



Opravná konsolidovaná výroční zpráva fondu

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

za účetní období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017

Obsah

Konsolidovaná výroční zpráva fondu	1
1) Základní údaje o fondu a účetním období	5
2) Zpráva statutárního ředitele o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu (§436 odst. 2 ZOK)	7
3) Výsledky hospodaření fondu k 31.12.2017	7
4) Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)	8
Po rozvahovém dni nedošlo k žádným změnám významných pro naplnění účelu této výroční zprávy.	8
5) Informace o předpokládaném vývoji fondu (§ 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)	8
6) Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku fondu v účetním období (§234 odst. 1 písm. b) ZISIF)	8
7) Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF)	8
8) Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF)	8
a) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem fondu celkem	8
b) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem.	9
9) Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF)	9
Ve vztahu k Fondu nesplňuje definici kontrolované osoby dle § 34 odst. 5 ZISIF žádná právnická osoba.	9
10) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) fondu v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (Příloha č. 2 písm. a) VoBÚP)	9
11) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP)	9
12) Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP)	10
13) Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP)	10
14) Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	10
15) (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP)	10
16) (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP)	10
17) (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP)	10
18) Identifikační údaje členů správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholového vedení fondu v účetním období, informace o pracovních či jiných smlouvách těchto osob uzavřených s fondem nebo jeho dceřinými společnostmi, informace o jejich manažerských odborných znalostech a zkušenostech, informace o společnostech, ve kterých byly tyto osoby v předešlých pěti letech členy správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo jejich společníkem, prohlášení těchto osob k možným střetům zájmů, případně informace o odsouzeních za podvodné trestné činy za předešlých pět let, údaje o veškerých konkurzních řízeních, správách a likvidacích, se kterými byly tyto osoby v předešlých pěti letech spojeny a dále údaje o jakémkoliv úředním veřejném obvinění nebo sankcích proti takové osobě ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů	10
a) Pověření zmocněnci ve fondu v průběhu účetního období	10
b) Členové správní rady fondu v průběhu účetního období	11
c) Členové výboru pro audit v průběhu účetního období	12
d) Členové investičního výboru v průběhu účetního období	12
19) Informace dle § 118 odst. 4 a 5 ZPKT a Nařízení	12
20) Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ)	17

21) Prohlášení oprávněných osob fondu	17
Příloha č. 1 – Konsolidovaná účetní závěrka a Zpráva nezávislého auditora	19
Příloha č. 2 – Individuální účetní závěrka fondu a Zpráva nezávislého auditora	20
Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK)	21
1) Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK)	21
2) Přehled jednání učiněných v účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. d) ZOK)	26
3) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK)	26
4) Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK)	26
5) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK)	26
Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	28
Příloha č. 5 – Čestná prohlášení současných členů správních, řídících, dozorčích orgánů fondu a členů jeho vrcholového vedení + informace o společnostech, ve kterých byly tyto osoby členy správních, řídících a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech + stejné informace o bývalých členech správních, řídících, dozorčích orgánů fondu či vrcholového vedení fondu, kteří byli členy orgánů fondu alespoň po určitou část účetního období	29

Seznam a umístění oprav:

Strana	Kapitola	Popis
5	1) Základní údaje o fondu a účetním období	Doplněna informace o velikosti investičního a ostatního majetku – doplněno kurzívou
10	17)	Doplnění odměny auditora v členění za emitenta a za konsolidovaný celek
13	19)	Principy odměňování osob s řídící pravomocí doplněno o principy odměňování členů správní rady

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

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

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

Výroční zpráva byla sestavena v souladu se standardem IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards, IAS/IFRS) a jejich interpretacemi (SIC, IFRIC) ve znění přijatém Evropskou unií.

Srovnávacím obdobím ve výkazu o finanční situaci, ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, ve výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je k 31. 12. 2016.

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

Tato výroční zpráva je konsolidovaná a je auditovaná.

1) Základní údaje o fondu a účetním období

Název fondu:	Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
IČ:	242 61 386
LEI:	315700PQXSZZHNBONW75
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Praha 4 – Krč, 140 00
Typ fondu:	Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Místo registrace:	Městský soud v Praze
Číslo registrace:	B 18471
Vznik:	20. 8. 2012
Právní forma:	Akciová společnost s proměnným základním kapitálem
Země sídla:	Česká republika
Telefonní číslo:	+420 277 000 143
Účetní období:	1. 1. 2017 – 31. 12. 2017
Konsolidační celek:	Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena za mateřskou společnost Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen Společnost nebo Fond nebo Mateřská společnost) se sídlem Antala Staška 1670/80, 140 00 Praha 4 a její dceřinou společností ASUZA a.s., se sídlem Antala Staška 1670/80, 140 00 Praha 4.
Obhospodařovatel:	AVANT investiční společnost, a.s.
IČ:	275 90 241
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Místo registrace:	Městský soud v Praze
Číslo registrace:	B 11040
Poznámka:	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.

Fondový kapitál emitenta

Výše konsolidovaného fondového kapitálu:	1 641 965 tis. Kč (k 31. 12. 2017)
- Z toho investiční fondový kapitál:	1 625 800 tis. Kč (bez nekontrolních podílů ve výši 15.956 tis. Kč) (individuální investiční FK 1 585 059 tis. Kč)
- Z tohoto ostatní fondový kapitál:	209 tis. Kč (individuální ostatní FK 209 tis. Kč)

Údaje o cenných papírech**Zakladatelské akcie:**

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

Práva spojená se zakladatelskou akcií jsou uvedena v zákoně č. 240/2013 Sb. a dále v stanovách a ve statutu vydaných Fondem.

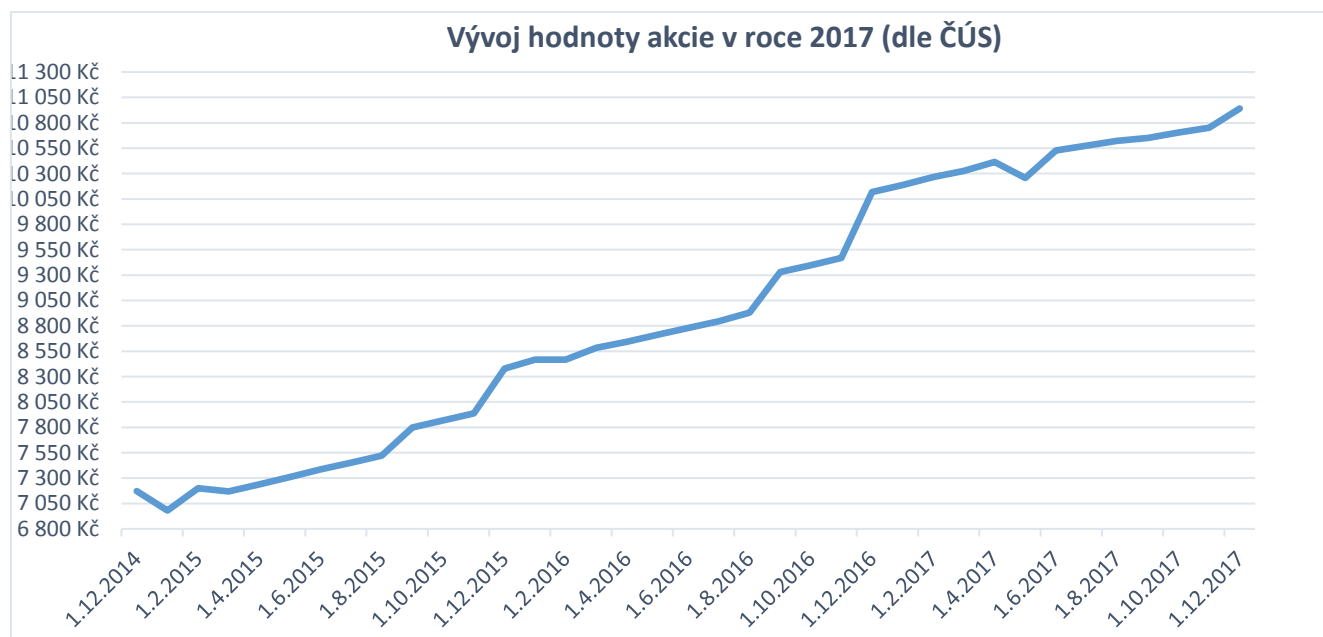
Investiční akcie:

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

Práva spojená se zakladatelskou akcií jsou uvedena v zákoně č. 240/2013 Sb. a dále v stanovách a ve statutu vydaných Fondem.

Celkový počet akcií emitenta: 129.179 ks

Vývoj hodnoty NAV na jednu akcii fondu (k 31. 12. 2017):



Hodnota akcie je vykázána podle ČÚS vzhledem k měsíčnímu vykazování v průběhu let 2014-2017.

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

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

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

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

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

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

Zdrojem příjmů fondu byly především příjmy z pronájmu nemovitostí.

3) Výsledky hospodaření fondu k 31.12.2017

V uplynulém roce 2017 nenastaly žádné rizikové situace, které by výrazně ovlivnily výsledky hospodaření a finanční situaci fondu. Jak výnosy, tak výdaje plynou z tuzemska.

Zdrojem příjmů byly především příjmy z pronájmu nemovitostí. K 31. 12. 2017 měl fond celková aktiva ve výši 2 922 701 tis. Kč. Vlastní kapitál fondu činil ke dni 31. 12. 2017 částku 1 641 965 tis. Kč. Hospodářský výsledek ke dni 31. 12. 2017 činil zisk ve výši 143 976 tis. Kč. Účetní hodnota akcií fondu byla k 31. 12. 2017 dle IFRS ve výši 12.711 Kč. Oproti hodnotě akcie k 31. 12. 2016, která byla dle IFRS ve výši 11.596 Kč, se jedná o nárůst ve výši 8,77 %.

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

Vysvětlující poznámky k výkazům:

V průběhu účetního období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 nedošlo ke změnám účetních metod a finanční výkazy nebyly významně ovlivněny sezónními ani cyklickými faktory.

Při sestavení této výroční zprávy jsou použita stejná účetní pravidla a metody jako při sestavování poslední účetní uzávěrky.

V průběhu roku 2017 nedošlo k žádným změnám ve struktuře fondu.

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

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

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

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

Hlavním zdrojem výnosů v roce 2018 budou i nadále výnosy z pronájmů a služeb s nájmem spojených.

Na vývoj podnikatelské činnosti a hospodářských výsledků v roce 2018 mělo vliv zejména včasné dokončení rekonstrukce a dostavby objektu Epsilon - Poliklinika Budějovická, nástavba objektů SO.05, SO.06, budovy č.p. 1670 v celkové hodnotě 207 mil. Kč v prosinci 2017. Zároveň dochází k rekonstrukci stávajících prostor tak, aby do konce roku 2018 byla naplněna pronajímaná kapacita nemovitosti. Tato rekonstrukce a dostavba umožní fondu rozšířit nabídku lékařských prostor, u nichž emitent eviduje značnou poptávku. Zároveň je připravena projektová dokumentace k částečnému zastřešení atria objektu, čímž vzniknou nové plochy o celkové velikosti cca 850 m² pro komerční využití, jako jsou obchody či restaurační zařízení. V průběhu června 2018 očekáváme stavení povolení k této akci.

Z pohledu očekávaných podnikatelských rizik a nejistot fondu pro následující období může být rizikem zejména značné prodlení s dokončením výše uvedené rekonstrukce. Fond eviduje dlouhodobě velkou poptávku na pronájem lékařských prostor v objektu Poliklinika Budějovická, který je historicky a dlouhodobě velmi významným a zavedeným zdravotnickým objektem a je významným i svou polohou v lokalitě Prahy 4. Převís poptávky na pronájem lékařských prostor dosahuje dlouhodobě přibližně + 10%. Případným očekávaným rizikem tedy může být značný pokles poptávky po prostorách v objektu Poliklinika Budějovická, případně významný pokles nájemného. Určitým krátkodobým rizikem může být i vliv probíhajících rekonstrukcí na stávající nájemce, které může negativně ovlivňovat případný hluk a zvýšená prašnost z prováděné rekonstrukce.

- 6) Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku fondu v účetním období (§234 odst. 1 písm. b) ZISIF)

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

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

V průběhu účetního období nedošlo k změně statutu fondu.

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

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

Pevná složka odměn:	264 172 CZK
Pohyblivá složka odměn:	0 CZK
Počet příjemců:	28
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 CZK

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

Odměny vedoucích osob:	56 608 CZK
Počet příjemců:	6
Odměny ostatních zaměstnanců:	207 563 CZK
Počet příjemců:	22

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

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

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

V období od 1.1.2017 do 31.12.2017 vykonával správu majetku za obhospodařovatele fondu:

Jméno a příjmení:	Mgr. Robert Robek
Další identifikační údaje:	nar. 7. 9. 1970, bytem Útulná 506/17, 108 00 Praha 10
Výkon činnosti portfolio manažera pro fond:	1. 7. 2015 – 31. 12. 2017

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo a právní věda. Držitel makléřské licence vydané ČNB pro obchodování s cennými papíry, s praxí v oblasti nemovitostí a s 5 letou zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na cenné papíry, nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti. Od prosince 2015 členem představenstva spol. AVANT investiční společnost, a.s., od června 2017 místopředseda představenstva spol. AVANT investiční společnost, a.s.

Jméno a příjmení:	Mgr. Daniel Šritr
Další identifikační údaje:	nar. 20. 5. 1974, bytem Šluknovská 316/12, 190 00, Praha 9

Znalosti a zkušenosti:

Magisterský titul na Přírodovědecké fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Sociální geografie a regionální rozvoj, demografie. Více než 10-ti letá praxe v oblasti správy nemovitostí, developmentu a řízení investičních příležitostí. Praxe v řízení většího počtu lidí.

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

Název:	Komerční Banka, a.s.
IČ:	453 17 054
Sídlo:	Na příkopě 33, č.p. 969, 114 07, Praha 1

Výkon činnosti depozitáře pro fond: **1. 1. 2017 – 31. 12. 2017**

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

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

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

V účetním období nevyužíval fond služeb hlavního podpůrce.

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

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

- 15) (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP)

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

- 16) (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP)

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

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

Za celé účetní období zaplatil fond společnosti AVANT investiční společnost, a.s. za výkon činností obhospodařování a administrace částku 612 tis. Kč a společnosti Komerční Banka, a.s. za výkon činností depozitáře částku 324 tis. Kč.

Auditorské společnosti VALENTA - NOCAR, s.r.o. zaplatil fond za výkon činností auditora (audit individuálních účetních závěrek a výroční zprávy a audit konsolidované účetní závěrky a výroční zprávy) celkem částku za konsolidovaný celek 330 tis. Kč, z toho zvlášť za emitenta 270 tis. Kč.

Fond v účetním období nevyužíval činností hlavního podpůrce.

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

- a) Pověření zmocněnci ve fondu v průběhu účetního období

Jméno a příjmení:

Mgr. Robert Robek

Další identifikační údaje:

**nar. 7. 9. 1970, bytem Útulná 506/17,
108 00 Praha 10**

Výkon činnosti portfolio manažera pro fond: **1. 7. 2015 – 31. 12. 2017**

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo a právní věda. Držitel makléřské licence vydané ČNB pro obchodování s cennými papíry, s praxí v oblasti nemovitostí a s 5 letou zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na cenné papíry, nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti. Od prosince 2015 členem představenstva spol. AVANT investiční společnost, a.s., od června 2017 místopředseda představenstva spol. AVANT investiční společnost, a.s.

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

Jméno a příjmení:

Mgr. Daniel Šritr

Další identifikační údaje:

nar. 20. 5. 1974, bytem Šluknovská 316/12, 190 00, Praha 9

Znalosti a zkušenosti:

Magisterský titul na Přírodovědecké fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Sociální geografie a regionální rozvoj, demografie. Více než 10-ti letá praxe v oblasti správy nemovitostí, developmentu a řízení investičních příležitostí. Praxe v řízení většího počtu lidí.

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

b) Členové správní rady fondu v průběhu účetního období

Jméno a příjmení:

Robert Schneider

Další identifikační údaje:

nar. 21. 8. 1968, bytem U lužického semináře 97/18, 118 00, Praha 1

Období výkonu funkce:

9. 12. 2014 – 31. 12. 2017

Znalosti a zkušenosti:

Působení ve statutárních orgánech a dozorčích radách ve společnostech zabývajících se investováním do nemovitostí a do společností zabývajících se potravinářským průmyslem.

Aktivní řízení investic do nemovitostí a jejich správa.

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

Jméno a příjmení:

Jana Schneiderová

Další identifikační údaje:

nar. 18. 12. 1975, bytem U lužického semináře 97/18, 118 00, Praha 1

Období výkonu funkce:

9. 12. 2014 – 31. 12. 2017

Znalosti a zkušenosti:

Působení v dozorčích radách ve společnostech zabývajících se investováním do nemovitostí.

Dohled a kontrola investic do nemovitostí a jejich správa.
Zbývající informace jsou obsaženy v příloze č. 5 této výroční zprávy.

Jméno a příjmení: **Hana Koubová**
Další identifikační údaje: **nar. 28. 2. 1950, bytem Edvarda Beneše 1809/30, 301 00, Plzeň**
Období výkonu funkce: **9. 12. 2014 – 31. 12. 2017**

Znalosti a zkušenosti:

Působení v dozorčích radách ve společnostech zabývajících se investováním do nemovitostí.
Dohled a kontrola investic do nemovitostí a jejich správa.

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

c) Členové výboru pro audit v průběhu účetního období

Jméno a příjmení: **Robert Schneider**
Jméno a příjmení: **Ing. Ilona Petrovičová**
Jméno a příjmení: **Michaela Rábová**

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

d) Členové investičního výboru v průběhu účetního období

Jméno a příjmení: **Robert Schneider**
Jméno a příjmení: **Eduard Koranda**
Jméno a příjmení: **Robert Robek**

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

Předmětem podnikatelské činnosti fondu je a nadále bude vlastnictví a průběžný rozvoj komplexu nemovitostí Poliklinika Budějovická na adrese Antala Staška 1670/80, Praha 4. Jedná se o soubor nemovitostí, ve kterém se nachází jeden z největších provozovatelů zdravotnických služeb v Praze, společnost MEDICON, a.s. Společnost MEDICON, a.s. je současně významným provozovatelem oddělení radiodiagnostiky a zobrazovacích metod na území Prahy čítající čtyři lokality a poskytující všechny dostupné modalities, tj. ultrazvuky, skiagrafické rentgeny, skiaskopické rentgeny, panoramatické zubní rentgeny, denzitometry, mamografy, CT (pracoviště počítačové tomografie) a MR (magnetickou rezonanci). Je též největším poskytovatelem mamografického screeningu nejen na území Prahy, ale v celé ČR, a současně provozuje vysoce specializovaná oddělení jako např. onkologické oddělení pro léčbu karcinomu prsu (Onkocentrum Zelený pruh), jednodenní chirurgii se širokým spektrem operativy, specializovanou kliniku se zaměřením na komplexní péči o ženy (Centrum pro nemoci prsu) a největší gastroenterologické oddělení v Praze. Významným nájemcem výše uvedeného objektu je například Městská část Praha 4 nebo oční klinika Lexum, a.s. Fond eviduje významný převis poptávky o pronájem prostor v předmětné nemovitosti. V průběhu období, za něž je

vypracována tato zpráva, fond vykonával běžnou činnost v souladu se svým statutem. Výnosy plynoucí z aktiv fondu byly použity k financování běžných nákladových položek a k investiční činnosti a v rámci celkové koncepce do zkvalitňování a zlepšování poskytovaných služeb v nemovitostním areálu. Výsledkem výše uvedeného je skutečnost, že fond zakončil účetní období se ziskem viz článek 2 této výroční zprávy. Na vývoj podnikatelské činnosti a hospodářských výsledků fondu v účetním období měla vliv hlavní investice fondu v tomto období, konkr. zahájení a následné dokončení rekonstrukce a dostavby objektu Epsilon – Poliklinika Budějovická v celkové hodnotě 39 mil. Kč, jejíž financování proběhlo z vlastních zdrojů a jejíž dokončení je předpokládáno v měsíci únor 2016. Tato rekonstrukce a dostavba umožňuje fondu rozšířit nabídku lékařských prostor, u nichž fond eviduje značnou poptávku. V průběhu účetního období se nevyskytly žádné jiné faktory, rizika či nejistoty, které by měly vliv na výsledky hospodaření fondu. V současné době platí, že řídicí orgány fondu pevně nezavázaly fond k dalším významným investicím, včetně očekávaných zdrojů financování. V průběhu účetního období fond nezavedl žádné nové významné produkty či služby.

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

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

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

Ve vlastnictví osob s řídicí pravomocí fondu nejsou žádné akcie nebo obdobné cenné papíry představující podíl na fondu.

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

Členové správní rady (viz. čl. 18 písm. b) této výroční zprávy) jako osoby s řídicí pravomocí vykonávali po celé účetní období funkci člena správní rady bezúplatně.

Informace o odměnách účtovaných auditorem za povinný audit roční účetní závěrky jsou uvedeny v článku 17 této výroční zprávy. Výkon interního auditu fondu vykonává společnost AVANT investiční společnost, a.s. v rámci činnosti administrace, přičemž odměna za výkon interního auditu je zahrnuta do fixní měsíční odměny, kterou fond vyplácí společnosti AVANT investiční společnost, a.s. na základě smlouvy o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu.

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

základě schválených podkladů. Rozsah podpisových oprávnění jednotlivých schvalovatelů je stanoven v organizačním řádu administrátora fondu a vychází též z jeho aktuálně platného složení statutárního orgánu. Účetnictví je v rámci organizačního řádu administrátora fondu odděleno od správy majetku fondu a dceřiných společností fondu včetně správy bankovního spojení a od provádění úhrad plateb z běžných a z dalších účtů fondu v souladu s výše uvedenými interními směrnicemi a organizačním řádem. Tímto je eliminováno riziko nakládání s majetkem fondu jedinou osobou bez vlivu výkonných osob a schvalovatelů transakcí. Osoby oprávněné uzavřít obchod na účet fondu jsou odděleny od osob oprávněných potvrdit realizaci obchodu na účet fondu včetně realizace takového obchodu. Do účetního systému mají přístup pouze uživatelé s příslušnými oprávněními a dle jejich funkce je jim přiřazen příslušný stupeň uživatelských práv. Oprávnění k přístupu do účetního systému je realizováno po schválení nadřízeným vedoucím a vlastníkem procesu účetnictví. Oprávnění pro aktivní vstup (účtování) do účetního systému mají pouze zaměstnanci oddělení účetnictví. Všechna přihlášení do účetního systému jsou evidována a lze je zpětně rekonstruovat. Výkon vnitřní kontroly je zajišťován interním auditorem administrátora fondu a zaměstnancem administrátora fondu pověřeným výkonem compliance jejichž činnosti, povinnosti a pravomoci jsou popsány v organizačním řádu administrátora fondu a v jeho platných a aktualizovaných interních směrnicích. Oddělení vnitřní kontroly pravidelně kontroluje a vyhodnocuje dodržování obecně závazných právních předpisů a vnitřních řádů, příkazů, pokynů, směrnic a limitů, kontroluje schvalování a autorizaci transakcí nad stanovené limity, kontroluje průběh činností a transakcí, ověřuje výstupy používaných systémů, jejich rizikovost a metody řízení rizik. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření. Nedílnou součástí kontrolního systému v procesu účetnictví je inventarizace majetku a závazků fondu, v jejímž průběhu se ověřuje, zda jsou do účetnictví promítnuta veškerá předvídatelná rizika a možné ztráty související s inventarizovaným majetkem, zda je zajištěna jeho řádná ochrana a údržba a zda účetní zápisy o majetku a závazcích odrážejí jejich reálnou hodnotu. Účetnictví fondu je pravidelně podrobováno kontrole též v rámci činností interního auditu, který zjišťuje soulad užívaných postupů s platnou legislativou a příslušnými řídicími dokumenty administrátora fondu. Správnost účetnictví a účetních výkazů je kontrolována průběžně v rámci účetního oddělení a dále pravidelně externím auditorem schvalovaným valnou hromadou fondu, který provádí ověření účetní závěrky zpracované k rozvahovému dni, tj. k 31. 12. nebo k jinému dni v souladu se ZoÚ. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření, která zajistí uvedení skutečného stavu a účetního stavu do vzájemného souladu.

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

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

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

Fond dále zřizuje investiční výbor, který se skládá ze tří členů a plní funkci poradního orgánu fondu. Členy investičního výboru jmenuje a odvolává obhospodařující investiční společnost jako statutární

ředitel fondu, a to dva členy na návrh většiny akcionářů fondu a jednoho člena na návrh předsedy představenstva této investiční společnosti. Investiční výbor o svém stanovisku rozhoduje prostou většinou svých hlasů.

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

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

Nejvyšším orgánem fondu je valná hromada, které přísluší rozhodovat o všech záležitostech, které do její působnosti svěřuje zákon nebo stanovy fondu. Stanovy fondu svěřují vedle ZOK do působnosti valné hromady rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení základního kapitálu pověřenou správní radou nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností, volbu a odvolání statutárního ředitele a schválení smlouvy o výkonu funkce členů správní rady a statutárního ředitele, včetně schválení veškerých odměn, které jsou jim pro výkon jejich funkce poskytovány a rozhodnutí o přeměně fondu. Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři fondu vlastníci zakladatelské akcie, jejichž počet přesahuje dvě třetiny zapisovaného základního kapitálu fondu. Valná hromada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech akcionářů vlastních zakladatelské akcie, pokud zákon nebo stanovy fondu nestanoví něco jiného. Souhlasu tříčtvrtinové většiny hlasů všech akcionářů vlastních zakladatelské akcie je zapotřebí pro rozhodnutí valné hromady o změně stanov fondu, zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu fondu, schválení podílů na likvidačním zůstatku fondu, rozhodnutí o přeměně fondu, schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti fondu, změně druhu nebo formy akcií, změně práv spojených s určitým druhem akcií, volbě a odvolání členů správní rady, volbě prvního statutárního ředitele, rozhodnutí o rozdělení zisku, rozhodnutí o zcizování a nabývání majetku, bude-li hodnota zcizovaného nebo nabývaného majetku přesahovat 100 mil. Kč, rozhodnutí o přijetí půjčky či úvěru, bude-li půjčka nebo úvěr přesahovat částku 100 mil. Kč, rozhodnutí o poskytování jakéhokoliv zajištění dluhu, jehož výše bude přesahovat částku 100 mil. Kč, změně statutu fondu ve věci investiční strategie a způsobu investování, úplaty obhospodařovateli, administrátorovi a depozitáři a nákladů souvisejících s obhospodařováním majetku fondu.

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

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

Fond vydává dva druhy kusových akcií – zakladatelské a investiční, které představují podíl na fondu, se kterými jsou spojena práva a povinnosti popsána ve stanovách fondu ve smyslu ZOK a ZISIF. Zakladatelské akcie nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu ani na veřejném trhu. Investiční akcie jsou přijaty k obchodování na Pražské burze cenných papírů.

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

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

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

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

Fond vydává investiční akcie za aktuální hodnotu investiční akcie vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných upisovatelem na účet fondu zřízený pro tento účel depozitářem fondu. Za peněžní částku došlou na účet fondu je upisovateli upsán nejbližší nižší celý počet investičních akcií fondu vypočtený jako celočíselná část podílu došlé částky a hodnoty investiční akcie fondu platné k rozhodnému dni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ke konci účetního období fond neměl žádné zaměstnance.

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

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

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

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

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Fond nenabyl vlastní akcie nebo podíly.

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí.

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

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

21) Prohlášení oprávněných osob fondu

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

Zpracoval: Mgr. Daniel Šritr
Funkce: pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti
 AVANT investiční společnost, a.s.
Dne: 19. 11. 2018



Přílohy:

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

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

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

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

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

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

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

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2017

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

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Konsolidovaná účetní závěrka za rok končící 31. prosince 2017

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (ROZVAHA)

v tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2017	31. prosince 2016
AKTIVA			
<i>Peníze a peněžní ekvivalenty</i>	12	209	209
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií		209	209
Realizovatelná finanční aktiva	7	3 871	3 871
Dlouhodobý majetek	8	1 113	2 109
Dlouhodobé pohledávky	9	109 513	112 650
Nedokončené investice do nemovitostí	10	249 467	36 150
Investice do nemovitostí	10	2 283 379	2 202 834
Dlouhodobý majetek celkem		2 647 343	2 357 614
Krátkodobé pohledávky	11	244 894	192 231
<i>Peníze a peněžní ekvivalenty</i>	12	30 255	104 073
Ostatní aktiva celkem		275 149	296 304
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům vyplacitelných investičních akcií		2 922 492	2 653 918
Aktiva celkem		2 922 701	2 654 127
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Základní kapitál	13	134 775	130 815
Ostatní fondy ze zisku		385	385
Úplný konsolidovaný výsledek hospodaření za běžnou činnost		143 976	188 268
Kumulované zisky	14	1 362 829	1 174 561
Vlastní kapitál celkem		1 641 965	1 494 029
- připadající vlastníků společnosti		1 626 009	1 481 178
- nekontrolní podíly		15 956	12 851
<u>Krátkodobé závazky:</u>			
Krátkodobé závazky	15	110 217	34 570
<u>Dlouhodobé závazky:</u>			
Odložený daňový závazek	24	53 777	48 604
Dlouhodobé závazky	16	1 116 742	1 076 924
Závazky celkem bez čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií		1 280 736	1 160 098
Vlastní kapitál a závazky celkem		2 922 701	2 654 127
Čistá aktiva připadající držitelům vyplacitelných investičních akcií po zohlednění nekontrolních podílů		1 625 800	1 480 969

Příloha na stranách 7 až 44 tvoří nedílnou součást této konsolidované účetní závěrky.

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Konsolidovaná účetní závěrka za rok končící 31. prosince 2017

Konsolidovaná účetní závěrka byla schválena statutárním ředitelem a z jeho pověření podepsána dne 25. dubna 2018.



Mgr. Daniel Štrtr
Pověřený zmocněnec

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Konsolidovaná účetní závěrka za rok končící 31. prosince 2017

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

v tis. Kč	Poznámka	2017	2016
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	19	172 875	170 136
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	10, 22	-49 186	-29 393
Ostatní provozní náklady	10, 22	-9 811	-15 714
Změna reálné hodnoty investice do nemovitosti	20	80 110	31 287
Ostatní výnosy	21	876	1 050
Provozní výsledek hospodaření		194 864	157 366
Nákladové / výnosové úroky	23	-39 626	205
Ostatní finanční náklady / výnosy	23	-2 058	41 366
Finanční výsledek hospodaření		-41 684	41 571
Výsledek hospodaření před zdaněním		153 180	198 937
Daň z příjmů za běžnou činnost	24	-9 204	-10 669
Výsledek hospodaření za účetní období		143 976	188 268
Úplný hospodářský výsledek za účetní období po zdanění		143 976	188 268
- připadající vlastníkově společnosti / <i>Přírůstek čistě hodnoty aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií</i>		140 871	186 216
- nekontrolní podíly		3 105	2 052

Zisk na akcii za rok 2017 a 2016:

Základní zisk na 1 investiční akcii (v Kč)	26	1 090,68	1 445,61
--	----	----------	----------

Příloha na stranách 7 až 44 tvoří nedílnou součást této konsolidované účetní závěrky.

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Konsolidovaná účetní závěrka za rok končící 31. prosince 2017

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

v tis. Kč	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Kumulované zisky	Zisk za účetní období	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2016	130 815	250	1 026 058	148 503	1 305 626
Rozdělení zisku za rok 2015			148 503	-148 503	
Úplný výsledek hospodaření za účetní období (*)				188 268	188 268
Ostatní změny		135			135
Zůstatek k 31. prosinci 2016	130 815	385	1 174 561	188 268	1 494 029
Rozdělení zisku za rok 2016			188 268	-188 268	
Úplný výsledek hospodaření za účetní období (*)				143 976	143 976
Navýšení základního kapitálu	3 960				3 960
Zůstatek k 31. prosinci 2017	134 775	385	1 362 829	143 976	1 641 965

() odpovídá přírůstku čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií, včetně nekontrolních podílů*

VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘÍRADITELNÝCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ

	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Počet investičních akcií (ks)	129 159	128 815
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	1 625 800	1 480 969
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	12 587,586	11 496,870

Příloha na stranách 7 až 44 tvoří nedílnou součást této konsolidované účetní závěrky.

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Konsolidovaná účetní závěrka za rok končící 31. prosince 2017

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ

v tis. Kč	Poznámka	2017	2016
Výsledek hospodaření za běžnou činnost před zdaněním		153 180	198 939
<u>Úpravy o nepeněžní operace</u>		-76 620	-73 890
Odpis dlouhodobého majetku a pohledávek		65	638
Změna stavu opravných položek a rezerv		1	1 100
Čistý zisk / ztráta z finančních operací (neprovozní cash flow)		2 058	-41 367
Úprava o nákladové a výnosové úroky		6 995	-205
Úprava o přecenění investice do nemovitosti		- 80 110	-31 287
Ostatní nepeněžní operace		-5 629	-2 769
Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu		76 560	125 049
<u>Změna stavu pracovního kapitálu</u>		22 985	-155 537
Změna stavu krátkodobých pohledávek a časového rozlišení aktiv		-52 662	-171 718
Změna stavu krátkodobých závazků a časového rozlišení pasív		75 647	16 181
Čistý provozní peněžní tok před zdaněním		99 545	-30 488
Zaplacené úroky		-6 523	-738
Přijaté úroky		8 541	3 884
Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost		-8 513	-7 396
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		93 050	-34 738
Výdaje spojené s nabytím dlouhodobého majetku a realizovatelných finančních aktiv		-471	-9 800
Výdaje spojené s nabytím investice do nemovitostí		-213 318	-39 039
Příjmy z prodeje realizovatelných finančních aktiv			74 335
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		-213 789	-1 504
Změna stavu závazků z financování		39 823	134 783
Změna stavu dlouhodobých pohledávek		3 138	-112 455
Dopady změn vlastního kapitálu		3 960	135
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		46 921	22 463
Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		-73 818	-13 779
Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	12	104 282	118 061
Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	12	30 464	104 282
- z toho peněžní prostředky vztahované k základnímu kapitálu		209	209
- z toho peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií		30 255	104 073

Příloha na stranách 7 až 44 tvoří nedílnou součást této konsolidované účetní závěrky.

1 OBECNÉ INFORMACE

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

V roce 2017 a 2016 Skupina podnikala v oblasti investování v České republice, a to podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů.

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

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

Statutární orgány Mateřské společnosti

K 31. prosinci 2017 a 2016:

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

Členové správní rady k 31. prosinci 2017 a 2016:

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

2 KONSOLIDAČNÍ CELEK A PODNIKOVÉ KOMBINACE

K 31. prosinci 2017 a 2016 byly do konsolidované účetní závěrky zahrnuty následující společnosti:

Společnost	Země	Hlavní činnost	Efektivní vlastnický podíl
Mateřská společnost			
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 24261386, sídlo: Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4	Česká republika	Vlastnictví a rozvoj komplexu nemovitostí na adrese sídla společnosti	
Dceřiná společnost			
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

Změny konsolidačního celku

V roce 2017 a 2016 neproběhla žádná změna konsolidačního celku.

3 PŘEHLED ZÁKLADNÍCH ÚČETNÍCH POLITIK

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

3.1 Základní zásady sestavení účetní závěrky

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

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena na principu historických pořizovacích cen s výjimkou investice do nemovitostí přeceňované na reálnou hodnotu do zisku a realizovatelných finančních aktiv přeceňovaných na reálnou hodnotu.

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

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

3.2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly

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

3.3 Konsolidace

a) Konsolidační celek

Konsolidovaná účetní závěrka zahrnuje Fond a společnost, které je kontrolována Fondem (dceřiná společnost). Účetní politiky dceřiné společnosti byly změněny k zajištění nezbytné konzistence s politikami Skupiny.

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

b) Dceřiné podniky

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

Pro účtování podnikových kombinací používá Skupina metodu akvizice. Protihodnota předaná za pořízení dceřiné společnosti je reálná hodnota převáděných aktiv a vzniklých závazků. Náklady spojené s akvizicí se vykazují jako náklady v okamžiku jejich vynaložení. Pořízená identifikovatelná aktiva, závazky a podmíněné závazky převzaté v rámci podnikové kombinace jsou prvotně oceňovány reálnou hodnotou k datu pořízení.

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

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

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

3.4 Vykazování podle segmentů

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

3.5 Přepočty cizích měn

a) Funkční měna a měna vykazování

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

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

b) Transakce a zůstatky

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

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

3.6 Pozemky, budovy a zařízení

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

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

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

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

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

3.7 Nehmotná aktiva - goodwill

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

3.8 Finanční aktiva

Skupina klasifikuje svá finanční aktiva do následujících kategorií: finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti výkazu zisku a ztráty, půjčky a pohledávky a realizovatelná finanční aktiva. Klasifikace záleží na účelu, pro který byla finanční aktiva pořízena. Vedení rozhodne o klasifikaci finančních aktiv při jejich prvotním zaúčtování.

a) Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti výkazu zisku a ztráty

Finanční aktiva k obchodování jsou finančními aktivy oceňovanými reálnou hodnotou proti výkazu zisku a ztráty. Finanční aktivum je zařazeno do této kategorie, pokud bylo pořízeno především za účelem prodeje v blízké budoucnosti. Deriváty jsou také zařazeny do kategorie položek k obchodování za předpokladu, že nejsou určeny k zajištění. Aktiva v této kategorii jsou klasifikována jako krátkodobá, pokud se očekává, že budou uhrazena do 12 měsíců, jinak jsou klasifikována jako dlouhodobá.

Ačkoliv Společnost využívala deriváty k zajištění rizik, neaplikovala zajišťovací účetnictví s ohledem na administrativní náročnost.

b) Půjčky a pohledávky

Půjčky a pohledávky jsou nederivátová finanční aktiva s danými nebo definovatelnými platbami, která nejsou kótována na aktivním trhu. Jsou zahrnuty do krátkodobých aktiv, s výjimkou těch s dobou splatnosti delší než 12 měsíců po konci účetního období. Ta jsou klasifikována jako dlouhodobá aktiva. V případě, kdy Skupina poskytla bezúročnou půjčku, vykáže k datu jejího poskytnutí, resp. k datu přechodu na IFRS, jednorázový náklad. V případě, kdy skupina získala bezúročnou půjčku, realizuje k datu jejího obdržení, jednorázový zisk. Úrokové náklady, resp. výnosy z těchto jednorázových půjček jsou následně vykázány v rámci finančních nákladů / výnosů na základě efektivní úrokové sazby.

c) Realizovatelná finanční aktiva

Realizovatelná finanční aktiva jsou nederivátové nástroje, které jsou buď zařazeny do této kategorie, nebo nejsou zařazeny do žádné jiné kategorie. Jsou zahrnuty do krátkodobých aktiv za předpokladu, že splatnost investice nenastane nebo vedení investici nezamýšlí prodat do 12 měsíců od konce účetního období.

3.9 Účtování a oceňování finančních aktiv

Nákupy a prodeje finančních aktiv se vykazují k datu sjednání obchodu, tedy datu, ke kterému se Skupina zaváže dané aktivum koupit nebo prodat. Prvotní zaúčtování investice je provedeno v reálné hodnotě plus transakční náklady v případě všech finančních aktiv, která nejsou oceňována reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů. Prvotní zaúčtování finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů je provedeno v reálné hodnotě a transakční náklady jsou zaúčtovány do nákladů ve výkazu zisku a ztráty. Investice jsou odúčtovány z rozvahy, jestliže právo obdržet peněžní toky z investic vypršelo nebo bylo převedeno a Skupina převedla v podstatě veškerá rizika a odměny plynoucí z vlastnictví. Realizovatelná finanční aktiva a finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti výkazu zisku a ztráty jsou následně oceňována reálnou hodnotou. Půjčky a pohledávky jsou následně vykazovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové sazby.

Zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů se účtují do výkazu zisku a ztráty do položky „ostatní zisky/(ztráty)“ v období, v němž nastanou. Dividendový výnos z finančních aktiv oceňovaný reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů je vykázán ve výkazu zisku a ztráty v položce ostatních výnosů tehdy, když skupině vznikne právo na přijetí platby.

Změny reálné hodnoty peněžních a nepeněžních cenných papírů klasifikovaných jako realizovatelné se vykazují v položce ostatního úplného výsledku.

V případě, že cenné papíry klasifikované jako realizovatelné jsou prodány nebo dojde ke snížení jejich hodnoty, jsou kumulované nerealizované zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty vykázané ve vlastním kapitálu převedeny do výkazu zisku a ztráty do položky „zisky a ztráty z cenných papírů“.

Úrok z realizovatelných cenných papírů vypočtený s použitím metody efektivní úrokové sazby se vykazuje ve výkazu zisku a ztráty v položce ostatních výnosů.

Dividendy z realizovatelných majetkových nástrojů se účtují do výkazu zisku a ztráty v položce ostatních výnosů tehdy, když skupině vznikne právo na přijetí platby.

3.10 Snížení hodnoty finančních aktiv

a) Aktiva vedená v zůstatkové hodnotě

Skupina vždy k rozvahovému dni posoudí, zda existují objektivní důkazy o tom, že došlo ke snížení hodnoty finančního aktiva nebo skupiny aktiv. Ke snížení hodnoty pohledávky nebo skupiny pohledávek a ke vzniku ztráty dochází vždy pouze v tom případě, že existuje objektivní důkaz snížení hodnoty jako důsledek jedné nebo více událostí, které nastaly po prvotním zaúčtování pohledávky (událost vyvolávající ztrátu), a že tato událost nebo události mají dopad na očekávané budoucí peněžní toky pohledávky nebo skupiny pohledávek, které se dají spolehlivě odhadnout.

Kritéria, která Skupina použije při určování objektivních důkazů o tom, že došlo ke snížení hodnoty, zahrnují:

- významné finanční problémy emitenta nebo dlužníka;
- porušení smlouvy, jako např. prodlení s platbami úroků nebo jistiny či jejich nezaplacení;
- pravděpodobnost konkurzu či jiné finanční restrukturalizace dlužníka a
- zánik aktivního trhu pro toto finanční aktivum z důvodu finančních potíží.

Skupina nejprve posoudí, zda existuje objektivní důkaz o snížení hodnoty.

U kategorie půjček a pohledávek je výše ztráty rovna rozdílu mezi účetní hodnotou aktiva a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků (vyjma budoucích úvěrových ztrát, ke kterým nedošlo) diskontovaných původní efektivní úrokovou mírou finančního aktiva. Účetní hodnota aktiva se sníží a ztráta se vykáže v konsolidovaném výkazu zisku a ztráty.

Pokud v následujícím účetním období ztráta ze snížení hodnoty poklesne a tento pokles je možné objektivně vztáhnout k události, která nastala po zaúčtování snížení hodnoty (jako např. zvýšení úvěrového ratingu dlužníka), bude v konsolidovaném výkazu zisku a ztráty vykázáno zrušení tohoto dříve zaúčtovaného snížení hodnoty.

b) Aktiva klasifikovaná jako realizovatelná

Skupina vždy k rozvahovému dni posoudí, zda neexistují objektivní důkazy o tom, že došlo ke snížení hodnoty finančního aktiva nebo skupiny aktiv. V případě kapitálových investic klasifikovaných jako realizovatelné je významný nebo dlouhotrvající pokles reálné hodnoty cenného papíru pod jeho pořizovací cenu rovněž důkazem snížení hodnoty těchto aktiv. Pokud existují nějaké takové důkazy v případě realizovatelných finančních aktiv, je kumulovaná ztráta definovaná jako rozdíl mezi pořizovací cenou a současnou reálnou hodnotou po odečtení ztráty ze snížení hodnoty tohoto finančního aktiva původně vykázaného na účtech nákladů nebo výnosů, vyjmuto z vlastního kapitálu a následně vykázána v samostatném konsolidovaném výkazu zisku a ztráty.

Ztráty ze snížení hodnoty majetkových nástrojů vykázané v samostatném konsolidovaném výkazu zisku a ztráty nejsou následně v tomto samostatném konsolidovaném výkazu zisku a ztráty rušeny. Pokud v následujícím období vzroste reálná hodnota realizovatelného dluhového nástroje a tento nárůst lze objektivně vztáhnout k události, k níž došlo po vykázaní ztráty ze snížení hodnoty na účtech nákladů a výnosů, zruší se tato ztráta ze snížení hodnoty v samostatném konsolidovaném výkazu zisku a ztráty.

Testování obchodních pohledávek na snížení hodnoty je popsáno v poznámce 11.

3.11 Investice do nemovitostí

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

Zisky a ztráty ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí se zahrnou do hospodářského výsledku v období, ve kterém k nim došlo. Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji nebo pokud je investice do nemovitostí trvale stažena z používání a z jejího prodeje nejsou očekávány budoucí ekonomické užítky.

Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do hospodářského výsledku v období, ve kterém je nemovitost odúčtována.

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

3.12 Leasing

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

a) Účtování finančního leasingu

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

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

b) Operativní leasing

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

3.13 Obchodní pohledávky

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

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

3.14 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

3.15 Základní kapitál

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

a příslušné dopady daně z příjmů, zahrnuta do vlastního kapitálu připadajícího na vlastníky mateřské společnosti.

3.16 Obchodní závazky

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

3.17 Půjčky

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

3.18 Splatná a odložená daň z příjmů

Daňové náklady za účetní období zahrnují splatnou a odloženou daň. Daň se vykazuje ve výkazu zisku a ztráty s výjimkou případů, kdy se vztahuje k položkám vykázaným v ostatním úplném výsledku nebo přímo ve vlastním kapitálu. V takovém případě se daň vykazuje rovněž v ostatním úplném výsledku nebo ve vlastním kapitálu.

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

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

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

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

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně kompenzovány, pokud existuje ze zákona vymahatelné právo kompenzace krátkodobých daňových pohledávek proti krátkodobým daňovým závazkům a pokud se tyto odložené daňové pohledávky a závazky týkají daně z příjmů vyměřené

stejným finančním úřadem stejné zdaňované účetní jednotce nebo různým zdaňovaným účetním jednotkám v případě, že existuje záměr čisté úhrady zůstatků.

3.19 Rezervy

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

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

3.20 Vykazování výnosů

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

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

Tržby za poskytnutí služeb jsou zaúčtovány k datu uskutečnění služeb.

3.21 Výpůjční náklady

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

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

3.22 Spřízněné strany

Spřízněnými stranami společnosti se rozumí:

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

3.23 Následné události

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

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

4 ROZHODUJÍCÍ ÚČETNÍ ODHADY A ÚSUDKY

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

4.1 Významné účetní odhady a předpoklady

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

a) Ocenění investice do nemovitostí na reálnou hodnotu

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

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

Skupina přijala půjčky, které jsou bezúročné. Tyto půjčky jsou v okamžiku jejich přijetí vykázány v čisté současné hodnotě. Následně je úrok rozlišen do výkazu zisku a ztráty. Úrok je rozlišován pomocí efektivní úrokové míry.

c) Reálná hodnota majetkových cenných papírů

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

4.2 Nové a novelizované standardy uplatňované Skupinou

Následující nové standardy, novely standardů a interpretace dosud nejsou pro roční období začínající 1. ledna 2017 závazně účinné a při sestavování této individuální účetní závěrky nebyly použity. Společnost plánuje tato ustanovení přijmout, až nabydou účinnosti.

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Příloha ke konsolidované účetní závěrce 31. prosince 2017

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha nastávající změny účetních pravidel [IAS 8.31 (b)]	Možný dopad na účetní jednotku [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky a Vysvětlení k IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky (vydaná 12. dubna 2016) (Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2018 nebo později. Dřívější použití je povoleno.)	Tento nový standard poskytuje rámec, který nahrazuje stávající úpravu vykazování výnosů v IFRS. Účetní jednotky zavedou pětikrokový model s cílem určit v jaký okamžik a v jaké výši výnosy vykázat. Nový model stanoví, že výnos by měl být vykázán, jakmile účetní jednotka převede (tak jak účetní jednotka převádí) kontrolu nad zbožím nebo službami na zákazníka, a to ve výši, na jakou bude mít účetní jednotka dle svého vlastního očekávání nárok. V závislosti na splnění určitých kritérií se výnos vykáže: • průběžně, a to způsobem, který odráží plnění účetní jednotky, nebo • jednorázově, jakmile kontrola nad zbožím nebo službami přejde na zákazníka. IFRS 15 rovněž stanovuje zásady, které účetní jednotka uplatní s cílem poskytnout uživatelům účetní závěrky užitečné kvalitativní a kvantitativní informace o povaze, výši, načasování a nejistotě výnosů a peněžních toků plynoucích ze smlouvy se zákazníkem. Vysvětlení k IFRS 15 objasňují některé požadavky tohoto standardu a poskytují další přechodnou úlevu pro společnosti, které tento nový standard implementují. Novelizace objasňuje jak: • identifikovat závazek k plnění – příslib převést zboží nebo službu na zákazníka – ve smlouvě, • určit, zda je společnost odpovědným subjektem (poskytovatelem zboží nebo služby), nebo zástupcem (odpovědným za zajištění poskytnutí zboží nebo služby), a • určit, zda by výnos z poskytnutí licence měl být vykázán jednorázově, nebo průběžně. Novelizace účetním jednotkám rovněž poskytuje dvě další praktická zjednodušení: • Účetní jednotka nemusí měnit vykázání smluv, které jsou dokončené na počátku nejdřívějšího vykazovaného období (týká se pouze účetních jednotek používajících plný retrospektivní přístup). • U smluv, které byly změněny před začátkem nejdřívějšího vykazovaného období, účetní jednotka nemusí retrospektivně měnit vykázání smlouvy, avšak místo toho zohlední celkový dopad všech změn, k nimž došlo před začátkem	„Přestože vedení účetní jednotky dosud zcela nedokončilo prvotní posouzení potenciálního dopadu IFRS 15 na konsolidovanou účetní závěrku účetní jednotky, neočekává, že by tento nový standard měl při prvotní aplikaci významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku. Vzhledem k povaze činnosti účetní jednotky a druhům výnosů, které jí plynou, se nepředpokládá, že dle IFRS 15 dojde ke změně načasování a ocenění výnosů účetní jednotky.“

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Příloha ke konsolidované účetní závěrce 31. prosince 2017

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha nastávající změny účetních pravidel [IAS 8.31 (b)]	Možný dopad na účetní jednotku [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
	nejdřívějšího vykazovaného období (týká se rovněž účetních jednotek vykazujících kumulativní dopad prvotní aplikace tohoto standardu k datu prvotní aplikace).	
IFRS 9 <i>Finanční nástroje</i> (2014) (Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2018 nebo později; použije se retrospektivně s některými výjimkami. Úprava minulých období není vyžadována a je povolena, pouze pokud jsou k dispozici informace bez použití zpětného pohledu. Dřívější použití je povoleno.)	Tento standard nahrazuje IAS 39 <i>Finanční nástroje: účtování a oceňování</i> s tím, že nadále platí výjimka dle IAS 39 pro zajištění reálné hodnoty úrokové angažovanosti účetní jednotky v portfoliu finančních aktiv nebo finančních závazků a že si účetní jednotky mohou zvolit, zda budou o všech zajištěních účtovat podle požadavků IFRS 9, nebo nadále podle stávajících požadavků obsažených v IAS 39, dokud nenabyde účinnosti standard vyplývající z projektu IASB zaměřeného na makro zajišťovací účetnictví. Ačkoliv se přípustné oceňovací základny u finančních aktiv – zůstatková hodnota, reálná hodnota vykázaná do ostatního úplného výsledku a reálná hodnota vykázaná do zisku nebo ztráty – podobají IAS 39, značně se liší kritéria klasifikace do příslušné kategorie ocenění. Finanční aktivum se ocení zůstatkovou hodnotou, pokud jsou splněny následující dvě podmínky: • aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet aktiva za účelem inkasování smluvních peněžních toků, a • jeho smluvní podmínky dávají v konkrétních datech vzniknout peněžním tokům, které jsou výhradně platbami jistiny a úroku z nesplacené jistiny. V případě neobchodovaného kapitálového nástroje má společnost dále možnost nezvratně vykázat následné změny reálné hodnoty (včetně kurzových zisků a ztrát) do ostatního úplného výsledku. Ty za žádných okolností nelze reklasifikovat do výsledku hospodaření. V případě dluhových nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného výsledku se úrokové výnosy, očekávané úvěrové ztráty a kurzové zisky a ztráty účtují do výsledku hospodaření stejným způsobem jako v případě aktiv oceňovaných zůstatkovou hodnotou. Ostatní zisky a ztráty se účtují do ostatního úplného výsledku, přičemž se při odúčtování reklasifikují do výsledku hospodaření. Model snížení hodnoty v IFRS 9 nahrazuje model „vzniklé ztráty“ v IAS 39 výhledovým modelem „očekávané úvěrové ztráty“, což znamená, že již nebude nutné, aby ztrátová událost nastala předtím, než se zaúčtuje opravná položka na snížení hodnoty. Nový model snížení hodnoty se použije na finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou nebo reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného	Účetní jednotka (nebankovní subjekt) očekává, že standard IFRS 9 (2014) nebude mít významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku. Vzhledem k povaze činnosti účetní jednotky a druhům finančních nástrojů, které drží, se nepředpokládá, že dle IFRS 9 dojde ke změně klasifikace a ocenění finančních nástrojů účetní jednotky vzhledem k tomu, že většinu finančních aktiv oceňuje reálnou hodnotou. Účetní jednotka se však domnívá, že u aktiv, na něž se bude vztahovat model očekávané úvěrové ztráty, pravděpodobně dojde ke zvýšení ztrát ze snížení hodnoty a větší volatilitě těchto ztrát. Tento dopad však nebude významný.“

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Příloha ke konsolidované účetní závěrce 31. prosince 2017

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha nastávající změny účetních pravidel [IAS 8.31 (b)]	Možný dopad na účetní jednotku [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
	výsledku (kromě investic do kapitálových nástrojů) a na smluvní aktiva. Dle IFRS 9 se opravné položky ocení na jednom z následujících dvou základů: • 12měsíční očekávané úvěrové ztráty: Jedná se o očekávané úvěrové ztráty, jež vznikají v důsledku možných nedodržení závazků během 12 měsíců od data vykazání. • Očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání: Jedná se o očekávané úvěrové ztráty, jež vznikají v důsledku všech možných nedodržení závazků během očekávané doby trvání finančního nástroje. IFRS 9 obsahuje nový obecný model zajišťovacího účetnictví, který zajišťuje větší provázanost zajišťovacího účetnictví s řízením rizik. Druhy zajišťovacích vztahů – reálná hodnota, peněžní tok a čistá investice do zahraniční jednotky – zůstávají nezměněny, avšak bude vyžadován dodatečný úsudek. Standard obsahuje nové požadavky na dosažení, udržení a ukončení aplikace zajišťovacího účetnictví a umožňuje, aby jako zajištěné položky byly určeny i další rizikové pozice. Je vyžadováno zveřejnění rozsáhlých dodatečných informací o činnostech účetní jednotky v oblasti řízení rizik a zajištění.	
Novelizace IFRS 4: Uplatňování IFRS 9 Finanční nástroje s IFRS 4 Pojistné smlouvy (Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2018 nebo později; použije se prospektivně.)	Novelizace řeší obavy pramenící z implementace IFRS 9 před implementací standardu, jenž má nahradit IFRS 4 a na němž IASB v současnosti pracuje. Novelizace zavádí dvě volitelná řešení. Jedním z řešení je dočasné osvobození od IFRS 9, tzn. v podstatě odložení aplikace IFRS 9 v případě některých pojistitelů. Druhým řešením je tzv. překlenovací přístup k prezentaci, jehož účelem je zmírnit volatilitu, ke které může dojít při aplikaci IFRS 9 před chystaným standardem upravujícím pojistné smlouvy.	Účetní jednotka není poskytovatelem pojištění. Vzhledem k této skutečnosti účetní jednotka očekává, že při prvotní aplikaci nebude mít tato novelizace významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku účetní jednotky.

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Příloha ke konsolidované účetní závěrce 31. prosince 2017

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha nastávající změny účetních pravidel [IAS 8.31 (b)]	Možný dopad na účetní jednotku [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
IFRS 16 <i>Leasingy</i> (Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později. Dřívější použití je povoleno, pokud účetní jednotka rovněž aplikuje standard IFRS 15.)	IFRS 16 nahrazuje standard IAS 17 <i>Leasingy</i> a související interpretace. Standard ruší současný dvojitý účetní model pro nájemce a místo toho vyžaduje, aby společnosti většinu nájemních smluv vykazovaly v rozvaze podle jednoho modelu, což eliminuje rozdíl mezi operativním a finančním leasingem. Podle IFRS 16 se smlouva považuje za leasingovou, pokud dává právo rozhodovat o použití daného aktiva v časovém období výměnou za protihodnotu. V případě takových smluv nový model požaduje, aby nájemce vykázal užívané aktivum a závazek z leasingu. Užívané aktivum je odepisováno a související závazek z leasingu je úročen. To se u většiny leasingů projeví postupně se snižujícím objemem účtovaných nákladů z leasingu po dobu trvání leasingové smlouvy, a to i v případě, kdy nájemce platí konstantní leasingové splátky. Nový standard zavádí pro nájemce několik výjimek z rozsahu působnosti, které se týkají: • leasingů s dobou pronájmu 12 měsíců nebo méně bez možnosti odkupu na konci pronájmu a • leasingů, kde podkladové aktivum má nízkou hodnotu. Účetní zachycení leasingu na straně pronajímatele však zůstává do značné míry nezměněno a rozdíl mezi operativním a finančním leasingem bude zachován.	Účetní jednotka očekává, že jako nájemce v návaznosti na implementaci IFRS 16 Leasingy k 1. lednu 2018 vykáže aktivum a závazek z leasingu v přibližné výši 13 mil. Kč.
Novelizace IFRS 10 a IAS 28 <i>Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem</i> (Evropská komise rozhodla o odložení schválení na neurčito.)	Tato novelizace objasňuje, že v případě transakce týkající se přidruženého či společného podniku závisí rozsah vykázání zisku nebo ztráty na tom, zda prodaná či vložená aktiva představují podnik, přičemž: • zisk nebo ztráta se vykážou v plném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem týká převodu aktiva nebo aktiv, která představují podnik (bez ohledu na to, zda je obsažen v dceřiné společnosti), kdežto • zisk nebo ztráta se vykážou v částečném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem týká aktiv, která nepředstavují podnik (i v případě, že daná aktiva jsou obsažena v dceřiné společnosti).	Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku, neboť účetní jednotka nemá významné operace se svými dceřinými, přidruženými ani společnými podniky.
IFRS 17 <i>Pojistné smlouvy</i>	IFRS 17 nahrazuje IFRS 4, jenž byl zaveden jako prozatímní standard v roce 2004. Standard IFRS 4	Účetní jednotka očekává, že tento nový standard nebude mít při prvotní

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Příloha ke konsolidované účetní závěrce 31. prosince 2017

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha nastávající změny účetních pravidel [IAS 8.31 (b)]	Možný dopad na účetní jednotku [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
(Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2021 nebo později; použije se prospektivně. Dřívější použití je povoleno.) Toto ustanovení není dosud schváleno EU.	společnostem povoloval nadále účtovat o pojistných smlouvách dle národních účetních standardů, v důsledku čehož bylo uplatňováno mnoho různých přístupů. Problémy týkající se srovnání, způsobené standardem IFRS 4, řeší IFRS 17 tak, že vyžaduje, aby o všech pojistných smlouvách bylo účtováno jednotně, z čehož budou mít prospěch investoři i pojišťovny. Pojistné závazky budou účtovány v běžných, nikoliv historických cenách.	aplikaci významný dopad na prezentaci konsolidované účetní závěrky, neboť účetní jednotka nepůsobí v pojistném sektoru.
IFRIC 22 <i>Transakce v cizích měnách a cizoměnové zálohy</i> (Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2018 nebo později. Dřívější použití je povoleno.)	IFRIC 22 uvádí požadavky ohledně toho, jaký měnový kurz použít při vykazování transakcí v cizí měně (např. výnosových transakcí) v případech, kdy je platba poskytnuta či přijata předem, a objasňuje, že datem transakce je datum, kdy společnost prvotně zaúčtuje zálohovou platbu nebo výnos příštích období z titulu přijetí zálohy. U transakcí zahrnujících více poskytnutých či přijatých plateb vede každá poskytnutá či přijatá platba ke vzniku samostatného data transakce.	Účetní jednotka očekává, že tato interpretace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku, neboť účetní jednotka při prvotním zaúčtování nepeněžního aktiva nebo nepeněžního závazku z titulu platby nebo přijetí zálohy používá měnový kurz k datu transakce.
IFRIC 23 <i>Účtování o nejistotě u daní z příjmů</i> (Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později. Dřívější použití je povoleno.) Tato interpretace není dosud schválena EU.	Účelem interpretace IFRIC 23 je objasnit účtování o postupech týkajících se daně z příjmů, které dosud nebyly akceptovány finančním úřadem, a zároveň zvýšit transparentnost. Dle IFRIC 23 je klíčová otázka, zda je pravděpodobné, že finanční úřad akceptuje zvolený daňový postup účetní jednotky. Pokud je pravděpodobné, že finanční úřad nejistý daňový postup akceptuje, pak budou částky daně zaúčtované v účetní závěrce v souladu s daňovým přiznáním, přičemž stanovení výše splatné a odložené daně nebude zohledňovat žádnou nejistotu. V opačném případě budou zdanitelný zisk (nebo daňová ztráta), daňové základny a nevyužité daňové ztráty stanoveny způsobem, který poskytuje lepší odhad situace po vyřešení nejistoty, a to za použití buďto jediné nejpravděpodobnější částky, nebo očekávané hodnoty (součtu pravděpodobnostně vážených částek). Účetní jednotka musí předpokládat, že finanční úřad bude daný postup zkoumat a bude plně obeznámen s veškerými relevantními informacemi.	Účetní jednotka očekává, že tato interpretace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku, neboť účetní jednotka nepůsobí ve složitém prostředí mezinárodního zdanění/nemá významné nejisté daňové pozice.
Novelizace IFRS 2: <i>Klasifikace a oceňování transakcí s úhradou vázanou na akcie</i> (Účinná pro roční období začínající 1.	Tato novelizace objasňuje účtování o transakcích s úhradou vázanou na akcie v následujících oblastech: dopady rozhodných podmínek a podmínek, které nejsou rozhodnými, na oceňování úhrad vázaných na akcie vypořádaných v hotovosti;	Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na prezentaci konsolidované účetní závěrky, neboť účetní jednotka neuzavírá transakce s úhradou vázanou na akcie.

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Příloha ke konsolidované účetní závěrce 31. prosince 2017

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha nastávající změny účetních pravidel [IAS 8.31 (b)]	Možný dopad na účetní jednotku [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
ledna 2018 nebo později; použije se prospektivně. Dřívější použití je povoleno.)	transakce s úhradou vázanou na akcie spojené s čistým vypořádáním v případě závazků z titulu srážkové daně a úprava podmínek úhrady vázané na akcie, která mění klasifikaci transakce z transakce vypořádané v hotovosti na transakci vypořádanou kapitálovými nástroji.	
<i>Roční zdokonalení IFRS pro cyklus 2014-2016</i> (vydaná 8. prosince 2016) (Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2018 nebo později s výjimkou změn IFRS 12, které se použijí pro roční období začínající 1. ledna 2017 nebo později.)	<i>Zdokonalení IFRS (2014-2016)</i> obsahují 3 novely standardů. Jedná se zejména o následující změny: - odstranění krátkodobých výjimek pro prvouživatele (IFRS 1 <i>První přijetí Mezinárodních standardů účetního výkaznictví</i>) vztahujících se mj. k přechodným ustanovením standardu IFRS 7 <i>Finanční nástroje: zveřejňování</i>, týkajícím se zveřejnění srovnávacích informací a převodů finančních aktiv, a standardu IAS 19 <i>Zaměstnanecké požitky</i>; výjimky byly odstraněny vzhledem k tomu, že tyto úlevy byly účetním jednotkám k dispozici pouze pro účetní období, která již uplynula; - objasnění, že požadavky IFRS 12 <i>Zveřejnění podílů v jiných účetních jednotkách</i> (s výjimkou zveřejnění úhrnných účetních informací v souladu s odstavci B10-B16 tohoto standardu) se vztahují na účetní jednotky, jejichž podíly v dceřiných podnicích, společných ujednáních, přidružených podnicích nebo nekonsolidovaných strukturovaných jednotkách jsou klasifikované jako držené k prodeji nebo jako ukončované činnosti v souladu s IFRS 5 <i>Dlouhodobá aktiva držená k prodeji a ukončované činnosti</i>; a objasnění, že možnost výjimky z použití ekvivalenční metody dle IAS 28 <i>Investice do přidružených a společných podniků</i> se uplatní samostatně pro každý přidružený či společný podnik při prvotním vykázání tohoto přidruženého či společného podniku.	Očekává se, že žádná z těchto změn nebude mít významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku účetní jednotky, např.: neboť účetní jednotka nemá podíly v dceřiných podnicích, společných ujednáních, přidružených podnicích nebo nekonsolidovaných strukturovaných jednotkách, které by byly klasifikované jako držené k prodeji nebo jako ukončované činnosti, a u svých podílů v přidružených a společných podnicích neuplatňuje výjimku z účtování ekvivalenční metodou.
Novelizace IAS 40 <i>Převody investic do nemovitostí</i> (vydaná 8. prosince 2016) (Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2018 nebo později; dřívější použití je povoleno.)	Tato novelizace poskytuje vysvětlení ohledně převodů do nebo z investic do nemovitostí: - převod do nebo z investic do nemovitostí by měl být proveden pouze tehdy, pokud došlo ke změně užívání nemovitosti, a - tato změna užívání by vyžadovala posouzení toho, zda nemovitost splňuje kritéria investice do nemovitosti.	Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku, neboť účetní jednotka převádí nemovitostní aktiva do a z investic do nemovitostí, pouze pokud dojde ke skutečné změně užívání.

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Příloha ke konsolidované účetní závěrce 31. prosince 2017

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha nastávající změny účetních pravidel [IAS 8.31 (b)]	Možný dopad na účetní jednotku [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
Novelizace IFRS 9: <i>Předčasné splacení s negativní kompenzací</i> (vydaná 12. října 2017) (Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později) Tato novelizace není dosud schválena EU.	Tato novelizace řeší obavy ohledně účtování o finančních aktivech, která obsahují určité smluvní možnosti předčasného splacení. Obavy se konkrétně týkaly toho, jak by společnost klasifikovala a ocenila dluhový nástroj, pokud by měl dlužník dovoleno nástroj předčasně splatit za částku, která by byla nižší než částka nesplacené jistiny a dlužného úroku. Takováto částka předčasného splacení je často označována za částku zahrnující „negativní kompenzaci“. Při použití IFRS 9 by společnost finanční aktivum s tzv. negativní kompenzací ocenila reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty. Novelizace účetním jednotkám umožňuje některá předčasně splatná finanční aktiva s tzv. negativní kompenzací oceňovat zůstatkovou hodnotou.	Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku, neboť účetní jednotka nemá předčasně splatná finanční aktiva s negativní kompenzací.
Novelizace IAS 28 <i>Dlouhodobé podíly v přidružených a společných podnicích</i> (vydaná 12. října 2017) (Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později) Tato novelizace není dosud schválena EU.	Novelizace objasňuje, že organizace rizikového kapitálu nebo investiční fond, podílový fond a podobné účetní jednotky se mohou při prvotním zaúčtování rozhodnout, že budou investice do přidruženého nebo společného podniku oceňovat reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty, a to zvláště pro každý přidružený nebo společný podnik.	Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku.
Roční zdokonalení IFRS pro cyklus 2015-2017 (vydaná 12. prosince 2017) (Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později) Tato roční zdokonalení nejsou dosud schválena EU.	<i>Zdokonalení IFRS (2015-2017)</i> obsahují 4 novely standardů. Jedná se zejména o následující změny: - objasnění, že účetní jednotka přecení své doposud držené účasti na společné činnosti, jestliže získá kontrolu nad daným podnikem v souladu s IFRS 3 <i>Podnikové kombinace</i>; - objasnění, že účetní jednotka nepřeceňuje své doposud držené účasti na společné činnosti, jestliže získá společnou kontrolu nad touto společnou činností v souladu s IFRS 11 <i>Společná ujednání</i>; - objasnění, že by účetní jednotka měla u výplat dividend vždy účtovat o dopadech z titulu daně z příjmů ve výsledku hospodaření, ostatním úplném výsledku nebo vlastním kapitálu podle toho, kam původně zaúčtovala minulé transakce nebo události, které generovaly rozdělitelné zisky; a objasnění, že účetní jednotka musí stanovit částku výpůjčních nákladů splňující	Očekává se, že žádná z těchto změn nebude mít významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku účetní jednotky.

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha nastávající změny účetních pravidel [IAS 8.31 (b)]	Možný dopad na účetní jednotku [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
	podmínky kapitalizace aplikací kapitalizační míry vztažené k výdajům na způsobilé aktivum v takovém rozsahu, ve kterém si neúčelově půjčuje finanční prostředky a používá je s cílem pořízení tohoto aktiva. Kapitalizační míra musí být váženým průměrem výpůjčních nákladů všech půjček, které jsou čerpány v průběhu účetního období. Účetní jednotka musí ovšem z výpočtu vyloučit ty půjčky, které byly přijaté konkrétně za účelem získání způsobilého aktiva, dokud nebudou dokončeny všechny podstatné činnosti nezbytné k jeho přípravě pro zamýšlené použití nebo prodej. Částka kapitalizovaných výpůjčních nákladů by neměla přesáhnout celkové výpůjční náklady účetního období.	

5 INFORMACE O SEGMENTECH

Skupina vykazuje informace o segmentech prvotně podle klientských segmentů.

Skupina má dva klientské segmenty, které jsou popsány níže, a které představují služby dvěma odlišným skupinám nájemců. Tyto dvě klientské skupiny jsou vedením Společnosti řízeny samostatně a jejich výsledky jsou pravidelně sledovány a vyhodnocovány.

Definice klientských provozních segmentů:

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

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

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

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Příloha ke konsolidované účetní závěrce 31. prosince 2017

Informace o segmentech je možné analyzovat takto:

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

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Příloha ke konsolidované účetní závěrce 31. prosince 2017

31. prosince 2016	Zdravotnictví	Obchodní prostory	Celkem
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	99 121	71 015	170 136
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-17 124	-12 269	-29 393
Ostatní provozní náklady	-9 155	-6 559	-15 714
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí	18 228	13 059	31 287
Ostatní výnosy	612	438	1 050
Provozní výsledek hospodaření	91 682	65 684	157 366
Nákladové / výnosové úroky	119	86	205
Ostatní finanční náklady / výnosy	24 100	17 266	41 366
Finanční výsledek hospodaření	24 219	17 352	41 571
Výsledek hospodaření před zdaněním	115 901	83 036	198 937
Daň z příjmů za běžnou činnost	-6 216	-4 453	-10 669
Výsledek hospodaření za účetní období	109 685	78 583	188 268
Úplný hospodářský výsledek za účetní období po zdanění	109 685	78 583	188 268
Aktiva (bez poskytnutých dlouhodobých půjček a realizovatelných aktiv)	1 478 406	1 059 200	2 537 606
Závazky	675 870	484 223	1 160 093

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

Skupina působí výhradně v České republice.

6 FINANČNÍ NÁSTROJE PODLE KATEGORIÍ

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

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Příloha ke konsolidované účetní závěrce 31. prosince 2017

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

31. prosince 2016	Realizova- telná aktiva	Finanční aktiva v naběhlé hodnotě	Celkem
Finanční aktiva dle rozvahy			
Dlouhodobá poskytnutá půjčka	3 871		3 871
Krátkodobé pohledávky a půjčky		192 231	192 231
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		104 282	104 282
Celkem		296 513	300 384

31. prosince 2016	Ostatní finanční závazky v zůstatkové hodnotě	Celkem
Závazky dle rozvahy		
Dlouhodobé půjčky	1 076 924	1 076 924
Obchodní a ostatní závazky	34 570	34 570
Celkem	1 111 494	1 111 494

7 REALIZOVATELNÁ FINANČNÍ AKTIVA

	31. prosince 2017	31. prosince 2016
K 1. lednu	3 871	
Přírůstky		9 800
Úbytky (poznámka 23)		-5 929
K 31. prosinci	3 871	3 871
Z toho: dlouhodobá aktiva	3 871	3 871

Realizovatelná finanční aktiva k 31. prosinci 2017 představují 5%ní podíl ve společnosti EDEN Prague Invest s.r.o., se sídlem Římská 103/12, Praha 2 - Vinohrady, Praha, PSČ 120 00, Česká republika, zabývající se pronájmem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Realizovatelná finanční aktiva k 31. prosinci 2017 a 2016 jsou denominovaná v českých korunách.

Realizovatelná finanční aktiva jsou oceňována reálnou hodnotou. Z pohledu hierarchie reálné hodnoty se jedná o úroveň 3, neboť vstupní údaje pro aktiva nejsou založeny na zjistitelných tržních údajích.

8 DLOUHODOBÝ MAJETEK

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

9 DLOUHODOBÉ POHLEDÁVKY

Dlouhodobé pohledávky je možné analyzovat následovně:

	31. prosinec 2017	31. prosinec 2016
Dlouhodobé zaplacené kaucé	194	194
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	109 319	112 456
Celkem	109 513	112 650

Skupina k 31. prosinci 2017 ani 2016 neidentifikovala znehodnocení u žádné poskytnuté půjčky.

Půjčky nejsou zajištěny přijatým zajištěním.

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

Všechny dlouhodobé poskytnuté půjčky jsou denominovány v českých korunách.

10 INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

Investice do nemovitostí jsou dlouhodobým majetkem přeceňovaným na reálnou hodnotu.

	2017	2016
Počáteční stav k 1. lednu	2 202 834	2 127 405
Přírůstky	435	44 142
Čistý zisk z přecenění na reálnou hodnotu (viz níže)	80 110	31 287
Konečný stav k 31. prosinci	2 283 379	2 202 834
	2017	2016
Nájemné	172 875	170 136
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které souvisí s generovaným nájmem	-49 186	-29 393
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které nesouvisí s generovaným nájmem	-9 811	-15 714
Čistý zisk z přecenění na reálnou hodnotu	80 110	31 287
Celkem	193 988	156 316

Nedokončené investice do nemovitostí k 31. prosinci 2017 činily 249 467 tis. Kč (2016: 36 150 tis. Kč). Nedokončené investice jsou po své finalizaci zachyceny jako přírůstky investic do nemovitostí.

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

Smluvní závazky

Informace o smluvních závazcích spojených s koupí, výstavbou nebo rozvojem investice do nemovitosti nebo s její opravou a údržbou jsou uvedeny v poznámce 18.

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:

	2017	2016
Splatné do jednoho roku	140 709	131 881
Splatné nad jeden rok, ale do 5 let	560 417	511 343
Celkem	701 126	643 224

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

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

11 OBCHODNÍ A JINÉ POHLEDÁVKY

Obchodní pohledávky:

Úvěrová kvalita obchodních pohledávek může být znázorněna následovně:

	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Obchodní pohledávky ve splatnosti	13 164	10 637
Obchodní pohledávky po splatnosti - brutto	2 842	3 099
Minus: opravná položka na snížení hodnoty pohledávek	-751	-1 834
Obchodní pohledávky – netto	15 255	11 902
Ostatní krátkodobé pohledávky	38 962	
Ostatní krátkodobé půjčky	190 677	180 329
Obchodní pohledávky celkem	244 894	192 231

Obchodní pohledávky po splatnosti mohou být analyzovány následovně:

	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Pohledávky po splatnosti - čistá výše		
- do 30 dní	1 197	165
- do 180 dní	801	37
- do 360 dní	93	7
- více než 360 dní		1 056
Celkem	2 091	1 265

Obchodní pohledávky po splatnosti se týkají řady nezávislých nájemců, kteří dosud uhrazovali své závazky včas. Pohledávky po splatnosti více než 360 dní představují vymáhané pohledávky, které jsou částečně řešeny soudní cestou.

Reálná hodnota pohledávek odpovídá jejich čisté zůstatkové hodnotě.

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

12 PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 31. prosinci je možné členit takto:

	31. prosince 2017	31. prosince 2016
<i>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</i>		
- přiřaditelné držitelům zakladatelských akcií	209	209
- přiřaditelné držitelům vyplatitelných investičních akcií	30 255	104 073
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	30 464	104 282

13 ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Základní kapitál k 31. prosinci představuje:

	31. prosince 2017	31. prosince 2016
<i>Základní kapitál</i>		
- připadající držitelům zakladatelských akcií	2 000	2 000
- připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	132 775	128 815
Základní kapitál celkem	134 775	130 815

Společnost vydala následující akcie:

- 20 ks zakladatelských akcií na jméno, kusové akcie bez jmenovité hodnoty
- 129 159 ks investičních akcií na jméno, zaknihovaný cenný papír, kusové akcie bez jmenovité hodnoty

Kapitál a aktiva připadající na držitele zakladatelských akcií je možné k 31. prosinci analyzovat následovně:

	31. prosince 2017	31. prosince 2016
<i>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</i>	209	209
Aktiva celkem	209	209
<i>Základní kapitál</i>	2 000	2 000
<i>Kumulované ztráty</i>	-1 791	-1 791
Vlastní kapitál celkem	209	209

14 KUMULOVANÉ ZISKY

Čisté kumulované zisky Skupiny k 31. prosinci představují:

	31. prosince 2017	31. prosince 2016
<i>Kumulované ztráty připadající držitelům zakladatelských akcií</i>	-1 791	-1 791
<i>Kumulované zisky připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií</i>	1 364 620	1 176 352
Čisté kumulované zisky celkem	1 362 829	1 174 561

Změny kumulovaných zisků celkem:

	2017	2016
K 1. lednu	1 174 561	1 026 058
Převod čistého zisku	188 268	148 503
K 31. prosinci	1 362 829	1 174 561

Čisté zisky za rok 2017 a 2016 připadají držitelům vyplatitelných investičních akcií.

15 KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

	31. prosinec 2017	31. prosince 2016
Obchodní a jiné závazky	110 217	34 570
Celkem	110 217	34 570

Obchodní ani jiné závazky nebyly zajištěny žádným majetkem Skupiny.

16 DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

	31. prosinec 2017	31. prosince 2016
Odložený daňový závazek (poznámka 24)	53 777	48 604
Dlouhodobé půjčky	1 116 742	1 076 924
Přijaté půjčky celkem	1 170 519	1 125 528

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

17 PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

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

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

18 SMLUVNÍ A JINÉ BUDOUCÍ ZÁVAZKY

a) Kapitálové závazky

K 31. prosinci 2017 má Společnost na základě Smlouvy o dílo nasmlouvané výdaje na dlouhodobá hmotná aktiva ve výši 44,4 mil. Kč. Jejich dokončení i úhrada se očekává do konce roku 2018.

b) Jiné budoucí smluvní závazky

Náklady na údržbu objektu v roce 2017 činily 7 318 tis. Kč (2016: 7 408 tis. Kč). Vedení předpokládá, že v obdobné výši budou vynakládány i v budoucnu.

19 VÝNOSY Z POKRAČUJÍCÍCH OPERACÍ

Veškeré tržby pochází z pronájmu investice do nemovitostí.

	2017	2016
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	172 875	170 136
Celkem	172 875	170 136

20 ZMĚNA REÁLNÉ HODNOTY INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

	2017	2016
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí (viz bod 10)	80 110	31 287
Celkem	80 110	31 287

21 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

	2017	2016
Výnosy z odepsaných pohledávek		683
Smluvní pokuty a úroky z prodlení	6	
Pojistná plnění	773	331
Ostatní	97	36
Celkem	876	1 050

22 DRUHOVÉ ČLENĚNÍ NÁKLADŮ

Rozčlenění nákladů související s pronajatou nemovitostí:

	2017	2016
Náklady související s pronajatou nemovitostí		
Energie	13 414	13 657
Opravy	4 107	3 909
Nájemné	3 839	2 522
Daňová povinnost ve vztahu k nemovitosti	19 193	133
Ostatní náklady	8 633	9 172
Celkem	49 186	29 393
Ostatní provozní náklady		
Administrativní služby	5 553	3 967
Spotřeba materiálu	1 535	1 369
Daně a poplatky		7 913
Ostatní	2 723	2 465
Celkem	9 811	15 714
Provozní náklady celkem	58 997	45 107

Daňová povinnost ve vztahu k nemovitosti k 31. prosinci 2017 představuje zejména odpočet DPH v krácené výši 18 926 tis. Kč, který souvisí s pronajímanou nemovitostí. V roce 2016 byl tento odpočet ve výši 7 820 tis. Kč vykázán v položce Daně a poplatky.

23 FINANČNÍ NÁKLADY A VÝNOSY

	2017	2016
Finanční náklady:		
Úrokové náklady	54 942	14 827
Ostatní finanční náklady	2 058	39
Finanční náklady z finančních aktivit celkem	57 000	14 866
Finanční výnosy:		
Úrokový výnos z půjček	15 316	15 032
Čistý výnos z prodaného podílu EDEN Prague Invest s.r.o. (poznámka 7)		41 405
Finanční výnosy z finančních aktivit celkem	15 316	56 437
Finanční výsledek hospodaření	-41 684	41 571

Úrokové náklady obsahují úrokové náklady ve výši 22 312 tis. Kč (2016: 14 827 tis. Kč) a dopad částečného splacení smluvně neúročeného úvěru ve výši 32 630 tis. Kč (2016: 0 tis. Kč).

24 DAŇ Z PŘÍJMŮ

	2017	2016
Splatná daň z příjmů za období	4 031	7 088
Odložená daň	5 173	3 581
Daň z příjmů celkem	9 204	10 669

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:

	2017	2016
Zisk před zdaněním	153 180	198 937
Aplikovaná průměrná daňová sazba	6%	6%
Daň vypočtená s použitím místních průměrných daňových sazeb	9 191	11 936
Daňový efekt:		
nákladů neodpočitatelných pro daňové účely	146	107
rozdílu mezi účetními a daňovými náklady	-1 227	-765
Ostatní	1 094	-609
Daň z příjmů celkem	9 204	10 669

Vážený aritmetický průměr příslušných daňových sazeb za rok 2017 činil 6% (2016: 6%).

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Příloha ke konsolidované účetní závěrce 31. prosince 2017

Odložený daňový závazek k 31. prosinci 2017 a 2016 je možné analyzovat následovně:

	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Odložený daňový závazek		
Rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou majetku	55 785	52 462
Odložený daňový závazek celkem	55 785	52 462
Odložená daňová pohledávka		
Daňově odčitatelné ztráty minulých let	2 008	3 858
Odložená daňová pohledávka celkem	2 008	3 858
Čistý odložený daňový závazek	53 777	48 604

25 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

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

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

Skupina vykazovala tyto zůstatky se spřízněnými stranami:

	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Pohledávky z obchodního styku – ostatní spřízněné strany	200	140
Celkem	200	140
Závazky z obchodního styku – ostatní spřízněné strany	1 192	126
Závazky z obchodního styku – statutární ředitel PO	51	51
Ostatní závazky – ostatní spřízněné strany	30 288	
Celkem	31 531	177

Pohledávky z obchodního styku za spřízněnými stranami vznikají zejména z dodání výrobků a služeb a jsou splatné do tří měsíců po dodání. Pohledávky jsou nezajištěné a nejsou úročeny. Na pohledávky za spřízněnými stranami nebyly k 31. prosinci 2017 a 2016 vytvořeny žádné opravné položky.

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

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

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

	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Dlouhodobé poskytnuté půjčky - ostatní spřízněné strany	109 513	112 456
Krátkodobé poskytnuté půjčky - mateřská společnost	190 677	
Celkem	300 190	112 456
Půjčky přijaté (poznámka 16) - mateřská společnost	1 108 138	1 068 219
Celkem	1 108 138	1 068 219

Půjčky spřízněným stranám nejsou zajištěny. Skupina netvořila v roce 2017 ani 2016 opravné položky k půjčkám spřízněným stranám.

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

c) Náklady a výnosy realizované se spřízněnými stranami

Se spřízněnými stranami se uskutečnily následující transakce:

	2017	2016
Výnosy		
Nájemné - ostatní spřízněné strany	238	
Úrokové výnosy - ostatní spřízněné strany	10 289	5 861
Tržby za služby - ostatní spřízněné strany	1 152	1 319
Celkem	11 679	7 180
	2017	2016
Náklady		
Náklady na nájemné - ostatní spřízněné strany	2 516	2 571
Úrokové náklady - mateřská společnost	49 153	13 883
Náklady na služby - ostatní spřízněné strany	3 441	1 068
Náklady na služby - statutární ředitel PO	682	612
Celkem	55 792	18 134

Transakce se spřízněnými stranami byly realizovány za běžných obchodních podmínek.

26 ZISK NA AKCII

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

	2017	2016
Počet zakladatelských akcií (ks)	20	20
Počet investičních akcií (ks)	129 159	128 815
Celkový počet kusových akcií bez jmenovité hodnoty	129 179	128 835
Základní kapitál celkem (v Kč)	134 774 784	130 815 000

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

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

27 ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK

Řízení finančního rizika dle statutu Fondu

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

Identifikaci a řízení rizik provádí Finanční oddělení Skupiny v souladu s postupy schválenými představenstvem 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.

27.1 Tržní riziko

A) Cenové riziko

Hodnota investice do nemovitostí

Hodnota investice do nemovitosti, do níž Skupina investuje, může stoupat nebo klesat v závislosti na změnách ekonomických podmínek, úrokových měr a způsobu, jak trh příslušný majetek vnímá. Tržní riziko je obecné riziko spojené s filozofií investice do investičního fondu, investor-akcionář v souladu se statutem fondu před svou investicí toto obecné riziko akceptoval.

S ohledem na povahu významné části majetku Skupiny, jež je tvořena investicemi do nemovitostí, probíhá jeho oceňování v souladu se Statutem vždy jednou za rok. Ocenění investice

do nemovitostí je prováděno každoročně k rozvahovému dni certifikovaným znalcem. V případě náhlé změny okolností ovlivňující cenu nemovitostí v majetku Skupiny by tak mohla nastat situace, kdy aktuální hodnota akcie Skupiny stanovená na základě posledního provedeného ocenění, nekoresponduje s reálnou hodnotou nemovitostí v majetku Skupiny. Dojde-li k takovéto náhlé změně okolností ovlivňujících cenu nemovitostí v majetku Skupiny, postupuje Investiční společnost s platným Statutem.

Pokud by byla k 31. prosinci 2017 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 2016: 1 tis. Kč) z titulu změny ocenění této investice.

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 Skupiny toto riziko za významné.

B) Úvěrové riziko

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

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

C) Úrokové riziko

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

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

D) 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 31. prosinci 2017	Méně než 30 dní	30 až 180 dní	180 až 360 dní	1 rok až 5 let	Více než 5 let
Krátkodobé pohledávky	3 925	1 281	49 011		
Krátkodobé půjčky			190 677		
Dlouhodobé půjčky					109 513
Obchodní a ostatní krátkodobé závazky	45 998		64 219		
Dlouhodobé závazky					1 116 742
Netto	-42 073	1 281	175 469		-1 007 229

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Příloha ke konsolidované účetní závěrce 31. prosince 2017

K 31. prosinci 2016	Méně než 30 dní	30 až 180 dní	180 až 360 dní	1 rok až 5 let	Více než 5 let
Krátkodobé pohledávky	10 802	37	1 063		
Krátkodobé půjčky			180 329		
Dlouhodobé půjčky					112 650
Obchodní a ostatní krátkodobé závazky	31 213	1 856	1 501		
Dlouhodobé závazky					1 076 924
Netto	-20 411	-1 819	179 891		-964 274

27.2 Řízení kapitálových rizik

Cíle Skupiny při řízení kapitálu jsou následující:

- splňovat zákonné požadavky stanovené českou legislativou;
- zabezpečit schopnost Skupiny splnit předpoklad nepřetržitého trvání tak, aby mohla pokračovat v tvorbě zisku pro akcionáře a ku prospěchu ostatním zainteresovaným subjektům;
- udržovat optimální strukturu kapitálu tak, aby byly minimalizovány náklady na kapitál.

Skupina monitoruje kapitál na základě poměru cizích zdrojů a kapitálu. Tento poměr se vypočítá jako čistý dluh k celkovému kapitálu. Čistý dluh se vypočítá jako přijaté půjčky celkem (včetně položky „krátkodobé a dlouhodobé přijaté půjčky“ vykázané v konsolidované rozvaze) snížené o peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty. Celkový kapitál se vypočítá jako „vlastní kapitál“ vykázaný v konsolidované rozvaze plus čistý dluh. Ukazatel zadlužení k 31. prosinci 2017 a 2016 může být znázorněn následovně:

	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Celkový dluh	1 280 736	1 160 098
mínus peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	30 464	104 282
Čistý dluh	1 250 272	1 055 816
Vlastní kapitál celkem	1 641 965	1 494 029
Celkový kapitál Skupiny	2 892 237	2 549 845
Ukazatel zadlužení	43,23%	41,41 %

27.3 Riziko zrušení Mateřské společnosti (Fondu)

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

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

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

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

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

27.4 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.

27.5 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.

27.6 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.

27.7 Riziko spojené s investicemi do movitých věcí

Věci movité mohou být postiženy vadami, a to např. vadami skrytými nebo vadami, které vyvstanou až po delším časovém období. V případě vady věci movité, která je součástí souboru generující

pravidelný či nepravidelný výnos, může dojít k narušení výkonnosti celého souboru věcí movitých. Toto riziko lze snížit smluvní odpovědností za vady a zajištěním kvalitního záručního a pozáručního servisu. Důsledkem těchto vad může být snížení hodnoty věcí movitých a jejich souborů a zvýšené náklady na opravy atd. Rovněž umělecká díla jako specifické věci movité mohou být stíženy jak faktickými tak právními vadami, ať již v podobě věcného poškození, či v podobě práv třetích osob k nim uplatňovaných např. v souvislosti s případnou trestnou činností. Toto riziko lze snížit důkladným právním i věcným auditem předcházející nabytí takového aktiva. Ve sledovaném období Skupina evidovala ve svém majetku movité věci, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

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

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

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

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

27.9 Riziko spojené s investicemi do pohledávek a půjček

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

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

27.10 Riziko vypořádání

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

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

27.11 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.

28 UDÁLOSTI PO KONCI ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Po rozvahovém dni do doby sestavení konsolidované účetní závěrky nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku sestavenou k 31. prosinci 2017.

Z P R Á V A N E Z Á V I S L É H O A U D I T O R A

určená akcionářům společnosti

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

Zpráva o auditu konsolidované účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. a jejích dceřiných společností („Skupina“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z konsolidovaného výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2017, konsolidovaného výkazu o úplném výsledku, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu a konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2017 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 2 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Skupiny k 31. 12. 2017 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2017 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Hlavní záležitosti auditu

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

- *Ocenění investice do nemovitostí*

Z celkové sumy aktiv Skupiny představují 78 % investice do nemovitostí. Pro ocenění k datu konsolidované účetní závěrky je zvolena metoda ocenění reálnou hodnotou. Změny reálných hodnot mezi jednotlivými rozvahovými dny jsou vykazovány v konsolidovaném výkazu o úplném výsledku v položce Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí. Ocenění investic do nemovitostí bylo proto pro náš audit důležité.

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

- *Účtování výnosů*

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

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

- *Dlouhodobé závazky*

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

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

Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční zprávě

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

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

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

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

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

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

Statutární ředitel společnosti Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

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

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.

- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární ředitel společnosti Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. uvedl v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky statutárním ředitelem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do Skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu Skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

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

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

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

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

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

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Skupiny nás dne 30. 5. 2017 určila valná hromada společnosti Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Auditorem Skupiny jsme nepřetržitě druhým rokem.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok ke konsolidované účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit společnosti Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., kterou jsme dne 30. 4. 2018 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že jsme Skupině neposkytli žádné služby uvedené v čl. 5 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a nepovolené dle čl. 5 odst. 3 tohoto nařízení. Zároveň jsme Skupině neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v příloze konsolidované účetní závěrky.

V Plzni dne 30. 4. 2018



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

Ing. Josef Nocar
auditor, oprávnění č. 1942

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

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2017

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

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Účetní závěrka za rok končící 31. prosince 2017

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (ROZVAHA)

v tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2017	31. prosince 2016
AKTIVA			
<i>Peníze a peněžní ekvivalenty</i>	11	209	209
<i>Aktiva celkem přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií</i>		209	209
Realizovatelná finanční aktiva	6	152 469	111 013
Dlouhodobý majetek	7	965	1 986
Dlouhodobé pohledávky	8	161 118	163 521
Nedokončené investice do nemovitostí		233 318	26 205
Investice do nemovitostí	9	1 853 706	1 801 694
Dlouhodobý majetek celkem		2 401 576	2 104 419
Krátkodobé pohledávky	10	244 652	191 759
<i>Peníze a peněžní ekvivalenty</i>	11	24 957	97 967
Ostatní aktiva celkem		269 609	289 726
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií		2 671 185	2 394 145
Aktiva celkem		2 671 394	2 394 354
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Základní kapitál	12	134 775	130 815
Ostatní fondy ze zisku		250	250
Fond z přecenění realizovatelných aktiv		96 717	55 231
Úplný výsledek hospodaření za běžnou činnost		102 906	162 527
Kumulované zisky	13	1 250 620	1 088 099
Vlastní kapitál celkem		1 585 268	1 436 922
<u>Krátkodobé závazky:</u>			
Krátkodobé závazky	14	153 158	64 686
<u>Dlouhodobé závazky:</u>			
Odložený daňový závazek	22	43 429	39 758
Dlouhodobé závazky	15	889 539	852 988
Závazky celkem bez čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií		1 086 126	957 432
Vlastní kapitál a závazky celkem		2 671 394	2 394 354
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií		1 585 059	1 436 713

Příloha na stranách 7 až 41 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Účetní závěrka za rok končící 31. prosince 2017

Účetní závěrka byla schválena statutárním ředitelem a z jeho pověření podepsána dne 25. dubna 2018.



Mgr. Daniel Šritr
Pověřený zmocněnec

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Účetní závěrka za rok končící 31. prosince 2017

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

v tis. Kč	Poznámka	2017	2016
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	18	172 869	170 094
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	9, 20	-70 784	-49 328
Ostatní provozní náklady	9, 20	-6 709	-13 867
Změna reálné hodnoty investice do nemovitosti	9, 19	52 012	17 790
Ostatní výnosy		876	364
Provozní výsledek hospodaření		148 264	125 053
Nákladové / výnosové úroky	21	-35 580	4 153
Ostatní finanční náklady / výnosy	21	-2 047	41 351
Finanční výsledek hospodaření		-37 627	45 504
Výsledek hospodaření před zdaněním		110 637	170 557
Daň z příjmů za běžnou činnost	22	-7 731	-8 030
Výsledek hospodaření za účetní období		102 906	162 527
Realizovatelná finanční aktiva	6	43 559	53 546
Dopad do odložené daně z titulu přecenění realizovatelných aktiv		-2 073	-2 677
Ostatní úplný hospodářský výsledek		41 486	50 869
Úplný hospodářský výsledek za účetní období po zdanění / Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií		144 392	213 396

Příloha na stranách 7 až 41 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Účetní závěrka za rok končící 31. prosince 2017

VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

v tis. Kč	Základní kapitál	Ostatní fondy ze zisku	Fond z přecenění realizovatelných aktiv	Kumulované zisky	Úplný výsledek hospodaření	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2016	130 815	250	4 362	957 170	130 929	1 223 525
Rozdělení zisku 2015				130 929	-130 929	
Úplný výsledek hospodaření za účet. období (*)			50 869		162 521	213 391
Zůstatek k 31. prosinci 2016	130 815	250	55 231	1 088 099	162 521	1 436 916
Rozdělení zisku 2016				162 521	-162 521	
Úplný výsledek hospodaření za účet. období (*)			41 486		102 906	144 392
Navýšení základního kapitálu	3 960					3 960
Zůstatek k 31. prosinci 2017	134 775	250	96 717	1 250 620	102 906	1 585 268

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

VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘÍRADITELNÝCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ

	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Počet investičních akcií (ks)	129 159	128 815
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	1 585 059	1 436 713
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	12 272,153	11 153,305

Příloha na stranách 7 až 41 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Účetní závěrka za rok končící 31. prosince 2017

VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ

v tis. Kč	Poznámka	2017	2016
Výsledek hospodaření za běžnou činnost před zdaněním		110 637	170 557
<u>Úpravy o nepeněžní operace</u>		-48 532	-60 400
Odpis stálých aktiv a odpis pohledávek		56	643
Změna stavu opravných položek a rezerv		1	1 100
Čistý zisk / ztráta z finančních operací (neprovozní cash flow)	21	2 047	-41 351
Úprava o nákladové a výnosové úroky		2 950	-4 153
Úprava o přecenění investice do nemovitosti	9	-52 012	-17 790
Ostatní nepeněžní operace (časově rozlišené úroky)		-1 574	1 152
Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu		62 105	110 157
<u>Změna stavu pracovního kapitálu</u>		35 579	-131 748
Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv		-52 893	-171 944
Změna stavu závazků a časového rozlišení pasív		88 472	40 195
Čistý provozní peněžní tok před zdaněním a mimořádnými položkami		97 684	-21 591
Zaplacené úroky		-6 523	-737
Přijaté úroky		8 541	3 884
Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost		-8 513	-7 396
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		91 189	-25 841
Výdaje spojené s nabytím dlouhodobého majetku a realizovatelných finančních aktiv			-9 800
Výdaje spojené s nabytím investice do nemovitostí		-207 113	-34 464
Příjmy z prodeje realizovatelných finančních aktiv			47 335
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		-207 113	3 071
Změna stavu závazků z financování		36 551	131 530
Změna stavu dlouhodobých pohledávek		2 403	-113 179
Navýšení základního kapitálu		3 960	
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		42 914	18 351
Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		-73 010	-4 420
Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	11	98 176	102 596
Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	11	25 166	98 176
- z toho peněžní prostředky vztahované k základnímu kapitálu		209	209
- z toho peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií		24 957	97 967

Příloha na stranách 7 až 40 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

1 OBECNÉ INFORMACE

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

V roce 2017 a 2016 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.

Statutární orgány Společnosti

K 31. prosinci 2017 a 31. prosinci 2016:

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

Člen správní rady k 31. prosinci 2017 a 31. prosinci 2016:

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

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

2 PŘEHLED ZÁKLADNÍCH ÚČETNÍCH POLITIK

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

2.1 Základní zásady sestavení účetní závěrky

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

Účetní závěrka je sestavena na principu historických pořizovacích cen s výjimkou investice do nemovitostí přeceňované na reálnou hodnotu do zisku, realizovatelných finančních aktiv přeceňovaných na reálnou hodnotu.

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

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

2.2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly

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

2.3 Vykazování podle segmentů

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

2.4 Přepočty cizích měn

a) Funkční měna a měna vykazování

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

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

b) Transakce a zůstatky

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

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

2.5 Pozemky, budovy a zařízení

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

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

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

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

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

2.6 Finanční aktiva

Společnost klasifikuje svá finanční aktiva do následujících kategorií: finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti výkazu zisku a ztráty, půjčky a pohledávky a realizovatelná finanční aktiva. Klasifikace záleží na účelu, pro který byla finanční aktiva pořízena. Vedení rozhodne o klasifikaci finančních aktiv při jejich prvotním zaúčtování.

a) Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti výkazu zisku a ztráty

Finanční aktiva k obchodování jsou finančními aktivy oceňovanými reálnou hodnotou proti výkazu zisku a ztráty. Finanční aktivum je zařazeno do této kategorie, pokud bylo pořízeno především za účelem prodeje v blízké budoucnosti. Deriváty jsou také zařazeny do kategorie položek k obchodování za předpokladu, že nejsou určeny k zajištění. Aktiva v této kategorii jsou klasifikována jako krátkodobá, pokud se očekává, že budou uhrazena do 12 měsíců, jinak jsou klasifikována jako dlouhodobá.

Ačkoliv společnost využívá deriváty k zajištění rizik, neaplikovala zajišťovací účetnictví s ohledem na administrativní náročnost.

b) Půjčky a pohledávky

Půjčky a pohledávky jsou nederivátová finanční aktiva s danými nebo definovatelnými platbami, která nejsou kótována na aktivním trhu. Jsou zahrnuty do krátkodobých aktiv, s výjimkou těch s dobou splatnosti delší než 12 měsíců po konci účetního období. Ta jsou klasifikována jako dlouhodobá aktiva. V případě, kdy Společnost poskytla bezúročnou půjčku, vykáže k datu jejího poskytnutí, resp. k datu přechodu na IFRS, jednorázový náklad. V případě, kdy Společnost získala bezúročnou půjčku, realizuje k datu jejího obdržení, jednorázový zisk. Úrokové náklady, resp.

výnosy z těchto jednorázových půjček jsou následně vykázány v rámci finančních nákladů/výnosů na základě efektivní úrokové sazby.

c) Realizovatelná finanční aktiva

Realizovatelná finanční aktiva jsou nederivátové nástroje, které jsou buď zařazeny do této kategorie, nebo nejsou zařazeny do žádné jiné kategorie. Jsou zahrnuty do krátkodobých aktiv za předpokladu, že splatnost investice nenastane nebo vedení investici nezamýšlí prodat do 12 měsíců od konce účetního období.

Majetkové účasti – dceřiná společnost

Dceřiným podnikem jsou všechny vykazující jednotky, ve kterých je Společnost oprávněna řídit jejich finanční a provozní činnost, což je pravomoc, která bývá obecně spojena s vlastnictvím více než poloviny hlasovacích práv.

Investice do dceřiné společnosti se účtují v okamžiku pořízení v reálné hodnotě. Reálná hodnota - pořizovací cena zahrnuje všechny přímo přiřaditelné náklady na investice.

Následně se investice do dceřiné společnosti vykazují v reálné hodnotě stanovené na základě znaleckého posudku snížené o ztráty ze snížení hodnoty. Přecenění investice je vykazováno v ostatním úplném hospodářském výsledku Společnosti.

2.7 Účtování a oceňování finančních aktiv

Nákupy a prodeje finančních aktiv se vykazují k datu sjednání obchodu, tedy datu, ke kterému se Společnost zaváže dané aktivum koupit nebo prodat. Prvotní zaúčtování investice je provedeno v reálné hodnotě plus transakční náklady v případě všech finančních aktiv, která nejsou oceňována reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů. Prvotní zaúčtování finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů je provedeno v reálné hodnotě a transakční náklady jsou zaúčtovány do nákladů ve výkazu zisku a ztráty. Investice jsou odúčtovány z rozvahy, jestliže právo obdržet peněžní toky z investic vypršelo nebo bylo převedeno a Společnost převedla v podstatě veškerá rizika a odměny plynoucí z vlastnictví. Realizovatelná finanční aktiva a finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti výkazu zisku a ztráty jsou následně oceňována reálnou hodnotou. Půjčky a pohledávky jsou následně vykazovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové sazby.

Zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů se účtují do výkazu zisku a ztráty do položky „ostatní zisky/(ztráty)“ v období, v němž nastanou. Dividendový výnos z finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů je vykázán ve výkazu zisku a ztráty v položce ostatních výnosů tehdy, když Společnosti vznikne právo na přijetí platby.

Změny reálné hodnoty peněžních a nepeněžních cenných papírů klasifikovaných jako realizovatelné se vykazují v položce ostatního úplného výsledku.

V případě, že cenné papíry klasifikované jako realizovatelné jsou prodány nebo dojde ke snížení jejich hodnoty, jsou kumulované nerealizované zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty vykázány ve vlastním kapitálu převedeny do výkazu zisku a ztráty do položky „zisky a ztráty z cenných papírů“.

Dividendy z realizovatelných majetkových nástrojů se účtují do výkazu zisku a ztráty v položce ostatních výnosů tehdy, když Společnosti vznikne právo na přijetí platby.

2.8 Snížení hodnoty finančních aktiv

a) Aktiva vedená v zůstatkové hodnotě

Společnost vždy k rozvahovému dni posoudí, zda existují objektivní důkazy o tom, že došlo ke snížení hodnoty finančního aktiva nebo skupiny aktiv. Ke snížení hodnoty pohledávky nebo skupiny pohledávek a ke vzniku ztráty dochází vždy pouze v tom případě, že existuje objektivní důkaz snížení hodnoty jako důsledek jedné nebo více událostí, které nastaly po prvotním zaúčtování pohledávky (událost vyvolávající ztrátu), a že tato událost nebo události mají dopad na očekávané budoucí peněžní toky pohledávky nebo skupiny pohledávek, které se dají spolehlivě odhadnout.

Kritéria, která Společnost použije při určování objektivních důkazů o tom, že došlo ke snížení hodnoty, zahrnují:

- Významné finanční problémy emitenta nebo dlužníka;
- Porušení smlouvy, jako např. prodlení s platbami úroků nebo jistiny či jejich nezaplacení;
- Pravděpodobnost konkurzu či jiné finanční restrukturalizace dlužníka;
- Zánik aktivního trhu pro toto finanční aktivum z důvodu finančních potíží.

Společnost nejprve posoudí, zda existuje objektivní důkaz o snížení hodnoty.

U kategorie půjček a pohledávek je výše ztráty rovna rozdílu mezi účetní hodnotou aktiva a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků (vyjma budoucích úvěrových ztrát, ke kterým nedošlo) diskontovaných původní efektivní úrokovou mírou finančního aktiva. Účetní hodnota aktiva se sníží a ztráta se vykáže ve výkazu zisku a ztráty.

Pokud v následujícím účetním období ztráta ze snížení hodnoty poklesne a tento pokles je možné objektivně vztáhnout k události, která nastala po zaúčtování snížení hodnoty (jako např. zvýšení úvěrového ratingu dlužníka), bude ve výkazu zisku a ztráty vykázáno zrušení tohoto dříve zaúčtovaného snížení hodnoty.

b) Aktiva klasifikovaná jako realizovatelná

Společnost vždy k rozvahovému dni posoudí, zda neexistují objektivní důkazy o tom, že došlo ke snížení hodnoty finančního aktiva nebo skupiny aktiv. V případě kapitálových investic klasifikovaných jako realizovatelné je významný nebo dlouhotrvající pokles reálné hodnoty cenného papíru pod jeho pořizovací cenu rovněž důkazem snížení hodnoty těchto aktiv. Pokud existují nějaké takové důkazy v případě realizovatelných finančních aktiv, je kumulovaná ztráta definovaná jako rozdíl mezi pořizovací cenou a současnou reálnou hodnotou po odečtení ztráty ze snížení hodnoty tohoto finančního aktiva původně vykázaného na účtech nákladů nebo výnosů, vyjmuta z vlastního kapitálu a následně vykázána ve výkazu zisku a ztráty.

Ztráty ze snížení hodnoty majetkových nástrojů vykázané ve výkazu zisku a ztráty nejsou následně v tomto samostatném výkazu zisku a ztráty rušeny. Pokud v následujícím období vzroste reálná hodnota realizovatelného dluhového nástroje a tento nárůst lze objektivně vztáhnout k události, k níž došlo po vykázaní ztráty ze snížení hodnoty na účtech nákladů a výnosů, zruší se tato ztráta ze snížení hodnoty ve výkazu zisku a ztráty.

Testování obchodních pohledávek na snížení hodnoty je popsáno v poznámce 10.

2.9 Investice do nemovitostí

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

Zisky a ztráty ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí se zahrnou do hospodářského výsledku v období, ve kterém k nim došlo. Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji nebo pokud je investice do nemovitostí trvale stažena z používání a z jejího prodeje nejsou očekávány budoucí ekonomické užitky.

Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do hospodářského výsledku v období, ve kterém je nemovitost odúčtována.

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

2.10 Leasing

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

a) Účtování finančního leasingu

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

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

b) Operativní leasing

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

2.11 Obchodní pohledávky

Obchodní pohledávky jsou částky k úhradě od zákazníků za poskytnuté služby v rámci běžné podnikatelské činnosti. Je-li doba splatnosti kratší než jeden rok (nebo v rámci jednoho provozního

cyklu, pokud je delší než jeden rok) jsou klasifikovány jako krátkodobá aktiva. Pokud ne, vykazují se jako dlouhodobá aktiva.

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

2.12 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

2.13 Základní kapitál

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

2.14 Obchodní závazky

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

2.15 Půjčky

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

2.16 Splatná a odložená daň z příjmů

Daňové náklady za účetní období zahrnují splatnou a odloženou daň. Daň se vykazuje ve výkazu zisku a ztráty s výjimkou případů, kdy se vztahuje k položkám vykázaným v ostatním úplném výsledku nebo přímo ve vlastním kapitálu. V takovém případě se daň vykazuje rovněž v ostatním úplném výsledku nebo ve vlastním kapitálu.

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

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

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

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

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

2.17 Rezervy

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

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

2.18 Vykazování výnosů

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

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

Tržby za poskytnutí služeb jsou zaúčtovány k datu uskutečnění služeb.

2.19 Výpůjční náklady

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

Od výpůjčních nákladů, které splňují kritéria pro aktivaci, se odečtou investiční výnosy z dočasného investování specifických půjček až do jejich vydání na způsobilé aktivum.

Všechny ostatní výpůjční náklady se vykazují v hospodářském výsledku v období, ve kterém vznikly.

2.20 Spřízněné strany

Spřízněnými stranami společnosti se rozumí:

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

2.21 Následné události

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

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

3 ROZHODUJÍCÍ ÚČETNÍ ODHADY A ÚSUDKY

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

3.1 Významné účetní odhady a předpoklady

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

a) Ocenění investice do nemovitostí na reálnou hodnotu

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

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

Společnost přijala půjčky, které jsou bezúročné. Tyto půjčky jsou v okamžiku jejich přijetí vykázány v čisté současné hodnotě. Následně je úrok rozlišen do výkazu zisku a ztráty. Úrok je rozlišován pomocí efektivní úrokové míry.

c) Reálná hodnota dceřiné společnosti

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

3.2 Nové a novelizované standardy uplatňované Společností

Následující nové standardy, novely standardů a interpretace dosud nejsou pro roční období začínající 1. ledna 2017 závazně účinné a při sestavování této individuální účetní závěrky nebyly použity. Společnost plánuje tato ustanovení přijmout, až nabydou účinnosti.

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha nastávající změny účetních pravidel [IAS 8.31 (b)]	Možný dopad na účetní jednotku [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky a Vysvětlení k IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky (vydaná 12. dubna 2016) (Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2018 nebo později. Dřívější použití je povoleno.)	Tento nový standard poskytuje rámec, který nahrazuje stávající úpravu vykazování výnosů v IFRS. Účetní jednotky zavedou pětikrokový model s cílem určit v jaký okamžik a v jaké výši výnosy vykázat. Nový model stanoví, že výnos by měl být vykázán, jakmile účetní jednotka převede (tak jak účetní jednotka převádí) kontrolu nad zbožím nebo službami na zákazníka, a to ve výši, na jakou bude mít účetní jednotka dle svého vlastního očekávání nárok. V závislosti na splnění určitých kritérií se výnos vykáže: • průběžně, a to způsobem, který odráží plnění účetní jednotky, nebo • jednorázově, jakmile kontrola nad zbožím nebo službami přejde na zákazníka. IFRS 15 rovněž stanovuje zásady, které účetní jednotka uplatní s cílem poskytnout uživatelům účetní závěrky užitečné kvalitativní a kvantitativní informace o povaze, výši, načasování a nejistotě výnosů a peněžních toků plynoucích ze smlouvy se zákazníkem. Vysvětlení k IFRS 15 objasňují některé požadavky tohoto standardu a poskytují další přechodnou úlevu pro společnosti, které tento nový standard implementují.	Přestože vedení účetní jednotky dosud zcela nedokončilo prvotní posouzení potenciálního dopadu IFRS 15 na účetní závěrku účetní jednotky, neočekává, že by tento nový standard měl při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku. Vzhledem k povaze činnosti účetní jednotky a druhům výnosů, které jí plynou, se nepředpokládá, že dle IFRS 15 dojde ke změně načasování a ocenění výnosů účetní jednotky.

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2017

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha nastávající změny účetních pravidel [IAS 8.31 (b)]	Možný dopad na účetní jednotku [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
	Novelizace objasňuje jak: - identifikovat závazek k plnění – příslib převést zboží nebo službu na zákazníka – ve smlouvě, - určit, zda je společnost odpovědným subjektem (poskytovatelem zboží nebo služby), nebo zástupcem (odpovědným za zajištění poskytnutí zboží nebo služby), a - určit, zda by výnos z poskytnutí licence měl být vykázán jednorázově, nebo průběžně. Novelizace účetním jednotkám rovněž poskytuje dvě další praktická zjednodušení: - Účetní jednotka nemusí měnit vykázání smluv, které jsou dokončené na počátku nejdřívějšího vykazovaného období (týká se pouze účetních jednotek používajících plný retrospektivní přístup). - U smluv, které byly změněny před začátkem nejdřívějšího vykazovaného období, účetní jednotka nemusí retrospektivně měnit vykázání smlouvy, avšak místo toho zohlední celkový dopad všech změn, k nimž došlo před začátkem nejdřívějšího vykazovaného období (týká se rovněž účetních jednotek vykazujících kumulativní dopad prvotní aplikace tohoto standardu k datu prvotní aplikace).	
IFRS 9 <i>Finanční nástroje (2014)</i> (Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2018 nebo později; použije se retrospektivně s některými výjimkami. Úprava minulých období není vyžadována a je povolena, pouze pokud jsou k dispozici informace bez použití zpětného pohledu. Dřívější použití je povoleno.)	Tento standard nahrazuje IAS 39 <i>Finanční nástroje: účtování a oceňování</i> s tím, že nadále platí výjimka dle IAS 39 pro zajištění reálné hodnoty úrokové angažovanosti účetní jednotky v portfoliu finančních aktiv nebo finančních závazků a že si účetní jednotky mohou zvolit, zda budou o všech zajištěních účtovat podle požadavků IFRS 9, nebo nadále podle stávajících požadavků obsažených v IAS 39, dokud nenabyde účinnosti standard vyplývající z projektu IASB zaměřeného na makro zajišťovací účetnictví. Ačkoliv se přípustné oceňovací základny u finančních aktiv – zůstatková hodnota, reálná hodnota vykázaná do ostatního úplného výsledku a reálná hodnota vykázaná do zisku nebo ztráty – podobají IAS 39, značně se liší kritéria klasifikace do příslušné kategorie ocenění. Finanční aktivum se ocení zůstatkovou hodnotou, pokud jsou splněny následující dvě podmínky: - aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet aktiva za účelem inkasování smluvních peněžních toků, a - jeho smluvní podmínky dávají v konkrétních datech vzniknout peněžním tokům, které jsou výhradně platbami jistiny a úroku z nesplacené jistiny.	Účetní jednotka (nebankovní subjekt) očekává, že standard IFRS 9 (2014) nebude mít významný dopad na účetní závěrku. Vzhledem k povaze činnosti účetní jednotky a druhům finančních nástrojů, které drží, se nepředpokládá, že dle IFRS 9 dojde ke změně klasifikace a ocenění finančních nástrojů účetní jednotky vzhledem k tomu, že většinu finančních aktiv oceňuje reálnou hodnotou. Účetní jednotka se však domnívá, že u aktiv, na něž se bude vztahovat model očekávané úvěrové ztráty, pravděpodobně dojde ke zvýšení ztrát ze snížení hodnoty a větší volatilitě těchto ztrát. Tento dopad však nebude významný.

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2017

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha nastávající změny účetních pravidel [IAS 8.31 (b)]	Možný dopad na účetní jednotku [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
	V případě neobchodovaného kapitálového nástroje má společnost dále možnost nezvratně vykázat následné změny reálné hodnoty (včetně kurzových zisků a ztrát) do ostatního úplného výsledku. Ty za žádných okolností nelze reklasifikovat do výsledku hospodaření. V případě dluhových nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného výsledku se úrokové výnosy, očekávané úvěrové ztráty a kurzové zisky a ztráty účtují do výsledku hospodaření stejným způsobem jako v případě aktiv oceňovaných zůstatkovou hodnotou. Ostatní zisky a ztráty se účtují do ostatního úplného výsledku, přičemž se při odúčtování reklasifikují do výsledku hospodaření. Model snížení hodnoty v IFRS 9 nahrazuje model „vzniklé ztráty“ v IAS 39 výhledovým modelem „očekávané úvěrové ztráty“, což znamená, že již nebude nutné, aby ztrátová událost nastala předtím, než se zaúčtuje opravná položka na snížení hodnoty. Nový model snížení hodnoty se použije na finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou nebo reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného výsledku (kromě investic do kapitálových nástrojů) a na smluvní aktiva. Dle IFRS 9 se opravné položky ocení na jednom z následujících dvou základů: • 12měsíční očekávané úvěrové ztráty: Jedná se o očekávané úvěrové ztráty, jež vznikají v důsledku možných nedodržení závazků během 12 měsíců od data vykázání. • Očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání: Jedná se o očekávané úvěrové ztráty, jež vznikají v důsledku všech možných nedodržení závazků během očekávané doby trvání finančního nástroje. IFRS 9 obsahuje nový obecný model zajišťovacího účetnictví, který zajišťuje větší provázanost zajišťovacího účetnictví s řízením rizik. Druhy zajišťovacích vztahů – reálná hodnota, peněžní tok a čistá investice do zahraniční jednotky – zůstávají nezměněny, avšak bude vyžadován dodatečný úsudek. Standard obsahuje nové požadavky na dosažení, udržení a ukončení aplikace zajišťovacího účetnictví a umožňuje, aby jako zajištěné položky byly určeny i další rizikové pozice. Je vyžadováno zveřejnění rozsáhlých dodatečných informací o činnostech účetní jednotky v oblasti řízení rizik a zajištění.	

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2017

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha nastávající změny účetních pravidel [IAS 8.31 (b)]	Možný dopad na účetní jednotku [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
Novelizace IFRS 4: Uplatňování IFRS 9 Finanční nástroje s IFRS 4 Pojistné smlouvy (Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2018 nebo později; použije se prospektivně.)	Novelizace řeší obavy pramenící z implementace IFRS 9 před implementací standardu, jenž má nahradit IFRS 4 a na němž IASB v současnosti pracuje. Novelizace zavádí dvě volitelná řešení. Jedním z řešení je dočasné osvobození od IFRS 9, tzn. v podstatě odložení aplikace IFRS 9 v případě některých pojistitelů. Druhým řešením je tzv. překlenovací přístup k prezentaci, jehož účelem je zmírnit volatilitu, ke které může dojít při aplikaci IFRS 9 před chystaným standardem upravujícím pojistné smlouvy.	Účetní jednotka není poskytovatelem pojištění. Vzhledem k této skutečnosti účetní jednotka očekává, že při prvotní aplikaci nebude mít tato novelizace významný dopad na účetní závěrku účetní jednotky.
IFRS 16 <i>Leasingy</i> (Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později. Dřívější použití je povoleno, pokud účetní jednotka rovněž aplikuje standard IFRS 15.)	IFRS 16 nahrazuje standard IAS 17 <i>Leasingy</i> a související interpretace. Standard ruší současný dvojitý účetní model pro nájemce a místo toho vyžaduje, aby společnosti většinu nájemních smluv vykazovaly v rozvaze podle jednoho modelu, což eliminuje rozdíl mezi operativním a finančním leasingem. Podle IFRS 16 se smlouva považuje za leasingovou, pokud dává právo rozhodovat o použití daného aktiva v časovém období výměnou za protihodnotu. V případě takových smluv nový model požaduje, aby nájemce vykázal užívané aktivum a závazek z leasingu. Užívané aktivum je odepisováno a související závazek z leasingu je úročen. To se u většiny leasingů projeví postupně se snižujícím objemem účtovaných nákladů z leasingu po dobu trvání leasingové smlouvy, a to i v případě, kdy nájemce platí konstantní leasingové splátky. Nový standard zavádí pro nájemce několik výjimek z rozsahu působnosti, které se týkají: • leasingů s dobou pronájmu 12 měsíců nebo méně bez možnosti odkupu na konci pronájmu a • leasingů, kde podkladové aktivum má nízkou hodnotu. Účetní zachycení leasingu na straně pronajímatele však zůstává do značné míry nezměněno a rozdíl mezi operativním a finančním leasingem bude zachován.	Účetní jednotka očekává, že jako nájemce v návaznosti na implementaci IFRS 16 Leasingy k 1. lednu 2018 vykáže aktivum a závazek z leasingu v přibližné výši 129 mil. Kč.
Novelizace IFRS 10 a IAS 28 <i>Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho</i>	Tato novelizace objasňuje, že v případě transakce týkající se přidruženého či společného podniku závisí rozsah vykázání zisku nebo ztráty na tom, zda prodaná či vložená aktiva představují podnik, přičemž:	Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka nemá

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2017

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha nastávající změny účetních pravidel [IAS 8.31 (b)]	Možný dopad na účetní jednotku [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
<i>přidruženým či společným podnikem</i> (Evropská komise rozhodla o odložení schválení na neurčito.)	• zisk nebo ztráta se vykážou v plném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem týká převodu aktiva nebo aktiv, která představují podnik (bez ohledu na to, zda je obsažen v dceřiné společnosti), kdežto • zisk nebo ztráta se vykážou v částečném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem týká aktiv, která nepředstavují podnik (i v případě, že daná aktiva jsou obsažena v dceřiné společnosti).	významné operace se svými dceřinými, přidruženými ani společnými podniky.
IFRS 17 <i>Pojistné smlouvy</i> (Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2021 nebo později; použije se prospektivně. Dřívější použití je povoleno.) Toto ustanovení není dosud schváleno EU.	IFRS 17 nahrazuje IFRS 4, jenž byl zaveden jako prozatímní standard v roce 2004. Standard IFRS 4 společností povoloval nadále účtovat o pojistných smlouvách dle národních účetních standardů, v důsledku čehož bylo uplatňováno mnoho různých přístupů. Problémy týkající se srovnání, způsobené standardem IFRS 4, řeší IFRS 17 tak, že vyžaduje, aby o všech pojistných smlouvách bylo účtováno jednotně, z čehož budou mít prospěch investoři i pojišťovny. Pojistné závazky budou účtovány v běžných, nikoliv historických cenách.	Účetní jednotka očekává, že tento nový standard nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na prezentaci účetní závěrky, neboť účetní jednotka nepůsobí v pojistném sektoru.
IFRIC 22 <i>Transakce v cizích měnách a cizoměnové zálohy</i> (Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2018 nebo později. Dřívější použití je povoleno.)	IFRIC 22 uvádí požadavky ohledně toho, jaký měnový kurz použít při vykazování transakcí v cizí měně (např. výnosových transakcí) v případech, kdy je platba poskytnuta či přijata předem, a objasňuje, že datem transakce je datum, kdy společnost prvotně zaúčtuje zálohovou platbu nebo výnos příštích období z titulu přijetí zálohy. U transakcí zahrnujících více poskytnutých či přijatých plateb vede každá poskytnutá či přijatá platba ke vzniku samostatného data transakce.	Účetní jednotka očekává, že tato interpretace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka při prvotním zaúčtování nepeněžního aktiva nebo nepeněžního závazku z titulu platby nebo přijetí zálohy používá měnový kurz k datu transakce.
IFRIC 23 <i>Účtování o nejistotě u daní z příjmů</i> (Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později. Dřívější použití je povoleno.) Tato interpretace není dosud schválena EU.	Účelem interpretace IFRIC 23 je objasnit účtování o postupech týkajících se daně z příjmů, které dosud nebyly akceptovány finančním úřadem, a zároveň zvýšit transparentnost. Dle IFRIC 23 je klíčová otázka, zda je pravděpodobné, že finanční úřad akceptuje zvolený daňový postup účetní jednotky. Pokud je pravděpodobné, že finanční úřad nejistý daňový postup akceptuje, pak budou částky daně zaúčtované v účetní závěrce v souladu s daňovým přiznáním, přičemž stanovení výše splatné a odložené daně nebude zohledňovat žádnou nejistotu. V opačném případě budou zdanitelný zisk (nebo daňová ztráta), daňové základny a nevyužité daňové ztráty stanoveny způsobem, který poskytuje lepší odhad situace po vyřešení nejistoty, a to za použití buďto jediné nejpravděpodobnější částky, nebo očekávané	Účetní jednotka očekává, že tato interpretace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka nepůsobí ve složitém prostředí mezinárodního zdanění/nemá významné nejisté daňové pozice.

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2017

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha nastávající změny účetních pravidel [IAS 8.31 (b)]	Možný dopad na účetní jednotku [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
	hodnoty (součtu pravděpodobnostně vážených částek). Účetní jednotka musí předpokládat, že finanční úřad bude daný postup zkoumat a bude plně obeznámen s veškerými relevantními informacemi.	
Novelizace IFRS 2: <i>Klasifikace a oceňování transakcí s úhradou vázanou na akcie</i> (Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2018 nebo později; použije se prospektivně. Dřívější použití je povoleno.)	Tato novelizace objasňuje účtování o transakcích s úhradou vázanou na akcie v následujících oblastech: - dopady rozhodných podmínek a podmínek, které nejsou rozhodnými, na oceňování úhrad vázaných na akcie vypořádaných v hotovosti; - transakce s úhradou vázanou na akcie spojené s čistým vypořádáním v případě závazků z titulu srážkové daně a úprava podmínek úhrady vázané na akcie, která mění klasifikaci transakce z transakce vypořádané v hotovosti na transakci vypořádanou kapitálovými nástroji.	Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na prezentaci účetní závěrky účetní jednotky, neboť účetní jednotka neuzavírá transakce s úhradou vázanou na akcie.
<i>Roční zdokonalení IFRS pro cyklus 2014-2016</i> (vydaná 8. prosince 2016) (Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2018 nebo později s výjimkou změn IFRS 12, které se použijí pro roční období začínající 1. ledna 2017 nebo později.)	<i>Zdokonalení IFRS (2014-2016)</i> obsahují 3 novely standardů. Jedná se zejména o následující změny: - odstranění krátkodobých výjimek pro prvouživatele (IFRS 1 <i>První přijetí Mezinárodních standardů účetního výkaznictví</i>) vztahujících se mj. k přechodným ustanovením standardu IFRS 7 <i>Finanční nástroje: zveřejňování</i>, týkajícím se zveřejnění srovnávacích informací a převodů finančních aktiv, a standardu IAS 19 <i>Zaměstnanecké požitky</i>; výjimky byly odstraněny vzhledem k tomu, že tyto úlevy byly účetním jednotkám k dispozici pouze pro účetní období, která již uplynula; - objasnění, že požadavky IFRS 12 <i>Zveřejnění podílů v jiných účetních jednotkách</i> (s výjimkou zveřejnění úhrnných účetních informací v souladu s odstavci B10-B16 tohoto standardu) se vztahují na účetní jednotky, jejichž podíly v dceřiných podnicích, společných ujednáních, přidružených podnicích nebo nekonsolidovaných strukturovaných jednotkách jsou klasifikované jako držené k prodeji nebo jako ukončované činnosti v souladu s IFRS 5 <i>Dlouhodobá aktiva držená k prodeji a ukončované činnosti</i>; a objasnění, že možnost výjimky z použití ekvivalenční metody dle IAS 28 <i>Investice do přidružených a společných podniků</i> se uplatní samostatně pro každý přidružený či společný podnik při prvotním vykázání tohoto přidruženého či společného podniku.	Očekává se, že žádná z těchto změn nebude mít významný dopad na účetní závěrku účetní jednotky, např.: neboť účetní jednotka nemá podíly v dceřiných podnicích, společných ujednáních, přidružených podnicích nebo nekonsolidovaných strukturovaných jednotkách, které by byly klasifikované jako držené k prodeji nebo jako ukončované činnosti, a u svých podílů v přidružených a společných podnicích neuplatňuje výjimku z účtování ekvivalenční metodou.

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2017

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha nastávající změny účetních pravidel [IAS 8.31 (b)]	Možný dopad na účetní jednotku [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
Novelizace IAS 40 <i>Převody investic do nemovitostí</i> (vydaná 8. prosince 2016) (Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2018 nebo později; dřívější použití je povoleno.)	Tato novelizace poskytuje vysvětlení ohledně převodů do nebo z investic do nemovitostí: - převod do nebo z investic do nemovitostí by měl být proveden pouze tehdy, pokud došlo ke změně užívání nemovitosti, a - tato změna užívání by vyžadovala posouzení toho, zda nemovitost splňuje kritéria investice do nemovitosti.	Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka převádí nemovitostní aktiva do a z investic do nemovitostí, pouze pokud dojde ke skutečné změně užívání.
Novelizace IFRS 9: <i>Předčasné splacení s negativní kompenzací</i> (vydaná 12. října 2017) (Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později) Tato novelizace není dosud schválena EU.	Tato novelizace řeší obavy ohledně účtování o finančních aktivech, která obsahují určité smluvní možnosti předčasného splacení. Obavy se konkrétně týkaly toho, jak by společnost klasifikovala a ocenila dluhový nástroj, pokud by měl dlužník dovoleno nástroj předčasně splatit za částku, která by byla nižší než částka nesplacené jistiny a dlužného úroku. Takováto částka předčasného splacení je často označována za částku zahrnující „negativní kompenzaci“. Při použití IFRS 9 by společnost finanční aktivum s tzv. negativní kompenzací ocenila reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty. Novelizace účetním jednotkám umožňuje některá předčasně splatná finanční aktiva s tzv. negativní kompenzací oceňovat zůstatkovou hodnotou.	Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka nemá předčasně splatná finanční aktiva s negativní kompenzací.
Novelizace IAS 28 <i>Dlouhodobé podíly v přidružených a společných podnicích</i> (vydaná 12. října 2017) (Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později) Tato novelizace není dosud schválena EU.	Novelizace objasňuje, že organizace rizikového kapitálu nebo investiční fond, podílový fond a podobné účetní jednotky se mohou při prvotním zaúčtování rozhodnout, že budou investice do přidruženého nebo společného podniku oceňovat reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty, a to zvláště pro každý přidružený nebo společný podnik.	Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.
Roční zdokonalení IFRS pro cyklus 2015-2017 (vydaná 12. prosince 2017) (Účinná pro roční období začínající 1.	<i>Zdokonalení IFRS (2015-2017)</i> obsahují 4 novely standardů. Jedná se zejména o následující změny: - objasnění, že účetní jednotka přecení své doposud držené účasti na společné činnosti, jestliže získá kontrolu nad daným podnikem v souladu s IFRS 3 <i>Podnikové kombinace</i>; - objasnění, že účetní jednotka nepřeceňuje své doposud držené účasti na společné činnosti, jestliže získá společnou kontrolu nad touto	Očekává se, že žádná z těchto změn nebude mít významný dopad na účetní závěrku účetní jednotky.

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2017

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha nastávající změny účetních pravidel [IAS 8.31 (b)]	Možný dopad na účetní jednotku [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
ledna 2019 nebo později) Tato roční zdokonalení nejsou dosud schválena EU.	společnou činností v souladu s IFRS 11 <i>Společná ujednání</i>; objasnění, že by účetní jednotka měla u výplat dividend vždy účtovat o dopadech z titulu daně z příjmů ve výsledku hospodaření, ostatním úplném výsledku nebo vlastním kapitálu podle toho, kam původně zaúčtovala minulé transakce nebo události, které generovaly rozdělitelné zisky; a objasnění, že účetní jednotka musí stanovit částku výpůjčních nákladů splňující podmínky kapitalizace aplikací kapitalizační míry vztahované k výdajům na způsobilé aktivum v takovém rozsahu, ve kterém si neúčelově půjčuje finanční prostředky a používá je s cílem pořízení tohoto aktiva. Kapitalizační míra musí být váženým průměrem výpůjčních nákladů všech půjček, které jsou čerpány v průběhu účetního období. Účetní jednotka musí ovšem z výpočtu vyloučit ty půjčky, které byly přijaté konkrétně za účelem získání způsobilého aktiva, dokud nebudou dokončeny všechny podstatné činnosti nezbytné k jeho přípravě pro zamýšlené použití nebo prodej. Částka kapitalizovaných výpůjčních nákladů by neměla přesáhnout celkové výpůjční náklady účetního období.	

4 INFORMACE O SEGMENTECH

Společnost vykazuje informace o segmentech prvotně podle klientských segmentů.

Společnost má dva klientské segmenty, které jsou popsány níže, a které představují služby dvěma odlišným skupinám nájemců. Tyto dvě klientské skupiny jsou vedením společnosti řízeny samostatně a jejich výsledky jsou pravidelně sledovány a vyhodnocovány.

Definice klientských provozních segmentů:

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

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

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

Informace o segmentech je možné analyzovat takto:

31. prosince 2017	Zdravotnictví	Obchodní prostory	Ostatní	Celkem
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	102 114	70 755		172 869
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-41 812	-28 972		-70 784
Ostatní provozní náklady	-3 963	-2 746		-6 709
Změna reálné hodnoty do nemovitostí	30 723	21 289		52 012
Ostatní výnosy	518	358		876
Provozní výsledek hospodaření	87 580	60 684		148 264
Nákladové / výnosové úroky	-21 017	-14 563		-35 580
Ostatní finanční náklady / výnosy	-1 209	-838		-2 047
Finanční výsledek hospodaření	-22 226	-15 401		-37 627
Výsledek hospodaření před zdaněním	65 354	45 283		110 637
Daň z příjmů za běžnou činnost	-4 567	-3 164		-7 731
Výsledek hospodaření za účetní období	60 787	42 119		102 906
Úplný hospodářský výsledek za účetní období po zdanění	60 787	42 119	41 486	144 392
Aktiva (bez poskytnutých dlouhodobých půjček a realizovatelných aktiv)	1 233 375	854 614		2 087 989
Závazky	641 575	444 551		1 086 126

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2017

31. prosince 2016		Obchodní	Ostatní	
	Zdravotnictví	prostory		Celkem
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	99 097	70 997		170 094
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-28 738	-20 590		-49 328
Ostatní provozní náklady	-8 079	-5 788		-13 867
Změna reálné hodnoty do nemovitostí	10 364	7 426		17 790
Ostatní výnosy	212	152		364
Provozní výsledek hospodaření	72 856	52 197		125 053
Nákladové / výnosové úroky	2 420	1 733		4 153
Ostatní finanční náklady / výnosy	24 091	17 260		41 351
Finanční výsledek hospodaření	26 511	18 993		45 504
Výsledek hospodaření před zdaněním	99 367	71 190		170 557
Daň z příjmů za běžnou činnost	-4 678	-3 352		-8 030
Výsledek hospodaření za účetní období	94 688	67 839		162 527
Úplný hospodářský výsledek za účetní období po zdanění	94 688	67 839	50 869	213 396
Aktiva (bez poskytnutých dlouhodobých půjček a realizovatelných aktiv)	1 235 007	884 813		2 119 820
Závazky	557 800	399 632		957 432

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

5 FINANČNÍ NÁSTROJE PODLE KATEGORIÍ

31. prosinec 2017		Finanční	
	Realizova-	aktiva	
	telná aktiva	v naběhlé	Celkem
		hodnotě	
Finanční aktiva dle rozvahy			
Dlouhodobá poskytnutá půjčka		161 118	161 118
Realizovatelná aktiva	152 469		152 469
Krátkodobé pohledávky a půjčky		244 652	244 652
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		25 166	25 166
Celkem	152 469	430 936	583 405

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2017

31. prosinec 2017	Ostatní finanční závazky v zůstatkové hodnotě	Celkem
Závazky dle rozvahy		
Dlouhodobé půjčky	889 539	889 539
Obchodní a ostatní závazky	153 158	153 158
Celkem	1 042 697	1 042 697

31. prosince 2016	Realizova- telná aktiva	Finanční aktiva v naběhlé hodnotě	Celkem
Finanční aktiva dle rozvahy			
Dlouhodobá poskytnutá půjčka		163 521	163 521
Realizovatelná aktiva	111 013		111 013
Krátkodobé pohledávky a půjčky		191 759	191 759
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		98 176	98 176
Celkem	111 013	453 456	564 469

31. prosince 2016	Ostatní finanční závazky v zůstatkové hodnotě	Celkem
Závazky dle rozvahy		
Dlouhodobé půjčky	852 988	852 988
Obchodní a ostatní závazky	104 444	104 444
Celkem	957 432	957 432

6 REALIZOVATELNÁ FINANČNÍ AKTIVA

	2017	2016
K 1. lednu	111 013	53 596
Přírůstky z titulu nového aktiva		9 800
Přírůstky z titulu změny reálné hodnoty (netto)	41 456	53 546
Úbytky		-5 929
K 31. prosinci	152 469	111 013
Z toho: dlouhodobá aktiva	152 469	111 013

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2017

Společnost	Země	Hlavní činnost	Efektivní vlastnický podíl
Dceřiná společnost			
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
Ostatní realizovatelná aktiva			
EDEN Prague Invest s.r.o. IČO: 28525485, sídlo: Římská 103/12, 120 00 Praha 2	Česká republika	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	5%, přímý podíl

Realizovatelná finanční aktiva jsou oceňována reálnou hodnotou na základě posudku připraveného nezávislým znalcem. Z pohledu hierarchie reálné hodnoty se jedná o úroveň 3, neboť vstupní údaje pro aktiva nejsou založeny na zjistitelných tržních údajích.

Realizovatelná finanční aktiva k 31. prosinci 2017 a 2016 jsou denominovaná v českých korunách.

7 DLOUHODOBÝ MAJETEK

	Inventář
K 1. lednu 2016	
Pořizovací cena	8 757
Oprávky	-5 615
Účetní hodnota	3 142
Období končící 31. prosince 2016	
Počáteční účetní hodnota	3 142
Odpisy / znehodnocení	-1 156
Pořizovací cena	8 757
Oprávky	-6 771
Konečná účetní hodnota	1 986
	Inventář
K 1. lednu 2017	
Pořizovací cena	8 757
Oprávky	-6 771
Účetní hodnota	1 986
Období končící 31. prosince 2017	
Počáteční účetní hodnota	1 986
Přírůstky	65
Odpisy / znehodnocení	-1 086
Pořizovací cena	8 822
Oprávky	-7 857
Konečná účetní hodnota	965

8 DLOUHODOBÉ POHLEDÁVKY

Dlouhodobé poskytnuté půjčky je možné analyzovat následovně:

	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Dlouhodobé zaplacené kauce	2 136	194
Dlouhodobé půjčky a kauce (poznámka 23)	158 982	163 327
Celkem	161 118	163 521

Společnost k 31. prosinci 2017 a 2016 neidentifikovala znehodnocení u žádné poskytnuté půjčky. Půjčky nejsou zajištěny přijatým zajištěním.

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

Všechny dlouhodobé poskytnuté půjčky jsou denominovány v českých korunách.

9 INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

Investice do nemovitostí jsou dlouhodobým majetkem přeceňovaným na reálnou hodnotu.

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

	2017	2016
Nájemné	172 869	170 094
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které souvisí s generovaným nájmem	-70 784	-49 328
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které nesouvisí s generovaným nájmem	-6 709	-13 867
Čistý zisk z přecenění na reálnou hodnotu	52 012	17 790
Celkem	147 388	124 689

Nedokončené investice do nemovitostí k 31. prosinci 2017 činily 233 318 tis. Kč (k 31. prosinci 2016: 26 205 tis. Kč).

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

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2017

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:

	2017	2016
Splatné do jednoho roku	140 709	131 881
Splatné nad jeden rok, ale do 5 let	560 417	511 343
Celkem	701 126	643 224

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

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

10 OBCHODNÍ A JINÉ POHLEDÁVKY

Obchodní pohledávky:

Úvěrová kvalita obchodních pohledávek může být znázorněna následovně:

	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Obchodní pohledávky ve splatnosti	12 989	10 475
Obchodní pohledávky po splatnosti – brutto	2 775	1 706
Minus: opravná položka na snížení hodnoty pohledávek	-751	-751
Obchodní pohledávky – netto	15 013	11 430
Ostatní krátkodobé pohledávky	38 962	
Ostatní krátkodobé půjčky	190 677	180 329
Obchodní pohledávky celkem	244 652	191 759

Obchodní pohledávky po splatnosti mohou být analyzovány následovně:

	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Pohledávky po splatnosti - čistá výše		
- do 30 dní	1 197	161
- do 180 dní	801	37
- do 360 dní	26	7
- více než 360 dní		750
Celkem	2 024	955

Obchodní pohledávky po splatnosti se týkají řady nezávislých nájemců, kteří dosud uhrazovali své závazky včas. Pohledávky po splatnosti více než 360 dní představují vymáhané pohledávky, které jsou částečně řešeny soudní cestou.

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2017

Reálná hodnota pohledávek odpovídá jejich čisté zůstatkové hodnotě.

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

11 PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 31. prosinci je možné členit takto:

	31. prosince 2017	31. prosince 2016
<i>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</i>		
- přiřaditelné držitelům zakladatelských akcií	209	209
- přiřaditelné držitelům vyplatitelných investičních akcií	24 957	97 967
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	25 166	98 176

12 ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Základní kapitál Společnosti k 31. prosinci představuje:

	31. prosince 2017	31. prosince 2016
<i>Základní kapitál</i>		
- připadající držitelům zakladatelských akcií	2 000	2 000
- připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	132 775	128 815
Základní kapitál celkem	134 775	130 815

Společnost vydala následující akcie:

- 20 ks zakladatelských akcií na jméno, kusové akcie bez jmenovité hodnoty
- 129 159 ks investičních akcií na jméno, zaknihovaný cenný papír, kusové akcie bez jmenovité hodnoty

Kapitál a aktiva Společnosti připadající na držitele zakladatelských akcií je možné k 31. prosinci analyzovat následovně:

	31. prosince 2017	31. prosince 2016
<i>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</i>	209	209
Aktiva celkem	209	209
<i>Základní kapitál</i>	2 000	2 000
<i>Kumulované ztráty</i>	-1 791	-1 791
Vlastní kapitál celkem	209	209

13 KUMULOVANÉ ZISKY

Čisté kumulované zisky Společnosti představují:

	31. prosince 2017	31. prosince 2016
<i>Kumulované ztráty připadající držitelům zakladatelských akcií</i>	-1 791	-1 791
<i>Kumulované zisky připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií</i>	1 252 411	1 089 890
Čisté kumulované zisky celkem	1 250 620	1 088 099

Změny kumulovaných zisků celkem:

	2017	2016
K 1. lednu	1 088 099	957 170
Převod čistého zisku	162 521	130 929
K 31. prosinci	1 250 620	1 088 099

Čisté zisky za rok 2017 a 2016 připadají držitelům vyplatitelných investičních akcií.

14 KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Obchodní závazky	153 158	64 686
Celkem	153 158	64 686

Obchodní ani jiné závazky nebyly zajištěny žádným majetkem Společnosti.

15 DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY - PŘIJATÉ PŮJČKY

	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Dlouhodobé zaplacené kauce	5 519	5 575
Dlouhodobé půjčky	884 020	847 416
Dlouhodobé závazky celkem	889 539	852 988

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

16 PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

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

Finanční úřady v České republice jsou oprávněny provést kontrolu účetních záznamů kdykoliv v průběhu lhůty pro stanovení daně, která dle § 148 Daňového řádu činí 3 roky a počíná běžet dnem, v němž uplynula lhůta pro podání řádného daňového tvrzení, nebo v němž se stala daň splatnou, přičemž končí nejpozději uplynutím 10 let od jejího počátku. V návaznosti na to mohou finanční úřady dodatečně vyměřit daň z příjmů, úrok z prodlení a penále. Vedení Společnosti

si není vědomo žádných okolností, které by v budoucnosti mohly vést ke vzniku významného potenciálního závazku vyplývajícího z těchto kontrol.

17 SMLUVNÍ A JINÉ BUDOUCÍ ZÁVAZKY

a) Kapitálové závazky

K 31. prosinci 2017 má Společnost na základě Smlouvy o dílo nasmlouvané výdaje na dlouhodobá hmotná aktiva ve výši 44,4 mil. Kč. Jejich dokončení i úhrada se očekává do konce roku 2018.

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

Společnost si na základě nezrušitelných smluv o operativním leasingu pronajímá část investice do nemovitostí od své dceřiné společnosti. Smlouvy jsou uzavírány na 15 let s automatickou prolongací o 10 let. Toto nájemné je vykázáno v rámci vztahů se spřízněnými stranami v samostatné poznámce. Výdaje na leasing jsou vykázány jako nájemné v poznámce 20.

Nemovitost je dále pronajímána jednotlivým pronajímatelům.

Souhrn budoucích minimálních plateb v rámci nezrušitelných operativních leasingů do roku 2030 je následující:

	2017	2016
Do 1 roku	25 799	23 122
1 až 5 let	103 198	92 487
Nad 5 let	206 395	208 097
Celkem	335 392	323 706

b) Jiné budoucí smluvní závazky

Náklady na údržbu objektu za rok 2017 činily 5 270 tis. Kč (2016: 5 357 tis. Kč). Vedení předpokládá, že v obdobné výši budou vynakládány i v budoucnu.

18 VÝNOSY Z POKRAČUJÍCÍCH OPERACÍ

Veškeré tržby pochází z pronájmu investice do nemovitostí.

	2017	2016
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	172 869	170 094
Celkem	172 869	170 094

19 ZMĚNA REÁLNÉ HODNOTY INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

	2017	2016
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí (viz poznámka 9)	52 012	17 790
Celkem	52 012	17 790

20 DRUHOVÉ ČLENĚNÍ NÁKLADŮ

Rozčlenění nákladů související s pronajatou nemovitostí:

	2017	2016
Náklady související s pronajatou nemovitostí		
Energie	13 414	13 657
Opravy	4 107	3 565
Nájemné	27 123	25 644
Daňová povinnost ve vztahu k nemovitosti	19 187	133
Ostatní náklady	6 953	6 329
Celkem	70 784	49 328
Ostatní provozní náklady		
Administrativní služby	4 387	3 231
Spotřeba materiálu	695	384
Ostatní	1 627	10 252
Celkem	6 709	13 867
Provozní náklady celkem	77 493	63 195

Daňová povinnost ve vztahu k nemovitosti k 31. prosinci 2017 představuje zejména odpočet DPH v krácené výši 18 926 tis. Kč, který souvisí s pronajímanou nemovitostí. V roce 2016 byl tento odpočet ve výši 7 820 tis. Kč vykázán v položce Ostatní.

21 FINANČNÍ NÁKLADY A VÝNOSY

	2017	2016
Finanční náklady:		
Úrokové náklady	51 630	11 565
Ostatní finanční náklady	2 047	53
Finanční náklady z finančních aktivit celkem	53 677	11 618
Finanční výnosy:		
Úrokový výnos z půjček	16 050	15 718
Čistý výnos z prodaného podílu EDEN Prague Invest s.r.o. (poznámka 6)		41 404
Finanční výnosy z finančních aktivit celkem	16 050	57 122
Finanční výsledek hospodaření	- 37 627	45 504

Úrokové náklady obsahují úrokové náklady ve výši 19 000 tis. Kč (2016: 11 565 tis. Kč) a dopad částečného splacení smluvně neúročeného úvěru ve výši 32 630 tis. Kč (2016: 0 tis. Kč).

22 DAŇ Z PŘÍJMŮ

	2017	2016
Splatná daň z příjmů za období	4 031	7 088
Odložená daň	3 700	951
Daň z příjmů celkem	7 731	8 039

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2017

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

	2017	2016
Zisk před zdaněním	110 637	170 557
Aplikovaná průměrná daňová sazba	5%	5%
Daň vypočtená s použitím místní průměrné daňové sazby	5 532	8 528
Daňový efekt:		
Nákladů neodpočitatelných pro daňové účely	61	84
Rozdíl mezi účetními a daňovými náklady	-1 067	-1 109
Ostatní	3 205	536
Daň z příjmů celkem	7 731	8 039

Příslušná daňová sazba činila 5% (2016: 5%).

Odložený daňový závazek k 31. prosinci 2017 a 2016 je možno analyzovat následovně:

	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Odložený daňový závazek		
Rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou majetku	43 429	39 758
Odložený daňový závazek celkem	43 429	39 758

23 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

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

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

Společnost vykazovala tyto zůstatky se spřízněnými stranami:

	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Pohledávky z obchodního styku - ostatní spřízněné strany	146	140
Celkem	146	140
Závazky z obchodního styku - dceřiná společnost	44 469	31 343
Závazky z obchodního styku - ostatní spřízněné strany	1 192	177
Závazky z obchodního styku – statutární ředitel PO	51	51
Ostatní závazky - ostatní spřízněné strany	30 288	
Celkem	76 000	31 571

Pohledávky za spřízněnými stranami vznikají zejména z dodání výrobků a služeb a jsou splatné do tří měsíců po dodání. Pohledávky jsou nezajištěné a nejsou úročeny. Na pohledávky za spřízněnými stranami nebyly k 31. prosinci 2017 ani 2016 vytvořeny žádné opravné položky.

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2017

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

b) Půjčky spřízněným stranám

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

	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Dlouhodobé poskytnuté půjčky - ostatní spřízněné strany	109 513	50 871
Dlouhodobé poskytnuté půjčky - dceřiná společnost	49 663	112 456
Dlouhodobé poskytnuté kauce - dceřiná společnost	1 942	
Krátkodobé poskytnuté půjčky - mateřská společnost	190 677	
Celkem	351 795	163 327
Půjčky přijaté – mateřská společnost (poznámka 15)	884 020	847 413
Celkem	884 020	847 413

Půjčky spřízněným stranám nejsou zajištěny. Společnost netvořila v roce 2017 ani 2016 opravné položky k půjčkám spřízněným stranám.

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

c) Náklady a výnosy realizované se spřízněnými stranami

Se spřízněnými stranami se uskutečnily následující transakce:

	2017	2016
Výnosy		
Úrokové výnosy - dceřiná společnost	734	723
Úrokové výnosy - ostatní spřízněné strany	10 289	5 861
Tržby za nájemné a služby - ostatní spřízněné strany	1 390	1 319
Celkem	12 413	7 903
	2017	2016
Náklady		
Úrokové náklady - mateřská společnost (viz poznámka 21)	45 107	11 564
Nájemné - dceřiná společnost	23 284	23 122
Nájemné - ostatní spřízněné strany	2 516	2 571
Náklady na služby - ostatní spřízněné strany	1 761	1 068
Náklady na služby - statutární ředitel PO	682	612
Celkem	73 350	38 937

Transakce se spřízněnými stranami byly realizovány za běžných obchodních podmínek.

24 ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK

Řízení finančního rizika dle statutu Fondu

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

Identifikaci a řízení rizik provádí Finanční oddělení Společnosti v souladu s postupy schválenými představenstvem 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.

24.1 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.

Pokud by byla k 31. prosinci 2017 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 (2017: 1 tis. Kč) z titulu změny ocenění této investice.

Výše nájmu

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

Z výše uvedených důvodů nepovažuje vedení Společnosti toto riziko za významné.

B) Úvěrové riziko

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

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

C) Úrokové riziko

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

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

D) Riziko likvidity

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

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

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

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2017

Okamžitá likvidita Společnosti je zajištěna především volnými peněžními prostředky vedenými na bankovních účtech.

Níže uvedená tabulka analyzuje pohledávky a závazky Společnosti, které budou vypořádány podle zbytkové doby splatnosti na základě doby, která k rozvahovému dni zbývá do data smluvní splatnosti.

K 31. prosinci 2017	Méně než 30 dní	30 až 180 dní	180 až 360 dní	1 rok až 5 let	Více než 5 let
Krátkodobé pohledávky	3 858	1 282	48 835		
Krátkodobé půjčky			190 677		
Dlouhodobé pohledávky a půjčky				109 319	51 799
Obchodní a ostatní krátkodobé závazky	88 940		64 218		
Dlouhodobé závazky					889 539
Netto	-85 082	1 282	175 294	109 319	-837 740

K 31. prosinci 2016	Méně než 30 dní	30 až 180 dní	180 až 360 dní	1 rok až 5 let	Více než 5 let
Krátkodobé pohledávky	10 636	37	757		
Krátkodobé půjčky			180 329		
Dlouhodobé pohledávky a půjčky					163 521
Obchodní a ostatní krátkodobé závazky	34 708	13 513	16 465		
Dlouhodobé závazky					852 988
Netto	- 24 072	-13 476	164 621		-689 467

24.2 Řízení kapitálových rizik

Cíle Společnosti při řízení kapitálu 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 tak, aby byly minimalizovány náklady na kapitál.

Společnost monitoruje kapitál na základě poměru cizích zdrojů a kapitálu. Tento poměr se vypočítá jako čistý dluh k celkovému kapitálu. Čistý dluh se vypočítá jako přijaté půjčky celkem (včetně položky „krátkodobé a dlouhodobé přijaté půjčky“ vykázané v rozvaze) snížené o peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty.

Celkový kapitál se vypočítá jako „vlastní kapitál“ vykázaný v rozvaze plus čistý dluh. Ukazatel zadlužení k 31. prosinci 2017 a 2016 může být znázorněn následovně:

	31. prosinec 2017	31. prosince 2016
Celkový dluh	1 086 126	957 432
mínus peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	25 166	98 176
Čistý dluh	1 060 960	859 256
Vlastní kapitál celkem	1 585 268	1 436 922
Celkový kapitál Společnosti	2 646 228	2 296 178
Ukazatel zadlužení	40,09%	37,42%

24.3 Riziko zrušení Společnosti (Fondu)

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

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

Česká národní banka odejme povolení k činnosti 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.

24.4 Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře

Rozsah kontroly 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.

24.5 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.

24.6 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.

24.7 Riziko spojené s investicemi do movitých věcí

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

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

24.8 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. a EDEN PRAGUE Invest s.r.o., jejichž reálná hodnota je stabilní. Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

24.9 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).

24.10 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.

24.11 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.

25 UDÁLOSTI PO KONCI ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Po rozvahovém dni do doby sestavení účetní závěrky nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku sestavenou k 31. prosinci 2017.

Z P R Á V A N E Z Á V I S L É H O A U D I T O R A

určená akcionářům společnosti

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

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 242 61 386 (dále také „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2017, z výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2017 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. 12. 2017 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2017 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Hlavní záležitosti auditu

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

- *Ocenění investice do nemovitostí*

Z celkové sumy aktiv Společnosti představují 69 % investice do nemovitostí. Pro ocenění k datu účetní závěrky je zvolena metoda ocenění na reálnou hodnotu. Změny reálných hodnot mezi jednotlivými rozvahovými dny jsou vykazovány ve výkazu o úplném výsledku v položce Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí. Ocenění investic do nemovitostí bylo proto pro náš audit důležité.

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

- *Účtování výnosů*

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

Námi provedené auditorské postupy zahrnovaly analytické testy spočívající v porovnání s tržbami v minulých obdobích a vysvětlení identifikovaných odchylek. Dále jsme prováděli detailní testy, kdy jsme porovnali výši nájemného dle smlouvy a zaúčtované částky v účetním období. Došli jsme k závěru, tržby z pronájmu jsou zaúčtovány k datu uskutečnění služeb a odpovídají nájemním smlouvám. Informace o výnosech z pronájmu investice do nemovitostí jsou uvedeny v bodě 18 přílohy účetní závěrky.

- *Dlouhodobé závazky*

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

V rámci auditorských postupů jsme provedli přepočet čisté současné hodnoty půjček k okamžiku přechodu na IFRS a odsouhlasení následných úroků rozlišených do výkazu o úplném výsledku.

Dále jsme na základě nezávislých dat posoudili výši úrokové míry použité k výpočtu čisté současné hodnoty. Dospěli jsme závěru, že amortizovaná pořizovací cena a zůstatková cena přijatých půjček je správná. Informace o dlouhodobých závazcích jsou uvedeny v bodě 15 přílohy účetní závěrky.

Jiná skutečnost

Kromě účetní závěrky sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií sestavila Společnost ještě jednu účetní závěrku, která byla sestavena v souladu s českými účetními předpisy. Zmíněná účetní závěrka dle českých účetních předpisů je také předmětem našeho ověření a bude k ní vydána samostatná zpráva auditora.

Ostatní informace

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární ředitel Společnosti. Součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky je k ostatním informacím se vyjádřit.

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

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

Statutární ředitel Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá správní rada a výbor pro audit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

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

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

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

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

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

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 30. 5. 2017 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě pátým rokem.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 30. 4. 2018 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že jsme Společnosti neposkytli žádné služby uvedené v čl. 5 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a nepovolené dle čl. 5 odst. 3 tohoto nařízení. Zároveň jsme Společnosti ani jí ovládaným obchodním společností neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky Společnosti.

V Plzni dne 30. 4. 2018



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

Ing. Josef Nocar
auditor, oprávnění č. 1942

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

Zpráva o vztazích za účetní období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017

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

Osoba ovládaná

Ovládaná osoba: **Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

IČ: 242 61 386

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

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

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

Osoby ovládající

Osoba ovládající: **Robert Schneider**

Sídlo / Bydliště: **U Lužického semináře 97/18, Praha 1**

Datum narození: **21.8.1968**

Způsob ovládaní **100 % podíl na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby**

Osoby ovládající

Osoba ovládající: **Road Invest a.s., IČ: 28209194**

Sídlo / Bydliště: **Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46**

IČ: **28209194**

Způsob ovládaní **99,7 % podíl na investičních akciích emitovaných ovládanou osobou**

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Robert Schneider

Dat. nar. 21. 8. 1968

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

Přímo

- 1) Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
IČ: 242 61 386
se sídlem Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
100 % na hlasovacích právech společnosti
100 % podíl na investičních akciích vlastněných společností Road Invest a.s.
- 2) Patronus čtrnáctý, a.s.
IČ: 242 62 048
se sídlem Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti
- 3) Road Invest a.s.
IČ: 282 09 184
se sídlem Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
94 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti
- 4) PROPERTY RAISOVA a.s.
IČ: 270 85 414
se sídlem Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti
- 5) P – APARTMENTS a.s.
IČ: 270 85 350
se sídlem Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti
- 6) PETR - HOUSE a.s.
IČ: 270 89 711
se sídlem Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti
- 7) PROPERTY CZECH a.s.
IČ: 270 73 866
se sídlem Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
94 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti
- 8) Property Oldřichova s.r.o. v likvidaci
IČ: 264 85 605
se sídlem Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti

- 9) Český Real, a.s.
IČ: 252 42 041
se sídlem Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
94 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti
- 10) ZEMAN maso-uzeniny, a.s.
IČ: 252 44 523
se sídlem Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
94 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti
- 11) Property Malostranská a.s.
IČ: 282 08 994
se sídlem Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti
- 12) Property Pilsen a.s.
IČ: 282 10 239
se sídlem Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti
- 13) ROAD Company a.s.
IČ: 282 10 271
se sídlem Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti
- 14) Property Zero s.r.o.
IČ: 271 18 665
se sídlem Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
90 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti
- 15) Braník pivovar a.s.
IČ: 24191116
se sídlem Praha 4, Údolní 212/1, PSČ 147 00
64 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti
- 16) OTHER – ESTATE a.s.
IČ: 270 89 622
se sídlem Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti
- 17) PROPERTY - Litohlavská a.s.
IČ: 270 89 606
se sídlem Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti

Nepřímo

- 1) Budějovická DELTA s.r.o.
IČ: 248 39 744
se sídlem Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
Road Invest a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti
- 2) Budějovická GAMA s.r.o.
IČ: 248 39 779
se sídlem Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
Road Invest a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti
- 3) Budějovická NA ZÁHONECH s.r.o.
IČ: 248 39 833
se sídlem Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
Road Invest a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti
- 4) Pacovská 869 s.r.o.
IČ: 290 37 395
se sídlem Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
Road Invest a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti
- 5) ASUZA a.s.
IČ: 283 68 258
se sídlem Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
Budějovická investiční fond s proměnným kapitálem, a.s. vlastní 92 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti. Zbývající podíl ve výši 8 % na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti vlastní Road Invest a.s.
- 6) EDEN Prague Invest s.r.o.
IČ: 285 25 485
se sídlem Praha 2 - Vinohrady, Vinohradská 1233/22, PSČ 120 00
Road Invest a.s. vlastní 45 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti. Budějovická investiční fond s proměnným kapitálem, a.s. vlastní 5 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti
- 7) PROPERTY - Jateční a.s.
IČ: 270 89 720
se sídlem Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
ZEMAN maso-uzeniny a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti

- 8) Property Sokolovská s.r.o.
IČ: 036 33 039
se sídlem Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
Road Invest a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti
- 9) Property Zelený Pruh s.r.o.
IČ: 036 22 339
se sídlem Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
Road Invest a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti
- 10) CERTAIN s.r.o.
IČ: 248 20 636
se sídlem Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
Road Invest a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti
- 11) MEDICON a.s.
IČ: 284 63 293
se sídlem Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
CERTAIN s.r.o. vlastní 34 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti
- 12) NEAC International Hospitals s.r.o.
IČ: 042 00 438
se sídlem Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
Road Invest a.s. vlastní 34 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti
- 13) MEDICON Hospitals s.r.o.
IČ: 256 34 691
se sídlem Roškotova 1717/2, Braník, 140 00 Praha 4
NEAC International Hospitals s.r.o. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti
- 14) Fisolta Plus s.r.o.
IČ 247 35 281
Se sídlem Durychova 101/66, 142 00 Praha 4
Road Invest a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti

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

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

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

Protistrana	Smluvní typ
Pacovská 869 s.r.o.	Nájemní smlouva+služby PCO
Český Real, a.s.	Služby dle smlouvy o správě
Property Zelený Pruh, s.r.o.	Služby PCO, poštovné, služby
Road Invest a.s.	Smlouvy o zápůjčkách Postoupení pohledávek vůči společnosti Fisolta Finance na společnost Road Invest
AVANT investiční společnost, a.s.	Smlouva o obhospodařování majetku
ASUZA a.s.	Smlouvy o nájmu nebytových prostor Smlouva o půjčce
Property Sokolovská, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce
Robert Schneider	Dohoda o postoupení smlouvy

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

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

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

Ovládaná osoba je investičním fondem v režimu § 9 odst. 1 ZISIF, kdy investiční společnost jako statutární orgán nemůže být přímo vázána pokyny akcionářů ve vztahu k jednotlivým obchodním transakcím, ale primárně má povinnost odborné péče ve smyslu ustanovení ZISIF. Vzhledem k této skutečnosti, kdy možnost ovládající osoby zasahovat do řízení ovládané osoby je pouze nepřímá prostřednictvím výkonu akcionářských práv, nevznikají z formální existence ovládacího vztahu pro ovládanou osobu rizika. Rovněž nelze vymezit výhody nebo nevýhody plynoucí z ovládacího vztahu, neboť efektivně nedochází k ovlivnění jednání ovládané osoby v jednotlivých obchodních transakcích.

Prohlášení statutárního orgánu

Statutární ředitel společnosti tímto prohlašuje, že:

- informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pocházejí z vlastní činnosti statutárního ředitele rady ovládané osoby anebo které si statutární ředitel ovládané osoby pro tento účel opatřil z veřejných zdrojů anebo od jiných osob; a
- statutárnímu řediteli ovládané osoby nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích ovládané osoby a v této zprávě uvedeny nejsou.

Zpracoval: Mgr. Daniel Štrtr
Funkce: Pověřený zmocněnec
Dne: 30. 3. 2018



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

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (tis. CZK)	Reálná hodnota k rozvahovému dni (tis. CZK)
Objekt č.p. 2059 (SO-01)	301 852	667 157
Objekt č.p. 2059 (SO-01A)	74 941	
Pozemek parc. 1588/28	14 993	26 843
Pozemek parc. 1588/30	35 737	63 986
Pozemek parc. 1588/31	19 467	34 854
Pozemek parc. 1588/32	14 247	25 843
Pozemek parc. 1588/33	48 786	85 824
Pozemek parc. 1588/95	40 904	73 236
Pozemek parc. 1588/105	39 359	70 471
Pozemek parc. 1588/107	27 695	49 587
Pozemek parc. 1588/109	15 232	27 273
Objekt č.p. 1670 (SO-02)	34 409	551 473
Objekt č.p. 1670 (SO-02)-nástavba ALFA 1A	55 789	
Objekt č.p. 1670 (SO-03)	40 808	
Objekt č.p. 1670 (SO-03)-nástavba ALFA 2	39 708	
Objekt č.p. 1670 (SO-04)	15 994	
Objekt č.p. 1670 (SO-04)-nástavba ALFA 2 a ALFA 1B	12 341	
Objekt č.p. 1670 (SO-05)	60 419	
Objekt č.p. 1670 (SO-06)-podzemní garáže	6 831	12 712
Pozemek parc. 1588/29 podíl 114434/188999	72 767	130 286
Obchodní podíl 28368258 ASUZA a.s. 92,03%	46 791	148 598

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

Čestné prohlášení člena pověřeného zmocněnce společnosti

AVANT investiční společnost, a.s.

ve funkci statutárního ředitele společnosti

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („fond“)

IČ: 242 61 386

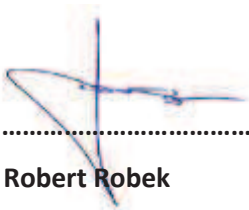
V Praze dne 21. 4. 2018

Já, níže podepsaný **Mgr. Robert Robek**, nar. 7. 9. 1970, bytem Útulná 506/17, 108 00 Praha 8, čestně prohlašuji, že neexistují žádné pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi mnou a fondem nebo jeho dceřinými společnostmi.

Čestně prohlašuji, že jsem za předešlých pět let nebyl odsouzen za podvodný trestný čin, nejsem a nebyl jsem v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací.

Čestně prohlašuji, že vůči mé osobě nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

Dále prohlašuji, že neexistuje žádný střet zájmů mezi mou osobou a emitentem.



Mgr. Robert Robek

Informace o společnostech, ve kterých byl Mgr. Robert Robek členem správních, řídících, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

Společnost	Angažmá	Trvání angažmá
AproBeta a.s., IČO: 284 60 111	Člen statutárního orgánu	Ne
Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 247 51 448	Pověřený zmocněnec	Ano
LaVilla luxusní reality, s.r.o., IČO: 290 56 128	Člen statutárního orgánu	Ano
LaVilla luxusní reality, s.r.o., IČO: 290 56 128	Společník	Ano
PILSENINVEST SICAV, a.s., IČO: 285 50 536	Pověřený zmocněnec	Ano
AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241	Člen statutárního orgánu	Ano
CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s., IČO: 284 60 120	Člen statutárního orgánu	Ne
BH Securities a.s., IČO: 601 92 941	Člen statutárního orgánu	Ne
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 242 61 386	Pověřený zmocněnec	Ano
GoodvalueInvestments investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 024 31 491	Pověřený zmocněnec	Ano
První rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 241 30 249	Pověřený zmocněnec	Ano
NetBroker s.r.o., IČO: 257 99 592	Člen statutárního orgánu	Ano
NetBroker s.r.o., IČO: 257 99 592	Společník	Ano
MSA, a.s., IČO: 451 92 278	Člen dozorčí rady	Ne
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 035 32 534	Pověřený zmocněnec	Ano
HPT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 036 48 630	Pověřený zmocněnec	Ano
PREVALENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 036 09 260	Pověřený zmocněnec	Ano
ENGINE CLASSIC CARS SICAV, a.s., IČO: 037 60 073	Pověřený zmocněnec	Ano
BOHEMIA investiční fond, a.s., IČO: 037 54 774	Pověřený zmocněnec	Ano
SCI INVESTMENT, a.s. IČO: 039 30 505	Pověřený zmocněnec	Ne
FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 042 03 241	Pověřený zmocněnec	Ano
SPILBK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 051 94 148	Pověřený zmocněnec	Ano
KKIG investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 051 75 925	Pověřený zmocněnec	Ano
Czech Capital RE Fund SICAV, a.s., IČO: 052 12 634	Pověřený zmocněnec	Ano
SPM FINANCE investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 053 43 038	Pověřený zmocněnec	Ano
BHS GERMAN REAL ESTATE FUND SICAV, a.s., IČO: 055 04 643	Pověřený zmocněnec	Ano
BHS TOTAL RETURN FUND SICAV, a.s., IČO: 055 04 660	Pověřený zmocněnec	Ano
DOMOPLAN, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 056 70 047	Pověřený zmocněnec	Ano
Společenství vlastníků k Chlumu 243, 244, Dýšina, IČO : 263 31 853	Pověřený zmocněnec	Ano
CZECH PrivateCapital Real Estate SICAV, a.s., IČO: 060 38 697	Pověřený zmocněnec	Ano

Čestné prohlášení člena pověřeného zmocněnce společnosti

AVANT investiční společnost, a.s.

ve funkci statutárního ředitele společnosti

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („fond“)

IČ: 242 61 386

V Praze dne 21. 4. 2018

Já, níže podepsaný **Mgr. Daniel Šritr**, nar. 20. 5. 1974, bytem Šluknovská 316/12, Praha 9, PSČ 190 00, čestně prohlašuji, že neexistují žádné pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi mnou a fondem nebo jeho dceřinými společnostmi.

Čestně prohlašuji, že jsem za předešlých pět let nebyl odsouzen za podvodný trestný čin, nejsem a nebyl jsem v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací.

Čestně prohlašuji, že vůči mé osobě nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

Dále prohlašuji, že neexistuje žádný střet zájmů mezi mou osobou a emitentem.



.....
Mgr. Daniel Šritr

Informace o společnostech, ve kterých byl Mgr. Daniel Šritr členem správních, řídících, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

Společnost	Angažmá	Trvání angažmá
Fisolta Plus s.r.o., IČ: 247 35 281	Člen statutárního orgánu	Ano
CERTAIN s.r.o., IČO: 248 20 636	Člen statutárního orgánu	Ano
MEDICON a.s., IČ: 284 63 293	Člen dozorčí rady	Ano
Property Sokolovská, s.r.o., IČO: 036 33 039	Člen statutárního orgánu	Ano
STRM Beta, a.s., IČO: 247 77 901	Člen statutárního orgánu	Ne
STRM Delta, a.s., IČO: 247 76 815	Člen statutárního orgánu	Ne
STRM Gama, a.s., IČO: 247 78 869	Člen statutárního orgánu	Ne
STRM Alfa, a.s., IČO: 247 79 318	Člen statutárního orgánu	Ne
STRM Property, a.s., IČ: 247 78 681	Člen statutárního orgánu	Ne
KKMK s.r.o., IČO: 289 01 673	Společník	Ano
KKMK s.r.o., IČO: 289 01 673	Člen statutárního orgánu	Ano
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 242 61 386	Pověřený zmocněnec	Ano
BELLMARK ASSET MANAGEMENT a.s., IČO: 282 21 966	Člen statutárního orgánu	Ne
Property Zelený Pruh, s.r.o., IČO: 036 22 339	Člen statutárního orgánu	Ano
TAXEMA s.r.o., IČO: 039 85 873	Člen statutárního orgánu	Ne
TAXEMA s.r.o., IČO: 039 85 873	Společník	Ano

Čestné prohlášení člena správní rady

společnosti

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („fond“)

IČ: 242 61 386

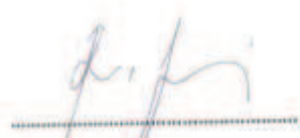
V Praze dne 21. 4. 2018

Já, níže podepsaný **Robert Schneider**, nar. 21. 8. 1968, bytem U lužického semináře 97/18, Praha 1, PSČ 118 00, čestně prohlašuji, že neexistují žádné pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi mnou a fondem nebo jeho dceřinými společnostmi.

Čestně prohlašuji, že jsem za předešlých pět let nebyl odsouzen za podvodný trestný čin, nejsem a nebyl jsem v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací.

Čestně prohlašuji, že vůči mé osobě nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

Dále prohlašuji, že neexistuje žádný střet zájmů mezi mou osobou a emitentem.


Robert Schneider

Informace o společnostech, ve kterých byl Robert Schneider členem správních, řídicích, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

Společnost	Angažmá	Trvání angažmá
PROPERTY RAISOVA, a.s., IČO: 270 85 414	Společník	Ano
Český Real, a.s., IČO: 252 42 041	Společník	Ano
Property Oldřichova s.r.o. v likvidaci, IČO: 264 85 605	Společník	Ne
P-APARTEMENTS, a.s., IČO: 27085 350	Společník	Ano
Petr – House, a.s., IČO: 270 89 711	Člen dozorčí rady	Ne
Petr – House, a.s., IČO: 270 89 711	Společník	Ano
PropertyZero, s.r.o., IČO: 271 18 665	Společník	Ano
PropertyZero, s.r.o., IČO: 271 18 665	Člen statutárního orgánu	Ano
PROPERTY CZECH, a.s., IČO: 270 73 866	Společník	Ano
PROPERTY CZECH, a.s., IČO: 270 73 866	Člen dozorčí rady	Ne
ASUZA a.s., IČO: 283 68 258	Společník	Ne
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 242 61 386	Společník	Ano
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 242 61 386	Člen správní rady	Ano
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 242 61 386	Člen dozorčí rady	Ne
PILSENINVEST SICAV, a.s., IČO: 285 50 536	Společník	Ne
PILSENINVEST SICAV, a.s., IČO: 285 50 536	Člen dozorčí rady	Ano
PROPERTY – Litohlavská a.s., IČO: 270 89 606	Člen dozorčí rady	Ano
PROPERTY – Litohlavská a.s., IČO: 270 89 606	Společník	Ano
OTHER ESTATE a.s., IČO: 270 89 622	Člen dozorčí rady	Ano
OTHER ESTATE a.s., IČO: 270 89 622	Společník	Ano
PROPERTY – Jateční a.s., IČO: 270 89 720	Člen dozorčí rady	Ano
ČESKÉ ÚDOLÍ a.s., IČO: 270 89 681	Člen dozorčí rady	Ne
ČESKÉ ÚDOLÍ a.s., IČO: 270 89 681	Společník	Ne
Road Invest a.s., IČO: 282 09 184	Člen statutárního orgánu	Ano
Road Invest a.s., IČO: 282 09 184	Společník	Ano
PropertyPilsen a.s., IČO: 282 10 239	Člen statutárního orgánu	Ano
PropertyPilsen a.s., IČO: 282 10 239	Společník	Ano
ROAD Company a.s., IČO: 282 10 271	Člen statutárního orgánu	Ano
ROAD Company a.s., IČO: 282 10 271	Společník	Ano
Schneider Company a.s., IČO: 282 08 994	Člen statutárního orgánu	Ano

Schneider Company a.s., IČO: 282 08 994	Společník	Ano
SKEX a.s., IČO: 282 09 036	Člen statutárního orgánu	Ne
MEDICON a.s., IČO: 284 63 293	Člen dozorčí rady	Ano
PROPERTY BORSKÁ a.s., IČO: 270 89 134	Člen dozorčí rady	Ne
PROPERTY PRAGUE CENTER s.r.o., IČO: 290 51 410	Společník	Ne
ZEMAN maso-uzeniny, a.s., IČO: 252 44 523	Člen dozorčí rady	Ne
ZEMAN maso-uzeniny, a.s., IČO: 252 44 523	Společník	Ano
PROPERTY PODNIKATELSKÁ, a.s., IČO: 271 19 297	Člen dozorčí rady	Ne
Property Vinice a.s., IČO: 246 78 457	Člen dozorčí rady	Ne
Property Vinice a.s., IČO: 246 78 457	Společník	Ne
SCHNEIDER – GROUP, a.s., IČO: 252 16 970	Společník	Ne
Patronus čtrnáctý, a.s., IČO: 242 62 048	Společník	Ano
Braník pivovar a.s., IČO: 241 91 116	Společník	Ano

Čestné prohlášení člena správní rady

společnosti

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („fond“)

IČ: 242 61 386

V Praze dne 21. 4. 2018

Já, níže podepsaná **Jana Schneiderová**, nar. 18. 12. 1975, bytem U lužického semináře 97/18, Praha 1, PSČ 118 00, čestně prohlašuji, že neexistují žádné pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi mnou a fondem nebo jeho dceřinými společnostmi.

Čestně prohlašuji, že jsem za předešlých pět let nebyla odsouzena za podvodný trestný čin, nejsem a nebyla jsem v předešlých pěti letech spojena s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací.

Čestně prohlašuji, že vůči mé osobě nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

Dále prohlašuji, že neexistuje žádný střet zájmů mezi mou osobou a emitentem.


Jana Schneiderová

Informace o společnostech, ve kterých byla Jana Schneiderová členem správních, řídicích, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

Společnost	Angažmá	Trvání angažmá
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 242 61 386	Společník	Ano
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 242 61 386	Člen správní rady	Ano
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 242 61 386	Člen dozorčí rady	Ne
PILSENINVEST SICAV, a.s., IČO: 285 50 536	Společník	Ne
PILSENINVEST SICAV, a.s., IČO: 285 50 536	Člen dozorčí rady	Ano
PROPERTY – Litohlavská a.s., IČO: 270 89 606	Člen dozorčí rady	Ne
OTHER ESTATE a.s., IČO: 270 89 622	Člen dozorčí rady	NE
PROPERTY – Jateční a.s., IČO: 270 89 720	Člen dozorčí rady	NE
ČESKÉ ÚDOLÍ a.s., IČO: 270 89 681	Člen dozorčí rady	Ne
Petr – House, a.s., IČO: 270 89 711	Člen dozorčí rady	Ne
Road Invest a.s., IČO: 282 09 184	Člen dozorčí rady	Ne
Road Invest a.s., IČO: 282 09 184	Člen statutárního orgánu	Ne
PropertyPilsen a.s., IČO: 282 10 239	Člen statutárního orgánu	Ne
ROAD Company a.s., IČO: 282 10 271	Člen statutárního orgánu	Ne
Schneider Company a.s., IČO: 282 08 994	Člen statutárního orgánu	Ne
SKEX a.s., IČO: 282 09 036	Člen statutárního orgánu	Ne
PROPERTY CZECH, a.s., IČO: 270 73 866	Člen dozorčí rady	Ne
PROPERTY BORSKÁ a.s., IČO: 270 89 134	Člen dozorčí rady	Ne
Property Vinice a.s., IČO: 246 78 457	Člen dozorčí rady	Ne
PROPERTY RAISOVA, a.s., IČO: 270 85 414	Člen dozorčí rady	Ne
Patronus čtrnáctý a.s., IČO: 242 62 048	Člen dozorčí rady	Ne
Patronus čtrnáctý a.s., IČO: 242 62 048	Společník	Ne
ASUZA a.s., IČO: 283 68 258	Člen dozorčí rady	Ne
Český Real, a.s., IČO: 252 42 041	Člen dozorčí rady	Ano
P – APARTEMENTS a.s., IČO: 270 85 350	Člen dozorčí rady	Ne

Čestné prohlášení člena správní rady

společnosti

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („fond“)

IČ: 242 61 386

V Praze dne 21. 4. 2018

Já, níže podepsaná **Hana Koubová**, nar. 28. 2. 1950, bytem Edvarda Beneše 1809/30, Plzeň, PSČ 301 00, čestně prohlašuji, že neexistují žádné pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi mnou a fondem nebo jeho dceřinými společnostmi.

Čestně prohlašuji, že jsem za předešlých pět let nebyla odsouzena za podvodný trestný čin, nejsem a nebyla jsem v předešlých pěti letech spojena s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací.

Čestně prohlašuji, že vůči mé osobě nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

Dále prohlašuji, že neexistuje žádný střet zájmů mezi mou osobou a emitentem.



.....
Hana Koubová

Informace o společnostech, ve kterých byla Hana Koubová členem správních, řídících, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

Společnost	Angažmá	Trvání angažmá
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 242 61 386	Člen správní rady	Ano
PILSENINVEST SICAV, a.s., IČO: 285 50 536	Člen dozorčí rady	Ne
P – APARTEMENTS a.s., IČO: 270 85 350	Člen dozorčí rady	Ne
Road Invest a.s., IČO: 282 09 184	Člen dozorčí rady	Ne
Property Pilsen a.s., IČO: 282 10 239	Člen dozorčí rady	Ne
ROAD Company a.s., IČO: 282 10 271	Člen dozorčí rady	Ne
Schneider Company a.s., IČO: 282 08 994	Člen dozorčí rady	Ne
ASUZA a.s., IČO: 283 68 258	Člen dozorčí rady	Ne
PROPERTY – Litohlavská a.s., IČO: 270 89 606	Člen dozorčí rady	Ne
OTHER ESTATE a.s., IČO: 270 89 622	Člen dozorčí rady	Ne
PROPERTY – Jateční a.s., IČO: 270 89 720	Člen dozorčí rady	Ne
ČESKÉ ÚDOLÍ a.s., IČO: 270 89 681	Člen dozorčí rady	Ne
PETR – HOUSE a.s., IČO: 270 89 711	Člen dozorčí rady	Ne
PROPERTY BORSKÁ a.s., IČO: 270 89 134	Člen dozorčí rady	Ne
PROPERTY CZECH a.s., IČO: 270 73 866	Člen dozorčí rady	Ne
ZEMAN maso – uzeniny, a.s., IČO: 252 44 523	Člen dozorčí rady	Ne
Český Real, a.s., IČO: 252 42 041	Člen dozorčí rady	Ne
PROPERTY RAISOVA a.s., IČO: 270 85 414	Člen dozorčí rady	Ne
Patronus čtrnáctý a.s., IČO: 242 62 048	Člen dozorčí rady	Ano