77 493

Daňová povinnost ve vztahu k nemovitosti k 31. prosinci 2018 představuje zejména odpočet DPH v krácené výši 10 788 tis. Kč (2017: 18 926 tis. Kč).

22. Finanční náklady a výnosy

	2018	2017
Finanční náklady:		
Úrokové náklady	11 538	51 630
Ostatní finanční náklady	53	2 047
Finanční náklady z finančních aktivit celkem	11 591	53 677
Finanční výnosy:		
Úrokový výnos z půjček	13 720	16 050
Podíl na zisku ze společnosti EDEN Prague Invest s.r.o.	2 613	
Finanční výnosy z finančních aktivit celkem	16 333	16 050
Finanční výsledek hospodaření	4 742	- 37 627

V roce 2017 úrokové náklady obsahovaly nejen úrokové náklady ve výši 19 000 tis. Kč, ale i dopad částečného splacení smluvně neúročeného úvěru ve výši 32 630 tis. Kč.

23. Daň z příjmů

	2018	2017
Splatná daň z příjmů za běžné období	5 543	4 031
Splatná daň z příjmů za minulá období	46	
Odložená daň	29 690	3 700
Daň z příjmů celkem	35 279	7 731

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

	2018	2017
Zisk před zdaněním	193 965	110 637
Aplikovaná průměrná daňová sazba	5 %	5 %
Daň vypočtená s použitím místní průměrné daňové sazby	9 698	5 532
Daňový efekt:		
Nákladů neodpočitatelných pro daňové účely	47	61
Rozdílu mezi účetními a daňovými náklady	28 711	-1 067
Ostatní	-3 176	3 205
Daň z příjmů celkem	35 279	7 731

Příslušná daňová sazba činila 5 % (2017: 5 %).

Odložený daňový závazek k 31. prosinci 2018 a 2017 je možno analyzovat následovně:

	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Odložený daňový závazek		
Rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou majetku	68 142	43 429
Přecenění FVTOCI finančních aktiv	3 122	
Odložený daňový závazek celkem	71 264	43 429
Odložená daňová pohledávka		
Opravné položky k pohledávkám	113	
Odložená daňová pohledávka celkem	113	
Čistý odložený daňový závazek	71 151	43 429
Změna odloženého daňového závazku:	2018	2017
<u>Účtováno přes Výkaz zisku a ztráty</u>		
Přecenění investice do nemovitostí a rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou majetku	24 713	3 671
Opravné položky k pohledávkám	-113	
<u>Účtováno přes Ostatní úplný výsledek</u>		
Přecenění FVTOCI finančních aktiv	3 122	
Změna odloženého daňového závazku celkem	27 722	3 671

24. transakce se spřízněnými stranami

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

V období 2018 došlo ke změně ovládající osoby. Vztahy vůči ovládající fyzické osobě byly k 31. prosinci 2017 a k 1. lednu 2017 vykázány mezi ostatními spřízněnými stranami.

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

Společnost vykazovala tyto zůstatky se spřízněnými stranami:

	31. prosince 2018	31. prosince 2017	1. ledna 2017
Pohledávky z obchodního styku - ostatní spřízněné strany	13 308	146	140
Celkem	13 308	146	140
Závazky z obchodního styku - dceřiná společnost	67	44 469	31 343
Závazky z obchodního styku - ostatní spřízněné strany	8	1 192	177
Závazky z obchodního styku – statutární ředitel PO	51	51	51
Ostatní závazky - dceřiná společnost	24		
Ostatní závazky - ostatní spřízněné strany	462	30 288	
Ostatní závazky – ovládající fyzická osoba	30 288		
Celkem	30 900	76 000	31 571

Pohledávky z obchodního styku za spřízněnými stranami vznikají zejména z dodání výrobků a služeb a jsou splatné do tří měsíců po dodání. Pohledávky jsou nezajištěné a nejsou úročeny.

Na pohledávky za spřízněnými stranami byly k 31. prosinci 2018 vytvářeny opravné položky v souladu se standardem IFRS 9. K 31. prosinci ani 1. lednu 2017 u pohledávek se spřízněnými stranami nebyly tvořeny žádné opravné položky.

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. prosince 2018	31. prosince 2017	1. ledna 2017
Dlouhodobé poskytnuté půjčky - ostatní spřízněné strany	36 595	109 513	50 871
Dlouhodobé poskytnuté půjčky - dceřiná společnost		49 663	112 456
Dlouhodobé poskytnuté kauce - dceřiná společnost	1 942	1 942	
Dlouhodobé poskytnuté kauce - ostatní spřízněné strany	194		
Opravné položky k dlouhodobým pohledávkám	-194		163 327
Krátkodobé poskytnuté půjčky - mateřská společnost		190 677	
Celkem	38 537	351 795	163 327

Dlouhodobé přijaté půjčky - mateřská společnost		884 020	847 413
Dlouhodobé přijaté půjčky – ostatní spřízněná strana, která byla k 31. 12. 2017 mateřskou společností	568 700		
Krátkodobé přijaté půjčky – ostatní spřízněná strana, která byla k 31. 12. 2017 mateřskou společností	59 400		
Krátkodobé přijaté půjčky - ostatní spřízněné strany	27 085		
Celkem	655 185	884 020	847 413

Půjčky poskytnuté spřízněným stranám nejsou zajištěny.

K půjčkám poskytnutým spřízněným stranám byly k 31. prosinci 2018 vytvářeny opravné položky v souladu se standardem IFRS 9. V roce 2017 ani 2016 k půjčkám poskytnutým spřízněným stranám nebyly tvořeny žádné opravné položky.

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

c) Náklady a výnosy realizované se spřízněnými stranami

Se spřízněnými stranami se uskutečnily následující transakce:

	2018	2017
Výnosy		
Úrokové výnosy - dceřiná společnost		734
Úrokové výnosy - ostatní spřízněné strany	3 840	10 289
Ostatní finanční výnosy - ostatní spřízněné strany	2 614	
Tržby za nájemné a služby - ostatní spřízněné strany	1 152	1 390
Celkem	7 606	12 413
	2018	2017
Náklady		
Úrokové náklady - mateřská společnost (viz poznámka 22)		45 107
Úrokové náklady – ostatní spřízněná strana, která byla k 31. 12. 2017 mateřskou společností (viz poznámka 22)	11 538	
Nájemné - dceřiná společnost	23 866	23 284
Nájemné - ostatní spřízněné strany	2 579	2 516
Náklady na služby - dceřiná společnost	24	1 761
Náklady na služby - statutární ředitel PO	612	682
Celkem	38 619	73 350

Transakce se spřízněnými stranami byly realizovány za běžných obchodních podmínek.

25. ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK

25.1. 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 Společnosti, riziko stavebních 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.

25.2. Tržní riziko

A) Cenové riziko

Hodnota investice do nemovitostí

Hodnota investice do nemovitostí, 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 2018 hodnota investice do nemovitostí vyšší/níže o 1 tis. Kč a ostatní proměnné by se nezměnily, byl by zisk před zdaněním za daný rok o 1 tis. Kč vyšší/níže (k 31. prosinci 2017: 1 tis. Kč a k 1. lednu 2017: 1 tis. Kč) z titulu změny ocenění této investice.

Pokud by se hodnota investice do nemovitostí k 31. prosinci 2018 snížila o 15%, snížil by se zisk Společnosti před zdaněním **a změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup** o 329 879 tis. Kč (31. prosince 2017: 278 056 tis. Kč, 1. ledna 2017: 270 254 tis.

Kč), čistá hodnota vlastního **kapitálu o 0 Kč (31. prosince 2018: 0 Kč; 1. ledna 2017: 0 Kč) a čistá hodnota připadající na držitele investičních akcií o 313 385 tis. Kč (31. prosince 2017: 264 153 tis. Kč, 1. ledna 2017: 256 741 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. Převis poptávky na pronájem lékařských prostor dosahuje dlouhodobě přibližně + 10%. Případným očekávaným rizikem tedy může být značný pokles poptávky po prostorách v objektu Poliklinika Budějovická, případně významný pokles nájemného.

Z výše uvedených důvodů nepovažuje vedení 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 2018:

	Standardní (netto)	Po splatnosti (netto)	Celkem
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do Ostatního úplného výsledku hospodaření	255 437		255 437
Finanční aktiva v naběhlé hodnotě - dlouhodobé pohledávky	38 537		38 537
Obchodní a jiné pohledávky v naběhlé hodnotě – krátkodobé půjčky	49 435		49 435
Obchodní a jiné pohledávky v naběhlé hodnotě	11 647	14 587	26 234
Běžné účty	42 762		42 762
Celkem	397 818	14 587	412 405

Kreditní kvalita portfolia k 31. prosinci 2017:

	Standardní (netto)	Po splatnosti (netto)	Celkem
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do Ostatního úplného výsledku hospodaření	152 469		152 469
Finanční aktiva v naběhlé hodnotě - dlouhodobé pohledávky	161 118		161 118
Obchodní a jiné pohledávky v naběhlé hodnotě – krátkodobé půjčky	190 677		190 677
Obchodní a jiné pohledávky v naběhlé hodnotě	51 951	2 024	53 975
Běžné účty	25 166		25 166
Celkem	581 381	2 024	583 405

Kreditní kvalita portfolia k 1. lednu 2017:

	Standardní (netto)	Po splatnosti (netto)	Celkem
<i>Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do Ostatního úplného výsledku hospodaření</i>	<i>111 013</i>		<i>111 013</i>
<i>Finanční aktiva v naběhlé hodnotě - dlouhodobé pohledávky</i>	<i>163 521</i>		<i>163 521</i>
<i>Obchodní a jiné pohledávky v naběhlé hodnotě – krátkodobé půjčky</i>	<i>180 329</i>		<i>180 329</i>
<i>Obchodní a jiné pohledávky v naběhlé hodnotě</i>	<i>10 475</i>	<i>955</i>	<i>11 430</i>
<i>Běžné účty</i>	<i>98 176</i>		<i>98 176</i>
Celkem	563 514	955	564 469

C) Úrokové riziko

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

25.3. Riziko nestálé hodnoty investičních 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 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.

25.4. 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 nemovitosti 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 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 v naběhlé hodnotě	16 207	40	9 988			
Obchodní a jiné pohledávky v naběhlé hodnotě - krátkodobé půjčky	39 993		9 441			
Finanční aktiva v naběhlé hodnotě - dlouhodobé pohledávky				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	46 822	40	-109 804	36 595	-572 389	1 831 141

K 31. prosinci 2017	Méně než 30 dní	30 až 180 dní	180 až 360 dní	1 rok až 5 let	Více než 5 let	Ostatní
Krátkodobé pohledávky	3 858	1 282	48 835			
Krátkodobé půjčky			190 677			
Dlouhodobé pohledávky a půjčky				109 319	51 799	
Obchodní a ostatní krátkodobé závazky	88 940		64 218			
Dlouhodobé závazky					889 539	
Čistá aktiva připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup						1 585 059
Netto	-85 082	1 282	175 294	109 319	-837 740	1 585 059

K 31. prosinci 2016	Méně než 30 dní	30 až 180 dní	180 až 360 dní	1 rok až 5 let	Více než 5 let	Ostatní
Krátkodobé pohledávky	10 636	37	757			
Krátkodobé půjčky			180 329			
Dlouhodobé pohledávky a půjčky					163 521	
Obchodní a ostatní krátkodobé závazky	34 708	13 513	16 465			
Dlouhodobé závazky					852 988	
Čistá aktiva připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup						1 436 713
Netto	- 24 072	-13 476	164 621		-689 467	1 436 713

25.5. Expozice a koncentrace rizik:

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 v naběhlé hodnotě	Kreditní	Různé subjekty	75 669	2,89%
Finanční aktiva v naběhlé hodnotě - dlouhodobé pohledávky	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%
Nedokončená investice do nemovitostí	Tržní		3 038	0,12%
Dlouhodobý hmotný majetek	Tržní		808	0,03%
Celkem			2 615 443	100,00%

31. prosince 2017:

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota netto	Koncentrace
Pokladna			19	0,00%
Běžný účet	Kreditní	Komerční banka, a.s.	25 147	0,94%
Obchodní a jiné pohledávky v naběhlé hodnotě	Kreditní	Různé subjekty	244 652	9,16%
Finanční aktiva v naběhlé hodnotě - dlouhodobé pohledávky	Kreditní	Různé subjekty	161 118	6,03%
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do Ostatního úplného výsledku hospodaření	Kreditní	Různé subjekty	152 469	5,71%
Investice do nemovitostí	Tržní		1 853 706	69,39%
Nedokončená investice do nemovitostí	Tržní		233 318	8,73%
Dlouhodobý hmotný majetek	Tržní		965	0,04%
Celkem			2 671 394	100,00%

1. ledna 2017:

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota netto	Koncentrace
Pokladna			28	0,00%
Běžný účet	Kreditní	Komerční banka, a.s.	98 148	4,10%
Obchodní a jiné pohledávky v naběhlé hodnotě	Kreditní	Různé subjekty	191 759	8,01%
Finanční aktiva v naběhlé hodnotě - dlouhodobé pohledávky	Kreditní	Různé subjekty	163 521	6,83%
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do Ostatního úplného výsledku hospodaření	Kreditní	Různé subjekty	111 013	4,64%
Investice do nemovitostí	Tržní		1 801 694	75,25%
Nedokončená investice do nemovitostí	Tržní		26 205	1,09%
Dlouhodobý hmotný majetek	Tržní		1 986	0,08%
Celkem			2 394 354	100,00%

25.6. 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 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.

	31. prosinec 2018	31. prosince 2017	1. ledna 2017
Celkový dluh bez čistých aktiv připadajících na držitele odkupitelných investičních akcií	784 093	1 086 126	957 432
mínus peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	42 762	25 166	98 176
Čistý dluh bez čistých aktiv připadajících na držitele odkupitelných investičních akcií	741 331	1 060 960	859 256
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	1 831 141	1 585 059	1 436 713
Vlastní kapitál	209	209	209
Celkové zdroje financování Společnosti	2 572 681	2 646 228	2 296 178
Poměr čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup a celkových zdrojů financování	71,17%	59,90%	62,56%

25.7. Riziko zrušení Společnosti (Fondu)

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

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

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

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

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

25.8. 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.

25.9. 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.

25.10. 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.

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

25.12. 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 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.

25.13. 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).

25.14. 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.

25.15. 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.

26. Události po konci účetního období

Po rozvahovém dni do doby sestavení účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku sestavenou k 31. prosinci 2018.

Mezi vydáním původní výroční zprávy a této opravné výroční zprávy nedošlo k žádným významným událostem, které by mohly mít vliv na účetní závěrku.

27. Schválení účetní závěrky

Původní řádná účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 24. 4. 2019.

Představenstvo společnosti Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. informuje, že k dnešnímu dni došlo na základě výzvy České národní banky k doplnění a opravě Výroční zprávy fondu Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. za účetní období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018.

Fond opravil vykazování investičních akcií s právem na odkup. Akcie původně byly vykazovány jako součást vlastního kapitálu společnosti, do kapitálových fondů byl účtován příděl ze zisku společnosti. Při prvotním posuzování vycházel Fond z toho, že investiční akcie, tak jak je definována statutem Fondu:

1. **nezahrnuje smluvní závazek dodat hotovost nebo jiné finanční aktivum, protože není stanovena pevná splatnost akcií ani pevný a pravidelný podíl na zisku a**
2. **případná distribuce zisku podléhá rozhodnutí Valné hromady Fondu (viz bod 10.17 Statutu Fondu) a není tedy automatická,**

Fond se proto domníval, že investiční akcie splňují kritéria kapitálového nástroje a mají být v účetní závěrce sestavené v souladu s IFRS vykazovány jako kapitál.

Na základě nového posouzení ve spolupráci s ČNB jsou investiční akcie fondu považovány za Finanční nástroj s prodejní opcí, který zahrnuje smluvní závazek emitenta zpětně odkoupit či umožnit tento nástroj za hotovost nebo jiné finanční aktivum při uplatnění prodejní opce. Fond opravil klasifikaci investičních akcií jako závazek Fondu a změna jejich hodnoty je vykazována v rámci

Fond doplnil nebo upřesnil některé prezentované informace ve výroční zprávě a v účetní závěrce, změny jsou podrobně popsány v úvodu výroční zprávy.

Tato opravená účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 16. 12. 2019.

V Praze dne 16. 12. 2019



Mgr. Daniel Šritr
pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

určená 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., IČO: 242 61 386 (dále také „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2018, z výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu, výkazu změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2018 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 Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. 12. 2018 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2018 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.

Zdůraznění skutečnosti – úprava dříve vydané účetní závěrky

Upozorňujeme na bod 27. přílohy účetní závěrky, kde jsou podrobněji rozvedeny důvody, které vedly k úpravě dříve vydané účetní závěrky. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

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 sumy aktiv Společnosti představují 84 % investice do nemovitostí. Pro ocenění k datu účetní závěrky je zvolena metoda ocenění na reálnou hodnotu. Změny reálných hodnot mezi jednotlivými rozvahovými dny jsou vykazovány ve výkazu o úplném výsledku v položce Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí. Ocenění investic do nemovitostí bylo proto pro náš audit důležité.

Naše auditorské postupy zahrnovaly kontrolu úplnosti nemovitostí obsažených ve znaleckém posudku a posouzení použité metody ocenění. Dále jsme vyhodnotili, jak jsou změny reálné hodnoty a samotné ocenění investice do nemovitostí vykázány v účetních výkazech a popsány v příloze účetní závěrky. Porovnáním údajů dostupných z katastru nemovitostí a nemovitostí zahrnutých ve znaleckém posudku jsme nezjistili nesrovnalosti (chybějící nemovitosti či jiné nemovitosti). Dospěli jsme k závěru, že použité oceňovací metody jsou přiměřené. Informace o ocenění investic do nemovitostí jsou uvedeny v bodě 9 přílohy účetní závěrky.

- *Účtování výnosů*

Veškeré tržby Společnost realizuje z pronájmu investice do nemovitostí. Investice do nemovitostí jsou pronajaty převážně nájemcům prostřednictvím dlouhodobých smluv o operativním nájmu. Většina nájemních smluv je uzavřena na dobu neurčitou. Nájemné je hrazeno zpravidla měsíčně. Tržby z pronájmu představovaly významnou oblast pro náš audit.

Námi provedené auditorské postupy zahrnovaly analytické testy spočívající v porovnání s tržbami v minulých obdobích a vysvětlení identifikovaných odchylek. Dále jsme prováděli detailní testy, kdy jsme porovnali výši nájemného dle smlouvy a zaúčtované částky v účetním období. Došli jsme k závěru, tržby z pronájmu jsou zaúčtovány k datu uskutečnění služeb a odpovídají nájemním smlouvám. Informace o výnosech z pronájmu investice do nemovitostí jsou uvedeny v bodě 19 přílohy účetní závěrky.

- *Dlouhodobé závazky*

Významnou část závazků představují přijaté půjčky. Společnost přijala mimo jiné půjčky, které jsou bezúročné. Uvedené bezúročné půjčky jsou k v okamžiku jejich přijetí vykázány v čisté současné hodnotě. K datu obdržení bezúročné půjčky, resp. k datu přechodu na IFRS představuje rozdíl mezi čistou současnou hodnotou a nominální hodnotou jednorázový zisk na úrovni vlastního kapitálu. Ocenění těchto finančních nástrojů bylo pro náš audit významné.

V rámci auditorských postupů jsme provedli přepočty čisté současné hodnoty půjček k okamžiku přechodu na IFRS a odsouhlasení následných úroků rozlišených do výkazu o úplném výsledku. Dále jsme na základě nezávislých dat posoudili výši úrokové míry použité k výpočtu čisté současné hodnoty. Dospěli jsme závěru, že amortizovaná pořizovací cena a zůstatková cena přijatých půjček je správná. Informace o dlouhodobých závazcích jsou uvedeny v bodě 16 přílohy účetní závěrky.

Jiná skutečnost – nahrazení dříve vydané zprávy auditora

Ověřovali jsme původní účetní závěrku Společnosti za účetní období roku 2018, ke které jsme vydali zprávu nezávislého auditora. Upozorňujeme, že tato nová zpráva auditora nahrazuje dříve vydanou zprávu auditora ze dne 30. 4. 2019.

Ostatní informace

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. Součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky je k ostatním informacím se vyjádřit.

Jak je uvedeno v bodu 1 přílohy v účetní závěrce, společnost Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. nesestavuje výroční zprávu, protože příslušné informace zahrne do konsolidované výroční zprávy. Z toho důvodu naše vyjádření k ostatním informacím není součástí této zprávy auditora.

Odpovědnost statutárního ředitele, správní 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 mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, 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 povinen posoudit, zda je Společnost schopna pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky

záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární ředitel plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá správní rada a výbor 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 uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku 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 pokračovat v trvání podniku. 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 pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.

- 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 statutárního ředitele, správní 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, správní 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 25. 6. 2018 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě šestým 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 19. 12. 2019 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že jsme Společnosti neposkytli žádné služby uvedené v čl. 5 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

V Plzni dne 19. 12. 2019



VALENTA - NOCAR, s.r.o.
U Radbuzy 4, 301 00 Plzeň
oprávnění Komory auditorů ČR č. 360

Ing. Josef Nocar
auditor, oprávnění č. 1942

Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK)

Zpráva o vztazích za účetní období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

1) Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK)

Osoba ovládanáOvládaná osoba: **Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**IČ: **242 61 386**Sídlo: **Antala Staška 1670/80, Praha 4 – Krč, 140 00**

Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK

Ovládaná osoba je autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle § 82 odst. 1 ZOK. Jejím cílem je naplňování investiční strategie určené ve statutu ovládané osoby. Společnost je obhospodařovaná a administrovaná společností AVANT investiční společnost, a.s. ve smyslu § 9 odst. 1 a § 38 ZISIF.

Osoby ovládajícíOsoba 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**Osoby ovládajícíOsoba 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**Robert Schneider**

Dat. nar. 21. 8. 1968

bytem: U Lužického semináře 97/18, Praha 1 – Malá Strana, PSČ 118 00

Přímo

- 1) Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
IČ: 242 61 386
se sídlem Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
100 % na hlasovacích právech společnosti
100 % podíl na investičních akciích
- 2) Patronus čtrnáctý, a.s.
IČ: 242 62 048
se sídlem Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti
- 3) Schneider Group a.s.
IČ: 282 09 184
se sídlem Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti
- 4) PROPERTY RAISOVA a.s.
IČ: 270 85 414
se sídlem Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti
- 5) P – APARTMENTS a.s.
IČ: 270 85 350
se sídlem Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti
- 6) PETR - HOUSE a.s.
IČ: 270 89 711
se sídlem Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti
- 7) PROPERTY CZECH a.s.
IČ: 270 73 866
se sídlem Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
94 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti
- 8) ZEMAN maso-uzeniny, a.s.
IČ: 073 87 156
se sídlem Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
90 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti

- 9) Uzeniny Příbram, a.s.
IČ: 252 44 523
se sídlem Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
90% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti
- 10) Property Malostranská a.s.
IČ: 282 08 994
se sídlem Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti
- 11) Property Pilsen a.s.
IČ: 282 10 239
se sídlem Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti
- 12) ROAD Company a.s.
IČ: 282 10 271
se sídlem Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti
- 13) Property Zero s.r.o.
IČ: 271 18 665
se sídlem Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
90 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti
- 14) Braník pivovar a.s.
IČ: 24191116
se sídlem Praha 4, Údolní 212/1, PSČ 147 00
64 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti
- 15) OTHER – ESTATE a.s.
IČ: 270 89 622
se sídlem Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti
- 16) PROPERTY - Litohlavská a.s.
IČ: 270 89 606
se sídlem Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti
- 17) ARAGORN HOLDINGS LIMITED

Se sídlem sídlem 90, Trelisk Apartments, FLAT 6, Trig Il-Qarnit, Ghadira, Mellieha, MLH 4235, Malta
100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti

Nepřímo

- 4) Budějovická DELTA s.r.o.
IČ: 248 39 744
se sídlem Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
Schneider Group a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti
- 5) Budějovická GAMA s.r.o.
IČ: 248 39 779
se sídlem Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
Schneider Group a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti
- 6) Budějovická NA ZÁHONECH s.r.o.
IČ: 248 39 833
se sídlem Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
Schneider Group a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti
- 7) Pacovská 869 s.r.o.
IČ: 290 37 395
se sídlem Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
Schneider Group a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti
- 8) ASUZA a.s.
IČ: 283 68 258
se sídlem 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. Zbývající podíl ve výši 8 % na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti vlastní Schneider Group a.s.
- 9) EDEN Prague Invest s.r.o.
IČ: 285 25 485
se sídlem Praha 2 - Vinohrady, Vinohradská 1233/22, PSČ 120 00
Schneider Group a.s. vlastní 45 % 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
- 10) PROPERTY - Jateční a.s.

IČ: 270 89 720

se sídlem Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4

Uzeniny Příbram, a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti

11) Property Sokolovská s.r.o.

IČ: 036 33 039

se sídlem Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4

Schneider Group a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti

12) Property Zelený Pruh s.r.o.

IČ: 036 22 339

se sídlem Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4

Schneider Group a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti

13) CERTAIN s.r.o.

IČ: 248 20 636

se sídlem Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4

Schneider Group a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti

14) MEDICON a.s.

IČ: 284 63 293

se sídlem Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4

Schneider Group a.s. vlastní 34 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti

15) NEAC International Hospitals s.r.o.

IČ: 042 00 438

se sídlem Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4

Schneider Group a.s. vlastní 34 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti

16) MEDICON Hospitals s.r.o.

IČ: 256 34 691

se sídlem Roškotova 1717/2, Braník, 140 00 Praha 4

NEAC International Hospitals s.r.o. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti

17) Fisolta plus s.r.o.

IČ 24735281

Se sídlem Durychova 101/66, 142 00 Praha 4

Schneider Group a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti; společnost zanikla k 1.1.2019 fúzí se společností PROPERTY RAISOVA

18) Fisolta Commerz s.r.o.

IČ 03586103

Se sídlem 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

19) DOGROSE a.s.

IČ 271 84 056

Se sídlem nám. Jiřího z Lobkovic 2406, 130 00 Praha 3

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.

20) NJ Development a.s.

IČ 039 45 545

Se sídlem Durychova 101/66, 142 00 Praha 4

P-APARTMENTS a.s. vlastní 89 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti

21) AMADET Jesenice II. s.r.o.

IČ 053 15 361

Se sídlem Durychova 101/66, 142 00 Praha 4

P-APARTMENTS a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti

22) Palác Fénix, a.s.

IČ 492 40 382

Se sídlem Václavské náměstí 802/56, 110 00 Praha 1

ARAGORN HOLDINGS LIMITED vlastní 35 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti

23) HOTEL ČECHIE PRAHA a.s.

IČ 250 51 997

Se sídlem U Sluncové 618/25, 186 00 Praha 8

ARAGORN HOLDINGS LIMITED vlastní 35 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti

- 2) Přehled jednání učiněných v účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. d) ZOK)

Společnost neuskutečnila v účetním období jednání nad 10% vlastního kapitálu.

- 3) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 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
Fisolta Plus s.r.o. (Fisolta Property a.s.)	Smlouva o zápůjčce
Robert Schneider	Dohoda o postoupení smlouvy

- 4) Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK)

Ovládané osobě nevznikla ze vztahu s osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK žádná újma.

- 5) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK)

Ovládaná osoba je investičním fondem v režimu § 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 ředitel společnosti tímto prohlašuje, že:

- informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pocházejí z vlastní činnosti statutárního ředitele rady ovládané osoby anebo které si statutární ředitel ovládané osoby pro tento účel opatřil z veřejných zdrojů anebo od jiných osob; a
- statutárnímu řediteli 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 Šritr
Funkce: Pověřený zmocněnec
Dne: 30. 3. 2019



Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (tis. CZK)	Reálná hodnota k rozvahovému dni (tis. CZK)
Objekt č.p. 2059 (SO-01)	301 852	681 204
Objekt č.p. 2059 (SO-01A)	74 941	
Pozemek parc. 1588/28	14 993	26 843
Pozemek parc. 1588/30	35 737	63 986
Pozemek parc. 1588/31	19 467	34 854
Pozemek parc. 1588/32	14 247	25 843
Pozemek parc. 1588/33	48 786	75 144
Pozemek parc. 1588/95	40 904	73 236
Pozemek parc. 1588/105	39 359	70 471
Pozemek parc. 1588/107	27 695	49 587
Pozemek parc. 1588/109	15 232	27 273
Objekt č.p. 1670 (SO-02)	34 409	1 014 003
Objekt č.p. 1670 (SO-02)-nástavba ALFA 1A	55 789	
Objekt č.p. 1670 (SO-03)	40 808	
Objekt č.p. 1670 (SO-03)-nástavba ALFA 2	39 708	
Objekt č.p. 1670 (SO-04)	15 994	
Objekt č.p. 1670 (SO-04)-nástavba ALFA 2 a ALFA 1B	12 341	
Objekt č.p. 1670 (SO-05)	60 419	
Objekt č.p. 1670 (SO-06)-podzemní garáže	6 831	31 564
Obchodní podíl 28368258 ASUZA a.s. 92,03%	46 791	175 844

Příloha č. 5 – Čestná prohlášení současných členů správních, řídicích, dozorčích orgánů fondu a členů jeho vrcholového vedení + informace o společnostech, ve kterých byly tyto osoby členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech + stejné informace o bývalých členech správních, řídicích, dozorčích orgánů fondu či vrcholového vedení fondu, kteří byli členy orgánů fondu alespoň po určitou část účetního období

Čestné prohlášení pověřeného zmocněnce společnosti

AVANT investiční společnost, a.s.

ve funkci statutárního ředitele společnosti

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („fond“)

IČ: 242 61 386

V Praze dne 23. 4. 2019

Já, níže podepsaný **Mgr. Robert Robek**, nar. 7. 9. 1970, bytem Útulná 506/17, 108 00 Praha 10, čestně prohlašuji, že neexistují žádné pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi mnou a fondem nebo jeho dceřinými společnostmi.

Čestně prohlašuji, že jsem za předešlých pět let nebyl odsouzen za podvodný trestný čin, nejsem a nebyl jsem v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací.

Čestně prohlašuji, že vůči mé osobě nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

Dále prohlašuji, že neexistuje žádný střet zájmů mezi mou osobou a emitentem.

.....
Mgr. Robert Robek

Informace o společnostech, ve kterých byl Mgr. Robert Robek členem správních, řídicích, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

Společnost	Angažmá	Trvání angažmá
AproBeta a.s., IČO: 284 60 111	Člen statutárního orgánu	Ne
Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 247 51 448	Pověřený zmocněnec	Ano
LaVilla luxusní reality, s.r.o., IČO: 290 56 128	Člen statutárního orgánu	Ano
LaVilla luxusní reality, s.r.o., IČO: 290 56 128	Společník	Ano
PILSENINVEST SICAV, a.s., IČO: 285 50 536	Pověřený zmocněnec	Ano
AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241	Člen statutárního orgánu	Ano
CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s., IČO: 284 60 120	Člen statutárního orgánu	Ne
BH Securities a.s., IČO: 601 92 941	Člen statutárního orgánu	Ne
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 242 61 386	Pověřený zmocněnec	Ano
GoodvalueInvestments investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 024 31 491	Pověřený zmocněnec	Ne
První rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 241 30 249	Pověřený zmocněnec	Ano
NetBroker s.r.o., IČO: 257 99 592	Člen statutárního orgánu	Ano
NetBroker s.r.o., IČO: 257 99 592	Společník	Ano
MOF INVEST uzavřený investiční fond, a.s. IČO: 24223824	Pověřený zmocněnec	Ano
MSA, a.s., IČO: 451 92 278	Člen dozorčí rady	Ne
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 035 32 534	Pověřený zmocněnec	Ano
HPT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 036 48 630	Pověřený zmocněnec	Ano
PREVALENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 036 09 260	Pověřený zmocněnec	Ano
ENGINE CLASSIC CARS SICAV, a.s., IČO: 037 60 073	Pověřený zmocněnec	Ne
BOHEMIA investiční fond, a.s., IČO: 037 54 774	Pověřený zmocněnec	Ano
CORE CAPITAL SICAV, a.s., IČO: 04995589	Pověřený zmocněnec	Ano
SCI INVESTMENT, a.s. IČO: 039 30 505	Pověřený zmocněnec	Ne
FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 042 03 241	Pověřený zmocněnec	Ano
SPIILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 051 94 148	Pověřený zmocněnec	Ano

AVANT investiční společnost, a. s. • Rohanské nábřeží 671/15 • 186 00 Praha 8 – Karlín • Czech Republic tel.: +420 267 997 795 • fax.: +420 296 566 455 • www.avantfunds.cz • info@avantfunds.cz IČ: 275 90 241 • DIČ: CZ 275 90 241 • zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11040

Startec Ventures SICAV a.s., IČO: 051 75 925	Pověřený zmocněnec	Ano
Czech Capital RE Fund SICAV, a.s., IČO: 052 12 634	Pověřený zmocněnec	Ano
SPM FINANCE investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 053 43 038	Pověřený zmocněnec	Ano
Stanford Capital Fund SICAV a. s. , IČO: 05479819	Pověřený zmocněnec	Ano
BHS GERMAN REAL ESTATE FUND SICAV, a.s., IČO: 055 04 643	Pověřený zmocněnec	Ne
BHS TOTAL RETURN FUND SICAV, a.s., IČO: 055 04 660	Pověřený zmocněnec	Ne
DOMOPLAN, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 056 70 047	Pověřený zmocněnec	Ano
Společenství vlastníků k Chlumu 243, 244, Dýšina, IČO : 263 31 853	Pověřený zmocněnec	Ne
CZECH PrivateCapital Real Estate SICAV, a.s., IČO: 060 38 697	Pověřený zmocněnec	Ne
AVANT ENERGY investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 04260732	Pověřený zmocněnec	Ano
AVANT Private Equity investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 04353447	Pověřený zmocněnec	Ano
FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 042 03 241	Pověřený zmocněnec	Ano
Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 04622669	Pověřený zmocněnec	Ano
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO 03532534	Pověřený zmocněnec	Ano
PREVALENT SICAV, a.s., IČO: 03609260	Pověřený zmocněnec	Ano
TUTAMEN SICAV, a.s., IČO: 05979528	Pověřený zmocněnec	Ano
FAMILY ACE SICAV, a.s., IČO: 05298296	Pověřený zmocněnec	Ano
SPIILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 05194148	Pověřený zmocněnec	Ano
VALOUR investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 05574005	Pověřený zmocněnec	Ano
DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 05670047	Pověřený zmocněnec	Ano
RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s., IČO: 05870160	Pověřený zmocněnec	Ano
Tourbillon Invest SICAV, a.s., IČO: 06081436	Pověřený zmocněnec	Ano
SEMPER SICAV, a.s., IČO: 06296921	Pověřený zmocněnec	Ano
Cornerstone Investments SICAV, a.s., IČO: 06180337	Pověřený zmocněnec	Ano
Českomoravský fond SICAV, a.s., IČO: 06409768	Pověřený zmocněnec	Ano
Český Hrad SICAV, a.s., IČO: 06505694	Pověřený zmocněnec	Ano
Československý nemovitostní fond SICAV, a.s., IČO: 06561705	Pověřený zmocněnec	Ano
GROWWS SICAV a.s., IČO: 06711235	Pověřený zmocněnec	Ano

TOLAR SICAV a. s., IČO: 06697615	Pověřený zmocněnec	Ano
AVANT Finance SICAV a. s., IČO: 06697674	Pověřený zmocněnec	Ano
EnCor Funds SICAV, a.s.	Pověřený zmocněnec	Ano
4 Gimel Investments SICAV, a.s., IČO: 06961126	Pověřený zmocněnec	Ano
LAND VALUE FUND, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 06998674	Pověřený zmocněnec	Ano
Fond Českého Bydlení SICAV, a.s., IČO: 06872778	Pověřený zmocněnec	Ano
FQI Supreme, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 07176368	Pověřený zmocněnec	Ano
Forte investiční fond SICAV, a.s., IČO: 07152906	Pověřený zmocněnec	Ano
REIT-CZ investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 07196555	Pověřený zmocněnec	Ano
CFH investiční fond SICAV, a.s., IČO: 07317930	Pověřený zmocněnec	Ano
r2p invest SICAV, a.s., 07315899	Pověřený zmocněnec	Ano
BIDL I investiční fond SICAV, a.s., IČO: 07525869	Pověřený zmocněnec	Ano
Vihorev.Capital SICAV, a.s., IČO: 07670184	Pověřený zmocněnec	Ano
RESIDENTO SICAV, a.s., IČO: 07669429	Pověřený zmocněnec	Ano
SKGT Fund investiční fond SICAV, a.s., IČO: 07742797	Pověřený zmocněnec	Ano
STRL Group SICAV, a.s., IČO: 07748914	Pověřený zmocněnec	Ano
TREBITSCH investiční fond SICAV, a.s., IČO: 07821158	Pověřený zmocněnec	Ano

Čestné prohlášení pověřeného zmocněnce společnosti

AVANT investiční společnost, a.s.

ve funkci statutárního ředitele společnosti

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („fond“)

IČ: 242 61 386

V Praze dne 23. 4. 2019

Já, níže podepsaný **Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA**, nar. **18. 3. 1983**, bytem **Rolnická 56, Pudlov, 735 51 Bohumín**, čestně prohlašuji, že neexistují žádné pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi mnou a fondem nebo jeho dceřinými společnostmi.

Čestně prohlašuji, že jsem za předešlých pět let nebyl odsouzen za podvodný trestný čin, nejsem a nebyl jsem v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací.

Čestně prohlašuji, že vůči mé osobě nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.


.....
Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA

Informace o společnostech, ve kterých byl Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA členem správních, řídících, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

Společnost	Angažmá	Trvání angažmá
První rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 241 30 249	Pověřený zmocněnec	Ano
Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 247 51 448	Pověřený zmocněnec	Ano
Aendi International s.r.o., IČO: 27782247	společník	Ano
AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241	Člen statutárního orgánu	Ano
AERR, s.r.o., IČO: 27782247	Jednatel	Ne
CORFINA CZ s.r.o., IČO: 62301845	Jednatel, společník	Ano
MOF INVEST uzavřený investiční fond, a.s. IČO: 24223824	Pověřený zmocněnec	Ano
K-INVEST uzavřený investiční fond, a.s. IČO: 24249319	Pověřený zmocněnec	Ne
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 035 32 534	Pověřený zmocněnec	Ano
PREVALENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 036 09 260	Pověřený zmocněnec	Ano
core	Pověřený zmocněnec	Ano
ENGINE CLASSIC CARS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 037 60 073	Pověřený zmocněnec	Ne
AE ACQUISITION I, a.s., IČO: 05188636	Člen představenstva	Ne
NWD SICAV a.s., IČO: 05285437	Pověřený zmocněnec	Ne
FAMILY ACE SICAV, a.s., IČO: 05298296	Pověřený zmocněnec	Ano
Use It Up a.s., IČO: 05360978	Pověřený zmocněnec	Ne
Stanford Capital Fund SICAV a. s. , IČO: 05479819	Pověřený zmocněnec	Ano
BHS GERMAN REAL ESTATE FUND SICAV, a.s., IČO: 055 04 643	Pověřený zmocněnec	Ne
Richfox Capital Funds SICAV, a.s., IČO: 05641497	Pověřený zmocněnec	Ne
NC Červené vršky s.r.o., IČO: 05765633	Jednatel	Ne
SCI INVESTMENT, a.s., IČO: 03930505	Pověřený zmocněnec	Ne
Farma Český les s.r.o., IČO: 04157524	Jednatel	Ano
FQI CAPITAL, a.s., IČO: 04177967	Pověřený zmocněnec	Ne
FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 042 03 241	Pověřený zmocněnec	Ano

Farma Svitavy s.r.o., IČO: 04203763	Jednatel	Ano
Farma Haná s.r.o., IČO: 04248546	Jednatel	Ano
AVANT ENERGY investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 04260732	Pověřený zmocněnec	Ano
RENDIT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 04472411	Pověřený zmocněnec	Ano
Farma Litoměřice s.r.o., IČO: 04340612	Jednatel	Ano
AVANT Private Equity investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 04353447	Pověřený zmocněnec	Ano
CORE CAPITAL SICAV, a.s., IČO: 04995589	Pověřený zmocněnec	Ano
TUTAMEN SICAV, a.s., IČO: 05979528	Pověřený zmocněnec	Ano
PILSENINVEST SICAV, a.s., IČO: 28550536	Pověřený zmocněnec	Ano
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 24261386	Pověřený zmocněnec	Ano
Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 04622669	Pověřený zmocněnec	Ano
Czech Capital RE Fund SICAV, a.s., IČO: 05212634	Pověřený zmocněnec	Ano
SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 05194148	Pověřený zmocněnec	Ano
Startec Ventures SICAV a.s., IČO: 05175925	Pověřený zmocněnec	Ano
SPM FINANCE investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 05343038	Pověřený zmocněnec	Ano
VALOUR investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 05574005	Pověřený zmocněnec	Ano
DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 05670047	Pověřený zmocněnec	Ano
RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s., IČO: 05870160	Pověřený zmocněnec	Ano
ZDD pozemková a.s., IČO: 06244742	Člen dozorčí rady	Ano
Tourbillon Invest SICAV, a.s., IČO: 06081436	Pověřený zmocněnec	Ano
SEMPER SICAV, a.s., IČO: 06296921	Pověřený zmocněnec	Ano
Cornerstone Investments SICAV, a.s., IČO: 06180337	Pověřený zmocněnec	Ano
Českomoravský fond SICAV, a.s., IČO: 06409768	Pověřený zmocněnec	Ano
Český Hrad SICAV, a.s., IČO: 06505694	Pověřený zmocněnec	Ano
Československý nemovitostní fond SICAV, a.s., IČO: 06561705	Pověřený zmocněnec	Ano
GROWWS SICAV a.s., IČO: 06711235	Pověřený zmocněnec	Ano
TOLAR SICAV a. s., IČO: 06697615	Pověřený zmocněnec	Ano

AVANT Finance SICAV a. s., IČO: 06697674	Pověřený zmocněnec	Ano
4 Gimel Investments SICAV, a.s., IČO: 06961126	Pověřený zmocněnec	Ano
LAND VALUE FUND, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 06998674	Pověřený zmocněnec	Ano
Fond Českého Bydlení SICAV, a.s., IČO: 06872778	Pověřený zmocněnec	Ano
FQI Supreme, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 07176368	Pověřený zmocněnec	Ano
Forte investiční fond SICAV, a.s., IČO: 07152906	Pověřený zmocněnec	Ano
REIT-CZ investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 07196555	Pověřený zmocněnec	Ano
CFH investiční fond SICAV, a.s., IČO: 07317930	Pověřený zmocněnec	Ano
r2p invest SICAV, a.s., 07315899	Pověřený zmocněnec	Ano
BIDLI investiční fond SICAV, a.s., IČO: 07525869	Pověřený zmocněnec	Ano
Vihorev.Capital SICAV, a.s., IČO: 07670184	Pověřený zmocněnec	Ano
RESIDENTO SICAV, a.s., IČO: 07669429	Pověřený zmocněnec	Ano
SKGT Fund investiční fond SICAV, a.s., IČO: 07742797	Pověřený zmocněnec	Ano
STRL Group SICAV, a.s., IČO: 07748914	Pověřený zmocněnec	Ano
TREBITSCH investiční fond SICAV, a.s., IČO: 07821158	Pověřený zmocněnec	Ano

Čestné prohlášení člena pověřeného zmocněnce společnosti

AVANT investiční společnost, a.s.

ve funkci statutárního ředitele společnosti

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („fond“)

IČ: 242 61 386

V Praze dne 21. 4. 2019

Já, níže podepsaný **Mgr. Daniel Šritr**, nar. 20. 5. 1974, bytem Šluknovská 316/12, Praha 9, PSČ 190 00, čestně prohlašuji, že neexistují žádné pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi mnou a fondem nebo jeho dceřinými společnostmi.

Čestně prohlašuji, že jsem za předešlých pět let nebyl odsouzen za podvodný trestný čin, nejsem a nebyl jsem v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací.

Čestně prohlašuji, že vůči mé osobě nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

Dále prohlašuji, že neexistuje žádný střet zájmů mezi mou osobou a emitentem.



Mgr. Daniel Šritr

Informace o společnostech, ve kterých byl Mgr. Daniel Šřitr členem správních, řídicích, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

Společnost	Angažmá	Trvání angažmá
Property Sokolovská, s.r.o., IČO: 03633039	Člen statutárního orgánu	Ano
Property Zelený Pruh, s.r.o., IČO: 03622339	Člen statutárního orgánu	Ano
MEDICON a.s., IČO: 28463293	Člen dozorčí rady	Ano
CERTAIN s.r.o., IČO: 248 20 636	Člen statutárního orgánu	Ano
Fisolta Property a.s., IČO: 27085414	Člen statutárního orgánu	Ano
Fisolta plus s.r.o., IČO: 24735281	Člen statutárního orgánu	Ne
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
SOKOLOVSKÁ 304 a.s., IČO: 247 05 462	Člen statutárního orgánu	Ne
SOKOLOVSKÁ 304 a.s., IČO: 247 05 462	Člen dozorčí rady	Ne
BELLMARK ASSET MANAGEMENT a.s., IČO: 282 21 966	Člen statutárního orgánu	Ne
Budějovická ZELENÝ PRUH s.r.o., IČO: 248 39 795	Člen statutárního orgánu	Ne
TAXEMA s.r.o., IČO: 039 85 873	Člen statutárního orgánu	Ne
TAXEMA s.r.o., IČO: 039 85 873	Společník	Ano

Čestné prohlášení člena správní rady
společnosti

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („fond“)

IČ: 242 61 386

V Praze dne 21. 4. 2019

Já, níže podepsaný **Robert Schneider**, nar. 21. 8. 1968, bytem U lužického semináře 97/18, Praha 1, PSČ 118 00, čestně prohlašuji, že nemám uzavřené jiné smlouvy s výjimkou smluv, které jsou uvedeny ve zprávě o vztazích mezi mnou a fondem nebo jeho dceřinými společnostmi.

Čestně prohlašuji, že jsem za předešlých pět let nebyl odsouzen za podvodný trestný čin, nejsem a nebyl jsem v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací.

Čestně prohlašuji, že vůči mé osobě nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

Dále prohlašuji, že neexistuje žádný střet zájmů mezi mou osobou a emitentem.


Robert Schneider

Informace o společnostech, ve kterých byl Robert Schneider členem správních, řídících, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

Společnost	Angažmá	Trvání angažmá
PROPERTY RAISOVA, a.s., IČO: 270 85 414; po fúzi Fisolta Property, a.s.	Společník	Ano
PROPERTY RAISOVA, a.s., IČO: 270 85 414; po fúzi Fisolta Property, a.s.	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; zánik společnosti	Společník	Ne
Pražský bytový fond, a.s., IČO: 27085 350	Společník	Ano
Pražský bytový fond, a.s., IČO: 27085 350	Člen statutárního orgánu	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, uzavřený investiční fond, a.s., IČO: 285 50 536	Společník	Ne
PILSENINVEST, uzavřený investiční fond, a.s., IČO: 285 50 536	Člen dozorčí rady	Ano

PROPERTY – Litohlavská a.s., IČO: 270 89 606	Člen dozorčí rady	Ano
Property Vinice a.s., IČ 246 78 457	Člen dozorčí rady	Ne
PROPERTY – Litohlavská a.s., IČO: 270 89 606	Společník	Ne
PROPERTY – Litohlavská a.s., IČO: 270 89 606	Člen dozorčí rady	Ne
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	Ano
Schneider Group a.s., IČO: 282 09 184	Člen statutárního orgánu	Ano
Schneider Group a.s., IČO: 282 09 184	Společník	Ano
Schneider Company a.s., IČO: 282 08 994	Člen statutárního orgánu	Ano
Schneider Company a.s., IČO: 282 08 994	Společník	Ano
ROAD Company a.s., IČO: 282 10 271	Člen statutárního orgánu	Ano
ROAD Company a.s., IČO: 282 10 271	Společník	Ano
Road Invest a.s., IČO: 282 10 239	Člen statutárního orgánu	Ano
Road Invest a.s., IČO: 282 10 239	Společník	Ano
MEDICON a.s., IČO: 284 63 293	Člen dozorčí rady	Ano
ZEMAN maso-uzeniny, a.s., IČO: 073 87 156	Společník	Ano
Uzeniny Příbram, a.s. IČ 25244523	Společník	Ano
Patronus čtrnáctý, a.s., IČO: 242 62 048	Člen statutárního orgánu	Ne
Braník pivovar a.s., IČO: 241 91 116	Společník	Ano
DOGROSE a.s., IČ 271 84 056	Společník	Ne

Čestné prohlášení člena správní rady

společnosti

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („fond“)

IČ: 242 61 386

V Praze dne 21. 4. 2019

Já, níže podepsaná **Jana Schneiderová**, nar. 18. 12. 1975, bytem U lužického semináře 97/18, Praha 1, PSČ 118 00, čestně prohlašuji, že neexistují žádné pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi mnou a fondem nebo jeho dceřinými společnostmi.

Čestně prohlašuji, že jsem za předešlých pět let nebyla odsouzena za podvodný trestný čin, nejsem a nebyla jsem v předešlých pěti letech spojena s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací.

Čestně prohlašuji, že vůči mé osobě nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

Dále prohlašuji, že neexistuje žádný střet zájmů mezi mou osobou a emitentem.


Jana Schneiderová

Informace o společnostech, ve kterých byla Jana Schneiderová členem správních, řídicích, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

Společnost	Angažmá	Trvání angažmá
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 242 61 386	Společník	Ne
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, uzavřený investiční fond, a.s., IČO: 285 50 536	Společník	Ne
PILSENINVEST, uzavřený investiční fond, a.s., IČO: 285 50 536	Člen dozorčí rady	Ano
PROPERTY – Litohlavská a.s., IČO: 270 89 606	Člen dozorčí rady	Ne
OTHER ESTATE a.s., IČO: 270 89 622	Člen dozorčí rady	Ne
PROPERTY – Jateční a.s., IČO: 270 89 720	Člen dozorčí rady	Ne
ČESKÉ ÚDOLÍ a.s., IČO: 270 89 681	Člen dozorčí rady	Ne
Petr – House, a.s., IČO: 270 89 711	Člen dozorčí rady	Ne
Road Invest a.s., IČO: 282 09 184	Člen dozorčí rady	Ne
Road Invest a.s., IČO: 282 09 184	Člen statutárního orgánu	Ne
Property Pilsen a.s., IČO: 282 10 239	Člen statutárního orgánu	Ne
ROAD Company a.s., IČO: 282 10 271	Člen statutárního orgánu	Ne
Property malostranská a.s., IČO: 282 08 994	Člen statutárního orgánu	Ne
SKEKX a.s., IČO: 282 09 036	Člen statutárního orgánu	Ne
PROPERTY CZECH, a.s., IČO: 270 73 866	Člen dozorčí rady	Ne
PROPERTY BORSKÁ a.s., IČO: 270 89 134	Člen dozorčí rady	Ne
Property Vinice a.s., IČO: 246 78 457	Člen dozorčí rady	Ne
PROPERTY RAISOVA, a.s., IČO: 270 85 414	Člen dozorčí rady	Ne
Patronus čtrnáctý a.s., IČO: 242 62 048	Člen dozorčí rady	Ne
Patronus čtrnáctý a.s., IČO: 242 62 048	Společník	Ne
ASUZA a.s., IČO: 283 68 258	Člen dozorčí rady	Ne
Český Real, a.s., IČO: 252 42 041	Člen dozorčí rady	Ne
P – APARTEMENTS a.s., IČO: 270 85 350	Člen dozorčí rady	Ne

Čestné prohlášení člena správní rady

společnosti

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („fond“)

IČ: 242 61 386

V Praze dne 21. 4. 2019

Já, níže podepsaná **Hana Koubová**, nar. 28. 2. 1950, bytem Edvarda Beneše 1809/30, Plzeň, PSČ 301 00, čestně prohlašuji, že neexistují žádné pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi mnou a fondem nebo jeho dceřinými společnostmi.

Čestně prohlašuji, že jsem za předešlých pět let nebyla odsouzena za podvodný trestný čin, nejsem a nebyla jsem v předešlých pěti letech spojena s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací.

Čestně prohlašuji, že vůči mé osobě nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

Dále prohlašuji, že neexistuje žádný střet zájmů mezi mou osobou a emitentem.



.....
Hana Koubová

Informace o společnostech, ve kterých byla Hana Koubová členem správních, řídících, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

Společnost	Angažmá	Trvání angažmá
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 242 61 386	Člen dozorčí rady	Ne
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 242 61 386	Člen správní rady	Ano
PILSENINVEST, uzavřený investiční fond, a.s., IČO: 285 50 536	Člen dozorčí rady	Ne
Pražský bytový fond a.s., IČO: 270 85 350	Člen dozorčí rady	Ne
Road Invest a.s., IČO: 282 10 239	Člen dozorčí rady	Ne
ROAD Company a.s., IČO: 282 10 271	Člen dozorčí rady	Ne
Schneider Company a.s., IČO: 282 08 994	Člen dozorčí rady	Ne
ASUZA a.s., IČO: 283 68 258	Člen dozorčí rady	Ne
PROPERTY – Litohlavská a.s., IČO: 270 89 606	Člen dozorčí rady	Ne
OTHER ESTATE a.s., IČO: 270 89 622	Člen dozorčí rady	Ne
PROPERTY – Jateční a.s., IČO: 270 89 720	Člen dozorčí rady	Ne
PETR – HOUSE a.s., IČO: 270 89 711	Člen dozorčí rady	Ne
Property Vinice a.s., IČO: 246 78 457	Člen dozorčí rady	Ne
Český Real, a.s., IČO: 252 42 041	Člen dozorčí rady	Ne
Fisolta Property a.s., IČO: 270 85 414	Člen dozorčí rady	Ne
Patronus čtrnáctý a.s., IČO: 242 62 048	Člen dozorčí rady	Ano