



Pololetní zpráva společnosti

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

za období od 1. 1. 2020 do 30. 06. 2020

(„pololetní zpráva“)

Obsah

A	Základní údaje o emitentovi	6
	a) Fondový kapitál Fondu dle ZISIF:	6
	b) Údaje o cenných papírech	7
B	Popis podnikatelské činnosti emitenta	8
C	Výsledky hospodaření emitenta k 30.6.2020	10
	Konsolidovaný výkaz o finanční pozici (neauditovaný)	11
	k 30. červnu 2020	11
	Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku (neauditovaný)	12
	Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný)	13
	Konsolidovaný výkaz peněžních toků (neauditovaný)	16
	Komentáře k účetním výkazům (neauditované):	17
1	Vykazující jednotka	17
2	Prohlášení o shodě s účetními pravidly	18
3	Významné události ve vykazovaném období	18
4	Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech	19
4.1	Změny účetních metod	19
5	Sezónnost	19
6	Odhady	19
7	Konsolidační celek	20
8	Komentáře k mezitímní konsolidované účetní závěrce	20
8.1	Informace o segmentech	20
8.2	Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	23
8.3	Poskytnuté půjčky	24
8.4	Investice do nemovitostí	24
8.5	Obchodní a jiné pohledávky	25
8.6	Peníze a peněžní ekvivalenty	26
8.7	Základní kapitál a fondový kapitál	27
8.8	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	27
8.9	Krátkodobé závazky a krátkodobé závazky z nájmu	27
8.10	Dlouhodobé závazky	28
8.11	Podmíněné závazky	28
8.12	Smluvní a jiné budoucí závazky	28
8.12.1	Kapitálové závazky	28
8.12.2	Závazky z pronájmu v případech, kdy je Skupina nájemcem	28
8.12.3	Jiné budoucí smluvní závazky	29
8.13	Finanční náklady a výnosy	29
8.14	Daň z příjmů	29
8.15	Transakce se spřízněnými stranami	30
8.15.1	Zůstatky vyplývající z prodeje / nákupu zboží a služeb	31
8.15.2	Půjčky poskytnuté spřízněným stranám a půjčky přijaté od spřízněných stran	31
8.15.3	Výnosy a náklady realizované se spřízněnými stranami	32
8.16	Zisk na akciích	32
9	Hodnocení rizik	33
9.1	Řízení finančního rizika dle statutu Fondu	33
9.2	Tržní riziko	33
9.3	Riziko nestálé hodnoty akcií	35
9.4	Riziko likvidity	35
9.5	Expozice a koncentrace rizik:	36
9.6	Řízení kapitálových rizik	37

9.7	Riziko zrušení Mateřské společnosti (Fondu)	38
9.8	Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře	38
9.9	Operační riziko	39
9.10	Riziko stavebních a právních vad.....	39
9.11	Riziko spojené s investicemi do movitých věcí	39
9.12	Riziko spojené s investicemi do akcií, obchodních podílů, resp. jiných forem účastí v obchodních společnostech z pohledu jejich specifického zaměření.....	39
9.13	Riziko spojené s investicemi do pohledávek a půjček.....	39
9.14	Riziko vypořádání	40
9.15	Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování)	40
10	Události po konci účetního období	40
D	Informace o předpokládaném vývoji emitenta v dalším pololetí	40
E	Údaje o podstatných změnách stanov nebo statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu sledovaného období	41
F	Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával	41
G	Individuální mezitímní účetní závěrka Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. za období od 1. ledna do 30. června 2020.....	42
	k 30. červnu 2020	42
	Výkaz o úplném výsledku (neauditovaný).....	44
	Výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný)	45
	Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup (neauditovaný).....	47
	Výkaz peněžních toků (neauditovaný).....	48
1	OBECNÉ INFORMACE.....	50
2	PŘEHLED ZÁKLADNÍCH ÚČETNÍCH POLITIK.....	51
2.1	Prohlášení o shodě s účetními pravidly	51
3	Významné události ve vykazovaném období	51
4	Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech.....	52
4.1	Změny účetních metod	52
5	Sezónnost	52
6	Odhady	53
	Komentáře k mezitímní účetní závěrce:.....	53
7	Informace o segmentech	53
8	Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázaná do ostatního úplného výsledku hospodaření.....	56
9	Poskytnuté půjčky	57
10	Investice do nemovitostí.....	57
11	Obchodní a jiné pohledávky.....	58
12	Peníze a peněžní ekvivalenty.....	59
13	Základní kapitál a fondový kapitál	60
14	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií.....	60
15	Krátkodobé závazky a krátkodobé závazky z nájmu.....	60
16	Dlouhodobé závazky a dlouhodobé závazky z nájmu	61
17	Smluvní a jiné budoucí závazky	61
18	Finanční náklady a výnosy.....	62
19	Daň z příjmu	62
20	Transakce se spřízněnými stranami	64
21	Zisk na akciích	66
22	Hodnocení rizik.....	67
22.1.	Řízení finančního rizika dle statutu Fondu	67
22.2.	Tržní riziko	67

22.3.	Riziko nestálé hodnoty akcií vydaných Fondem s právem na odkup	69
22.4.	Riziko likvidity.....	69
22.5.	Expozice a koncentrace rizik:	70
22.6.	Řízení zdrojů financování.....	71
22.7.	Riziko zrušení Společnosti (Fondu)	72
22.8.	Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře	72
22.9.	Operační riziko	72
22.10.	Riziko stavebních a právních vad	72
22.11.	Riziko spojené s investicemi do movitých věcí	73
22.12.	Riziko spojené s investicemi do akcií, obchodních podílů resp. jiných forem účastí v obchodních společnostech z pohledu jejich specifického zaměření.....	73
22.13.	Riziko spojené s investicemi do pohledávek a půjček.....	73
22.14.	Riziko vypořádání	73
22.15.	Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování).....	74
23	UDÁLOSTI PO KONCI ÚČETNÍHO OBDOBÍ	74
H	Prohlášení emitenta	74

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

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

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

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

Srovnávacím obdobím ve výkazu o finanční situaci je 31.12.2019 a ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je 30.6.2019.

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

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

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

A Základní údaje o emitentovi

Název Fondu:	Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
IČO:	242 61 386
LEI:	315700PQXSZZHNBONW75
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
Typ fondu:	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Místo registrace:	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 18471
Číslo registrace:	B 18471
Vznik:	20.8.2012
Právní forma:	Akciová společnost s proměnným základním kapitálem
Země sídla:	Česká republika
Telefonní číslo:	+ 420 261 006 111
Účetní období:	1.1.2020 – 30.6.2020
Konsolidační celek:	Emitent je společností s povinností sestavovat konsolidovanou účetní závěrku.
Obhospodařovatel:	AVANT investiční společnost, a.s.
IČO:	27590241
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Místo registrace:	Městský soud v Praze
Číslo registrace:	B 11040
Poznámka:	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.

a) Fondový kapitál Fondu dle ZISIF:

Výše konsolidovaného fondového kapitálu:	2 122 710 tis. Kč
• z toho investiční fondový kapitál:	2 122 501 tis. Kč (včetně nekontrolních podílů ve výši 20 508 tis. Kč), (individuální investiční FK 2 081 619 tis. Kč)
• tohoto ostatní fondový kapitál:	209 tis. Kč, (individuální ostatní FK 209 tis. Kč)

b) Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie:

Počet akcií:	20 ks
Druh, forma, podoba:	zakladatelská akcie, kusová akcie na jméno v listinné podobě
Obchodovatelnost:	Zakladatelské akcie nejsou veřejně obchodovatelné. Převoditelnost zakladatelských akcií je omezená.
Počet akcií na začátku období	20 ks
Počet emitovaných akcií	0 ks
Počet odkoupených akcií	0 ks
Počet akcií na konci období	20 ks

Práva a povinnosti spojené s druhem akcií:

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

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

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

Počet akcií:	129 159 ks
Druh, forma, podoba:	investiční akcie, kusová akcie na jméno v zaknihované podobě
ISIN:	CZ0008041381
Obchodovatelnost:	Investiční akcie jsou plně splacené, volně převoditelné a od 2.1.2015 jsou veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. pod názvem Budějovická IPFZK.
Počet akcií na začátku období	129 159 ks
Počet emitovaných akcií	0 ks
Počet odkoupených akcií	0 ks
Počet akcií na konci období	129 159 ks

Práva a povinnosti spojené s druhem akcií:

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

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

B Popis podnikatelské činnosti emitenta

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

Významný nájemcem výše uvedeného objektu je také například Městská část Praha 4 nebo oční klinika Lexum, a.s.

Fond i nadále eviduje zájem o pronájem prostor v předmětné nemovitosti.

Na vývoj podnikatelské činnosti a hospodářské výsledky Fondu v tomto účetním období měly vliv zejména dvě události. Bylo to loňské dokončení dostavby objektu Epsilon v areálu komplexu nemovitostí a zahájení pronajímání těchto prostor. Tato dostavba umožnila Fondu rozšířit nabídku lékařských prostor, u nichž Fond evidoval značnou poptávku a vedla ke zvýšení výnosů z pronájmu ve srovnání se stejným obdobím loňského roku. Druhou významnou událostí bylo rozšíření choroby COVID-19 do České republiky. Důsledky tohoto rozšíření a opatření vlády České republiky i dalších zemí k zamezení jeho šíření měly negativní dopad na hospodaření Fondu.

Tento dopad na Fond nebyl ale významný a zásadním způsobem neovlivnil jeho rentabilitu, likviditu ani hodnotu jeho aktiv. Fond dosáhl v období od 1. ledna do 30. června 2020 čistého konsolidovaného zisku 74 085 tis. Kč, což je ve srovnání se stejným obdobím minulého roku o 7 629 tis. Kč více.

Nucené omezení činnosti některých nájemníků vedlo ke zpoždění plateb nájmu a tím i k růstu celkových obchodních pohledávek Fondu o 36 179 tis. Kč a z toho k nárůstu pohledávek po splatnosti o 32 358 tis. Kč (viz poznámka 8.5 přiložené přílohy konsolidované účetní závěrky).

Fond průběžně jedná se svými nájemníky a v řadě případů se dohodl na odkladu plateb či platebním kalendáři. Fond dále, v souladu se svými účetními politikami, snížil v prvním pololetí roku 2020 hodnotu těchto pohledávek o 1 893 tis. Kč, aby zohlednil rizika související s vymáháním těchto pohledávek (viz poznámka 8.5 přiložené přílohy konsolidované účetní závěrky). Vzhledem ke struktuře a zaměření nájemců se ale Fond domnívá, že problémy s placením nájemného nájemníky jsou pouze dočasné a nepovedou k významným ztrátám pro Fond.

Z výše uvedených důvodů se Fond domnívá, že pandemie COVID-19 doposud nevedla ke snížení reálné hodnoty hlavních aktiv Fondu – souboru budov klasifikovaných jako investice do nemovitostí (viz poznámka 8.4 přiložené přílohy konsolidované účetní závěrky).

Fond po celé první pololetí roku 2020 držel dostatek likvidních prostředků a včas hradil své splatné závazky. Výše likvidních prostředků k 30. červnu 2020 činila 58 605 tis. Kč (viz poznámka 8.6 přiložené přílohy konsolidované účetní závěrky).

Fondu v prvním pololetí roku 2020 vznikly také dodatečné náklady na hygienická a obdobná opatření, jejich celková výše za toto období ale nepřesáhla 100 tis. Kč, a to zejména z toho důvodu, že příslušná opatření byla realizována přímo jednotlivými nájemci.

Celkové náklady Fondu související s pandemií COVID-19 tak činily přibližně 2 mil. Kč.

Vzhledem k pouze omezenému negativnímu dopadu na hospodaření Fondu v první polovině roku 2020 Fond podstatným způsobem nezměnil svoji obchodní strategii ani neomezil, ale pouze posunul plánované investiční

aktivity v areálu Poliklinika Budějovická. Fond tak v prvním pololetí roku 2020 prováděl především menší úpravy pronajímaných prostor na základě specifických požadavků jednotlivých nájemců.

Fond nežádal o veřejnou podporu v souvislosti s pandemií COVID-19.

Vedení Fondu situaci související s pandemií COVID-19 průběžně sleduje a je připraveno reagovat na aktuální situaci.

Zdrojem příjmů Fondu byly především příjmy z pronájmu nemovitostí.

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.

Transakce se spřízněnými stranami byly realizovány za běžných obchodních podmínek. Transakce se spřízněnými stranami jsou detailně popsány v příloze konsolidované i individuální účetní závěrky.

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

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

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

Od 30.6.2020 do sestavení této pololetní zprávy nenastaly žádné významné či neobvyklé transakce, které by mohly zásadně ovlivnit pohled na finanční a majetkovou situaci emitenta.

C Výsledky hospodaření emitenta k 30.6.2020

Kromě dopadu rozšíření choroby COVID-19 a opatření vlády České republiky i dalších zemí k zamezení jeho šíření, který však výrazně neovlivnil hospodaření Fondu, jak je detailně popsáno v bodě B výše, nenastaly v prvním pololetí roku 2020 žádné další negativní události, které by výrazně ovlivnily výsledky hospodaření a finanční situaci emitenta.

Zdrojem příjmů Fondu byly především příjmy z pronájmu nemovitostí, které za období od 1. ledna do 30. června 2020 činily 107,5 mil. Kč a ve srovnání se stejným obdobím loňského roku se zvýšily o 5,9% a to zejména díky rozšíření pronajímaných prostor. Jak výnosy, tak náklady emitenta pochází z tuzemska.

K 30.6.2020 měl Fond celková aktiva za konsolidovanou část ve výši 3 192 776 tis. Kč, ke dni 31.12.2019 pak ve výši 3 100 465 tis. Kč. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup činila k 30.6.2020 celkem 2 122 501 tis. Kč, ke dni 31.12.2019 celkem 2 048 416 tis. Kč. Ostatní vlastní kapitál Fondu činil ke dni 30.6.2020 i ke dni 31.12.2019 částku 209 tis. Kč.

Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup za období 1-6/2020 činil 74 085 tis. Kč a za období 1-6/2019 pak 66 456 tis. Kč. Zisk na jednu investiční akcii za období 1-6/2020 činil 570,73 Kč, za období 1-6/2019 pak 512,67 Kč.

K 30.6.2020 měl Fond celková aktiva za individuální část ve výši 2 973 104 tis. Kč, ke dni 31.12.2019 pak ve výši 2 887 173 tis. Kč. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup činila k 30.6.2020 celkem 2 081 619 tis. Kč, ke dni 31.12.2019 celkem 2 016 485 tis. Kč. Ostatní vlastní kapitál Fondu činil ke dni 30.6.2020 i ke dni 31.12.2019 částku 209 tis. Kč.

Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup za období 1-6/2020 činil 65 132 tis. Kč a za období 1-6/2019 pak 58 997 tis. Kč. Zisk na jednu investiční akcii za období 1-6/2020 činil 504 Kč, za období 1-6/2019 pak 457 Kč.

Účetní hodnota investičních akcií Fondu dle IFRS k 30. 6. 2020 činila 16 117 Kč. Tyto akcie s právem na odkup jsou podle IFRS vykázány jako závazky. Oproti hodnotě akcie k 31.12.2019, která byla dle IFRS ve výši 15 612 Kč, se jedná o nárůst ve výši 3,23 %. Tento nárůst hodnoty investiční akcie byl způsoben zejména kladným hospodářským výsledkem Fondu.

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

Kromě dopadu pandemie COVID-19 nebyly finanční výkazy významně ovlivněny jinými sezónními nebo cyklickými faktory.

V průběhu prvního pololetí roku 2020 nedošlo k žádným změnám ve struktuře emitenta.

Konsolidovaný výkaz o finanční pozici (neauditovaný)

k 30. červnu 2020

(v tis. Kč)

	Poznámka	30/06/2020	31/12/2019
AKTIVA			
AKTIVA - neinvestiční			
Peníze a peněžní ekvivalenty	8.6	209	209
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií		209	209
AKTIVA - investiční			
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	8.2	69 421	69 371
Hmotný majetek		851	883
Poskytnuté půjčky	8.3	140 933	135 558
Nedokončené investice do nemovitostí	8.4	19 877	4 450
Investice do nemovitostí - vlastní	8.4	2 740 154	2 740 154
Investice do nemovitostí - pronajaté prostory	8.4	21 547	22 278
Obchodní a jiné pohledávky	8.5	141 179	102 050
Peníze a peněžní ekvivalenty	8.6	58 605	25 512
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům investičních akcií s právem na odkup		3 192 567	3 100 256
AKTIVA celkem		3 192 776	3 100 465
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál - neinvestiční			
Základní kapitál (zapisovaný)	8.7	2 000	2 000
Kumulované ztráty	8.7	-1 791	-1 791
Vlastní kapitál neinvestiční celkem		209	209
Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné držitelům zakladatelských akcií celkem		209	209
Závazky - investiční			
Odložený daňový závazek	8.14	95 396	95 179
Dlouhodobé závazky	8.10	891 589	883 917
Dlouhodobé závazky z nájmu	8.10	16 342	17 089
Dlouhodobé závazky celkem		1 003 327	996 185
Krátkodobé závazky	8.9	64 298	53 298
Krátkodobé závazky z nájmu	8.9	2 441	2 357
Krátkodobé závazky celkem		66 739	55 655
Závazky investiční celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)		1 070 066	1 051 840
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	8.8	2 122 501	2 048 416
Z toho: - nekontrolní podíly		20 508	20 080
- držitelé investičních akcií s právem na odkup		2 101 993	2 028 336
Závazky celkem		3 192 567	3 100 256
Vlastní kapitál a závazky celkem (včetně nekontrolních podílů)		3 192 776	3 100 465

Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku (neauditovaný)

k 30. červnu 2020

(v tis. Kč)

	Poznámka	1-6/2020	1-6/2019
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	8.4	107 487	101 455
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	8.4	-21 816	-19 886
Ostatní provozní náklady	8.4	-2 646	-3 343
Změna reálné hodnoty - investice do nemovitostí	8.4	-1 276	-1 316
Změna reálné hodnoty - ostatní		-1 973	-396
Ostatní výnosy		108	316
Provozní výsledek hospodaření		79 884	76 830
Nákladové / výnosové úroky	8.13	-2 257	-5 797
Ostatní finanční náklady / výnosy	8.13	-30	-31
Finanční výsledek hospodaření		-2 287	-5 828
Výsledek hospodaření před zdaněním		77 597	71 002
Daň z příjmů za běžnou činnost	8.14	-3 512	-4 546
Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		74 085	66 456
Položky, které nejsou reklasifikovány do Výsledku hospodaření za účetní období:			
Změny reálné hodnoty kapitálových investic přeceňovaných na reálnou hodnotu do Ostatního úplného výsledku hospodaření			
Související daňový dopad			
Ostatní úplný výsledek za účetní období po zdanění před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup			
Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		74 085	66 456
– Zvýšení čistých aktiv připadající na držitele vyplatitelných investičních akcií		73 716	66 216
– Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií		-	-
– Nekomolní podíly		369	240
Zvýšení/snížení (-) čistých aktiv na 1 investiční akcii		570,73	512,67
Základní zisk na 1 zakladatelskou akcii		0 Kč	0 Kč

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný)

k 30. červnu 2020

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Kumulované ztráty	Úplný výsledek hospodaření za účetní období	Vlastní kapitál většinového vlastníka celkem	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2018	2 000	-1 791	0	209	209
Úplný hospodářský výsledek za období od 1. ledna do 30. června 2019 připadající na zakladatelské akcie			0	0	0
Zůstatek k 30. červnu 2019 (*)	2 000	-1 791	0	209	209
Zůstatek k 31. prosinci 2019	2 000	-1 791	0	209	209
Úplný hospodářský výsledek za období od 1. ledna do 30. června 2020 připadající na zakladatelské akcie			0	0	0
Zůstatek k 30. červnu 2020	2 000	-1 791	0	209	209

(*) po vykazání čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup jako závazek v souladu s požadavky IFRS

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

k 30. červnu 2020

(v tis. Kč)

	Poznámka	30/06/2020	31/12/2019
Počet investičních akcií (ks)		129 159	129 159
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií po zohlednění nekontrolních podílů (v tis. Kč)	8.8	2 101 993	2 028 336
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)		16 274	15 704

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

v tis. Kč

	Poznámka	2020	2019
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup k 1. lednu	8.8	2 028 277	1 851 177
Příjem z vydaných investičních akcií s právem na odkup		0	0
Splacení investičních akcií		0	0
Zvýšení / snížení čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi		0	0
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií		73 716	66 216
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup k 30. červnu	8.8	2 101 993	1 917 393

Konsolidovaný výkaz peněžních toků (neauditovaný)

(v tis. Kč)

	Poznámka	1-6/2020	1-6/2019
Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií za období / Výsledek hospodaření za běžnou činnost před zdaněním připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií		77 597	71 002
Úpravy o nepeněžní operace		-629	4 006
Odpis hmotného majetku		33	33
Čistý zisk / ztráta z finančních operací		30	31
Úprava o nákladové a výnosové úroky		2 257	5 797
Úprava o přecenění investice do nemovitosti a pohledávek		3 249	1 316
Ostatní nepeněžní operace		-6 198	-3 567
Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu		76 968	75 008
Změna stavu pracovního kapitálu		-28 046	-65 829
Změna stavu krátkodobých pohledávek a časového rozlišení aktiv		-39 129	-13 374
Změna stavu krátkodobých závazků a časového rozlišení pasiv		11 083	-52 455
Čistý provozní peněžní tok před zdaněním		48 922	9 179
Zaplacené úroky		-146	-199
Přijaté úroky			37
Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost		-1 972	-2 269
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		46 804	6 748
Výdaje spojené s nabytím investice do nemovitostí		-15 427	-20 546
Výdaje spojené s nabytím finančních aktiv v reálné hodnotě vykázaných do ostatního úplného výsledku hospodaření		-50	
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		-15 477	-20 546
Změna stavu závazků z financování		7 141	6 007
Změna stavu dlouhodobých pohledávek		-5 375	-10 745
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		1 766	-4 738
Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		33 093	-18 536
Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	8.6	25 721	69 330
Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	8.6	58 814	50 796
z toho peněžní prostředky vztažené k základnímu kapitálu			
– z toho peněžní prostředky vztažené k základnímu kapitálu	8.6	209	209
– z toho peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií	8.6	58 605	50 587

Komentáře k účetním výkazům (neauditované):

1 Vykazující jednotka

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

V období končícím 30. června 2020 a 2019 Skupina podnikala v oblasti investování v České republice, a to podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů. Investičním cílem Skupiny je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí a podílů nemovitostních společností a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. Fond se ve svém investičním zaměření a politice řídí platným statutem.

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

Orgány Mateřské společnosti

K 30. červnu 2020:

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

K 30. červnu 2020:

Jméno	Funkce
Robert Schneider (*)	Předseda správní rady
Robert Schneider ml. (**)	Člen správní rady
David Mikula (***)	Člen správní rady

(*) Zapsáno do obchodního rejstříku dne 7. května 2020.

(**) do Obchodního rejstříku zapsán dne 22. srpna 2020.

(***) do Obchodního rejstříku zapsán dne 7. května 2020.

2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly

Konsolidovaná mezitímní účetní závěrka byla sestavena v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU).

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

3 Významné události ve vykazovaném období

Na sklonku roku 2019 se v Číně objevil nový typ nebezpečné choroby COVID-19, který se v roce 2020 postupně rozšířil do dalších zemí včetně České republiky. Důsledky tohoto rozšíření a opatření vlády České republiky i dalších zemí k zamezení jeho šíření měly negativní dopad na hospodaření Skupiny v prvním pololetí roku 2020.

Tento dopad na Skupinu nebyl ale významný a zásadním způsobem neovlivnil její rentabilitu, likviditu ani hodnotu jejích aktiv. Skupina dosáhla v období od 1. ledna do 30. června 2020 čistého zisku 74,1 mil. Kč, což je ve srovnání se stejným obdobím minulého roku o 7,6 mil. Kč více.

Nucené omezení činnosti některých nájemníků Skupiny vedlo ke zpoždění plateb nájmu a tím i k růstu celkových obchodních pohledávek Skupiny o 36 179 tis. Kč a z toho k nárůstu pohledávek po splatnosti o 32 358 tis. Kč (viz poznámka 8.5). Skupina průběžně jedná se svými nájemníky a v řadě případů se dohodla na odkladu plateb či platebním kalendáři. Skupina dále, v souladu se svými účetními politikami, snížila v prvním pololetí roku 2020 hodnotu těchto pohledávek o 1 893 tis. Kč, aby zohlednila rizika související s vymáháním těchto pohledávek (viz poznámka 8.5). Vzhledem ke struktuře a zaměření nájemců se ale Skupina domnívá, že problémy s placením nájemného nájemníky jsou pouze dočasné a nepovedou k významným ztrátám pro Skupinu.

Z výše uvedených důvodů se Skupina domnívá, že pandemie COVID-19 nevedla ke snížení reálné hodnoty hlavních aktiv Skupiny – souboru budov klasifikovaných jako investice do nemovitostí (viz poznámka 8.4).

Skupina po celé první pololetí roku 2020 držela dostatek likvidních prostředků a včas hradila své splatné závazky. Výše likvidních prostředků k 30. červnu 2020 činila 58 605 tis. Kč (viz poznámka 8.6).

Skupině v prvním pololetí roku 2020 vznikly také dodatečné náklady na hygienická a obdobná opatření, jejich celková výše za toto období ale nepřesáhla 100 tis. Kč, a to zejména z toho důvodu, že opatření byla realizována přímo jednotlivými nájemci.

Celkové náklady Skupiny související s pandemií COVID-19 činily cca 2 mil. Kč.

Vzhledem k pouze omezenému negativnímu dopadu na hospodaření Skupiny v první polovině roku 2020 Skupina podstatným způsobem nezměnila svoji obchodní strategii ani neomezila, ale pouze posunula plánované investiční aktivity v areálu Poliklinika Budějovická. Skupina tak v prvním pololetí roku 2020 prováděla především menší úpravy pronajímaných prostor na základě specifických požadavků jednotlivých nájemců.

Skupina nežádala o veřejnou podporu v souvislosti s pandemií COVID-19.

Vedení Skupiny situaci související s pandemií COVID-19 průběžně sleduje a je připraveno reagovat na její aktuální vývoj.

Dne 11. února 2020 podepsala Skupina Smlouvu o auditu účetní závěrky se společností 22HLAV s.r.o.. Na základě této smlouvy auditor provedl audit konsolidované účetní závěrky sestavené k 31. prosinci 2019.

Obhospodařovatel posoudil ke dni vyhotovení této mezitímní konsolidované účetní závěrky možný dopad viru SARS-CoV-2, jím vyvolané pandemie nemoci COVID-19 a s pandemií spojenými opatřeními na mezitímní konsolidovanou účetní závěrku Fondu.

Obhospodařovatel na základě informací dostupných ke dni vyhotovení této mezitímní konsolidované účetní závěrky vyhodnotil, že tyto události nemají vliv na mezitímní konsolidovanou účetní závěrku Fondu. Lze však

důvodně očekávat, že výše uvedená situace ovlivní v průběhu účetního období roku 2020 reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

4 Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech

Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka byla sestavena v konzistenci účetních pravidel aplikovaných v poslední roční konsolidované účetní závěrce, v níž jsou blíže popsána. V průběhu mezitímního účetního období nedošlo k žádné podstatné změně v aplikovaných účetních pravidlech.

Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka k 30. červnu 2020 byla zpracována v souladu s mezinárodním standardem IAS 34.

Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka neobsahuje všechny informace požadované v roční konsolidované účetní závěrce a měla by být proto čtena v úzké návaznosti na konsolidovanou účetní závěrku k 31. prosinci 2019.

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

4.1 Změny účetních metod

a) Novelizované standardy uplatňované Skupinou:

Novelizace IFRS účinné pro roční období začínající 1. ledna 2020:

- Novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace,
- Novelizace IFRS 9, IAS 39 a IFRS17: Reforma referenčních úrokových sazeb,
- Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby: Definice významnosti,
- Novelizace odkazů do Koncepčního rámce i IFRS standardech a
- Novelizace IFRS 16 Leasingy - Úlevy od nájemného v souvislosti s COVID-19.

Novelizace IFRS popsané výše neměly žádný významný dopad na vykázání hodnot v současném či minulých obdobích.

b) Dopad vydaných standardů a interpretací, které dosud nenabýly účinnosti:

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

Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka tak byla sestavena za použití stejných účetních zásad, které byly uplatněny v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2019.

5 Sezónnost

Podnikatelské aktivity Skupiny nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy. Dopad rozšíření choroby COVID-19 je popsán v poznámce 3.

6 Odhady

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

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

7 Konsolidační celek

K 30. červnu 2020 a 31. prosinci 2019 byly do mezitímní konsolidované účetní závěrky zahrnuty následující společnosti:

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

Změny konsolidačního celku:

V období od 1. ledna do 30. června 2020 neproběhla žádná změna konsolidačního celku.

8 Komentáře k mezitímní konsolidované účetní závěrce

8.1 Informace o segmentech

Skupina vykazuje informace o segmentech prvotně podle klientských segmentů. Skupina má dva klientské segmenty, které jsou popsány níže, a které představují služby dvěma odlišným skupinám nájemců. Kategorie Ostatní představuje nakoupený pozemek, o jehož využití nebylo doposud rozhodnuto, dlouhodobé půjčky a finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření.

Definice klientských provozních segmentů:

- Zdravotnictví – jedná se o pronajímání prostor poskytovatelům zdravotních služeb včetně specializované péče.
- Obchodní prostory – jde o pronájem prostor obchodům, poskytovatelům finančních a telekomunikačních služeb a podobně.
- Segment ostatní představuje nakoupený pozemek, o jehož využití nebylo doposud rozhodnuto, poskytnuté půjčky a finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření.

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

Informace o segmentech je možné analyzovat takto:

Pololetí končící 30/6/2020	Zdravotnictví	Obchodní prostory	Ostatní	Celkem
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	69 836	37 651		107 487
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-14 123	-7 614	-79	-21 816
Ostatní provozní náklady	-1 683	-907	-56	-2 646
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí	-3 400	-1 833	1 984	-3 249
Ostatní výnosy	-79	-42	229	108
Provozní výsledek hospodaření	50 551	27 255	2 078	79 884
Nákladové/výnosové úroky	-422	-227	-1 608	-2 257
Ostatní finanční náklady/výnosy	-18	-10	-2	-30
Finanční výsledek hospodaření	-440	-237	-1 610	-2 287
Výsledek hospodaření před zdaněním	50 111	27 018	468	77 597
Daň z příjmů za běžnou činnost	-2 035	-1 097	-380	-3 512
Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	48 076	25 921	88	74 085
Položky, které nejsou reklasifikovány do Výsledku hospodaření za účetní období:				
Ostatní hospodářský výsledek za účetní období po zdanění				
Změny reálné hodnoty kapitálových investic přeceňovaných na reálnou hodnotu do Ostatního úplného výsledku hospodaření				
Související daňový dopad				
Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	48 076	25 921	88	74 085
Aktiva	1 909 822	1 029 722	253 232	3 192 776
Závazky (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)	672 423	362 552	35 091	1 070 066

Pololetí končící 30/6/2019	Zdravotnictví	Obchodní prostory	Ostatní	Celkem
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	65 103	36 352		101 455
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-12 760	-7 125	-1	-19 886
Ostatní provozní náklady	-2 375	-1 326	-38	-3 739
Změna reálné hodnoty	-844	-472		-1 316
Ostatní výnosy	57	32	227	316
Provozní výsledek hospodaření	49 181	27 461	188	76 830
Nákladové / výnosové úroky	-3 146	-1 757	-894	-5 797
Ostatní finanční náklady / výnosy	-19	-11	-1	-31
Finanční výsledek hospodaření	-3 165	-1 768	-895	-5 828
Výsledek hospodaření před zdaněním	46 016	25 693	-707	71 002
Daň z příjmů za běžnou činnost	-2 917	-1 629		-4 546
Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	43 099	24 064	-707	66 456
Položky, které nejsou reklasifikovány do Výsledku hospodaření za účetní období:				
Ostatní hospodářský výsledek za účetní období po zdanění				
Změny reálné hodnoty kapitálových investic přeceňovaných na reálnou hodnotu do Ostatního úplného výsledku hospodaření				
Související daňový dopad				
Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	43 099	24 064	-707	66 456
Aktiva	1 810 457	1 010 919	154 637	2 976 013
Závazky (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)	647 168	361 364	33 138	1 041 670

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

Výnosy Skupiny nejsou významně ovlivněny sezóností.

Skupina působí výhradně v České republice.

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

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

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

v tis. Kč	30/6/2020	31/12/2019
EDEN Prague Invest s.r.o.	69 371	69 371
PJ Asset Group II s.r.o.	50	
Celkem	69 421	69 371

b) Změny v období od 1. ledna do 30. června 2020 a v roce 2019 je možné popsat takto:

v tis. Kč	30/6/2020	31/12/2019
K 1. lednu	69 371	66 311
Přírůstky z titulu změny reálné hodnoty vykázané v Ostatním úplném výsledku (brutto)		3 060
Akvizice podílu ve společnosti PJ Asset Group II s.r.o.	50	
K 30. červnu resp. 31. prosinci	69 421	69 371

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření k 30. červnu 2020 a 31. prosinci 2019 představují:

- 5%ní podíl ve společnosti EDEN Prague Invest s.r.o., se sídlem Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4, Česká republika, zabývající se pronájmem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
- 100%ní podíl ve společnosti PJ Asset Group II s.r.o., se sídlem Durychova 101/66, Lhotka, 142 00 Praha 4, Česká republika, zabývající se pronájmem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Společnost není aktivní a proto není konsolidována.

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření k 30. červnu 2020 a 31. prosinci 2019 jsou denominovaná v českých korunách.

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření jsou k 31. prosinci 2019 přeceněna na reálnou hodnotu na základě posudku nezávislého znalce. Tento znalecký posudek je založený zejména na porovnání s obdobnými nemovitostmi ve stejné lokalitě, z pohledu hierarchie reálné hodnoty se tak jedná o úroveň 2.

8.3 Poskytnuté půjčky

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

v tis. Kč	30/06/2020	31/12/2019
Zaplacené kauce – nominální hodnota	194	194
Poskytnuté půjčky – nominální hodnota	141 420	136 045
Přecenění na reálnou hodnotu	-681	-681
Celkem	140 933	135 558

Půjčky nejsou zajištěny přijatým zajištěním.

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

8.4 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí jsou dlouhodobým majetkem přeceňovaným na reálnou hodnotu do výkazu zisků nebo ztráty.

v tis. Kč	30/6/2020	31/12/2019
Počáteční stav k 1.1.	2 762 432	2 680 872
Přírůstky		27 632
Změna reálné hodnoty vlastní investice do nemovitostí		31 650
Úvodní zaúčtování práva k nájmu splňující kritéria IAS 40		21 768
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí – indexace k 1.1.	545	
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí – amortizace práva k nájmu	-1 276	510
Konečný stav k 30.6. resp. 31.12.	2 761 701	2 762 432
Z toho: vlastní investice do nemovitostí	2 740 154	2 740 154
pronajaté prostory	21 547	22 278

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

v tis. Kč	Pololetí končící 30/6/2020	Pololetí končící 30/6/2019
Nájemné	107 487	101 455
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které souvisí s generovaným nájmem	-21 816	-19 886
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které nesouvisí s generovaným nájmem	-2 646	-3 343
Změna reálné hodnoty vlastní i pronajaté investice do nemovitostí	-1 276	-1 316
Celkem	81 749	76 910

Nárůst nájemného v první polovině roku 2020 je způsoben především rozšířením pronajímaných prostor po provedené přístavbě v komplexu vlastněných nemovitostí na adrese sídla Skupiny.

Nedokončené investice do nemovitostí k 30. červnu 2020 činily 19 877 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 4 450 tis. Kč). Nedokončené investice jsou po své finalizaci zachyceny jako přírůstky investic do nemovitostí.

Ocenění nemovitosti k 30. červnu 2020 a k 31. prosinci 2019 představuje ocenění na základě znaleckého posudku připraveného nezávislým znalcem k 31. prosinci 2019. 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 8.12.

Nájemní smlouvy – leasing z pohledu pronajímatele

Investice do nemovitostí jsou pronajaty převážně nájemcům prostřednictvím dlouhodobých smluv o operativním nájmu, nájem je hrazen zpravidla měsíčně.

Minimální leasingové splátky je možné znázornit následovně:

v tis. Kč	30/6/2020	31/12/2019
Splatné do jednoho roku	186 650	169 310
Splatné nad jeden rok, ale do 5 let	732 209	657 368
Celkem	918 859	826 678

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

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

8.5 Obchodní a jiné pohledávky

a) Pohledávky z obchodního styku:

Pohledávky z obchodního styku jsou převážně pohledávky za odběrateli z fakturovaného nájmu. Obecně jsou splatné do 30 dnů, a proto jsou všechny klasifikovány jako krátkodobé. Pohledávky z obchodních vztahů se prvotně zaúčtují ve výši přijatého protiplnění, následně jsou oceněny reálnou hodnotou, která zohledňuje vymožitelnost pohledávek.

b) Poskytnuté úvěry a jiné pohledávky

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

Úvěrová kvalita krátkodobých pohledávek může být znázorněna následovně:

v tis. Kč	30/6/2020	31/12/2019
Obchodní pohledávky ve splatnosti - brutto	7 281	1 567
Obchodní pohledávky po splatnosti - brutto	42 575	10 217
Minus: přecenění na reálnou hodnotu	-2 822	-929
Obchodní pohledávky – netto	47 034	10 855
Ostatní krátkodobé pohledávky – v reálné hodnotě	46	11 832
Ostatní krátkodobé půjčky – v reálné hodnotě	94 099	79 363
Obchodní jiné pohledávky celkem – v reálné hodnotě	141 179	102 050

v tis. Kč	30/06/2020	31/12/2019
Pohledávky po splatnosti – reálná hodnota		
- do 30 dní	10 862	4 648
- do 180 dní	27 916	4 655
- do 360 dní	498	
Celkem	39 276	9 303

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

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

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

Všechny obchodní a jiné pohledávky jsou denominovány v českých korunách.

8.6 Peníze a peněžní ekvivalenty

K 30. červnu 2020 peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty představují peněžní prostředky na běžných účtech a peněžní hotovost ve výši 58 814 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 25 721 tis. Kč).

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

v tis. Kč	30/6/2020	31/12/2019
Bankovní účty	209	209
Peníze a peněžní ekvivalenty	209	209

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

v tis. Kč	30/6/2020	31/12/2019
Pokladní hotovost	79	73
Bankovní účty	58 526	25 439
Peníze a peněžní ekvivalenty	58 605	25 512

8.7 Základní kapitál a fondový kapitál

Vlastní kapitál - neinvestiční:

Společnost vydala 20 ks zakladatelských akcií na jméno, kusové akcie bez jmenovité hodnoty. Zapisovaný základní kapitál Společnosti k 30. červnu 2020 činil 2 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 2 000 tis. Kč).

Práva spojená se zakladatelskými akciemi:

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

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

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

v tis. Kč	30/6/2020	31/12/2019
Základní kapitál (zapisovaný)	2 000	2 000
Kumulované ztráty	-1 791	-1 791
Vlastní kapitál neinvestiční celkem	209	209

8.8 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

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

8.9 Krátkodobé závazky a krátkodobé závazky z nájmu

v tis. Kč	30/6/2020	31/12/2019
Obchodní a jiné závazky	23 957	23 010
Krátkodobé půjčky	40 341	30 288
Celkem	64 298	53 298
Krátkodobé závazky z nájmu	2 441	2 357
Krátkodobé závazky z nájmu v reálné hodnotě celkem	2 441	2 357

Obchodní ani jiné závazky nebyly zajištěny žádným majetkem Skupiny.

Všechny krátkodobé závazky jsou denominovány v českých korunách.

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

8.10 Dlouhodobé závazky

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

v tis. Kč	30/6/2020	31/12/2019
Dlouhodobé kauce	9 450	8 758
Dlouhodobé půjčky	882 139	875 159
Přijaté půjčky celkem	891 589	883 917
Dlouhodobé závazky z nájmu	16 342	17 089
Dlouhodobé závazky z nájmu v reálné hodnotě celkem	16 342	17 089

Zaplacené kauce nejsou úročeny. Dlouhodobé půjčky jsou úročeny efektivní úrokovou sazbou 1,5 %, která odpovídá tržní úrokové sazbě úvěru, který by Skupina mohla získat na finančním trhu.

Všechny dlouhodobé závazky jsou denominovány v českých korunách.

Zůstatková hodnota dlouhodobých závazků odpovídá jejich tržní hodnotě.

8.11 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.

8.12 Smluvní a jiné budoucí závazky

8.12.1 Kapitálové závazky

K 30. červnu 2020 eviduje Skupina očekávané výdaje na dlouhodobá hmotná aktiva ve výši cca 20 mil. Kč. Jejich dokončení i úhrada se očekává do konce roku 2020 (k 31. prosinci 2019: 0 tis. Kč).

8.12.2 Závazky z pronájmu v případech, kdy je Skupina nájemcem

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

	30/06/2020	31/12/2019
Do 1 roku	2 706	2 579
1 až 5 let	10 826	10 314
Nad 5 let	14 886	18 050
Celkem	28 418	30 943

8.12.3 Jiné budoucí smluvní závazky

Náklady na údržbu objektu k 30. červnu 2020 činily přibližně 2 072 tis. Kč (k 30. červnu 2019: 2 055 tis. Kč). Vedení předpokládá, že v obdobné výši budou vynakládány i v budoucnu.

8.13 Finanční náklady a výnosy

v tis. Kč	Pololetí končící 30/6/2020	Pololetí končící 30/6/2019
Finanční náklady:		
Úrokové náklady	6 841	7 277
Ostatní finanční náklady	30	31
Finanční náklady z finančních aktivit celkem	6 871	7 308
Finanční výnosy:		
Úrokové výnosy z půjček	4 584	1 480
Finanční výnosy z finančních aktivit celkem	4 584	1 480
Finanční výsledek hospodaření	-2 287	-5 828

8.14 Daň z příjmů

v tis. Kč	Pololetí končící 30/6/2020	Pololetí končící 30/6/2019
Splatná daň z příjmů za období	3 295	2 742
Odložená daň	217	1 804
Daň z příjmů celkem	3 512	4 546

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

v tis. Kč	Pololetí končící 30/6/2020	Pololetí končící 30/6/2019
Zisk před zdaněním	77 597	71 002
Aplikovaná průměrná daňová sazba	6 %	6 %

Daň vypočtená s použitím místních průměrných daňových sazeb	4 656	4 260
Daňový efekt:		
- rozdíl mezi účetními a daňovými náklady a výnosy	-1 122	298
- ostatní	-22	-12
Daň z příjmů celkem	3 512	4 546

Vážený aritmetický průměr příslušných daňových sazeb za období od 1. ledna do 30. června 2020 činil 6 % (2019: 6 %). Odložený daňový závazek k 30. červnu 2020 a k 31. prosinci 2019 je možné analyzovat následovně:

v tis. Kč	30/6/2020	31/12/2019
Odložený daňový závazek:		
Rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou majetku	95 641	95 324
Odložený daňový závazek celkem	95 641	95 324
Odložená daňová pohledávka:		
Přecenění pohledávek na reálnou hodnotu	245	145
Odložená daňová pohledávka celkem	245	145
Čistý odložený daňový závazek	95 396	95 179

8.15 Transakce se spřízněnými stranami

Mateřská společnost:

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

Dceřiné, přidružené a společné podniky:

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

Členové klíčového vedení účetní jednotky nebo jejího Mateřského podniku:

Funkci představenstva Společnosti k 30. červnu 2020 a k 31. prosinci 2019 vykonávala společnost AVANT investiční společnost, a.s., prostřednictvím svých pověřených zmocněnců.

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

Společnost nemá žádné kmenové zaměstnance.

Ostatní spřízněné strany:

Ostatní spřízněné strany představují zejména společnosti ovládané konečným vlastníkem společnosti.

8.15.1 Zůstatky vyplývající z prodeje / nákupu zboží a služeb

Skupina vykazovala tyto zůstatky se spřízněnými stranami:

v tis. Kč	30/6/2020	31/12/2019
Pohledávky z obchodního styku – ostatní spřízněné strany	28 789	8 376
Pohledávky z obchodního styku – ovládající fyzická osoba	178	
Celkem	28 967	8 376
Závazky z obchodního styku – ostatní spřízněné strany	2 434	1 335
Závazky z obchodního styku – statutární ředitel PO		102
Ostatní závazky – ovládající fyzická osoba	30 288	30 288
Celkem	32 722	31 725

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

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

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

Výše uvedené závazky jsou nezajištěné a nejsou úročeny.

8.15.2 Půjčky poskytnuté spřízněným stranám a půjčky přijaté od spřízněných stran

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

v tis. Kč	30/6/2020	31/12/2019
Poskytnuté půjčky - ostatní spřízněná strana	188 649	173 623
Poskytnuté kauce - ostatní spřízněné strany	193	193
Poskytnuté kauce a půjčky celkem	188 842	173 816
Dlouhodobé přijaté půjčky - ostatní spřízněná strana	849 608	843 794
Krátkodobé přijaté půjčky - ostatní spřízněné strany	10 130	
Přijaté půjčky celkem	859 738	843 794

Půjčky poskytnuté ostatním spřízněným stranám představují především půjčky sesterské společnosti Property Sokolovská, s.r.o. ve výši 185 615 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 173 623 tis. Kč).

Dlouhodobé přijaté půjčky od ostatní spřízněné strany představují půjčky od sesterské společnosti Schneider Group a.s. ve výši 849 608 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 843 794 tis. Kč).

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

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

8.15.3 Výnosy a náklady realizované se spřízněnými stranami

Se spřízněnými stranami se uskutečnily následující transakce:

v tis. Kč	Pololetí končící 30/6/2020	Pololetí končící 30/6/2019
Výnosy		
Úrokové výnosy - ostatní spřízněné strany	4 869	924
Tržby za služby - ostatní spřízněné strany	576	584
Celkem	5 445	1 508

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

v tis. Kč	Pololetí končící 30/6/2020	Pololetí končící 30/6/2019
Náklady		
Náklady na nájemné - ostatní spřízněné strany	1 353	1 316
Úrokové náklady - ostatní spřízněné strany	6 160	6 223
Náklady na služby - ostatní spřízněné strany		39
Náklady na služby - statutární ředitel PO	306	306
Celkem	7 819	7 884

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

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

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

Transakce se spřízněnými stranami byly realizovány za běžných obchodních podmínek.

8.16 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.

	30/6/2020	31/12/2019
Počet zakladatelských akcií (ks)	20	20
Počet investičních akcií (ks)	129 159	129 159
Celkový počet kusových akcií bez jmenovité hodnoty	129 179	129 179
Investiční fondový kapitál celkem (v Kč)	132 774 784	132 774 784

	Pololetí končící 30/6/2020	Pololetí končící 30/6/2019
Zisk pocházející z investiční činnosti Fondu (v tis. Kč)	74 085	66 456
Zisk po odečtu části připadající nekontrolním podílům (v tis. Kč)	73 716	66 216
Zisk připadající na 1 investiční akcii (v Kč)	570,73	512,67

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

9 Hodnocení rizik

9.1 Řízení finančního rizika dle statutu Fondu

Z činnosti Skupiny vyplývá celá řada finančních i jiných rizik: tržní riziko, úvěrové riziko, riziko likvidity, dále operační riziko, riziko zrušení Mateřské společnosti, stavebních a právních vad, riziko spojené s investicemi do movitých věcí a další. Celková strategie Skupiny pro řízení rizik se zaměřuje na nepředvídatelnost finančních trhů a snaží se minimalizovat potenciální negativní dopady na finanční výsledky Skupiny.

Identifikaci a řízení rizik provádí Finanční oddělení Skupiny v souladu s postupy schválenými statutárním ředitelem Společnosti. Finanční oddělení Skupiny identifikuje, oceňuje a zajišťuje finanční rizika v úzké spolupráci s provozními jednotkami Skupiny. Představenstvo vydává písemné zásady celkového řízení rizik, zejména měnového a úrokového a instrukce pro řízení likvidity Skupiny.

9.2 Tržní riziko

A) Cenové riziko

Hodnota investice do nemovitostí

Hodnota investice do 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 v souladu s platným Statutem.

Analýza citlivosti:

Pokud by byla k 30. červnu 2020 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 2019: 1 tis. Kč) z titulu změny ocenění této investice.

Pokud by se hodnota investice do nemovitostí k 30. červnu 2020 snížila o 15%, snížil by se zisk Společnosti před zdaněním a hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup o 414 255 tis. Kč (31. prosince 2019: 414 365 tis. Kč) a čistá hodnota vlastního kapitálu o 0 tis. Kč (31. prosince 2019: 0 tis. Kč) a čistá hodnota připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup o 389 400 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 389 503 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 poptávku na pronájem lékařských prostor v objektu Poliklinika Budějovická, který je historicky a dlouhodobě velmi významným a zavedeným zdravotnickým objektem a je významným i svou polohou v lokalitě Prahy 4. Převis poptávky na pronájem lékařských prostor dosahuje dlouhodobě přibližně + 10%. Případným očekávaným rizikem tedy může být značný pokles poptávky po prostorách v objektu Poliklinika Budějovická, případně významný pokles nájemného. Z výše uvedených důvodů nepovažuje vedení Skupiny toto riziko za významné.

B) Úvěrové riziko

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

Úvěrové riziko představuje dále situaci, kdy emitent investičního nástroje v majetku Skupiny či protistrana smluvního vztahu (při realizaci konkrétní investice) nedodrží svůj závazek, případně dlužník pohledávky tuto pohledávku včas a v plné výši nesplatí.

Kreditní kvalita portfolia k 30. červnu 2020:

v tis. Kč	Standartní	Po splatnosti	Celkem
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	69 421		69 421
Poskytnuté půjčky	140 933		140 933
Obchodní a jiné pohledávky - krátkodobé půjčky	94 099		94 099
Obchodní a jiné pohledávky	9 900	37 180	47 080
Peníze a peněžní ekvivalenty	58 814		58 814
Celkem	373 167	37 180	410 347

Kreditní kvalita portfolia k 31. prosinci 2019:

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

C) Úrokové riziko

Úrokové riziko Skupiny vzniká u dlouhodobých půjček. Dlouhodobé půjčky Skupiny jsou vykazovány v zůstatkové hodnotě s úrokem časově rozlišeným na základě efektivní úrokové sazby. Veškeré dlouhodobé půjčky jsou

přijaty s pevným úrokovým výnosem a z tohoto důvodu je riziko změny úrokové sazby velmi nízké. V případě, kdy by došlo ke změně tržních úrokových sazeb nebo referenčních úrokových sazeb, nedošlo by k významnému dopadu do zisku ani vlastního kapitálu Skupiny.

9.3 Riziko nestálé hodnoty akcií

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

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

9.4 Riziko likvidity

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

Obecně u investic do nemovitostí existuje riziko omezené likvidity majetku Skupiny, riziko do investic, na kterých 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 Skupiny může být až 100 % majetku tvořeno jedinou nemovitostí. Toto dočasné snížení diverzifikace rizik zvyšuje závislost hodnoty majetku Skupiny na této jediné nemovitosti. Finanční oddělení Skupiny monitoruje průběžné předpovědi požadavků Skupiny na likviditu s cílem zajistit dostatečné peněžní prostředky na pokrytí provozních potřeb a zároveň udržet dostatečnou rezervu na nečerpané vázané výpůjční prostředky tak, aby Skupina neporušovala případné úvěrové limity nebo smlouvy týkající se jejích výpůjčních prostředků. Tyto prognózy zohledňují plány Skupiny týkající se financování úvěrů a dodržování smluv.

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

K 30. červnu 2020	Méně než 30 dní	30 až 180 dní	180 až 360 dní	1 rok až 5 let	Více než 5 let	Ostatní
Krátkodobé pohledávky	46 255	269	556			
Krátkodobé půjčky			94 099			
Poskytnuté půjčky				140 740	193	
Obchodní a ostatní krátkodobé závazky	14 751	46 104	3 443			
Krátkodobé závazky z nájmu	224	892	1 325			
Dlouhodobé závazky				89 990	801 599	
Dlouhodobé závazky z nájmu				10 268	6 074	
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup						2 122 501
Netto	31 280	-46 727	89 887	40 482	-807 480	2 122 501

K 31. prosinci 2019	Méně než 30 dní	30 až 180 dní	180 až 360 dní	1 rok až 5 let	Více než 5 let	Ostatní
Krátkodobé pohledávky	10 720		11 760			
Krátkodobé půjčky			79 570			
Poskytnuté půjčky				135 365	193	
Obchodní a ostatní krátkodobé závazky	7 761	14 945	30 592			
Krátkodobé závazky z nájmu	195	979	1 183			
Dlouhodobé závazky				88 901	795 016	
Dlouhodobé závazky z nájmu				9 790	7 299	
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup						2 048 416
Netto	2 764	-15 924	59 555	36 674	-802 122	2 048 416

9.5 Expozice a koncentrace rizik:

30. června 2020:

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota netto	Koncentrace
Pokladna			80	0,00%
Běžný účet	Kreditní	Komerční banka, a.s.	58 709	1,84%
Běžný účet	Kreditní	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	25	0,00%
Obchodní a jiné pohledávky	Kreditní	Různé subjekty	141 179	4,42%
Poskytnuté půjčky	Kreditní	Různé subjekty	140 933	4,41%
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do Ostatního úplného výsledku hospodaření	Kreditní	Různé subjekty	69 421	2,17%
Investice do nemovitostí	Tržní		2 761 701	86,51%
Nedokončené investice do nemovitostí	Tržní		19 877	0,62%
Hmotný majetek	Tržní		851	0,03%
Celkem			3 192 776	100,00%

31. prosince 2019:

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

9.6 Řízení kapitálových rizik

Cíle Fondu při řízení kapitálu jsou následující:

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

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

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

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

v tis. Kč	30/6/2020	31/12/2019
Celkový dluh bez čistých aktiv připadajících na držitele odkupitelných investičních akcií	1 070 066	1 051 840
mínus peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	58 814	25 721
Čistý dluh bez čistých aktiv připadajících na držitele odkupitelných investičních akcií	1 011 252	1 026 119
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	2 122 501	2 048 416
Vlastní kapitál celkem	209	209
Celkové zdroje financování Společnosti	3 133 962	3 074 744
Poměr čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup a celkových zdrojů financování	67,73%	66,62%

9.7 Riziko zrušení Mateřské společnosti (Fondy)

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

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

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

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

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

9.8 Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře

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

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

Za dané období Fond jednal v souladu se svými stanovami a statutem prostřednictvím oprávněných osob. Majetek Fondu byl oceňován v souladu se Zákonem a statutem Fondu. Veškeré kontroly provedené depozitářem byly bez výhrad a výsledky těchto kontrol potvrdily stav majetku Fondu evidovaný AVANT investiční společností, a.s.

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

9.9 Operační riziko

Riziko ztráty majetku vyplývající z nedostatečných či chybných vnitřních procesů, ze selhání provozních systémů či lidského faktoru, popř. z vnějších událostí.

Operační riziko je posuzováno při schvalování každé transakce Skupiny. Při posuzování operačního rizika se bere v úvahu fungování systému vnitřní a vnější kontroly Skupiny a činnost depozitáře.

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

9.10 Riziko stavebních a právních vad

Hodnota majetku Skupiny se může snížit v důsledku stavebních a právních vad nemovitostí nabytých do majetku Skupiny.

Ve sledovaném období Skupina vlastnila stabilní portfolio nemovitostí nevykazujících žádné závažné stavební ani právní vady. Skupina prováděla běžnou údržbu nemovitostí a připravovala budoucí zhodnocení formou plánovaných dílčích investičních zásahů ve formě rekonstrukcí.

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

9.11 Riziko spojené s investicemi do movitých věcí

Věci movité mohou být postiženy vadami, a to např. vadami skrytými nebo vadami, které vyvstanou až po delším časovém období. V případě vady věci movité, která je součástí souboru generující pravidelný či nepravidelný výnos, může dojít k narušení výkonnosti celého souboru věcí movitých. Toto riziko lze snížit smluvní odpovědností za vady a zajištěním kvalitního záručního a pozáručního servisu. Důsledkem těchto vad může být snížení hodnoty věcí movitých a jejich souborů a zvýšené náklady na opravy atd. Rovněž umělecká díla jako specifické věci movité mohou být 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.

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

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

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

Ve sledovaném období Skupina vykazovala obchodní podíl ve společnostech EDEN PRAGUE Invest s.r.o. a PJ Asset Group II s.r.o., jejichž reálná hodnota je stabilní. Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

9.13 Riziko spojené s investicemi do pohledávek a půjček

Investice do pohledávek jsou založeny na odhadu průměrné výnosnosti nabývaných pohledávek posuzované v určitém časovém a hodnotovém intervalu. Výnosnost konkrétní pohledávky proto nelze individualizovat.

Předpokladem průměrného výnosu je tak nejen vyšší individuální výnosnost určité pohledávky, nýbrž současně i v jiných případech výnosnost nižší.

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

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

9.14 Riziko vypořádání

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

9.15 Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování)

Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování) může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo v jiném opatrování majetek Skupiny.

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

10 Události po konci účetního období

Po rozvahovém dni do doby sestavení mezitímní konsolidované účetní závěrky nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na mezitímní konsolidovanou účetní závěrku sestavenou k 30. červnu 2020.

Obhospodařovatel posoudil ke dni vyhotovení účetní závěrky dopad viru SARS-CoV-2, jím vyvolané pandemie nemoci COVID-19 a s pandemií spojenými opatřeními na mezitímní konsolidovanou účetní závěrku. Obhospodařovatel ke dni vyhotovení mezitímní účetní závěrky zhodnotil rizika negativního dopadu COVID-19 a nezjistil vliv na změnu hodnoty aktiv fondu, a to především kvůli jejich životnosti a celkovému poskytnutému užítku.

D Informace o předpokládaném vývoji emitenta v dalším pololetí

Hlavním zdrojem výnosů v druhém pololetí roku 2020 budou i nadále výnosy z pronájmu a služeb spojených s nájmem.

V oblasti investic budou probíhat úpravy pronajímaných prostor na základě specifických požadavků nájemců. Je také připravena projektová dokumentace a Fond má i stavební povolení 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 současné době probíhají jednání s potenciálními nájemci tohoto prostoru a na základě jejich výsledku bude rozhodnuto o realizaci tohoto projektu buď ještě v roce 2020 nebo v následujících letech.

Popis hlavních rizik

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

Nelze proto s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedené situace na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

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

Obecně ale Fond eviduje poptávku zejména na pronájem lékařských prostor v objektu Poliklinika Budějovická, který je historicky a dlouhodobě velmi významným a zavedeným zdravotnickým objektem a je významným i svou polohou v lokalitě Prahy 4. Převis poptávky na pronájem lékařských prostor dosahoval dlouhodobě přibližně + 10%. Možný pokles poptávky po prostorách v objektu Poliklinika Budějovická, případně pokles nájemného, by tedy neměl být dlouhodobý.

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

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

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

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

G Individuální mezitímní účetní závěrka Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. za období od 1. ledna do 30. června 2020

Výkaz o finanční pozici (neauditovaný)

k 30. červnu 2020

v tis. Kč	Poznámka	30. června 2020	31. prosince 2019
AKTIVA			
AKTIVA - neinvestiční			
Peníze a peněžní ekvivalenty	12	209	209
Aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií		209	209
AKTIVA – investiční			
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	8	315 742	315 692
Hmotný majetek		721	750
Poskytnuté půjčky	9	142 856	137 491
Nedokončené investice do nemovitostí	10	18 961	3 534
Investice do nemovitostí - vlastní	10	2 211 507	2 211 507
Investice do nemovitostí - pronajaté prostory	10	85 173	96 213
Obchodní a jiné pohledávky	11	140 838	101 898
Peníze a peněžní ekvivalenty	12	57 097	19 879
Aktiva přiřaditelná investičním akciím celkem		2 972 895	2 886 964
Aktiva celkem		2 973 104	2 887 173
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál – neinvestiční			
Základní kapitál (zapisovaný)	13	2 000	2 000
Kumulované ztráty	13	-1 791	-1 791
Vlastní kapitál neinvestiční celkem		209	209

Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné držitelům zakladatelských akcií celkem		209	209
ZÁVAZKY - investiční			
Odložený daňový závazek	19	70 486	69 582
Dlouhodobé závazky	16	645 770	640 464
Dlouhodobé závazky z nájmu	16	53 520	65 116
Dlouhodobé závazky celkem		769 776	775 162
Krátkodobé závazky			
Krátkodobé závazky	15	65 375	52 757
Krátkodobé závazky z nájmu	15	56 125	42 560
Krátkodobé závazky celkem		121 500	95 317
Závazky investiční celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)		891 276	870 479
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	14	2 081 619	2 016 485
Závazky celkem		2 972 895	2 886 964
Vlastní kapitál a závazky celkem		2 973 104	2 887 173

Výkaz o úplném výsledku (neauditovaný)

za období od 1. ledna do 30. června 2020

(v tis. Kč)	Poznámka	1-6/2020	1-6/2019
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	10	107 485	101 455
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	10	-21 212	-19 867
Ostatní provozní náklady	10	-1 999	-1 660
Změna reálné hodnoty – investice do nemovitostí	10	-13 516	-13 512
Změna reálné hodnoty – ostatní		-1 983	-271
Ostatní výnosy		108	89
Provozní výsledek hospodaření		68 883	66 234
Nákladové / výnosové úroky	18	-404	-3 893
Ostatní finanční náklady / výnosy	18	-28	-28
Finanční výsledek hospodaření		-432	-3 921
Výsledek hospodaření před zdaněním		68 451	62 313
Daň z příjmů za běžnou činnost	19	-3 319	-3 316
Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		65 132	58 997
Položky, které nejsou reklasifikovány do Výsledku hospodaření za účetní období:			
Změny reálné hodnoty kapitálových investic přečeňovaných na reálnou hodnotu do Ostatního úplného výsledku hospodaření			
Související daňový dopad			
Ostatní úplný výsledek za účetní období po zdanění před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup			
Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		65 132	58 997
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele vyplatitelných investičních akcií		65 132	58 997
Zvýšení/snížení (-) čistých aktiv na 1 investiční akcii		504 Kč	457 Kč
Základní zisk na 1 zakladatelskou akcii		0 Kč	0 Kč

Výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný)

k 30. červnu 2020

(v tis. Kč)

	Základní kapitál	Kumulované ztráty	Úplný výsledek hospodaření za účetní období	Vlastní kapitál většinového vlastníka celkem	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2018	2 000	-1 791	0	209	209
Úplný hospodářský výsledek za období od 1. ledna do 30. června 2019 připadající na zakladatelské akcie			0	0	0
Zůstatek k 30. červnu 2019 (*)	2 000	-1 791	0	209	209
Zůstatek k 31. prosinci 2019	2 000	-1 791	0	209	209
Úplný hospodářský výsledek za období od 1. ledna do 30. června 2020 připadající na zakladatelské akcie			0	0	0
Zůstatek k 30. červnu 2020	2 000	-1 791	0	209	209

(*) po vykázání čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup jako závazek v souladu s požadavky IFRS

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

k 30. červnu 2020

(v tis. Kč)

	30. června 2020	31. prosince 2019
Počet investičních akcií (ks)	129 159	129 159
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	2 081 619	2 016 485
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	16 117	15 612

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

k 30. červnu 2020

(v tis. Kč)

	Poznámka	2020	2019
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup k 1. lednu	14	2 016 485	1 831 141
Příjem z vydaných investičních akcií		0	0
Splacení investičních akcií		0	0
Zvýšení / snížení čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi		0	0
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií		65 132	58 997
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup k 30. červnu	14	2 081 617	1 890 138

Výkaz peněžních toků (neauditovaný)

(v tis. Kč)

	Poznámka	1-6/2020	1-6/2019
Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií za období / Výsledek hospodaření za běžnou činnost před zdaněním připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií		68 451	62 313
Úpravy o nepeněžní operace		10 382	13 201
Odpis dlouhodobého majetku a pohledávek		29	29
Čistý zisk / ztráta z finančních operací	18	28	28
Úprava o nákladové a výnosové úroky	18	404	3 893
Úprava o přecenění investice do nemovitosti a pohledávek		15 498	13 512
Ostatní nepeněžní operace (časově rozlišené úroky)		-5 577	-4 261
Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu		78 833	75 514
Změna stavu pracovního kapitálu		-12 755	-29 937
Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv		-38 940	11 957
Změna stavu závazků a časového rozlišení pasiv		26 185	-41 894
Čistý provozní peněžní tok před zdaněním		66 078	45 577
Zaplacené úroky		-659	-199
Přijaté úroky			37
Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost		-1 972	-2 269
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		63 447	43 146
Výdaje spojené s nabytím investice do nemovitostí		-15 427	-16 270
Výdaje spojené s nabytím finančních aktiv v reálné hodnotě vykázaných do ostatního úplného výsledku hospodaření		-50	

Čistý peněžní tok z investiční činnosti		-15 477	-16 270
Změna stavu závazků z financování		-5 386	-8 357
Změna stavu dlouhodobých pohledávek		-5 366	-10 870
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		-10 752	-19 227
Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		37 218	7 649
Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	12	20 088	42 762
Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	12	57 306	50 411
- z toho peněžní prostředky vztažené k základnímu kapitálu	12	209	209
- z toho peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií	12	57 097	50 202

1 OBECNÉ INFORMACE

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

V období šesti měsíců končícím 30. června 2020 a 2019 Společnost podnikala v oblasti investování v České republice, a to podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů.

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

Od roku 2015 jsou akcie Fondu přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s.

Orgány Společnosti

K 30. červnu 2020:

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

K 30. červnu 2020:

Jméno	Funkce
Robert Schneider (*)	Předseda správní rady
Robert Schneider ml. (**)	Člen správní rady
David Mikula (***)	Člen správní rady

(*) Zapsáno do obchodního rejstříku dne 7. května 2020.

(**) do Obchodního rejstříku zapsán dne 22. srpna 2020.

(***) do Obchodního rejstříku zapsán dne 7. května 2020.

2 PŘEHLED ZÁKLADNÍCH ÚČETNÍCH POLITIK

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

2.1 Prohlášení o shodě s účetními pravidly

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU).

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

3 Významné události ve vykazovaném období

Na sklonku roku 2019 se v Číně objevil nový typ nebezpečné choroby COVID-19, který se v roce 2020 postupně rozšířil do dalších zemí včetně České republiky. Důsledky tohoto rozšíření a opatření vlády České republiky i dalších zemí k zamezení jeho šíření měly negativní dopad na hospodaření Společnosti v prvním pololetí roku 2020.

Tento dopad na Společnost nebyl ale významný a zásadním způsobem neovlivnil její rentabilitu, likviditu ani hodnotu jejích aktiv. Společnost dosáhla v období od 1. ledna do 30. června 2020 čistého zisku 65,1 mil. Kč, což je ve srovnání se stejným obdobím minulého roku o 9,2 mil. Kč více.

Nucené omezení činnosti některých nájemníků Společnosti vedlo ke zpoždění plateb nájmu a tím i k růstu celkových obchodních pohledávek Společnosti o 35 950 tis. Kč a z toho k nárůstu pohledávek po splatnosti o 32 357 tis. Kč (viz poznámka 11). Společnost průběžně jedná se svými nájemníky a v řadě případů se dohodla na odkladu plateb či platebním kalendáři. Společnost dále, v souladu se svými účetními politikami, snížila v prvním pololetí roku 2020 hodnotu těchto pohledávek o 2 117 tis. Kč, aby zohlednila rizika související s vymáháním těchto pohledávek (viz poznámka 11). Vzhledem ke struktuře a zaměření nájemců se ale Společnost domnívá, že problémy s placením nájemného nájemníky jsou pouze dočasné a nepovedou k významným ztrátám pro Společnost.

Z výše uvedených důvodů se Společnost domnívá, že pandemie COVID-19 nevedla ke snížení reálné hodnoty hlavních aktiv společnosti – souboru budov klasifikovaných jako investice do nemovitostí (viz poznámka 10).

Společnost po celé první pololetí roku 2020 držela dostatek likvidních prostředků a včas hradila své splatné závazky. Výše likvidních prostředků k 30. červnu 2020 činila 57 097 tis. Kč (viz poznámka 12).

Společnosti v prvním pololetí roku 2020 vznikly také dodatečné náklady na hygienická a obdobná opatření, jejich celková výše za toto období ale nepřesáhla 100 tis. Kč, a to zejména z toho důvodu, že opatření byla realizována přímo jednotlivými nájemci.

Celkové náklady Společnosti související s pandemií COVID-19 činily cca 2,3 mil. Kč.

Vzhledem k pouze omezenému negativnímu dopadu na hospodaření Společnosti v první polovině roku 2020 Společnost podstatným způsobem nezměnila svoji obchodní strategii ani neomezila, ale pouze posunula plánované investiční aktivity v areálu Poliklinika Budějovická. Společnost tak v prvním pololetí roku 2020 prováděla především menší úpravy pronajímaných prostor na základě specifických požadavků jednotlivých nájemců.

Společnost nežádala o veřejnou podporu v souvislosti s pandemií COVID-19.

Vedení Společnosti situaci související s pandemií COVID-19 průběžně sleduje a je připraveno reagovat na její aktuální vývoj.

Dne 11. února 2020 podepsala Společnost Smlouvu o auditu účetní závěrky se společností 22HLAV s.r.o. Na základě této smlouvy auditor provedl audit účetní závěrky sestavené k 31. prosinci 2019. Obhospodařovatel posoudil ke dni vyhotovení této mezitímní účetní závěrky možný dopad viru SARS-CoV-2, jím vyvolané pandemie nemoci COVID-19 a s pandemií spojenými opatřeními na mezitímní účetní závěrku Společnosti.

Obhospodařovatel na základě informací dostupných ke dni vyhotovení této mezitímní účetní závěrky vyhodnotil, že tyto události nemají vliv na tuto mezitímní účetní závěrku Společnosti. Lze však důvodně očekávat, že výše uvedená situace ovlivní v průběhu účetního období roku 2020 reálnou hodnotu majetku a dluhů Společnosti.

4 Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena v konzistenci účetních pravidel aplikovaných v poslední roční účetní závěrce, v níž jsou blíže popsána. V průběhu mezitímního účetního období nedošlo k žádné podstatné změně v aplikovaných účetních pravidlech.

Mezitímní účetní závěrka k 30. červnu 2020 byla zpracována v souladu s mezinárodním standardem IAS 34.

Mezitímní účetní závěrka neobsahuje všechny informace požadované v roční účetní závěrce a měla by být proto čtena v úzké návaznosti na účetní závěrku k 31. prosinci 2019.

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

4.1 Změny účetních metod

a) Novelizované standardy uplatňované Společností:

Novelizace IFRS účinné pro roční období začínající 1. ledna 2020:

- Novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace,
- Novelizace IFRS 9, IAS 39 a IFRS17: Reforma referenčních úrokových sazeb,
- Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby: Definice významnosti,
- Novelizace odkazů do Koncepčního rámce i IFRS standardech a
- Novelizace IFRS 16 Leasingy - Úlevy od nájemného v souvislosti s COVID-19.

Novelizace IFRS popsané výše neměly žádný významný dopad na vykázání hodnot v současném či minulých obdobích.

b) Dopad vydaných standardů a interpretací, které dosud nenabýly účinnosti:

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

Mezitímní účetní závěrka tak byla sestavena za použití stejných účetních zásad, které byly uplatněny v účetní závěrce k 31. prosinci 2019.

5 Sezónnost

Podnikatelské aktivity Společnosti nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy. Dopad rozšíření choroby COVID-19 je popsán v poznámce 3.

6 Odhady

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

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

Komentáře k mezitímní účetní závěrce:

7 Informace o segmentech

Společnost vykazuje informace o segmentech prvotně podle klientských segmentů. Společnost má dva klientské segmenty, které jsou popsány níže, a které představují služby dvěma odlišným skupinám nájemců. Kategorie Ostatní představuje poskytnuté půjčky a finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření.

Definice klientských provozních segmentů:

- Zdravotnictví – jedná se o pronajímání prostor poskytovatelům zdravotních služeb včetně specializované péče.
- Obchodní prostory – jde o pronájem prostor obchodům, poskytovatelům finančních a telekomunikačních služeb a podobně.
- Segment ostatní představuje poskytnuté půjčky a finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření.

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

Informace o segmentech je možné analyzovat takto:

30/06/2020	Zdravotnictví	Obchodní prostory	Ostatní	Celkem
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	69 833	37 652		107 485
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-13 781	-7 431		-21 212
Ostatní provozní náklady	-1 299	-700		-1 999
Změna reálné hodnoty	-10 070	-5 429		-15 499
Ostatní výnosy	70	38		108
Provozní výsledek hospodaření	44 753	24 130		68 883
Nákladové / výnosové úroky	-262	-142		-404
Ostatní finanční náklady / výnosy	-18	-10		-28
Finanční výsledek hospodaření	-280	-152		-432
Výsledek hospodaření před zdaněním	44 473	23 978		68 451
Daň z příjmů za běžnou činnost	-2 156	-1 163		-3 319
Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	42 317	22 815		65 132
Položky, které nejsou reklasifikovány do Výsledku hospodaření za účetní období:				
Ostatní hospodářský výsledek za účetní období po zdanění				
Změny reálné hodnoty kapitálových investic přeceňovaných na reálnou hodnotu do Ostatního úplného výsledku hospodaření				
Související daňový dopad				
Ostatní úplný výsledek za účetní období po zdanění před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup				
Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	42 317	22 815		65 132
Aktiva	1 633 675	880 831	458 598	2 973 104
Závazky (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)	579 062	312 214		891 276

30/06/2019	Zdravotnictví	Obchodní prostory	Ostatní	Celkem
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	65 103	36 352		101 455
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-12 749	-7 118		-19 867
Ostatní provozní náklady	-1 239	-692		-1 931
Změna reálné hodnoty	-8 671	-4 841		-13 512
Ostatní výnosy	57	32		89
Provozní výsledek hospodaření	42 501	23 733		66 234
Nákladové / výnosové úroky	-2 498	-1 395		-3 893
Ostatní finanční náklady / výnosy	-18	-10		-28
Finanční výsledek hospodaření	-2 516	-1 405		-3 921
Výsledek hospodaření před zdaněním	39 985	22 328		62 313
Daň z příjmů za běžnou činnost	-2 128	-1 188		-3 316
Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	37 857	21 140		58 997
Položky, které nejsou reklasifikovány do Výsledku hospodaření za účetní období:				
Ostatní hospodářský výsledek za účetní období po zdanění				
Změny reálné hodnoty kapitálových investic přečtených na reálnou hodnotu do Ostatního úplného výsledku hospodaření				
Související daňový dopad				
Ostatní úplný výsledek za účetní období po zdanění před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup				
Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	37 857	21 140		58 997
Aktiva	1 563 356	872 943	304 844	2 741 143
Závazky (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)	545 950	304 846		850 796

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

Skupina působí výhradně v České republice.

8 Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázaná do ostatního úplného výsledku hospodaření

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

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

v tis. Kč	30/6/2020	31/12/2019
ASUZA a.s.	232 463	232 463
EDEN Prague Invest s.r.o.	69 371	69 371
Fisolta commerz s.r.o.	13 858	13 858
PJ Asset Group II s.r.o.	50	
	315 742	315 692

b) Změny v období od 1. ledna do 30. června 2020 a v roce 2019 je možné popsat takto:

v tis. Kč	30/6/2020	31/12/2019
K 1. lednu	315 692	255 437
Akvizice společnosti PJ Asset Group II s.r.o.	50	
Přirůstky z titulu změny reálné hodnoty vykázané v Ostatním úplném výsledku (brutto)		60 255
K. 31. prosinci	315 742	315 692

c) Popis jednotlivých společností:

Společnost	Země	Hlavní činnost	Efektivní vlastnický podíl
ASUZA a.s., IČO: 28368258, sídlo: Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4	Česká republika	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor na adrese sídla společnosti	92,03%, přímý podíl
Fisolta commerz s.r.o., IČO: 03586103, sídlo: Durychova 101/66, Lhotka, 142 00 Praha 4	Česká republika	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	100,00%, přímý podíl
P&J Asset Group II s.r.o., IČO: 07173555, sídlo: Durychova 101/66, Lhotka, 142 00 Praha 4	Česká republika	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	100,00%, přímý podíl
EDEN Prague Invest s.r.o. IČO: 28525485, sídlo: Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4	Česká republika	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	5%, přímý podíl

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do Ostatního úplného výsledku hospodaření k 30. červnu 2020 a k 31. prosinci 2019 jsou denominovaná v českých korunách.

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do Ostatního úplného výsledku hospodaření jsou k 30. červnu 2020 a k 31. prosinci 2019 přeceněna na reálnou hodnotu na základě posudku nezávislého znalce. Tento znalecký posudek je založený zejména na porovnání s obdobnými nemovitostmi ve stejné lokalitě, z pohledu hierarchie reálné hodnoty se tak jedná o úroveň 2.

9 Poskytnuté půjčky

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

v tis. Kč	30/06/2020	31/12/2019
Zaplacené kauce – nominální hodnota	2 136	2 136
Poskytnuté půjčky – nominální hodnota	141 420	136 046
Přecenění na reálnou hodnotu	-700	-691
Celkem	142 856	137 491

Půjčky nejsou zajištěny přijatým zajištěním.

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

Všechny poskytnuté půjčky jsou denominovány v českých korunách.

10 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí jsou dlouhodobým majetkem přeceňovaným na reálnou hodnotu.

	2020	2019
Počáteční stav k 1. lednu	2 307 720	2 199 192
Přírůstky		27 557
Změna reálné hodnoty vlastní investice do nemovitostí		-15 243
Úvodní zaúčtování práva k nájmu splňující kritéria IAS 40		116 405
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí – indexace k 1.1.2020	2 475	
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí – amortizace práva k nájmu	-13 515	-20 191
Konečný stav k 30. červnu resp. 31. prosinci	2 296 680	2 307 720
Z toho:		
- vlastní investice do nemovitostí	2 211 507	2 211 507
- pronajaté investice do nemovitostí	85 173	96 213

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

	1-6/2020	1-6/2019
Nájemné	107 485	101 455
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které souvisí s generovaným nájmem	-21 212	-19 867
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které nesouvisí s generovaným nájmem	-1 999	-1 931
Celkem	84 274	79 657

Nárůst nájemného v první polovině roku 2020 je způsoben především rozšířením pronajímaných prostor po provedené přístavbě v komplexu vlastněných nemovitostí na adrese sídla Společnosti.

Nedokončené investice do nemovitostí k 30. červnu 2020 činily 18 961 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 3 534 tis. Kč). Nedokončené investice jsou po své finalizaci zachyceny jako přírůstky investic do nemovitostí.

Ocenění nemovitosti k 30. červnu 2020 a k 31. prosinci 2019 představuje ocenění na základě znaleckého posudku připraveného nezávislým znalcem k 31. prosinci 2019. 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 nájemech 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:

v tis. Kč	30/06/2020	31/12/2019
Splatné do jednoho roku	186 650	169 310
Splatné nad jeden rok, ale do 5 let	732 209	657 368
Celkem	918 859	826 678

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

Vzhledem k 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

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

a) Pohledávky z obchodního styku:

Pohledávky z obchodního styku jsou převážně pohledávky za odběrateli z fakturovaného nájmu. Obecně jsou splatné do 30 dnů, a proto jsou všechny klasifikovány jako krátkodobé. Pohledávky z obchodních vztahů se prvotně zaúčtují ve výši přijatého protiplnění, následně jsou oceněny reálnou hodnotou, která zohledňuje vymožitelnost pohledávek.

b) Poskytnuté úvěry a jiné pohledávky

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

Úvěrová kvalita krátkodobých pohledávek může být znázorněna následovně:

v tis. Kč	30/6/2020	31/12/2019
Obchodní pohledávky ve splatnosti – brutto	7 277	1 567
Obchodní pohledávky po splatnosti – brutto	42 574	10 217
Minus: přecenění na reálnou hodnotu	-3 046	-929
Obchodní pohledávky – v reálné hodnotě	46 805	10 855
Ostatní krátkodobé pohledávky – v reálné hodnotě	10	11 757
Ostatní krátkodobé půjčky – v reálné hodnotě	94 023	79 286
Obchodní a jiné pohledávky celkem – v reálné hodnotě	140 838	101 898

Obchodní pohledávky po splatnosti mohou být analyzovány následovně:

v tis. Kč	30/6/2020	31/12/2019
Pohledávky po splatnosti - čistá výše		
- do 30 dní	10 862	4 648
- do 180 dní	27 916	4 655
- do 360 dní	498	
Celkem	39 276	9 303

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

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

Všechny obchodní a jiné pohledávky jsou denominovány v českých korunách.

12 Peníze a peněžní ekvivalenty

K 30. červnu 2020 peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty představují peněžní prostředky na běžných účtech a peněžní hotovost ve výši 57 306 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 20 088 tis. Kč).

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

v tis. Kč	30/6/2020	31/12/2019
Bankovní účty	209	209
Peníze a peněžní ekvivalenty	209	209

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

v tis. Kč	30/6/2020	31/12/2019
Pokladní hotovost	75	61
Bankovní účty	57 022	19 818
Peníze a peněžní ekvivalenty	57 097	19 879

13 Základní kapitál a fondový kapitál

Vlastní kapitál - neinvestiční:

Společnost vydala 20 ks zakladatelských akcií na jméno, kusové akcie bez jmenovité hodnoty. Zapisovaný základní kapitál Společnosti k 30. červnu 2020 činil 2 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 2 000 tis. Kč).

Práva spojená se zakladatelskými akciemi:

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

Právo akcionáře na podíl na ostatním fondovém kapitálu.

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

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

v tis. Kč	30/6/2020	31/12/2019
Základní kapitál (zapisovaný)	2 000	2 000
Kumulované ztráty	-1 791	-1 791
Vlastní kapitál neinvestiční celkem	209	209

14 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

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

15 Krátkodobé závazky a krátkodobé závazky z nájmu

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

v tis. Kč	30/06/2020	31/12/2019
Obchodní a jiné závazky	25 036	22 469
Krátkodobé půjčky	40 339	30 288
Krátkodobé závazky v reálné hodnotě celkem	65 375	52 757
Krátkodobé závazky z nájmu	56 125	42 560
Krátkodobé závazky z nájmu v reálné hodnotě celkem	56 125	42 560

Obchodní ani jiné závazky nebyly zajištěny žádným majetkem Společnosti.

Všechny krátkodobé závazky jsou denominovány v českých korunách.

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

16 Dlouhodobé závazky a dlouhodobé závazky z nájmu

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

v tis. Kč	30/06/2020	31/12/2019
Dlouhodobé zaplacené kauce	6 467	5 775
Dlouhodobé půjčky	639 303	634 689
Dlouhodobé závazky v reálné hodnotě celkem	645 770	640 464
Dlouhodobé závazky z nájmu	53 520	65 116
Dlouhodobé závazky z nájmu v reálné hodnotě celkem	53 520	65 116

Zaplacené kauce nejsou úročeny. Dlouhodobé půjčky jsou úročeny efektivní úrokovou sazbou 1,5 %, která odpovídá tržní úrokové sazbě úvěru, který by Společnost mohla získat na finančním trhu.

Všechny dlouhodobé závazky jsou denominovány v českých korunách.

Zůstatková hodnota dlouhodobých závazků odpovídá přibližně jejich tržní hodnotě.

17 Smluvní a jiné budoucí závazky

a) Kapitálové závazky

K 30. červnu 2020 eviduje Společnost očekávané výdaje na dlouhodobá hmotná aktiva ve výši cca 20 mil. Kč. Jejich dokončení i úhrada se očekává do konce roku 2020 (k 31. prosinci 2019: 0 tis. Kč).

Závazky z pronájmu v případech, kdy je Společnost nájemcem:

Společnost si na základě nezrušitelných smluv pronajímá část investice do nemovitostí od své dceřiné společnosti a od jiné spřízněné osoby. Smlouvy jsou uzavírány na 15 let s automatickou prolongací o 10 let. Toto nájemné je vykázáno v rámci vztahů se spřízněnými stranami v samostatné poznámce. Najaté prostory jsou dále pronajímány třetím osobám.

Souhrn budoucích minimálních plateb v rámci nezrušitelných nájemních smluv do roku 2030 je následující:

	30/06/2020	31/12/2019
Do 1 roku	27 756	27 000
1 až 5 let	111 023	107 999
Nad 5 let	152 656	161 998
Celkem	291 435	296 997

b) Jiné budoucí smluvní závazky

Náklady na údržbu objektu za období od 1. ledna do 30. června 2020 činily 1 639 tis. Kč (1-6/2019: 2 055 tis. Kč). Vedení předpokládá, že v obdobné výši budou vynakládány i v budoucnu.

18 Finanční náklady a výnosy

	1-6/2020	1-6/2019
Finanční náklady:		
Úrokové náklady	5 273	5 373
Ostatní finanční náklady	28	28
Finanční náklady z finančních aktivit celkem	5 301	5 401
Finanční výnosy:		
Úrokové výnosy z půjček	4 869	1 480
Finanční výnosy z finančních aktivit celkem	4 869	1 480
Finanční výsledek hospodaření	-432	-3 921

19 Daň z příjmu

	1-6/2020	1-6/2019
Splatná daň z příjmů za období	2 415	2 771
Odložená daň za období	904	545
Daň z příjmů celkem	3 319	3 316

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

	1-6/2020	1-6/2019
Zisk před zdaněním	68 451	62 313
Aplikovaná průměrná daňová sazba	5%	5%
Daň vypočtená s použitím místních průměrných daňových sazeb	3 423	3 116
Daňový efekt:		
rozdílů mezi účetními a daňovými náklady a výnosy	-104	200
Daň z příjmů celkem	3 319	3 316

Příslušná daňová sazba činila 5 % (2019: 5 %).

Odložený daňový závazek k 30. červnu 2020 a 31. prosinci 2019 je možno analyzovat následovně:

	30/06/2020	31/12/2019
Odložený daňový závazek		
Rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou majetku	70 731	69 728
Odložený daňový závazek celkem	70 731	69 728
Odložená daňová pohledávka		
Přecenění pohledávek na reálnou hodnotu	245	146
Odložená daňová pohledávka celkem	245	146
Čistý odložený daňový závazek	70 486	69 582

Změna odloženého daňového závazku:

	1-6/2020	1-6/2019
<u>Účtováno přes Výkaz zisku a ztráty</u>		
Přecenění investice do nemovitostí a rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou majetku	1 003	559
Změna reálné hodnoty pohledávek	-99	-15
Změna odloženého daňového závazku celkem	904	544

20 Transakce se spřízněnými stranami

Mateřská společnost:

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

Dceřiné, přidružené a společné podniky:

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

Členové klíčového vedení účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku:

Funkci představenstva Společnosti k 30. červnu 2020 a k 31. prosinci 2019 vykonávala společnost AVANT investiční společnost, a.s., prostřednictvím svých pověřených zmocněnců.

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

Společnost nemá žádné kmenové zaměstnance.

Ostatní spřízněné strany:

Ostatní spřízněné strany představují zejména společnosti ovládané konečným vlastníkem Společnosti.

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

Společnost vykazovala tyto zůstatky se spřízněnými stranami:

v tis. Kč	30/06/2020	31/12/2019
Pohledávky z obchodního styku – ostatní spřízněné strany	28 789	8 376
Pohledávky celkem	28 789	8 376
Závazky z obchodního styku - dceřiná společnost	31 878	16 729
Závazky z obchodního styku - ostatní spřízněné strany	2 434	1 335
Závazky z obchodního styku - statutární ředitel PO		102
Ostatní závazky - ovládající fyzická osoba	30 288	30 288
Závazky celkem	64 600	48 454

Pohledávky za spřízněnými stranami vznikají zejména z titulu nájemného a jsou do splatné jednoho měsíce. Pohledávky jsou nezajištěné a nejsou úročeny.

Nejvýznamější pohledávkou z obchodního styku je pohledávka za společností MEDICON a.s. ve výši 28 627 tis. Kč.

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

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

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

b) Půjčky spřízněným stranám

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

	30/06/2020	31/12/2019
Dlouhodobé poskytnuté půjčky – ostatní spřízněné strany	137 355	173 623
Dlouhodobé poskytnuté kauce - dceřiná společnost	1 932	1 932
Dlouhodobé poskytnuté kauce - ostatní spřízněné strany	193	193
Krátkodobé poskytnuté půjčky – ostatní spřízněné strany	51 294	
Celkem	190 774	175 748

	30/06/2020	31/12/2019
Dlouhodobé přijaté půjčky - ostatní spřízněná strana	639 019	634 689
Krátkodobé přijaté půjčky - ostatní spřízněná strana	10 052	
Celkem	649 071	634 689

Půjčky poskytnuté ostatním spřízněným stranám představují půjčky sesterské společnosti Property Sokolovská, s.r.o. ve výši 137 355 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 173 623 tis. Kč).

Dlouhodobé přijaté půjčky od ostatní spřízněné strany představují půjčky od sesterské společnosti Schneider Group a.s. ve výši 639 019 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 634 689 tis. Kč).

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

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

c) Výnosy a náklady realizované se spřízněnými stranami

Se spřízněnými stranami se uskutečnily následující transakce:

	1-6/2020	1-6/2019
Úrokové výnosy - ostatní spřízněné strany	4 869	924
Tržby za služby - ostatní spřízněné strany	576	584
Výnosy celkem	5 445	1 508

	1-6/2020	1-6/2019
Úrokové náklady - ostatní spřízněné strany	4 614	4 523
Nájemné - dceřiná společnost	12 551	12 202
Nájemné - ostatní spřízněné strany	1 353	1 316
Náklady na služby - ostatní spřízněné strany		39
Náklady na služby - statutární ředitel PO	306	306
Náklady celkem	18 824	18 386

Úrokové výnosy představují úroky z půjček poskytnutých sesterské společnosti Property Sokolovská, s.r.o., ve výši 3 375 tis. Kč. Úrokové náklady představují úroky z půjček přijatých od sesterské společnosti Schneider Group a.s., viz výše.

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

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

Transakce se spřízněnými stranami byly realizovány za běžných obchodních podmínek.

21 Zisk na akcii

Základní ukazatel zisku na akcii se vypočítá jako podíl zisku z investiční činnosti Fondu k počtu investičních akcií.

	1-6/2020	1-6/2019
Počet zakladatelských akcií (ks)	20	20
Počet investičních akcií (ks)	129 159	129 159
Celkový počet kusových akcií bez jmenovité hodnoty	129 179	129 179
Investiční fondový kapitál celkem (v Kč)	132 774 784	132 774 784

	1-6/2020	1-6/2019
Zisk pocházející z investiční činnosti Fondu (v tis. Kč)	65 132	58 997
Zisk připadající na 1 investiční akcii (v Kč)	504 Kč	457 Kč

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

22 Hodnocení rizik

22.1. Řízení finančního rizika dle statutu Fondu

Z činnosti Společnosti vyplývá celá řada finančních i jiných rizik: tržní riziko, úvěrové riziko, riziko likvidity, dále operační riziko, riziko zrušení Mateřské společnosti, stavební a právních vad, riziko spojené s investicemi do movitých věcí a další. Celková strategie Společnosti pro řízení rizik se zaměřuje na nepředvídatelnost finančních trhů a snaží se minimalizovat potenciální negativní dopady na finanční výsledky Společnosti.

Identifikaci a řízení rizik provádí Finanční oddělení Společnosti v souladu s postupy schválenými statutárním ředitelem Společnosti. Finanční oddělení Společnosti identifikuje, oceňuje a zajišťuje finanční rizika v úzké spolupráci s provozními jednotkami Společnosti. Představenstvo vydává písemné zásady celkového řízení rizik, zejména měnového a úrokového a instrukce pro řízení likvidity Společnosti.

22.2. 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 30. červnu 2020 hodnota investice do nemovitostí vyšší / nižší o 1 tis. Kč a ostatní proměnné by se nezměnily, byl by zisk před zdaněním za daný rok o 1 tis. Kč vyšší / nižší (k 31. prosinci 2019: 1 tis. Kč) z titulu změny ocenění této investice.

Pokud by se hodnota investice do nemovitostí k 30. červnu 2020 snížila o 15%, snížil by se zisk Společnosti před zdaněním a změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup o 344 502 tis. Kč (31. prosince 2019: 346 158 tis. Kč), čistá hodnota vlastního kapitálu o 0 Kč (31. prosince 2019: 0 Kč) a čistá hodnota připadající na držitele investičních akcií o 327 277 tis. Kč (31. prosince 2019: 328 850 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 30. červnu 2020:

v tis. Kč	Standartní	Po splatnosti	Celkem
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	315 742		315 742
Poskytnuté půjčky	142 856		142 856
Obchodní a jiné pohledávky - krátkodobé půjčky	94 023		94 023
Obchodní a jiné pohledávky	6 992	39 823	46 815
Běžné účty	57 306		57 306
Celkem	616 919	39 823	656 742

Kreditní kvalita portfolia k 31. prosinci 2019:

v tis. Kč	Standartní	Po splatnosti	Celkem
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	315 692		315 692
Poskytnuté půjčky	137 491		137 491
Obchodní a jiné pohledávky - krátkodobé půjčky	79 493		79 493
Obchodní a jiné pohledávky	13 103	9 302	22 405
Běžné účty	20 088		20 088
Celkem	565 867	9 302	575 169

C) Úrokové riziko

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

22.3. Riziko nestálé hodnoty akcií vydaných Fondem s právem na odkup

V důsledku skladby majetku Fondu a způsobu jeho obhospodařování může být hodnota investičních akcií s právem na odkup vydaných Fondem nestálá.

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

22.4. 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 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 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 30. červnu 2020	Méně než 30 dní	30 až 180 dní	180 až 360 dní	1 rok až 5 let	Více než 5 let	Ostatní
Krátkodobé pohledávky	46 025	9	781			
Krátkodobé půjčky			94 023			
Poskytnuté půjčky				140 731	2 125	
Obchodní a ostatní krátkodobé závazky	16 772	47 808	795			
Krátkodobé závazky z nájmu	31 706	11 535	12 884			
Dlouhodobé závazky				57 743	588 027	
Dlouhodobé závazky z nájmu				53 520		
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup						2 081 619

Netto	-2 453	-59 334	81 125	29 468	-585 902	2 081 619
K 31. prosinci 2019	Méně než 30 dní	30 až 180 dní	180 až 360 dní	1 rok až 5 let	Více než 5 let	Ostatní
Krátkodobé pohledávky	10 855	257	11 293			
Krátkodobé půjčky			79 493			
Poskytnuté půjčky				135 365	2 125	
Obchodní a ostatní krátkodobé závazky	7 205	14 960	30 592			
Krátkodobé závazky z nájmu	18 862	10 732	12 967			
Dlouhodobé závazky				57 458	583 006	
Dlouhodobé závazky z nájmu				57 818	7 298	
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup						2 016 485
Netto	-15 212	-25 435	47 227	20 089	-588 179	2 016 485

22.5. Expozice a koncentrace rizik:

30. června 2020:

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota netto	Koncentrace
Pokladna			75	0,00 %
Běžný účet	Kreditní	Komerční banka, a.s.	57 231	1,92%
Obchodní a jiné pohledávky	Kreditní	Různé subjekty	140 838	4,74%
Poskytnuté půjčky	Kreditní	Různé subjekty	142 856	4,80%
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do Ostatního úplného výsledku hospodaření	Kreditní	Různé subjekty	315 742	10,62%
Investice do nemovitostí	Tržní		2 296 680	77,26%
Nedokončené investice do nemovitostí	Tržní		18 961	0,64%
Dlouhodobý hmotný majetek	Tržní		721	0,02%
Celkem			2 973 104	100,00 %

31. prosince 2019:

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota netto	Koncentrace
Pokladna			61	0,00%
Běžný účet	Kreditní	Komerční banka, a.s.	20 027	0,69%
Obchodní a jiné pohledávky	Kreditní	Různé subjekty	101 898	3,53%
Poskytnuté půjčky	Kreditní	Různé subjekty	137 491	4,76%
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do Ostatního úplného výsledku hospodaření	Kreditní	Různé subjekty	315 692	10,93%
Investice do nemovitostí	Tržní		2 307 720	79,94%
Nedokončené investice do nemovitostí	Tržní		3 534	0,12%
Dlouhodobý hmotný majetek	Tržní		750	0,03%
Celkem			2 887 173	100,00%

22.6. 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.

	30/06/2020	31/12/2019
Celkový dluh bez čistých aktiv připadajících na držitele odkupitelných investičních akcií	891 276	870 479
mínus peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	57 306	20 088
Čistý dluh bez čistých aktiv připadajících na držitele odkupitelných investičních akcií	833 970	850 391
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	2 081 619	2 016 485
Vlastní kapitál celkem	209	209
Celkové zdroje financování Společnosti	2 915 798	2 867 085
Poměr čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup a celkových zdrojů financování	71,39%	70,33%

22.7. Riziko zrušení Společnosti (Fondu)

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

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

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

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

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

22.8. Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře

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

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

Za dané období Fond jednal v souladu se svými stanovami a statutem prostřednictvím oprávněných osob. Majetek Fondu byl oceňován v souladu se Zákonem a statutem Fondu. Veškeré kontroly provedené depozitářem byly bez výhrad a výsledky těchto kontrol potvrdily stav majetku Fondu evidovaný AVANT investiční společností, a.s. Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

22.9. 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.

22.10. 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.

22.11. 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.

22.12. 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., PJ Asset Group II s.r.o. a EDEN PRAGUE Invest s.r.o., jejichž reálná hodnota je stabilní. Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

22.13. 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).

22.14. 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.

22.15. 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.

23 UDÁLOSTI PO KONCI ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Po rozvahovém dni do doby sestavení mezitímní účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na mezitímní účetní závěrku sestavenou k 30. červnu 2020.

Obhospodařovatel posoudil ke dni vyhotovení účetní závěrky dopad viru SARS-CoV-2, jím vyvolané pandemie nemoci COVID-19 a s pandemií spojenými opatřeními na mezitímní účetní závěrku. Obhospodařovatel ke dni vyhotovení mezitímní účetní závěrky zhodnotil rizika negativního dopadu COVID-19 a nezjistil vliv na změnu hodnoty aktiv fondu, a to především kvůli jejich životnosti a celkovému poskytnutému užítku.

H Prohlášení emitenta

Statutární ředitel emitenta prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí podává pololetní zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření emitenta za uplynulé pololetí a o výhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření emitenta.

Zpracoval: Mgr. Daniel Štrtr

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

Dne: 29. 9. 2020

