

Opravná pololetní zpráva společnosti

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

za období od 1.1.2015 do 30.6.2015

(„Opravná pololetní zpráva“)

Obsah

Opravná pololetní zpráva společnosti	1
1) Základní údaje o emitentovi	3
2) Popis podnikatelské činnosti emitenta	4
3) Výsledky hospodaření emitenta k 30.6.2015.....	5
4) Transakce se spřízněnými osobami	6
5) Informace o předpokládaném vývoji emitenta	7
6) Údaje o podstatných změnách stanov nebo statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu sledovaného období.....	7
7) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával	7
8) Identifikace majetku emitenta, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku emitenta (Příloha č. 1).....	8
9) Prohlášení oprávněných osob emitenta	8
Příloha č. 1 – Identifikace majetku emitenta, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku emitenta	9
Příloha č. 2 – Rozvaha emitenta k 30. 6. 2015 (srovnání s 31. 12. 2014)	10
Příloha č. 3 – Výkaz zisku a ztrát emitenta k 30.6.2015	12

Tato pololetní zpráva emitenta je sestavená dle ustanovení § 119 zákona č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon“). Číselné údaje a informace dle § 119 odst. 2 písm. a) Zákona jsou předloženy ve formě standardních účetních výkazů dle vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, ve znění pozdějších předpisů. Důvodem je skutečnost, že emitent v souladu s § 19a odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů rozhodl o použití mezinárodních účetních standardů od počátku účetního období následujícího po účetním období, v němž byly cenné papíry k přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu, tj. od 1.1.2016.

Tato pololetní zpráva je nekonsolidovaná a není auditovaná.

1) Základní údaje o emitentovi

Název emitenta:	Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
IČ:	242 61 386
Rejstříkový soud:	Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 18471
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Praha 4 – Krč, 140 00
Předmět podnikání:	Emitent je fondem kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb. o investiční společnostech a investičních fondech
Právní forma:	akciová společnost s proměnným základním kapitálem
Statutární ředitel:	AVANT investiční společnost, a.s.
IČ:	27590241
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Obhospodařovatel:	od 1.7.2014
	AVANT investiční společnost, a.s.
IČ:	27590241
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Poznámka:	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.

Fondový kapitál emitenta

Výše fondového kapitálu: 951.655.593,- Kč (k 30.6.2015)

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

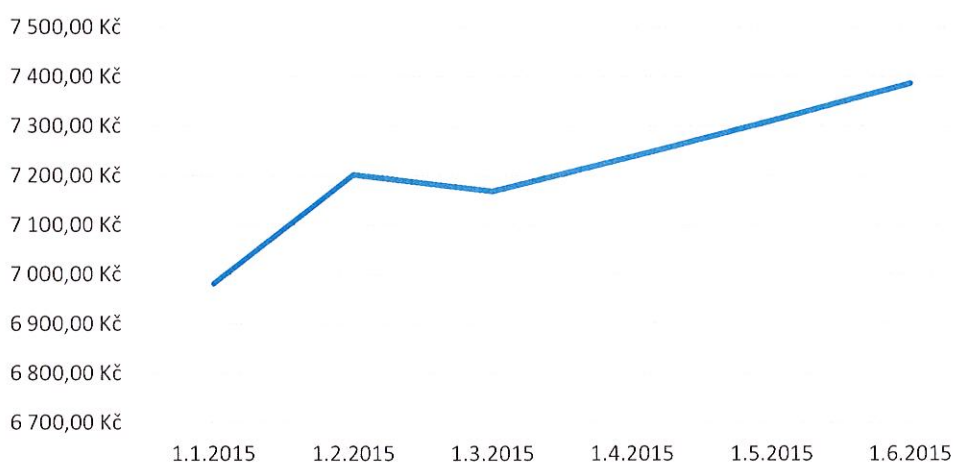
Investiční akcie:

Počet akcií: 128.815 ks
 Druh, forma, podoba: investiční akcie, zaknihovaný cenný papír
 ISIN: CZ0008041381

Celkový počet akcií emitenta: 128.835 ks

Obchodovatelnost: Investiční akcie jsou plně splacené, volně převoditelné a od 2.1.2015 jsou veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. pod názvem Budějovická IPFZK

Vývoj hodnoty akcií fondu k 30.6.2015:



2) Popis podnikatelské činnosti emitenta

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

Významný nájemcem výše uvedeného objektu je 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.

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

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

3) Výsledky hospodaření emitenta k 30.6.2015

V uplynulém pololetí roku 2015 nenastaly žádné rizikové situace, které by výrazně ovlivnily výsledky hospodaření a finanční situaci emitenta. Jak výnosy, tak výdaje jsou z tuzemska.

Zdrojem příjmů byly především příjmy z pronájmu nemovitostí. K 30.6.2015 měl fond celková aktiva ve výši 1 892 295 tis. Kč. Vlastní kapitál fondu činil ke dni 30.6.2015 částku 951 656 tis. Kč. Hospodářský výsledek ke dni 30.6.2015 činil zisk 27 810 tis. Kč. Dne 7.1.2015 byl proveden odkup derivátu (IRS) za aktuální tržní hodnotu 28,3 MIO Kč. Derivát sloužil k zajištění bankovního úvěru, který byl k datu 31.12.2014 zcela splacen.

Rozvaha (v tis. Kč)

Údaje za období končící 31.12.2014 jsou auditované, údaje za období končící k 30.6.2015 nejsou auditované.

	K 30.6.2015	k 31.12.2014
AKTIVA CELKEM	1 892 295	1 882 388
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	29 474	6
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	48 868	34 220
Pohledávky za nebankovními subjekty	58 200	58 500
Účasti s rozhodujícím vlivem	38 817	38 817
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek	1 733 914	1 733 767
Ostatní aktiva	12 165	17 076
	K 30.6.2015	k 31.12.2014
PASIVA CELKEM		
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	0	0
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0
Ostatní pasiva	940 640	954 135
Rezervní fondy	250	250

Zapisovaný základní kapitál	2 000	0
Základní kapitál	n.a.	130 815
Oceňovací rozdíly	676 981	676 981
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	149 256	46 921
Zisk nebo ztráta za účetní období	27 809	102 334

Výkaz zisku a ztrát (v tis. Kč)

Údaje za období končící 31.12.2014 jsou auditované, údaje za období končící k 30.6.2015 nejsou auditované.

	Od 1.1.2015 Do 30.6.2015	od 1.1.2014 do 31.12.2014
Výnosy z úroků a podobné výnosy	285	69
Náklady na úroky a podobné náklady	4	6 341
Zisk nebo ztráta z finančních operací	- 28 300	- 7 056
Ostatní provozní výnosy	83 918	178 447
Ostatní provozní náklady	27 803	58 693
Zisk nebo ztráta za úč. obd. z běžné činnosti před zdanění	27 809	103 753
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	27 809	102 334

Vysvětlující poznámky k výkazů:

V průběhu účetního období od 1.1.2015 do 30.6.2015 nedošlo ke změnám účetních metod a finanční výkazy nebyly významně ovlivněny sezónními ani cyklickými faktory.

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

V průběhu prvního pololetí roku 2015 nedošlo k žádným změnám ve struktuře emitenta.

Od 30.6.2015 do sestavení pololetní zprávy nenastaly žádné významné či neobvyklé transakce, které by mohly zásadně ovlivnit pohled na finanční a majetkovou situaci emitenta.

4) Transakce se spřízněnými osobami

V období od 1.1.2015 do 30.6.2015 se uskutečnily mezi spřízněnými osobami s emitentem tyto obchodní transakce:

Společnost	Popis transakce	Hodnota transakce bez DPH
ASUZA a.s.	pronájem prostor	11.570.514 Kč
Pacovská 867 s.r.o.	pronájem prostor + služby PCO	1.281.449 Kč

5) Informace o předpokládaném vývoji emitenta

V průběhu roku 2015 bude emitent pokračovat v naplňování investiční strategie vymezené ve statutu fondu. Emitent neplánuje podstatné investice ani divestice, nicméně disponuje dostatečnou hotovostí a je připraven realizovat zajímavé investice či investice do rekonstrukce jím vlastněného nemovitého majetku.

Hlavním zdrojem výnosů ve druhém pololetí roku 2015 budou i nadále výnosy z pronájmů a služeb s nájmem spojených.

Na vývoj podnikatelské činnosti a hospodářských výsledků v druhém pololetí roku 2015 bude mít vliv zejména zahájení a včasné dokončení rekonstrukce a dostavby objektu Epsilon - Poliklinika Budějovická v celkové hodnotě 39 mil. Kč. Tato rekonstrukce a dostavby umožní emitentovi rozšířit nabídku lékařských prostor, u nichž eviduje emitent značnou poptávku.

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%.

Z pohledu očekávaných podnikatelských rizik a nejistot Emitenta pro následující období může být rizikem zejména značné prodloužení s dokončením výše uvedené rekonstrukce. Případným očekávaným rizikem může být i 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 podstatných změnách stanov nebo statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu sledovaného období

V průběhu sledovaného období nedošlo jak ke změně stanov společnosti, tak ke změně statutu společnosti a ani nedošlo k podstatné změně investiční strategie fondu.

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

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

- 8) Identifikace majetku emitenta, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku emitenta (Příloha č. 1)

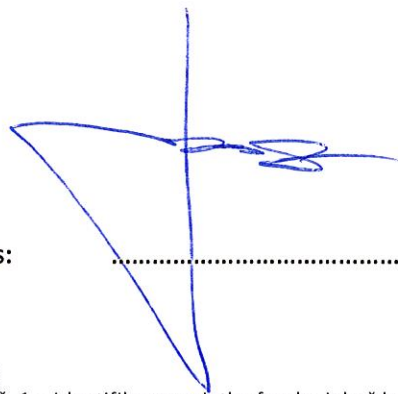
Tato informace je obsahem přílohy č. 1 této pololetní zprávy.

- 9) Prohlášení oprávněných osob emitenta

Podle našeho nejlepšího vědomí podává pololetní zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření emitenta za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

Zpracoval: **Mgr. Robert Robek**
Funkce: **pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.**
Dne: **31.3.2016**

Podpis:



Přílohy:

Příloha č. 1 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku emitenta

Příloha č. 2 – Rozvaha emitenta k 30.6.2015

Příloha č. 3 – Výkaz zisků a ztrát k 30.6.2015

Příloha č. 1 – Identifikace majetku emitenta, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku emitenta

Identifikace majetku	Reálná hodnota (tis. CZK)
Objekt č.p. 2059 (SO-01)	519 929
Objekt č.p. 2059 (SO-01A)	129 024
Pozemek parc. 1588/28	25 936
Pozemek parc. 1588/30	61 824
Pozemek parc. 1588/31	33 676
Pozemek parc. 1588/32	24 647
Pozemek parc. 1588/33	83 397
Pozemek parc. 1588/95	70 761
Pozemek parc. 1588/105	68 089
Pozemek parc. 1588/107	47 911
Pozemek parc. 1588/109	26 351
Objekt č.p. 1670 (SO-02)	58 283
Objekt č.p. 1670 (SO-02)-nástavba ALFA 1A	91 336
Objekt č.p. 1670 (SO-03)	66 749
Objekt č.p. 1670 (SO-03)-nástavba ALFA 2	65 048
Objekt č.p. 1670 (SO-04)	26 161
Objekt č.p. 1670 (SO-04)-nástavba ALFA 2 a ALFA 1B	20 186
Objekt č.p. 1670 (SO-05)	98 827
Objekt č.p. 1670 (SO-06)-podzemní garáže	11 091
Pozemek parc. 1588/29 podíl 114434/188999	125 882
Obchodní podíl 28368258 ASUZA a.s. 92,03%	38 817

Příloha č. 2 – Rozvaha emitenta k 30. 6. 2015 (srovnání s 31. 12. 2014)

Subjekt: Budějovická, investiční fond s proměnným kapitálem, a.s.
 Sídlo: Antala Staška 1670/80
 Identifikační číslo: 24261386
 Předmět podnikání: činnost fondu kvalifikovaných investorů dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 30. červen 2015
 Rozhodné období - rok: 2015

ROZVAHA

ke dni: 30.06.2015

jednotky Kč

AKTIVA	č.ř.	Poslední den rozhodného období-brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období-netto	Poslední den minulého rozhodného období
Aktiva celkem (Σ)	1	1 959 296 063	-67 000 327	1 892 295 736	1 882 388 877
Pokladni hotovost	2	29 474		29 474	6 960
Pohledávky za bankami (Σ)	3	48 868 852		48 868 852	34 220 120
Pohledávky za bankami splatné na požádání	4			0	34 220 120
Pohledávky za bankami jiné než splatné na požádání	5	48 868 852		48 868 852	
Pohledávky na nebankovní subjekty (Σ)	6	58 500 000		58 500 000	58 500 000
Pohledávky na nebankovní subjekty splatné na požádání	7				
Pohledávky na nebankovní subjekty jiné než splatné na požádání	8	58 500 000		58 500 000	58 500 000
Dluhové cenné papíry (Σ)	9				
Dluhové cenné papíry vydané vládními institucemi	10				
Dluhové cenné papíry vydané ostatními osobami	11				
Akcie, podílové listy a ostatní podíly (Σ)	12				
Akcie	13				
Podílové listy	14				
Ostatní podíly	15				
Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem	16	38 817 335		38 817 335	38 817 335
Dlouhodobý nehmotný majetek (Σ)	17				
Zřizovací výdaje	18				
Goodwill	19				
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	20				
Dlouhodobý hmotný majetek (Σ)	21	1 800 755 795	-66 841 421	1 733 914 374	1 733 767 074
Pozemky a budovy pro provozní činnost	22				
Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	23	1 800 755 795	-66 841 421	1 733 914 374	1 733 767 074
Ostatní aktiva	24	12 324 607	-158 906	12 165 701	17 076 558
Pohledávky za upsaný základní kapitál	25				
Náklady a příjmy příštích období	26				830

PASIVA		Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
Pasiva celkem (Σ)	1	1 892 295 736	1 882 388 877
Závazky vůči bankám (Σ)	2		
Závazky vůči bankám splatné na požádání	3		
Závazky vůči bankám jiné než splatné na požádání	4		
Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)	5		
Závazky vůči nebank. subjektům splatné na požádání	6		
Závazky vůči nebank. subjektům jiné než splatné na požádání	7		
Ostatní pasiva	8	940 640 143	954 135 414
Výnosy a výdaje přístich období	9		168 273
Rezervy (Σ)	10		4 239 450
Rezervy na důchody a podobné závazky	11		
Rezervy na daně	12		
Ostatní rezervy	13		4 239 450
Podřízené závazky	14		
Základní kapitál (Σ)	15	130 815 000	130 815 000
Splacený základní kapitál	16	130 815 000	130 815 000
Vlastní akcie	17		
Emisní ažjo	18		
Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku (Σ)	19	250 000	250 000
Povinné rezervní fondy a rizikové fondy	20	250 000	250 000
Ostatní rezervní fondy	21		
Ostatní fondy ze zisku	22		
Rezervní fond na nové ocenění	23		
Kapitálové fondy	24	-33 457 869	-33 457 869
Oceňovací rozdíly (Σ)	25	676 981 917	676 981 917
Oceňovací rozdíly z majetku a závazků	26	81 795 891	81 795 891
Oceňovací rozdíly ze zajišťovacích derivátů	27	-26 030 068	-26 030 068
Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí	28	-10 076 120	-10 076 120
Ostatní oceňovací rozdíly	29	631 292 214	631 292 214
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	30	149 256 693	46 921 808
Zisk nebo ztráta za účetní období	31	27 809 852	102 334 885
Vlastní kapitál (15+18+19+23+24+25+30+31)	-	951 655 593	923 845 741

Příloha č. 3 – Výkaz zisku a ztrát emitenta k 30. 6. 2015 (srovnání s 30. 6. 2014)

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

Sídlo: Antala Staška 1670/80

Identifikační číslo: 24261386

Předmět podnikání: činnost fondu kvalifikovaných investorů dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech

Okamžik sestavení účetní závěrky: 30. červen 2015

Rozhodné období - rok: 2015

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 30.06.2015

jednotky Kč

	č.ř.	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného
Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	1	285 149	26 622
Výnosy z úroků z dluhových cenných papírů	2		
Výnosy z úroků z ostatních aktiv	3	285 149	26 622
Náklady na úroky a podobné náklady	4	4 329	3 191 277
Výnosy z akcií a podílů (Σ)	5		
Výnosy z akcií a podílů z účastí s podst. a rozhod. vlivem	6		
Ostatní výnosy z akcií a podílů	7		
Výnosy z poplatků a provizí	8		
Náklady na poplatky a provize	9	27 403	27 378
Zisk nebo ztráta z finančních operací	10	-28 300 000	0
Ostatní provozní výnosy	11	83 918 866	83 159 206
Ostatní provozní náklady	12	27 803 157	1 911 631
Správní náklady (Σ)	13	259 274	29 476 480
Náklady na pracovníky (Σ)	14		89 759
Mzdy a platy pracovníků	15		89 759
Sociální a zdravotní pojištění pracovníků	16		
Ostatní sociální náklady	17		
Ostatní správní náklady	18	259 274	29 386 721
Rozpuštění rezerv a OP k DHNM	19		
Odpisy, tvorba a použití rezerv a OP k DHNM	20		
Odpisy dlouhodobého hmotného majetku	21		
Rozpuštění OP a rez.k pohl.a zárukám, výnosy z dříve od.pohledávek	22		
Odpisy, tvorba a použití OP a rezerv k pohl.a zárukám	23		
Rozpuštění OP k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	24		
Ztráty z přev.účasí s rozh.a podst.vlivem, tvorba a použ.OP	25		
Rozpuštění ostatních rezerv	26		
Tvorba a použití ostatních rezerv	27		
Podíl na ziscích (ztrátách) účastí s rozh.nebo podst.vlivem	28		
Zisk nebo ztráta za úč.období z běžné činnosti před zdaněním	29	27 809 852	48 579 062
Mimořádné výnosy	30		
Mimořádné náklady	31		
Zisk nebo ztráta za úč.období z mimoř.činnosti před zdaněním	32		
Daň z příjmu	33		-337 706
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	34	27 809 852	48 916 768