

**AVANT** INVESTIČNÍ  
SPOLEČNOST

## Výroční zpráva fondu

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

za účetní období od 1.1.2014 do 31.12.2014

## Obsah

Výroční zpráva fondu .....	1
1) Základní údaje o fondu a účetním období .....	3
2) Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu (§436 odst. 2 ZOK) .....	3
3) Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ) .....	4
4) Informace o předpokládaném vývoji fondu (§ 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ) .....	4
5) Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku fondu v účetním období (§234 odst. 1 písm. b) ZISIF) .....	4
6) Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF) .....	4
7) Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF) .....	4
a) Údaje o mzdách úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem fondu celkem .....	4
b) Údaje o mzdách úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem .....	4
8) Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF) .....	5
Ve vztahu k Fondu nespĺňuje definici kontrolované osoby dle § 34 odst. 5 ZISIF žádná právnická osoba. ....	5
9) 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) .....	5
10) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP) .....	6
11) Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP) .....	6
12) Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP) .....	6
13) Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP) .....	6
14) Vývoj hodnoty podílového listu/akcie fondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP) .....	6
15) Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ) .....	7
Příloha č. 1 – Zpráva auditora .....	8
Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF) .....	9
Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK) .....	10
1) Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK) .....	10
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) .....	12
3) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK) .....	12
4) Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK) .....	12
5) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK) .....	12
Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP) .....	13

## Použité zkratky:

VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví

## 1) Základní údaje o fondu a účetním období

Název fondu:	<b>Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.</b>
IČ:	<b>242 61 386</b>
Sídlo:	<b>Antala Staška 1670/80, Praha 4 – Krč, 140 00</b>
Typ fondu:	<b>Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem</b>
Obhospodařovatel:	<b>od 1.1.2014 do 30.6.2014</b> <b>AMISTA investiční společnost, a.s.</b>
IČ:	<b>274 37 558</b>
Sídlo:	<b>Pobřežní 620/3, Karlín, 186 00 Praha 8</b>
Obhospodařovatel:	<b>od 1.7.2014 do 31.12.2014</b> <b>AVANT investiční společnost, a.s.</b>
IČ:	<b>27590241</b>
Sídlo:	<b>Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8</b>
Poznámka:	<b>Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.</b>
Účetní období:	<b>1.1.2014 – 31.12.2014</b>

## 2) Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu (§436 odst. 2 ZOK)

V průběhu účetního období 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 areálu.

Dne 1.7.2014 se obhospodařovatelem fondu společnost AVANT investiční společnost, a.s. Od 1.1.2014 do 30.6.2014 obhospodařovatele vykonávala společnost AMISTA investiční společnost, a.s.

V průběhu roku byly úspěšně dokončeny a zkolaudovány stavební úpravy pro recepci RTG (projekt 0109 - BUD - SO03 1.PP - Recepce RTG) a stavební úpravy pro CIPP (projekt 0109 - BUD - SO05 2.NP - CIPP).

Zdrojem příjmů byly především příjmy z pronájmu nemovitostí.

K 31.12.2014 měl fond celková netto aktiva ve výši 1 882 389 tis. Kč. Vlastní kapitál fondu činil ke dni 31.12.2014 částku 923 845 tis. Kč. Hospodářský výsledek za účetní období byl uzavřen ziskem ve výši 102 335 tis. Kč.

Dne 2.12.2014 došlo na základě rozhodnutí valné hromady k přeměně Fondu ve smyslu § 367 ZISIF z právní formy akciové společnosti na právní formu akciové společnosti s proměnným základním kapitálem. Akcie o nominální hodnotě 100.000 Kč byly nahrazeny zakladatelskými akciemi, které tvoří zapisovaný základní kapitál společnosti ve výši 2.000.000 Kč. Akcie o nominální hodnotě 1.000 Kč byly

nahrazeny investičními akciemi a u těchto investičních akcií došlo k jejich zaknihování u Centrálního depozitáře cenných papírů Praha, a.s.

Dne 19.12.2014 společnost podala žádost na Burzu cenných papírů Praha, a.s. ve věci přijetí investičních akcií na regulovaný trh BCPP. Burzu cenných papírů Praha, a.s. podané žádosti vyhověla a investiční akcie byly dne 2.1.2015 přijaty na regulovaný trh BCPP.

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

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

Dne 2.1.2015 byly investiční akcie emitované fondem přijaty k obchodování na regulovaném trhu provozovaném Burzou cenných papírů Praha, a.s.

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

V průběhu roku 2015 bude fond pokračovat v naplňování investiční strategie vymezené ve statutu fondu. Fond po realizaci přeměny právní formy na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem neplánuje podstatné investice ani divestice.

- 5) 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.

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

V průběhu účetního období došlo k aktualizaci statutu za účelem přizpůsobení novým regulatorním pravidlům. Tyto změny však neměly dopad na práva a povinnosti akcionářů fondu, ani nedošlo k podstatné změně investiční strategie fondu.

- 7) Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF)

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

**Pevná složka odměn:** 183 377 CZK

**Pohyblivá složka odměn:** 0 CZK

**Počet příjemců:** 40

**Odměny za zhodnocení kapitálu:** 0 CZK

- b) Údaje o mzdách úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem.

**Odměny vedoucích osob:** 27 579 CZK

**Počet příjemců:** 8

**Odměny ostatních zaměstnanců:** 155 798 CZK

**Počet příjemců:** 16

8) 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.

9) 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 1.1.2014 do 30.6.2014 vykonával správu majetku za AMISTA investiční společnost, a.s.:**

**Jméno a příjmení:** Ing. Vít Vařeka, ve funkci od 6.4.2006

**Další identifikační údaje:** Narozen 1963

**Vzdělání:** Vysoká škola ekonomická v Praze

Ing. Vít Vařeka, výkonný ředitel a hlavní portfolio manažer, pracuje v AMISTA investiční společnosti, a.s. od jejího založení v roce 2006. V roce 2005 pracoval ve společnosti CINEKIN, a.s. a v období od roku 1996 do roku 2005 jako ředitel AKRO Investiční společnosti, a.s. Před rokem 1996 získával zkušenosti ve společnostech AKRO Capital, a.s. a Software 602, a.s. Pan Vařeka v roce 1993 získal titul MBA z Frostburg State University v Marylandu, USA.

**Jméno a příjmení:** Radim Vitner, ve funkci od 1.7.2011

**Další identifikační údaje:** Narozen 1976

**Vzdělání:** Masarykova obchodní akademie Rakovník

Radim Vitner je zaměstnán v AMISTA investiční společnosti, a.s. na pozici portfolio manažera od 1.7.2011. Před příchodem do AMISTA investiční společnosti, a.s. pracoval deset let na pozici účetního a finančního analytika ve společnosti Zepter International s.r.o. Předtím sbíral zkušenosti mimo jiné ve společnostech SPT Telecom a.s. a Královský pivovar Krušovice.

**V období od 1.7.2014 do 30.8.2014 vykonával správu majetku za AVANT investiční společnost, a.s.:**

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

**Další identifikační údaje:** Datum narození 18.3.1983, RČ: 830318/5165, bytem Rolnická 56, 73551 Bohumín

#### **Znalosti a zkušenosti portfolio manažera**

Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo. Magisterský titul na Fakultě financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické v Praze – obor Finance. 3 roky zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti.

**V období od 1.9.2014 do 31.12.2014 vykonával správu majetku za obhospodařovatele fondu:**

**Jméno a příjmení:** Mgr. Robert Robek

**Další identifikační údaje:** Datum narození 7.9.1970, bytem K Olympiku 563, 186 00 Praha 8

**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 3 letou zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na cenné papíry, nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti.

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

<b>Název:</b>	Komerční Banka, a.s.
<b>IČ:</b>	453 17 054
<b>Sídlo:</b>	Praha 1 – Na příkopě 33, č.p. 969, 114 07
<b>Výkon činnosti depozitáře pro fond:</b>	celé účetní období

- 11) 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.

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

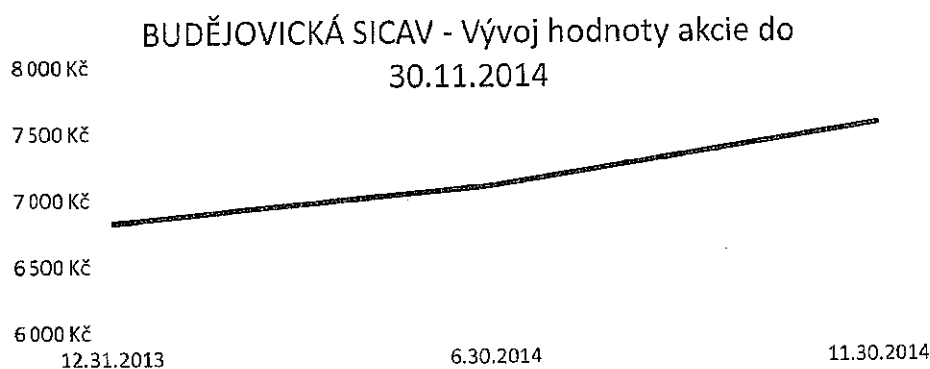
V účetním období nevyužíval fond služeb hlavního podpůrce.

- 13) 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

- 14) Vývoj hodnoty podílového listu/akcie fondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP)

Vývoj hodnoty akcie o nominální hodnotě 1.000 CZK do 30.11.2014.



Vývoj hodnoty akcie o nominální hodnotě 100.000 CZK



Hodnota jedné akcie po změně přeměně právní formy společnosti na investiční fond s proměnným základním kapitálem činila od 2.12.2014 do 31.12.2014 výši 7.170 Kč.

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

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

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí

Fond nemá zaměstnance a není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí

**Zpracoval:** Ing. Václav Urban

**Funkce:** místopředseda představenstva, AVANT investiční společnost, a.s.

**Dne:** 30.4.2015

**Podpis:**

**Přílohy:**

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

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. 1 – Zpráva auditora



**Zpráva nezávislého auditora  
k 31.12.2014**

pro akcionáře společnosti

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

se sídlem v Praze  
Antala Staška 1670/80  
140 00 Praha 4  
IČ: 242 61 386

Rozdělovník:

3 výtisky: Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

1 výtisk: VALENTA - NOCAR, s.r.o.

## **Zpráva o účetní závěrce**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČ 242 61 386, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2014, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2014, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2014 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

### **Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku**

Statutární orgán společnosti Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

### **Odpovědnost auditora**

Naší odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### **Výrok auditora**

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. 12. 2014 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2014 v souladu s českými účetními předpisy.

### Zpráva o ověření výroční zprávy

Ověřili jsme též soulad výroční zprávy společnosti Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. 12. 2014 s účetní závěrkou, která je obsažena v této výroční zprávě. Za správnost výroční zprávy je zodpovědný statutární orgán společnosti Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsme provedli v souladu s mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě společnosti Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. 12. 2014 ve všech významných ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

### Zpráva o prověrce zprávy o vztazích

Ověřili jsme věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. za rok končící 31. 12. 2014. Za sestavení této zprávy o vztazích je odpovědný statutární orgán společnosti Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření stanovisko k této zprávě o vztazích.

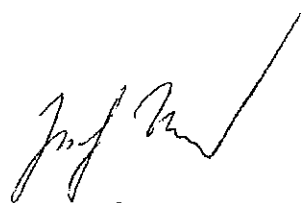
Ověření jsme provedli v souladu s AS č. 56 Komory auditorů České republiky. Tento standard vyžaduje, abychom plánovali a provedli ověření s cílem získat omezenou jistotu, že zpráva o vztazích neobsahuje významné věcné nesprávnosti. Ověření je omezeno především na dotazování pracovníků společnosti a na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto toto ověření poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit jsme neprováděli, a proto nevyjadřujeme výrok auditora.

Na základě našeho ověření jsme nezjistili žádné skutečnosti, které by nás vedly k domněnce, že zpráva o vztazích mezi propojenými osobami společnosti Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. za rok končící 31. 12. 2014 obsahuje významné věcné nesprávnosti.

V Plzni dne 30. 4. 2015

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



  
Ing. Josef Nocar  
auditor, oprávnění č. 1942

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

Sídlo: Antala Staška 1670/80, 140 00 Praha 4

Identifikační číslo: 24261386

Předmět podnikání: činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. §95 odst. 1  
písm.a) zákona č.240/2013 Sb., o investičních společnostech

Okamžik sestavení účetní závěrky: 27. duben 2015

Rozhodné období - rok: 2014

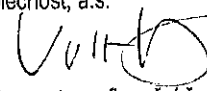
## ROZVAHA

ke dni: 31.12.2014

jednotky tis Kč

AKTIVA		č.ř.	Poslední den rozhodného období-brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období-netto	Poslední den minulého rozhodného období
	<b>Aktiva celkem (Σ)</b>	1	1 949 389	-67 000	1 882 389	2 019 762
1	Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	2	7		7	0
2	Státní bezkuponové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování (Σ)	3				
	v tom: a) vydané vládními institucemi	4				
	b) ostatní	5				
3	Pohledávky za bankami a dužstevními záložnami	6	34 220		34 220	25 820
	v tom: a) splatné na požádání	7	34 220		34 220	25 820
	b) ostatní pohledávky	8				
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	9	58 500		58 500	58 500
	v tom: a) splatné na požádání	10				
	b) ostatní pohledávky	11	58 500		58 500	58 500
5	Dluhové cenné papíry	12				
	v tom: a) vydané vládními institucemi	13				
	b) vydané ostatními osobami	14				
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	15				
7	Účasti s podstatným vlivem	16				
	z toho: v bankách	17				
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	18	38 817		38 817	88 837
	z toho: v bankách	19				
9	Dlouhodobý nehmotný majetek	20				
	z toho: goodwill	21				
10	Dlouhodobý hmotný majetek	22	1 800 608	-66 841	1 733 767	1 703 328
	z toho: pozemky a budovy pro provozní činnost	23				
11	Ostatní aktiva	24	17 235	-159	17 077	143 272
12	Pohledávky z upsaného základního kapitálu	25				
13	Náklady a příjmy příštích období	26	1		1	5

PASIVA		Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období	
	<b>Pasiva celkem (Σ)</b>	1	1 882 389	2 019 762
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	2		199 860
	v tom: a) splatné na požádání	3		
	b) ostatní závazky	4		199 860
2	Závazky vůči klientům - členům družstevních záložen	5		
	v tom: a) splatné na požádání	6		
	b) ostatní závazky	7		
3	Závazky z dluhových cenných papírů	8		
	v tom: a) emitované dluhové cenné papíry	9		
	b) ostatní závazky z dluhových cenných papírů	10		
4	Ostatní pasiva	11	954 135	934 847
5	Výnosy a výdaje příštích období	12	168	2 421
6	Rezervy	13	4 239	3 372
	v tom: a) na důchody a podobné závazky	14		
	b) na daně	15	4 239	3 372
	c) ostatní	16		
7	Podřízené závazky	17		
8	Základní kapitál	18	130 815	130 815
	z toho: a) splacený základní kapitál	19	130 815	130 815
9	Emisní ažio	20		
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	21	250	250
	v tom: a) povinné rezervní fondy a rizikové fondy	22	250	250
	b) ostatní rezervní fondy	23		
	c) ostatní fondy ze zisku	24		
11	Rezervní fond na nové ocenění	25		
12	Kapitálové fondy	26	-33 458	-33 458
13	Oceňovací rozdíly	27	676 982	734 733
	v tom: a) z majetku a závazků	28	713 088	713 088
	b) ze zajišťovacích derivátů	29	-26 030	-18 299
	c) z přepočtu účastí	30	-10 076	39 944
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	31	46 922	-12 893
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	32	102 335	59 815
	<b>Vlastní kapitál (18+20+21+25+26+27+31+32)</b>	-	<b>923 845</b>	<b>879 262</b>

Sestaveno dne:	27.4.2015	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: AVANT investiční společnost, a.s.
Sestavil: Dana Kadlecová		člen představenstva Ing. Václav Urban  místopředseda představenstva a finanční ředitel

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

Sídlo: Antala Staška 1670/80, 140 00 Praha 4

Identifikační číslo: 24261386

Předmět podnikání: činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. §95 odst. 1  
písm.a) zákona č.240/2013 Sb., o investičních  
společnostech a investičních fondech

Okamžik sestavení účetní závěrky: 27. duben 2015

Rozhodné období - rok: 2014

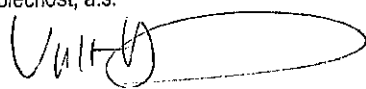
## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 31.12.2014

jednotky tis Kč

	č.ř.	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
1 Výnosy z úroků a podobné výnosy	1	69	9
z toho: úroky z dluhových cenných papírů	2		
2 Náklady na úroky a podobné náklady	3	6 341	44 957
z toho: úroky z dluhových cenných papírů	4		
3 Výnosy z akcií a podílů	5		
v tom: a) výnosy z účasti s podstatným vlivem	6		
b) výnosy z účasti s rozhodujícím vlivem	7		
c) ostatní výnosy z akcií a podílů	8		
4 Výnosy z poplatků a provizí	9		
5 Náklady na poplatky a provize	10	57	165
6 Zisk nebo ztráta z finančních operací	11	-7 057	-11 401
7 Ostatní provozní výnosy	12	178 448	145 301
8 Ostatní provozní náklady	13	58 694	26 310
9 Správní náklady	14	1 748	19 807
v tom: a) náklady na zaměstnance	15	90	5 737
z toho: aa) mzdy a platy	16	67	4 204
ab) sociální a zdravotní pojištění	17	23	1 534
b) ostatní správní náklady	18	1 658	14 070
10 Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	19		
11 Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	20		
12 Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek	21		557
13 Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	22		1 728
14 Rozpuštění opravných položek k účaste s rozhodujícím a podstatným vlivem	23		
15 Ztráty z převodu účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a pouz. opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	24		
16 Rozpuštění ostatních rezerv	25		
17 Tvorba a použití ostatních rezerv	26		
18 Podíl na ziscích nebo ztrátách účasti s rozhodujícím nebo podstatným vlivem	27		
19 Zisk nebo ztráta za úč.období z běžné činnosti před zdaněním	28	104 621	63 187

20	Mimofádné výnosy	29		
21	Mimofádné náklady	30		
22	Zisk nebo ztráta za ú. období z mimoř. činnosti před zdaněním	31		
23	Odložená daň	32	-1 615	
24	Daň z příjmů	33	3 901	3 372
25	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	34	102 335	59 815

Sestaveno dne:	27.4.2015	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: AVANT investiční společnost, a.s.
Sestavil:	Dana Kadlecová	člen představenstva Ing. Václav Urban  místopředseda představenstva a finanční ředitel

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

Sídlo: Antala Staška 1670/80, 140 00 Praha 4

Identifikační číslo: 24261386

Předmět podnikání: činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. §95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech

Okamžik sestavení účetní závěrky: 27. duben 2015

Rozhodné období - rok: 2014

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

ke dni: 31.12.2014

údaje v tis. Kč

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 31.12.2013	130 815			250	-33 458	734 733	46 922	879 262
Změny účelných metod								0
Opravy zásadních chyb								0
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahnuté do HV						-57 751		-57 751
Čistý zisk/ztráta za účetní období							102 335	102 335
Dividendy								0
Převody do fondů								0
Použití fondů								0
Emise akcií								0
Snížení základního kapitálu								0
Zvýšení základního kapitálu								0
Nákupy vlastních akcií								0
Ostatní změny								0
Zůstatek k 31.12.2014	130 815	0	0	250	-33 458	676 982	149 257	923 845

Sestaveno dne:

27.4.2015

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:

AVANT investiční společnost, a.s.

Sestavil:

Dana Kadlecová

člen představenstva

Ing. Václav Urban

místopředseda představenstva a finanční ředitel





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

IČO: 242 61 386

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2014

(v celých tis. Kč)

---

## 1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Budějovická, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („Investiční Fond“ nebo „Fond“ nebo „Společnost“) byl založen podle zakladatelské listiny ze dne 3. 1. 2012, v souladu se zákonem č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníkem a se zákonem č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování. Investiční Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 20. 8. 2012.

Povolení k činnosti investičního fondu udělené Fondu dne 30. 7. 2012 dle § 64a zrušeného zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování, zaniká na základě § 651 odst. 4 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech (dále jako „ZISIF“), a to dnem, kdy Česká národní banka začne vést seznam investičních fondů s právní osobností podle § 597 písm. a) ZISIF a tímto dnem se Fond považuje za investiční fond, který je obhospodařován investiční společností a zapsán v seznamu podle § 597 písm. a) ZISIF.

Předmět podnikání společnosti

- Činnost fondu kvalifikovaných investor podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech

Fond svěřil obhospodařování svého majetku od 1.1.2014 do 30.6.2014 společnosti AMISTA investiční společnost, a.s., IČ: 274 37 558 a od 1.7.2014 do 31.12.2014 společnosti AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 275 90 241. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.

Sídlo (Investičního Fondu):

Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4  
PSČ 140 00  
Česká republika

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2014

### Statutární ředitel:

Statutární ředitel	AVANT investiční společnost, a.s., IČ 275 90 241	od 9. prosince 2014
Při výkonu funkce zastupuje	Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer pověřený zmocněnec	od 9. prosince 2014
Při výkonu funkce zastupuje	Roman Hakl Pověřený zmocněnec	od 9. prosince 2014

### Správní rada:

Člen správní rady	Robert Schneider	od 9. prosince 2014
Člen správní rady	Jana Schneiderová	od 9. prosince 2014
Člen správní rady	Hana Koubová	od 9. prosince 2014

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

**IČO: 242 61 386**

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2014**

(v celých tis. Kč)

---

## **1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY (pokračování)**

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Tato účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi ze dne 6. listopadu 2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce.

Akcie Fondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

Investičním cílem Fondu 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 v plnění investiční strategie řídí investiční politikou definovanou statutem fondu.

Komerční banka, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 22. 7. 2014 (dále jen „depozitář“).

V průběhu roku 2014 Fond podnikal v oblasti kolektivního investování v České republice, a to podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů. Fond byl ke dni účinnosti ZISIF investičním fondem, který má uzavřenou smlouvu o obhospodařování podle zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování, ve znění účinném ke dni nabytí účinnosti ZISIF. Fond v průběhu roku 2014 uvedl své poměry do souladu s nově platným zákonem č. 240/2013 v oblastech uzavření smlouvy o výkonu funkce s individuálním statutárním orgánem akciové společnosti (obhospodařovatelem), uvedením zakladatelských dokumentů a statutu fondu do souladu s novým právním předpisem apod. V průběhu účetního období fond vykonával běžnou činnost v souladu se svým statutem.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná za období 1. 1. 2014 do 31. 12. 2014.

K 1. 1. 2013 na společnost Budějovická, uzavřený investiční fond, a.s. jako na společnost nástupnickou přešlo vnitrostátní fúzí sloučením jmění zanikající společnosti Budějovická s.r.o. IČO 289 57 172, Obchodní rejstřík zapsal 27. prosince 2013.

Dne 2. 12. 2014 došlo na základě rozhodnutí valné hromady k přeměně fondu ve smyslu § 367 ZISIF z právní formy akciové společnosti na právní formu akciové společnosti s proměnným základním kapitálem. Akcie o nominální hodnotě 100 000 Kč byly nahrazeny zakladatelskými akciemi, které tvoří zapisovaný základní kapitál ve výši 2 000 tis. Kč. Akcie o nominální hodnotě 1 000 Kč byly nahrazeny investičními akciemi a u těchto investičních akcií došlo k jejich zaknihování u Centrálního depozitáře cenných papírů Praha, a.s.

Dne 19. 12. 2014 společnost podala žádost na Burzu cenných papírů Praha, a.s. (dále jen „BCPP“) ve věci přijetí investičních akcií k zalistování na regulovaný trh BCPP. Burzu cenných papírů Praha, a.s. podané žádosti vyhověla a investiční akcie byly dne 2. 1. 2015 přijaty k obchodování na regulovaném trhu BCPP.

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

IČO: 242 61 386

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2014**

(v celých tis. Kč)

---

### **2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY**

Účetní závěrka Fondu byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

#### **(a) Den uskutečnění účetního případu**

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace) a dále pevné termínové a opční operace jsou od okamžiku sjednání obchodu do okamžiku vypořádání obchodu zaúčtovány na podrozvahových účtech.

Finanční aktivum nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Společnost tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

#### **(b) Dluhové cenné papíry, akcie, podílové listy a ostatní podíly**

Státní pokladniční poukázky, dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry a akcie včetně podílových listů a ostatních podílů jsou klasifikovány podle záměru Fondu do portfolia:

- a) cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů,
- b) realizovatelných cenných papírů,
- c) cenných papírů držených do splatnosti,
- d) dluhových cenných papírů pořízených v primárních emisích neurčených k obchodování.

Do portfolia do splatnosti mohou být zařazeny pouze dluhové cenné papíry.

Při pořízení jsou státní pokladniční poukázky, dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry účtovány v pořizovací ceně zahrnující poměrnou část diskontu nebo ážia. Akcie, podílové listy a ostatní podíly jsou účtovány v pořizovací ceně.

Následně jsou dluhové cenné papíry a akcie, podílové listy a ostatní podíly držené v portfoliu Fondu oceňovány reálnou hodnotou.

Reálná hodnota používaná pro ocenění cenných papírů se stanoví jako tržní cena vyhlášená ke dni stanovení reálné hodnoty, pokud společnost prokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat.

V případě veřejně obchodovaných dluhových cenných papírů a majetkových cenných papírů jsou reálné hodnoty rovny cenám dosaženým na veřejném trhu zemí OECD, pokud jsou zároveň splněny požadavky na likviditu cenných papírů.

Není-li možné stanovit reálnou hodnotou jako tržní cenu (např. společnost neprokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat), reálná hodnota se stanoví jako upravená hodnota cenného papíru.

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

IČO: 242 61 386

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2014

(v celých tis. Kč)

Upravená hodnota cenného papíru se rovná míře účasti na vlastním kapitálu společnosti, pokud se jedná o akcie, míře účasti na vlastním kapitálu podílového Fondu, pokud se jedná o podílové listy a současné hodnotě cenného papíru, pokud se jedná o dluhové cenné papíry.

K dluhovým cenným papírům držným do splatnosti se tvoří opravné položky. Opravné položky k těmto cenným papírům jsou tvořeny v částce, která odráží pouze změnu rizikovitosti emitenta, nikoliv změny bezrizikových úrokových sazeb, a to podle jednotlivých cenných papírů.

## (c) Majetek jako Investiční příležitost

Majetek jako Investiční příležitost jsou především nemovitosti držené společností s cílem dlouhodobého kapitálového zhodnocení.

Prvotní ocenění investice je na základě pořizovacích nákladů včetně transakčních nákladů. Pro ocenění k datu účetní závěrky je zvolena metoda stanovení reálné hodnoty, tj. investice je v rozvaze vykázána v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni a veškeré změny reálné hodnoty v době mezi jednotlivými rozvahami jsou vykazovány jako oceňovací rozdíl ve vlastním kapitálu

Fond investuje do nemovitostí následujícího typu:

- Pozemek za účelem dlouhodobého kapitálového zhodnocení
- Pozemek držený za účelem zatím neurčeného použití v budoucnosti
- Budova vlastněná účetní jednotkou a pronajatá dále na základě jednoho nebo více operativních leasingů
- Budova, která je neobsazená, ale držená za účelem pronajmutí na jeden nebo více operativních leasingů

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

- Je pravděpodobné, že účetní jednotka získá budoucí ekonomické užítky spojené s investicí do nemovitosti
- Náklady spojené s pořízením investice do nemovitosti jsou spolehlivě ocenitelné

## Počáteční ocenění

Investice se prvotně ocení na úrovni svých pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění se zahrnou i vedlejší náklady spojené s pořízením.

## Následné oceňování

Následné oceňování je provedeno:

- K rozvahovému dni
- Z důvodu trvalého snížení hodnoty

Oceňování je řešeno § 68a), vyhlášky 501/2002 Sb., který stanoví **Oceňovací rozdíly při uplatnění reálné hodnoty u neprovozního dlouhodobého hmotného majetku**

(1) Investiční společnosti za jimi obhospodařované podílové Fondy, Investiční Fondy a penzijní Fondy oceňují neprovozní dlouhodobý hmotný majetek reálnou hodnotou podle zvláštního právního předpisu. Změny ocenění tohoto majetku se evidují v příslušné položce pasiv. Při úbytku tohoto majetku se výsledná změna vykáže v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

(2) V případě, že dojde k trvalému snížení hodnoty neprovozního dlouhodobého hmotného majetku, vykáže se toto snížení hodnoty v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

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

**IČO: 242 61 386**

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2014**

(v celých tis. Kč)

---

Reálná hodnota investic do nemovitostí je primárně stanovena porovnávací metodou, kdy se vychází z cen nemovitostí, které byly v období od posledního stanovení reálné hodnoty v dané lokalitě prodány a jejichž významné charakteristiky jsou srovnatelné s nemovitostí, jejíž hodnota se stanoví. Charakteristiky významné pro ocenění dané nemovitosti a vymezení lokality se stanoví v souladu se standardy pro oceňování a se souhlasem depozitáře.

Pokud není možné provést porovnání s nemovitostmi se srovnatelnými charakteristikami, vychází se při ocenění

- z cen prodávaných nemovitostí v odlišných lokalitách a s odlišnými charakteristikami, upravených tak, aby zohledňovaly veškeré tyto odlišnosti;
- z odhadu diskontovaných peněžních toků (výnosová metoda) založeného na spolehlivém odhadu budoucích peněžních toků, doložený podmínkami všech existujících nájemních a jiných smluv a (pokud je to možné) externími doklady, jako jsou například běžné tržní nájemy z obdobných nemovitostí ve stejné lokalitě a stejném stavu, a při použití diskontních sazeb, které odrážejí běžné tržní odhady nejistot ve výši a načasování peněžních toků.

Fond pro určení reálné hodnoty nemovitostí využívá znalecké posudky, v nichž je ocenění stanoveno na základě výše popsanych principů.

Do doby prvního stanovení reálné hodnoty nemovitosti podle výše uvedeného odstavce se reálná hodnota stanoví jako pořizovací cena nemovitosti.

## **(d) Ostatní aktiva**

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek z obchodního styku, které jsou po splatnosti

- a) ne déle než 90 dní, se sníží o 10 %,
- b) ne déle než 180 dní, se sníží o 30 %,
- c) ne déle než 360 dní, se sníží o 66 %,
- d) déle než 360 dní, se sníží o 100 %.

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek za dlužníkem se sníží o 100 %, jestliže proti dlužníkovi bylo zahájeno insolvenční řízení, které dosud neskončilo, nebo soud zamítl insolvenční návrh pro nedostatek jeho majetku, anebo byla vydána obdobná rozhodnutí podle zahraničního práva.

## **(e) Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty**

Pohledávky jsou posuzovány z hlediska návratnosti. Na základě toho jsou vytvářeny k jednotlivým pohledávkám opravné položky. Opravné položky vytvářené na vrub nákladů jsou vykázány v položce „Odpisy, tvorba opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám“ v analytické evidenci pro potřebu výpočtu daňové povinnosti.

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek určených k investování na základě předpokladu vymožení

- a) plně vymožitelné, se sníží o 0 %,
- b) zažalované, se sníží o 50 %,
- b) částečně vymožitelné, se sníží o 70 %,
- c) v insolvenční, se sníží o 80 %,
- d) nevymožitelné, se sníží o 100 %.

Pokud nelze jednotlivé pohledávky k investování rozčlenit, zpracuje se pro zjištění reálné hodnoty znalecký posudek.

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

IČO: 242 61 386

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2014

(v celých tis. Kč)

### (f) Přepočet cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platným k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako "Zisk nebo ztráta z finančních operací".

### (g) Zdanění

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách Fondu vzniká odložená daň z titulu změny ocenění dlouhodobého majetku.

### (j) Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, pro který platí následující kritéria:

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí
- je pravděpodobné, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž pravděpodobně znamená pravděpodobnost vyšší, než 50%
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

### (i) Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

V průběhu roku 2014 nebyly účtovány změny účetních metod ani opravy minulých let.

## 3. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody používané společností se během účetního období 2014 nezměnily.

## 4. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

tis. Kč	2014
<b>Výnosy z úroků</b>	
z vkladů	69
z půjčky	0
Ostatní (notářská úschova)	0

### Náklady na úroky

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

IČO: 242 61 386

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2014

(v celých tis. Kč)

z vkladů	0
z úvěrů	-6 341
z derivátů	0
ostatní	0
<b>Čistý úrokový výnos</b>	<b>-6 272</b>

Fond realizoval výnosy z úroků z vkladů a náklad z placených úroků bankovního úvěru.

**5. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE**

tis. Kč	2014
<b>Výnosy z poplatků a provizí</b>	0
z operací s cennými papíry	0
z operací s deriváty	0
ostatní	0
<b>Náklady na poplatky a provize</b>	0
z operací s cennými papíry	0
z operací s deriváty	-57
ostatní	-57
<b>Celkem</b>	<b>-57</b>

**6. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ**

tis. Kč	2014
Zisk/(ztráta) z operací s dlouhodobým hmotným majetkem	0
Zisk/(ztráta) z operací s cennými papíry	0
Zisk/(ztráta) z operací s deriváty	-7 057
Zisk/(ztráta) z devizových operací	0
Zisk/(ztráta) z pachtu	0
Kurzové rozdíly	0
<b>Celkem</b>	<b>-7 057</b>

**7. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY A VÝNOSY**

tis. Kč	2014
Ostatní provozní výnosy (z titulu pronájmů)	178 448
Ostatní provozní náklady	-58 694
<b>Celkem</b>	<b>119 754</b>

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

IČO: 242 61 386

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2014

(v celých tis. Kč)

### 8. SPRÁVNÍ NÁKLADY

Fond evidoval ve svém účetnictví za sledované účetní období 2014 tyto správní náklady:

	Sledované období 2014
Průměrný počet zaměstnanců	0
Mzdy	67
Odměny členů statut. orgánů	0
Náklady na sociální zabezpečení	23
Sociální náklady	0
<b>Osobní náklady celkem</b>	<b>90</b>

tis. Kč	2014
Ostatní správní náklady	
Pojištění	586
Odpisy pohledávek	1050
Manka a škody	22
<b>Celkem</b>	<b>1 658</b>

Odměna za obhospodařování majetku Fondu společností AMISTA investiční společnost, a.s., činila za období od 1. 1. 2014 do 30. 6. 2014 celkem částku 917.813,- Kč. Odměna za obhospodařování majetku Fondu společností AVANT investiční společnost, a.s., činila za období od 1. 7. 2014 do 31. 12. 2014 celkem částku 270.000,- Kč.

Fond neměl v roce 2014 zaměstnance. Ředitel správy majetku je zaměstnancem AVANT investiční společnost, a.s.

V souladu se smlouvou o výkonu funkce depozitáře ze dne 19. 9. 2012, kterou vykonávala Česká spořitelna, a.s. do 31. 3. 2014, platil Fond poplatek, který činil 23 tis. Kč za každý započatý měsíc. Dle Depozitářské smlouvy uzavřené s Komerční bankou a.s. dne 1. 4. 2014, platil fond poplatek od 1. 4. 2014 do konce účetního období, který činil 27 tis. Kč za každý započatý měsíc.

### 9. MIMOŘÁDNÉ VÝNOSY A NÁKLADY

Mimořádné náklady a výnosy účetní jednotka neeviduje.

### 10. POKLADNA

tis. Kč	31/12/2014	1/1/2014
Pokladna	7	0
<b>Celkem</b>	<b>7</b>	<b>0</b>



**Budějovická, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**  
**IČO: 242 61 386**  
**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2014**  
(v celých tis. Kč)

**11. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI**

tis. Kč	31/12/2014	1/1/2014
Zůstatky na běžných účtech	34 220	25 820
Termínované vklady	0	0
Směnky	0	0
<b>Celkem</b>	<b>34 220</b>	<b>54 951</b>

**12. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY**

tis. Kč	31/12/2014	1/1/2014
Půjčky	58 500	58 500
Úvěry	0	0
Postoupené pohledávky	0	0
<b>Celkem</b>	<b>58 500</b>	<b>58 500</b>

Dlužník			Výše půjčky/úvěru limit	Výše půjčky/úvěru (čerpání)	úrok. sazba v %	Aktuální zůstatek půjčky
ASUZA a.s.	29/6/2012	24/8/2028	58 500	58 500	0 %	58 500

**13. STÁTNÍ BEZKUPÓNOVÉ DLUHOPISY A OSTATNÍ CENNÉ PAPIŘY  
PŘIJÍMANÉ CENTRÁLNÍ BANKOU K REFINANCOVÁNÍ**

Čistá účetní hodnota státních bezkupónových dluhopisů a ostatních cenných papírů přijímaných ČNB k refinancování

tis. Kč	31/12/2014	1/1/2014
Státní pokladniční poukázky	0	0
Jiné pokladniční poukázky	0	0
Státní dluhopisy	0	0
<b>Čistá účetní hodnota</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Klasifikace státních bezkupónových dluhopisů a ostatních cenných papírů přijímaných ČNB k refinancování do jednotlivých portfolií podle záměru Fondu.

tis. Kč	31/12/2014	1/1/2014
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní CP oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů	0	0
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní CP realizovatelné	0	0
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní CP držené do splatnosti	0	0
<b>Čistá účetní hodnota</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fond nezískal v rámci reverzních repo transakcí státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry.

#### 14. DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY

Klasifikace dluhových cenných papírů do jednotlivých portfolií podle záměru Fondu

tis. Kč	31/12/2014	1/1/2014
Dluhové cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů	0	0
Dluhové cenné papíry realizovatelné	0	0
Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	0	0
<b>Čistá účetní hodnota</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fond nezískal v rámci reverzních repo transakcí dluhové cenné papíry.

#### 15. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

Klasifikace akcií, podílových listů a ostatních podílů do jednotlivých portfolií podle záměru Fondu.

tis. Kč	31/12/2014	1/1/2014
Akcie, podílové listy a ostatní podíly oceňované reálnou hodnotou	0	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly realizovatelné	0	0
<b>Čistá účetní hodnota</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 16. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM

Fond účasti s podstatným vlivem nevlastní. Přehled rozhodujícího vlivu:

datum pořízení	IČO	název společnosti	velikost podílu [%]	Cena pořízení	oceňovací rozdíl	cena celkem
1.7.2012	28368258	ASUZA a.s.	92,03	46 791	-7 974	38 817

#### 17. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Fond dlouhodobý nehmotný majetek neeviduje.

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

IČO: 242 61 386

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2014

(v celých tis. Kč)

**18. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK**

tis. Kč	Dlouh. majetek provozní činnost	Budovy, haly a stavby	Samostatné movité věci	Pozemky	Nedokončené investice	Zálohy	Celkem
<b>Pořizovací cena</b>							
K 1. lednu 2014	0	916 633	2 216	181 798	0	0	1 100 647
Přírůstky	0			0	30 444	0	30 444
Ostatní změny v reálné hodnotě <sup>pozn1</sup>	0	252 600	4 998	411 918	0	0	669 516
Úbytky	0			0		0	
<b>K 31. prosinci 2014</b>	<b>0</b>	<b>1 169 234</b>	<b>7 214</b>	<b>593 716</b>	<b>30 444</b>	<b>0</b>	<b>1 800 608</b>
<b>Oprávky a opravné položky</b>							
K 1. lednu 2013	0	62 950	3 890	0	0	0	66 840
Roční odpisy	0	0	1	0	0	0	1
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0
Opravné položky	0	0	0	0	0	0	0
<b>K 31. prosinci 2013</b>	<b>0</b>	<b>62 950</b>	<b>3 891</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>66 841</b>
<b>Zůstatková cena</b>							
K 31. prosinci 2014	0	1 106 284	3 323	593 716	30 444	0	1 733 767

<sup>Pozn1</sup> DHM fondu není účetně odpisován, protože není určen pro provozní účely a ocenění je vyjádřeno reálnou hodnotou viz odkaz na účetní metody.

**19. OSTATNÍ AKTIVA**

tis. Kč	31/12/2014	1/1/2014
Pohledávky	6 042	7 605
Poskytnuté zálohy	291	1 349
Postoupené pohledávky	0	0
Ostatní pohledávky (za upsaný vlastní kapitál)	0	128 815
Pohledávky skupina	0	0
Daně, DPPO	0	1 052
Odložená daňová pohledávka	0	0
Dohadné účty	8 759	0
Ostatní	2 143	4 451
<b>Celkem</b>	<b>17 235</b>	<b>143 272</b>

**20. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ**

tis. Kč	31/12/2014	1/1/2014
Náklady a příjmy příštích období	1	5
<b>Celkem</b>	<b>1</b>	<b>5</b>

**Budějovická, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**  
**IČO: 242 61 386**  
**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2014**  
(v celých tis. Kč)

**21. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM**

tis. Kč	31/12/2014	1/1/2014
Splatné na požádání (do 1 roku)	0	0
Splatné od 1 roku do 5 let	0	0
Splatné nad 5 let	0	199 860
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>199 860</b>

Věřitel	Datum poskytnutí	Datum splatnosti	Výše úvěru limit	Výše úvěru (čerpání)	úrok. sazba v %	Aktuální zůstatek úvěru
Komerční banka a.s.	28/4/2011	28/4/2027	215 000	215 000	PRIBOR 3M +2,85 %	0

**22. ZÁVAZKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY**

tis. Kč	31/12/2014	1/1/2014
Půjčky	0	0
Úvěry	0	0
Ostatní	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**23. ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPIRŮ**

Klasifikace závazků z dluhových cenných papírů	31/12/2014	1/1/2014
tis. Kč		
Depozitní směnky	0	0
Hypotéční zástavní listy	0	0
Jiné emitované dluhové cenné papíry	0	0
Ostatní	0	0
<b>Čistá účetní hodnota</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**24. OSTATNÍ PASIVA**

tis. Kč	31/12/2014	1/1/2014
Závazky	2 271	5 883
Přijaté zálohy	8 939	651
Ostatní závazky	908 551	890 503
Závazky skupina	0	0
Daně, DPPO, DPH	1 530	1 949
Odložený daňový závazek	32 750	34 365
Dohadné účty	90	1 032
Ostatní	4	464
<b>Celkem</b>	<b>954 135</b>	<b>934 847</b>

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

IČO: 242 61 386

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2014

(v celých tis. Kč)

**25. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ**

tis. Kč	31/12/2014	1/1/2014
Výnosy a výdaje příštích období	168	2 421
<b>Celkem</b>	<b>168</b>	<b>2 421</b>

**26. REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY**

tis. Kč	Počáteční stav	Tvorba	Rozpuštění	Konečný stav 31/12/2014
Rezerva na DPPO	3 372	867	0	4 239
Rezerva na opravu majetku	0	0	0	0
Rezerva na rizika	0	0	0	0
Rezerva na záruční opravy	0	0	0	0
Rezerva na ztrátu z obchodu	0	0	0	0
Rezerva ostatní	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>3 372</b>	<b>867</b>	<b>0</b>	<b>4 239</b>

**27. ZÁKLADNÍ KAPITÁL**

Investiční Fond vydal v průběhu účetního období 2014 následující akcie:

- 20 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 tis. Kč
- 128 815 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 tis. Kč

Vlastní kapitál připadající na jednu akcii

	31.12.2014
Vlastní kapitál	923 845 741 Kč
Počet vydaných akcií s jmen. hodnotou 100 tis. Kč	20
Vlastní kapitál na 1 akcii s jmen. hodnotou 100 tis. Kč	706 226,09 Kč
Počet vydaných akcií s jmen. hodnotou 1 tis. Kč	128 815
Vlastní kapitál na 1 akcii s jmen. hodnotou 1 tis. Kč	7 062,23 Kč

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

IČO: 242 61 386

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2014

(v celých tis. Kč)

**28. NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ, REZERVNÍ FONDY A OSTATNÍ FONDY ZE ZISKU**

Zisk běžného období ve výši 102 335 tis. Kč je tvořen zejména z titulu pronájmu dlouhodobého hmotného majetku.

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU**

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceň. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k 1.1.2014</b>	<b>130 815</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>250</b>	<b>-33 458</b>	<b>734 733</b>	<b>46 922</b>	<b>879 262</b>
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kurové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	-57 751	0	-57 751
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	102 335	102 335
Dividendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Zůstatek k 31.12.2014</b>	<b>130 815</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>250</b>	<b>-33 458</b>	<b>676 982</b>	<b>149 257</b>	<b>923 845</b>

**29. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY**

tis. Kč	Dl. hmotný majetek	Realizovatelné cenné papíry	Zajišťovací deriváty	Čisté investice do účastí	Ostatní
Zůstatek k 1. lednu 2014	631 292	-	-18 299	39 944	81 796
Snížení			-	-	-
Zvýšení			-7 809	-50 019	-
Vliv odložené daně			-		-
Zůstatek k 31. prosinci 2014	631 292	-	-26 030	-10 076	81 796

Hodnota ostatního dlouhodobého hmotného majetku je tvořena portfoliem nemovitostí, které jsou drženy za účelem dlouhodobého pronájmu a investiční příležitosti. Tento neprovozní majetek je oceněn reálnou hodnotou k 31. 12. 2014, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku. Rozdíl mezi oceněním majetku v portfoliu Fondu kupní cenou pořízeného majetku a obvyklou cenou stanovenou dle znaleckého posudku k 31. 12. 2014 je vykázán jako oceňovací rozdíl.

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

IČO: 242 61 386

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2014

(v celých tis. Kč)

### 30. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA

Splatná daň z příjmů

tis. Kč	31/12/2014
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	104 621
Výnosy nepodléhající zdanění	-
Daňově neodčitatelné náklady	1 155
Použité slevy na dani a zápočty	-
Ostatní položky (především daňové odpisy)	-20 987
<b>Mezisoučet</b>	<b>84 789</b>
<b>Daň vypočtená při použití sazby 5 %</b>	<b>4 239</b>
z toho: daň z mimořádných položek	-
Pozn.:(viz bod 26)	
Odložený daňový závazek/pohledávka	

Odložené daně z příjmu jsou počítány ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny, tj. 5 %.

Fond vykazuje k 31. 12. 2014 odložený daňový závazek ve výši 32 750 tis. Kč.

tis. Kč	31. 12. 2014
Rezervy	0
Dlouhodobý majetek – oceňovací rozdíly	-33 227
Zajišťovací deriváty – oceňovací rozdíly	78
Čisté investice do účastí – oceňovací rozdíly	399
Ostatní tituly	0
<b>Odložený daňový závazek celkem</b>	<b>-32 750</b>

### 31. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Fond vykazoval k 31. prosinci 2014 hodnoty předané k obhospodařování ve výši 1 188 tis. Kč.

### 32. IDENTIFIKOVANÁ RIZIKA DLE STATUTU

#### Úvěrové riziko, tj. riziko spojené s případným nedodržením závazků protistrany Fondu

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

Vzhledem ke skutečnosti, že fond ve sledovaném období nevidoval žádný poskytnutý úvěr, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

#### Riziko nedostatečné likvidity – riziko spojené s investicemi do nemovitostí

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

Obecně u investic do nemovitostí existuje riziko omezené likvidity majetku Fondu, riziko do investic, na kterých váznou zástavní nebo jiná práva třetích osob, riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k

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

IČO: 242 61 386

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2014**

(v celých tis. Kč)

---

využívání nemovitosti a riziko vyplývající z oceňování nemovitostí. V prvních třech letech existence Fondu může být až 99% majetku Fondu tvořeno jedinou nemovitostí. Toto dočasné snížení diverzifikace rizik zvyšuje závislost hodnoty majetku Fondu na této jediné nemovitosti.

S ohledem na povahu významné části majetku Fondu, jež bude tvořena nemovitostmi, probíhá jeho oceňování v souladu s ustanovením odstavce 5.3. Statutu vždy jednou za rok. V případě náhlé změny okolností ovlivňující cenu nemovitostí v majetku Fondu by tak mohla nastat situace, kdy aktuální hodnota akcie Fondu stanovená na základě posledního provedeného ocenění, nekoresponduje s reálnou hodnotou nemovitostí v majetku Fondu. Dojde-li k takovéto náhlé změně okolností ovlivňujících cenu nemovitostí v majetku Fondu, postupuje Investiční společnost v souladu se statutem fondu.

Nabývá-li Fond do svého majetku nemovitosti (konkrétně stavby) výstavbou existuje riziko jejich vadného příp. pozdního zhotovení, v důsledku čehož může Fondu vzniknout škoda. Vzhledem k povaze majetku existuje rovněž riziko zničení takového aktiva, ať již v důsledku jednání třetí osoby či v důsledku vyšší moci.

S ohledem na možnost Fondu přijímat úvěry resp. půjčky do souhrnné výše představující dvacetinásobek majetku Fondu (byť maximálně ve výši 95% hodnoty pořízované nemovitosti bez ohledu na počet věřitelů) dochází v odpovídajícím rozsahu i ke zvýšení rizika nepříznivého ekonomického dopadu na majetek Fondu v případě chybného investičního rozhodnutí, resp. v důsledku jiného důvodu vedoucího ke snížení hodnoty majetku Fondu. Vzhledem k uvedené péce stran možné úvěrové angažovanosti Fondu existuje rovněž odpovídající riziko jeho insolvence.

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

## **Riziko vypořádání**

Transakce s majetkem Fondu 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 Fond ve sledovaném období neprovedl žádné další transakce, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

## **Tržní riziko**

Hodnota majetku, do něhož Fond 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. Tržní riziko je posuzováno při schvalování každé transakce fondu. Vzhledem ke skutečnosti, že s výjimkou provedení fúze Fond ve sledovaném období neprovedl žádné další transakce, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

## **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 fondu. Při posuzování operačního rizika se bere v úvahu fungování systému vnitřní a vnější kontroly Fondu a činnost depozitáře.

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

## **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 Fondu.

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

## **Riziko spojené s investicemi do movitých věcí**



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

**IČO: 242 61 386**

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2014**

(v celých tis. Kč)

---

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

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

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

Výroba elektrické energie a tepla z obnovitelných zdrojů energie či za pomoci kogenerace – obecně je rizikovost investic do výroby elektrické energie a tepla z obnovitelných zdrojů energie poměrně nízká. Je nižší než u investic do akcií, ale vyšší než u investic do dluhopisů. Mezi klíčová rizika všeobecně v této oblasti patří riziko technologické, riziko implementace projektu a dále také riziko přírodní. Všechna tato rizika představují zejména možnou nefunkčnost technologie, resp. nedosažení očekávaných technických parametrů, v jejichž důsledku bude zařízení provozováno neefektivně a při vyšších než očekávaných nákladech.

- Specifikum nestability státní energetické politiky

Riziko nestability státní energetické politiky může negativně ovlivnit hodnotu majetku Fondu.

- Specifikum technologického rizika u obnovitelných zdrojů energie

Technologie a komponenty používané při výstavbě zdrojů k výrobě elektrické energie a tepla z obnovitelných zdrojů, jakož i za pomoci kogenerace, jsou v dnešní době dostupné a prověřené ve světě desítky i více let.

- Specifikum provozního rizika zdrojů k výrobě elektrické energie a tepla z obnovitelných zdrojů

Toto riziko je spojené pouze s přírodními vlivy a není ovlivnitelné. Pro takovéto zdroje platí, že mohou oscilovat meziroční průměrné hodnoty větru, slunečního svitu či jiných neovlivnitelných přírodních vlivů. Z dlouhodobého hlediska 15-20 let se tyto oscilace vyrovnají a dochází tak k minimalizaci tohoto rizika.

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.

Ke konci sledovaného období fond vykazoval v aktivech akciový podíl 92,03 % na společnosti ASUZA a.s., Riziko spojené s investicemi do akcií bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

### **Riziko stavebních vad**

Hodnota majetku Fondu se může snížit v důsledku stavebních vad nemovitostí nabytých do majetku Fondu.

Ve sledovaném období Fond nevlastnil žádné nemovitosti ani do nich neinvestoval, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

### **Riziko právních vad**

Hodnota majetku Fondu se může snížit v důsledku právních vad nemovitostí nabytých do majetku Fondu, tedy například v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, nájemního vztahu, resp. předkupního práva.

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

IČO: 242 61 386

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2014

(v celých tis. Kč)

---

Ve sledovaném období Fond nevlastnil žádné nemovitosti ani do nich neinvestoval, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

### **Riziko zrušení Fondu**

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

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

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

Ve sledovaném období nebylo rozhodnuto o přeměně Fondu, nebylo vydáno rozhodnutí o odnětí povolení k činnosti Fondu, o jeho úpadku, nebyl zamítnut insolvenční návrh a nebylo odejmuto povolení k činnosti AMISTA investiční společnosti, a.s., která Fond obhospodařovala do 30. 6. 2014 ani AVANT investiční společnosti a.s., která jako individuální statutární orgán zajišťuje obhospodařování fondu od 1. 7. 2014.

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

### **Riziko spojené s investicemi do pohledávek a půjček**

Investice do pohledávek jsou založeny na odhadu průměrné výnosnosti nabývaných pohledávek vždy však posuzovány 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).

Ve sledovaném období Fond nevlastnil žádné pohledávky a půjčky ani do nich neinvestoval, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

### **Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře**

Rozsah kontroly Fondu ze strany depozitáře je smluvně omezen depozitářskou smlouvou. Kontrolou, zda výpočet aktuální hodnoty akcie Fondu, zda použití výnosu z majetku Fondu, zda nabývání a zcizování majetku Fondu a zda postup při oceňování majetku Fondu jsou v souladu se Zákonem a tímto Statutem, jakož i kontrolou, zda pokyny oprávněné osoby nejsou v rozporu se Zákonem nebo tímto Statutem, není pověřen depozitář. Tato kontrola a činnost je zajišťována přímo Investiční společností pomocí interních kontrolních mechanismů.

V důsledku omezení kontrolní činnosti depozitáře v rozsahu vymezeném ustanovením 9.4. Statutu existuje riziko spojené s absencí kontroly ze strany třetí osoby (tj. např. riziko selhání lidského faktoru).

V roce 2013 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 AMISTA investiční společností, a.s. Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

### **Riziko nestálé hodnoty**

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

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

IČO: 242 61 386

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2014

(v celých tis. Kč)

Riziko nestálé hodnoty obecně existuje vždy a u každé investice a je přímo spojené s filozofií investice do investičního fondu. Investor-akcionář v souladu s článkem 3.17 Statutu fondu před svou investicí do fondu prokázal Čestným prohlášením, že je osobou uvedenou v ustanovení § 56 Zákona a že si je vědom všech rizik, které pro něho z této investice vyplývají. Svým rozhodnutím investovat riziko nestálé hodnoty akcií tohoto fondu akceptoval.

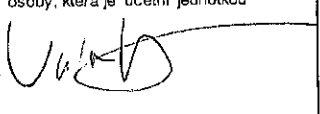

### 33. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

V období od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2014 došlo k následujícím významným vztahům mezi společností a níže uvedenými osobami:

K 31. 12. 2014 v tis. Kč	vztah	Výnosy	Náklady	Pohledávky	Závazky
ASUZA a.s.	spřízněná osoba	0	22 957	0	0
Pacovská 869 s.r.o.	spřízněná osoba	13	2 593	0	257
Budějovická DELTA s.r.o.	spřízněná osoba	13	0	0	0
Budějovická GAMA s.r.o.	spřízněná osoba	13	0	0	0
Budějovická Na Záhonech	spřízněná osoba	13	0	0	0

### 34. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Dne 2. 1. 2015 byly investiční akcie emitované fondem přijaty k obchodování na regulovaném trhu provozovaném Burzou cenných papírů Praha, a.s. Žádné další podstatné změny se neudály.

Odesláno dne: 27.4.2015	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou 	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis) 	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis) tel.: linka:
----------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------

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

## Zpráva o vztazích za účetní období od 1.1.2014 do 31.12.2014

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

### Osoba ovládaná

Ovládaná 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 společností AVANT investiční společnost, a.s. ve smyslu § 9 odst. 1 ZISIF.

### Osoby ovládající

Osoba ovládající: **Robert Schneider**  
 Sídlo / Bydliště: **U Lužického semináře 97/18, Praha 1**  
 Datum narození: **21.8.1968**  
 Způsob ovládaní **50 % podíl na zapísovaném základním kapitálu ovládané osoby**

Osoba ovládající: **Jana Schneiderová**  
 Sídlo / Bydliště: **U Lužického semináře 97/18, Praha 1**  
 Datum narození: **18.12.1975**  
 Způsob ovládaní **50% podíl na zapísovaném základním kapitálu ovládané osoby**

### Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Osoba: **PROPERTY RAISOVA, a.s.**  
 IČ: **270 85 414**  
 Sídlo: **U Lužického semináře 97/18, Praha 1 – Malá Strana, 118 00**  
 Způsob ovládaní **100% podíl ve vlastnictví ovládající osoby Roberta Schneidera.**

Osoba: Český Real, a.s.  
 IČ: 252 42 041  
 Sídlo: U Lužického semináře 97/18, Praha 1 – Malá Strana  
 Způsob ovládání 100% podíl ve vlastnictví ovládající osoby Roberta Schneidera.

Osoba: Property Oldřichova, s.r.o.  
 IČ: 264 85 605  
 Sídlo: Antala Staška 1670/80, Praha 4 – Krč, 140 00  
 Způsob ovládání 100% podíl ve vlastnictví ovládající osoby Roberta Schneidera.

Osoba: P-APARTMENTS, a.s.  
 IČ: 270 85 350  
 Sídlo: U Lužického semináře 97/18, Praha 1 – Malá Strana  
 Způsob ovládání 100% podíl ve vlastnictví ovládající osoby Roberta Schneidera.

Osoba: Property Company, a.s.  
 IČ: 282 09 184  
 Sídlo: U Lužického semináře 97/18, Praha 1 – Malá Strana, 118 00  
 Způsob ovládání 100% podíl ve vlastnictví ovládající osoby Roberta Schneidera.

Osoba: PETR – HOUSE, a.s.  
 IČ: 270 89 711  
 Sídlo: U Lužického semináře 97/18, Praha 1 – Malá Strana, 118 00  
 Způsob ovládání 100% podíl ve vlastnictví ovládající osoby Roberta Schneidera.

Osoba: Property Zero, s.r.o.  
 IČ: 271 18 665  
 Sídlo: U Lužického semináře 97/18, Praha 1 – Malá Strana, 118 00  
 Způsob ovládání 90% podíl ve vlastnictví ovládající osoby Roberta Schneidera.

Osoba: **PROPERTY CZECH, a.s.**  
 IČ: **270 73 866**  
 Sídlo: **U Lužického semináře 97/18, Praha 1 – Malá Strana, 118 00**  
 Způsob ovládání: **100% podíl je ve vlastnictví ovládající osoby Roberta Schneidera**

- 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)

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Český Real, a.s.	Příkazní smlouva	2.1.2014	Správa nemovitostí	140.000,- Kč / měsíc

- 3) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK)

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Český Real, a.s.	Příkazní smlouva	2.1.2014	Správa nemovitostí	140.000,- Kč / měsíc

- 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.

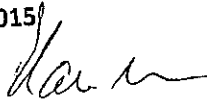
#### Prohlášení statutárního orgánu

Představenstvo společnosti tímto prohlašuje, že:

- informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pocházejí z vlastní činnosti představenstva ovládané osoby anebo které si představenstvo ovládané osoby pro tento účel opatřilo z veřejných zdrojů anebo od jiných osob; a
- představenstvu ovládané osoby nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích ovládané osoby a v této zprávě uvedeny nejsou.

Zpracoval: **Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer**  
 Funkce: **Ředitel správy majetku obhospodařovatele**  
 Dne: **30.3.2015**

Podpis: .....



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	519 929
Objekt č.p. 2059 (SO-01A)	74 941	129 024
Pozemek parc. 1588/28	14 993	25 936
Pozemek parc. 1588/30	35 737	61 824
Pozemek parc. 1588/31	19 467	33 676
Pozemek parc. 1588/32	14 247	24 647
Pozemek parc. 1588/33	48 786	83 397
Pozemek parc. 1588/95	40 904	70 761
Pozemek parc. 1588/105	39 359	68 089
Pozemek parc. 1588/107	27 695	47 911
Pozemek parc. 1588/109	15 232	26 351
Objekt č.p. 1670 (SO-02)	34 409	58 283
Objekt č.p. 1670 (SO-02)-nástavba ALFA 1A	55 789	91 336
Objekt č.p. 1670 (SO-03)	40 808	66 749
Objekt č.p. 1670 (SO-03)-nástavba ALFA 2	39 708	65 048
Objekt č.p. 1670 (SO-04)	15 994	26 161
Objekt č.p. 1670 (SO-04)-nástavba ALFA 2 a ALFA 1B	12 341	20 186
Objekt č.p. 1670 (SO-05)	60 419	98 827
Objekt č.p. 1670 (SO-06)-podzemní garáže	6 831	11 091
Pozemek parc. 1588/29 podíl 114434/188999	72 767	125 882
Obchodní podíl 28368258 ASUZA a.s. 92,03%	46 791	38 817