

Pololetní zpráva společnosti

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

za období od 1.1.2016 do 30.6.2016

(„pololetní zpráva“)

Obsah

Pololetní zpráva společnosti	1
1) Základní údaje o emitentovi	3
2) Popis podnikatelské činnosti emitenta	4
3) Výsledky hospodaření emitenta k 30.6.2016	4
1. Pravidla pro sestavení účetní závěrky	8
2. Sezónnost	8
3. Využití odhadů a úsudků	8
4. KOMENTÁŘE K VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI	8
1.1 FINANČNÍ INVESTICE	8
1.2 INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ	9
1.3 POSKYTNUTÉ ÚVĚRY A ZÁPŮJČKY	9
1.4 OBCHODNÍ A JINÉ POHLEDÁVKY	10
1.5 OBCHODNÍ A JINÉ ZÁVAZKY	10
1.6 ODLOŽENÁ DAŇ	11
1.7 Vlastní kapitál	11
5. KOMENTÁŘE K VÝKAZU ÚPLNÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ	12
6. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI	12
7. ŘÍZENÍ FINANČNÍHO RIZIKA DLE STATUTU FONDU	13
4) Informace o předpokládaném vývoji emitenta	16
5) Údaje o podstatných změnách stanov nebo statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu sledovaného období	16
6) Identifikační údaje deponitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával	17
7) Prohlášení o shodě s účetními pravidly	17
8) Identifikace majetku emitenta, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku emitenta (Příloha č. 1)	18
9) Prohlášení odpovědných oprávněných osob emitenta	18
Příloha č. 1 – Identifikace majetku emitenta, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku emitenta	19

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“).

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

Srovnávacím obdobím ve zkráceném výkazu o finanční situaci je k 31. 12. 2015 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je k 30. 6. 2015.

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

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

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 investičních 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: 1.130.446.000 Kč (k 30.6.2016)

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

2) Popis podnikatelské činnosti emitenta

Předmětem podnikatelské činnosti emitenta je vlastnictví a rozvoj komplexu nemovitostí na adrese Antala Staška 1670/80, Praha 4. Jedná se o soubor nemovitostí, ve kterém se nachází jeden z největších provozovatelů zdravotnických služeb v Praze, společnost MEDICON, a.s. Společnost MEDICON, a.s. je současně významným provozovatelem oddělení radiodiagnostiky a zobrazovacích metod na území Prahy čítající čtyři lokality a poskytující všechny dostupné 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.

Po rozvahovém dni došlo ke změně na pozici jednoho ze dvou pověřených zmocněnců, kteří zastupují společnost AVANT investiční společnost, a.s. ve funkci statutárního ředitele fondu. Ke dni 20.1.2016 zaniklo oprávnění zastupovat společnost AVANT investiční společnost, a.s. při výkonu funkce statutárního orgánu fondu Mgr. Ing. Zdeňku Hauzerovi, přičemž ve stejný den byla společností AVANT investiční společnost, a.s. udělena plná moc k zastupování při výkonu funkce statutárního ředitele fondu Mgr. Danielu Šritrovi. Do obchodního rejstříku bylo zapsáno dne 15.2.2016

Od 30.6.2016 do sestavení pololetní zprávy nenastaly žádné významné či neobvyklé transakce, které by mohly zásadně ovlivnit pohled na finanční a majetkovou situaci emitenta.

3) Výsledky hospodaření emitenta k 30.6.2016

V uplynulém pololetí roku 2016 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 30.6.2016 měl fond celková aktiva ve výši 2 080 279 tis. Kč. Vlastní kapitál fondu činil ke dni 30.6.2016 částku 1 130 446 tis. Kč. Hospodářský výsledek ke dni 30.6.2016 činil zisk 51 150 tis. Kč.

Finanční výkazy nebyly významně ovlivněny sezónními ani cyklickými faktory.

V průběhu prvního pololetí roku 2016 nedošlo k žádným změnám ve struktuře emitenta.

Výkaz o finanční pozici (neauditovaný)
 k 30. červnu 2016
 (v tis. Kč)

Údaje za období končící 31.12.2015 jsou auditované, údaje za období končící k 30.6.2016 nejsou auditované.

	Poznámka	30.6.2016	31.12.2015
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	6.2	1 808 024	1 777 944
Finanční investice	6.1	53 596	53 596
Poskytnuté úvěry a půjčky	6.3	165 095	58 500
Dlouhodobá aktiva celkem		2 027 715	1 890 040
Krátkodobá aktiva			
Obchodní a jiné pohledávky	6.4	12 276	20 434
Daň z příjmů		2 221	1 517
Peníze a peněžní ekvivalenty		38 067	102 596
Krátkodobá aktiva celkem		52 564	124 547
Aktiva celkem		2 080 279	2 014 587
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Vložený kapitál	6.7	97 357	97 357
Rezervní fondy		250	250
Oceňovací rozdíly	6.7	749 730	749 730
Nerozdělené výsledky		283 136	231 986
Vlastní kapitál celkem		1 130 446	1 079 323
Krátkodobé závazky			
Obchodní a jiné závazky	6.5	39 095	24 491
Krátkodobé závazky celkem		39 095	24 491
Dlouhodobé závazky			
Obchodní a jiné závazky	6.5	875 575	875 610
Odložený daňový závazek	6.6	35 163	35 163
Dlouhodobé závazky celkem		910 738	910 773
Závazky celkem		949 833	935 264
Vlastní kapitál a závazky celkem		2 080 279	2 014 587

Výkaz o úplném výsledku (neauditovaný)

k 30. červnu 2016

(v tis. Kč)

Údaje za období končící 31.12.2015 jsou auditované, údaje za období končící k 30.6.2016 nejsou auditované.

	Poznámka	Pololetí končící 30.6.2016	Pololetí končící 30.6.2015
Výnosy z pronájmu investic do nemovitostí	7.1	81 977	83 917
Správní a všeobecné náklady	7.2	26 338	26 536
Úrokové náklady		-	-
Úrokové výnosy		92	285
Ostatní finanční náklady	7.2	27	27 368
Ostatní finanční výnosy		-	-
Ostatní náklady		4 642	2 228
Ostatní výnosy		88	2
Zisk před zdaněním		51 150	28 072
Daň ze zisku		-	78
Zisk (ztráta) za období		51 150	27 994
Ostatní úplný výsledek		-	-
Ostatní úplný výsledek po zdanění		-	-
Celkový úplný výsledek		51 150	27 994

Výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný)

k 30. červnu 2016

(v tis. Kč)

Údaje za období končící 31.12.2015 jsou auditované, údaje za období končící k 30.6.2016 nejsou auditované.

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceň. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1.2015	130 815	0	0	250	-33 458	676 982	149 257	923 845
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kurové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	-7 428	0	-7 428
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	28 125	28 125
Zůstatek k 30.6.2015	130 815	0	0	250	-33 458	669 554	177 381	944 542

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceň. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1.2016	130 815	0	0	250	-33 458	749 730	231 986	1 079 322
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kurové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	51 150	51 150
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0	7	7
Zůstatek k 30.6.2016	130 815	0	0	250	-33 458	749 730	283 142	1 130 479

Výkaz peněžních toků (neauditovaný)

k 30. červnu 2016

(v tis. Kč)

	Pololetí končící 30.6.2016	Pololetí končící 30.6.2015
Stav peněžních prostředků a peněž. ekvivalentů na začátku období	102 596	34 227
Peněžní toky z hlavní činnosti		
Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	51 150	28 072
Úpravy o nepeněžní operace	-166	-4 688
ZS opr.položek, rezerv a přechodných účtů aktiv a pasiv	-74	-4 407
Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou kapitaliz.úroků	-92	-281
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	50 984	23 384
Změny pracovního kapitálu	-82 061	-30 495
Změna stavu pohledávek z provozní činnosti	-95 851	3 284
Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti	13 790	-33 779
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-31 077	-7 111
Výdaje z plateb úroků s výjimkou kapitaliz.úroků	-	-4
Přijaté úroky	92	285
Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně	-2 093	1 555
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-33 078	-5 275
Peněžní toky z investiční činnosti		
Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-31 078	-148
Čistý peněžní tok z investiční činnosti	-31 078	-148
Peněžní toky z finanční činnosti		
Změna stavu dlouhodobých popř. krátkodobých závazků	-380	-5 935
Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky	-	26 030
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-380	20 095
Čisté zvýšení/snížení peněžních prostředků	-64 536	14 672
Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období	38 067	48 898

Komentáře k účetním výkazům (neauditované)**1. Pravidla pro sestavení účetní závěrky**

Vzhledem ke skutečnosti, že mezitímní účetní závěrka emitenta neobsahuje všechny informace požadované pro běžnou roční účetní závěrku a je předkládána v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví poprvé, nemůže být rovněž analyzována společně v návaznosti na poslední roční účetní závěrku obsaženou ve výroční zprávě Fondu k 31. 12. 2015, která byla sestavena v souladu s českými účetními předpisy.

Účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení mezitímní účetní závěrky narušen, a je sestavena na bázi historického ocenění s výjimkou finančních investic, které jsou oceňovány reálnou hodnotou.

Nástroje, které nejsou kótovány na aktivním trhu a jejichž reálná hodnota nemůže být spolehlivě stanovena, se oceňují pořizovací cenou včetně transakčních nákladů po odečtení ztráty ze snížení hodnoty.

2. Sezónnost

Podnikatelské aktivity emitenta nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy. Podnikatelské aktivity emitent jsou ovlivněny zejména vývojem úrokových sazeb na mezibankovním trhu a vývojem cen za pronájem komerčních nemovitostí v oblasti zdravotnictví či poskytování služeb ve zdravotnictví.

3. Využití odhadů a úsudků

Při sestavení účetní závěrky používá vedení společnosti úsudky, předpoklady a odhady, které mohou mít vliv na aplikaci účetních metod a vykázanou výši aktiv, pasiv, výnosů a nákladů, jež jsou vykazovány v účetních výkazech a souvisejících komentářích. Odhady a výchozí předpoklady jsou průběžně revidovány. Změny účetních odhadů jsou zohledněny v období, v němž byla provedena oprava odhadu, a dále v dotčených budoucích obdobích.

4. KOMENTÁŘE K VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI**1.1 FINANČNÍ INVESTICE**

Finanční aktiva Fondu představují finanční investici do přidruženého podniku, tj. do účasti s rozhodujícím vlivem ASUZA a.s. se sídlem Antala Staška 1670/80, 140 00 Praha 4 - Krč, IČ 28368258 drženou investičním Fondem od 1.7.2012 (původní cena pořízení: 46 791 tis. Kč). Velikost podílu činí 92,03 %.

Toto aktivum bylo ke dni 31.12.2015 přeceněno na reálnou hodnotu s dopadem do vlastního kapitálu ve výši 14 779 tis. Kč. Hodnota tohoto aktiva po přecenění tak činila 53 596 tis. Kč.

1.2 INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

Pořizovací cena a oprávky dlouhodobého hmotného majetku k 30.6.2016

(v tis. Kč)	Dlouh. majetek provozní činnost	Budovy, haly a stavby	Samostatné movité věci	Pozemky	Nedokončené investice	Zálohy	Celkem
Pořizovací cena							
k 1.1.2015	-	1 169 234	7 291	593 716	30 444	-	1 800 608
Přírůstky	-	8 060	76	-	13 337	-	21 473
Úbytky	-	-	-	-	8 137	-	8 137
Ostatní změny	-	11 817	-	20 123	-	-	31 940
Oprávky a opravné položky							
K 31.12. 2016	-	62 950	4 992	-	-	-	67 942
Zůstatková cena k 31.12.2015	-	1 126 161	2 298	613 839	35 645	-	1 777 944
Pořizovací cena							
K 1. 1. 2016	-	1 126 161	2 298	613 839	35 645	-	1 777 944
Přírůstky	-	-	-	-	31 081	-	31 079
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-
Ostatní změny	-	-	-	-	-	-	-
Oprávky a opravné položky							
K 30. 6. 2016	-	62 950	4 992	-	-	-	67 942
Zůstatková cena k 30.6.2016	-	1 126 161	2 298	613 839	66 726	-	1 809 024

1.3 POSKYTNUTÉ ÚVĚRY A ZÁPŮJČKY

(v tis. Kč)	30.6.2016	31.12.2015
Zápůjčky	165 095	58 500
Úvěry	-	-
Postoupené pohledávky	-	-
Celkem	165 095	58 500

Ve sledovaném období došlo k uzavření nové smlouvy o poskytnutí půjčky se společností Property Sokolovská s.r.o. ve výši 106 595tis. Kč, která je splatná ke dni 31.12.2020, úrok ve výši 5% p.a.

1.4 OBCHODNÍ A JINÉ POHLEDÁVKY

(v tis. Kč)	30.6.2016	31.12.2015
Obchodní pohledávky	8 018	11 033
Poskytnuté zálohy	1 704	496
Ostatní pohledávky	3 305	9 656
Snížení hodnoty obchodních pohledávek	-751	-751
Celkem	12 276	20 434

Pohledávky jsou účtovány v pořizovacích cenách snížených o ztráty ze znehodnocení. Časové rozlišení úrokových výnosů je součástí účetní hodnoty těchto pohledávek.

100% snížení hodnoty pohledávek z titulu obchodních vztahů ve výši 723 tis. Kč je tvořeno k pohledávkám, které jsou po splatnosti více než 365 dnů a na pohledávky ve výši 28 tis. Kč, které jsou soudně vymáhány.

Poskytnuté zálohy představují zejména zálohy na spotřebu elektrické energie, zemního plynu a vodné a stočné, které souvisejí s vlastnictvím majetku Fondu.

1.5 OBCHODNÍ A JINÉ ZÁVAZKY

Krátkodobé (v tis. Kč)	30.6.2016	31.12.2015
Obchodní závazky	33 048	13 812
Přijaté zálohy	4 957	8 970
Daňové závazky – DPH	1 089	1 295
Ostatní závazky	1	414
Krátkodobé závazky celkem	39 095	24 491
Dlouhodobé (v tis. Kč)	875 575	875 610
Dlouhodobé závazky celkem	875 575	875 610
Celkem závazky	914 670	900 101

Přijaté zálohy představují zejména zálohy na spotřebu elektrické energie, zemního plynu a vodného a stočného, které Fond inkasoval od nájemců nemovitostí, které jsou v majetku Fondu.

Dlouhodobé závazky pak představují zápůjčky se splatností v 2028.

1.6 ODLOŽENÁ DAŇ**Odložená daň**

(tis. Kč)	31. 12. 2015
Dlouhodobý majetek – oceňovací rozdíly	-34 823
Čisté investice do účastí – oceňovací rozdíly	-340
Odložený daňový závazek celkem	-35 163

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

Fond vykazuje k 31.12.2015 odložený daňový závazek ve výši 35 163 tis. Kč, který se ve sledovaném období nezměnil. K novému přecenění majetku, a tím i k zaúčtování nové odložené daně, dojde k datu účetní závěrky k 31.12.2016.

1.7 Vlastní kapitál

Vložený kapitál fondu představuje základní kapitál, který je kapitálem zapisovaným do obchodního rejstříku, jehož výše činí 130 815 tis. Kč. Ve vykazovaném období nedošlo k žádným změnám.

Dále je vložený kapitál představován odlivem finančních prostředků z kapitálových fondů ve výši - 33 458 tis. Kč. Jedná se o rozdíl při štěpení společností.

Oceňovací rozdíly vykazované v pasivech jsou oceňovacími rozdíly k dlouhodobému hmotnému majetku, jež je tvořen developerskými projekty, a dále oceňovacími rozdíly z přepočtu majetkových účastí. Tento majetek je pravidelně ke konci každého účetního období oceňován na reálnou hodnotu s dopadem do vlastního kapitálu. Rozdíl mezi reálnou hodnotou a cenou pořízení je zaúčtován jako oceňovací rozdíl. Ve sledovaném období nedošlo k žádnému přecenění nemovitostí ani majetkové účasti evidované Fondem ve finančních investicích. Stav těchto oceňovacích rozdílů činí k 30.6.2016 749 730 tis. Kč (k 31.12.2015: 676 982 tis. Kč).

Ve srovnávacím období 1-6/2015 bylo účtováno o odkupu derivátu (IRS) za tržní hodnotu CZK 28,3mio Kč, tím byl ovlivněn hospodářských výsledek z finančních operací a celkový HV za období 2015.

5. KOMENTÁŘE K VÝKAZU ÚPLNÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

1.1 VÝNOSY Z PRONÁJMU

V prvním pololetí roku 2016 výnosy z pronájmu mírně poklesly, což bylo způsobeno probíhající rekonstrukcí pro oddělení rehabilitací. Rekonstrukce v rámci projektu Epsilon již byla ukončena.

Výnosy z pronájmu jsou tvořeny především příjmy z nájemného a podnájemného, vyúčtování tepelné energie, vodného a stočného a dalšími službami, které jsou spojeny s provozem pronajímaných nemovitostí.

Ve sledovaném období k 30.6.2016 dosáhly tržby výše 81 977 tis. Kč (k 30.6.2015: 83 917 Kč).

1.2 SPRÁVNÍ A VŠEOBECNÉ NÁKLADY

(v tis. Kč)	30.6.2016	30.6.2015
Opravy a udržování	1 525	1 319
Spotřebované nákupy	6 799	6 995
Ostatní služby spojené s provozem nemovitostí	5 192	5 298
Nájemné	12 822	12 924
Celkem	26 338	26 536

Správní a všeobecné náklady se oproti minulému období zásadně nezměnily. V období nedošlo k žádným mimořádným událostem.

Veškeré výše uvedené náklady se vztahují k provozu nemovitostí vlastněných Fondem. Položka spotřebované nákupy představuje náklady na spotřebu materiálu a drobný majetek, náklady na elektrické a tepelné energie, vodné a stočné.

Položka ostatní služby spojené s provozem nemovitostí představuje náklady na servisní a bezpečnostní služby, služby obhospodařovatele Fondu, daňové a účetní poradenství, náklady na znalecké posudky, atp.

Náklady za nájemné pak představují náklady z nájemného za objekty ALFA 1, 2 Poliklinika Budějovická a objektu Pacovská a nájemné ze zařízení.

6. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

V období od 1.1.2016 do 30.6.2016 se uskutečnily mezi spřízněnými osobami s emitentem tyto obchodní transakce:

Společnost	Popis transakce	Hodnota transakce bez DPH
ASUZA a.s.	pronájem prostor	17 925tis. Kč
Pacovská 867 s.r.o.	pronájem prostor + služby PCO	1 743tis. Kč

7. ŘÍZENÍ FINANČNÍHO RIZIKA DLE STATUTU FONDU

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

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

Vzhledem ke skutečnosti, že fond ve sledovaném období evidoval pohledávku pouze za jedním subjektem, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Riziko nedostatečné likvidity – riziko spojené s investicemi do nemovitostí

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

Obecně u investic do nemovitostí existuje riziko omezené likvidity majetku Fondu, riziko do investic, na kterých 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 Fondu může být až 100% majetku Fondu tvořeno jedinou nemovitostí. Toto dočasné snížení diverzifikace rizik zvyšuje závislost hodnoty majetku Fondu na této jediné nemovitosti.

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

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

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Riziko vypořádání

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

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

Tržní riziko

Hodnota majetku, do něhož Fond investuje, může stoupat nebo klesat v závislosti na změnách ekonomických podmínek, úrokových měr a způsobu, jak trh příslušný majetek vnímá.

Tržní riziko je obecné riziko spojené s filozofií investice do investičního fondu, investor-akcionář v souladu se statutem fondu před svou investicí toto obecné riziko akceptoval. Tržní riziko je posuzováno při schvalování každé transakce fondu. Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Operační riziko

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

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

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování)

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

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

Riziko spojené s investicemi do movitých věcí

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.

Z pohledu očekávaných podnikatelských rizik a nejistot Emitenta pro následující období může být rizikem zejména značné prodlení s dokončením výše uvedené rekonstrukce. 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. Přehled 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.

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

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

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 vykazoval obchodní podíl ve společnosti ASUZA a.s. nabytí v minulých účetních obdobích, jehož reálná hodnota je stabilní. Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Riziko stavebních vad

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

Ve sledovaném období Fond vlastnil stabilní portfolio nemovitostí nevykazujících žádné závažné stavební vady. Fond prováděl běžnou údržbu nemovitostí a připravoval budoucí zhodnocení formou plánovaných dílčích investičních zásahů ve formě rekonstrukcí. Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Riziko právních vad

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

Ve sledovaném období Fond nebyl vystaven výrazným rizikům právních vad, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Riziko zrušení Fondu

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

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

Česká národní banka odejme povolení k činnosti Fondu, jestliže bylo vydáno rozhodnutí o jeho úpadku nebo jestliže byl insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek Fondu nebude postačovat k úhradě nákladů insolvenčního řízení, resp. v případě, kdy Fond nemá déle než tři měsíce depozitáře. Ve sledovaném období nebylo rozhodnuto o přeměně Fondu, nebylo vydáno rozhodnutí o odnětí povolení k činnosti Fondu, o jeho úpadku, nebyl zamítnut insolvenční návrh a nebylo odejmuto povolení k činnosti AVANT investiční společnosti, a.s., který Fond obhospodařuje.

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

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).

Ve sledovaném období Fond vlastnil dlouhodobou pohledávku vůči společnosti ASUZA a.s. Pohledávky a půjčky poskytnuté za období 1.6.2016 – 30.6.2016 byly řádně a včas splaceny. Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře

Rozsah kontroly Fondu ze strany depozitáře je smluvně omezen depozitářskou smlouvou. Kontrolou, zda výpočet aktuální hodnoty akcie Fondu, zda použití výnosu z majetku Fondu, zda nabývání a zcizování majetku Fondu a zda postup při oceňování majetku Fondu jsou v souladu se Zákonem a tímto Statutem, jakož i kontrolou, zda pokyny oprávněné osoby nejsou v rozporu se Zákonem nebo

tímto Statutem, není pověřen depozitář. Tato kontrola a činnost je zajišťována přímo Investiční společností pomocí interních kontrolních mechanismů.

V důsledku omezení kontrolní činnosti depozitáře v rozsahu vymezeném ustanovením 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.

Riziko nestálé hodnoty

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.

4) Informace o předpokládaném vývoji emitenta

V průběhu roku 2016 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 v druhém pololetí roku 2016 budou i nadále výnosy z pronájmů a služeb s nájmem spojených.

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 nájmného na trhu pronájmu komerčních nemovitostí pro oblast zdravotnictví.

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

V průběhu sledovaného období došlo ke změně stanov společnosti a to z důvodu přiznání investičním akciím plná hlasovací práva.

6) 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

7) Prohlášení o shodě s účetními pravidly

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

Srovnávacím obdobím ve zkráceném výkazu o finanční situaci je k 31. 12. 2015 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je k 30. 6. 2015.

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

Mezitímní účetní závěrka v této pololetní zprávě nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla tedy emitentem aplikována:

- Dne 13. ledna 2016 vydala Rada pro mezinárodní účetní standardy (dále jen rada IASB) nový standard IFRS 16 Leasingy. Nový standard používá na straně nájemců pro většinu leasingů účtování v rozvaze podle jednotného modelu, který stírá rozdíl mezi operativním a finančním leasingem. Účtování na straně pronajímatele však zůstává z velké části beze změny a nadále se rozlišuje mezi operativním a finančním leasingem. Standard IFRS 16 nahrazuje IFRS 17 Leasingy a související interpretace a je účinný pro období začínající od 1. ledna 2019 nebo později. V této mezitímní účetní závěrce Fond neneviduje žádné leasingy.
- Dne 19. ledna 2016 vydala rada IASB úpravu standardu IAS 12 Daně z příjmů. Úprava pod názvem Účtování o odložených daňových pohledávkách z nerealizovaných ztrát u dluhových nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou. Úprava je účinná pro účetní období začínající dnem 1. ledna 2017 nebo později, je možné dřívější použití. V této mezitímní účetní závěrce Fond neneviduje žádné dluhové nástroje oceňované reálnou hodnotou.
- V prosinci 2015 Evropská komise schválila úpravy standardu IAS 1 Iniciativa týkající se zveřejňování informací, které byly vydány radou IASB v prosinci 2014. Úpravy si kladou za cíl vyjasnit znění standardu IAS 1 tak, aby řešil překážky, kterým čelí účetní jednotky vykazující dle IFRS, chtějí-li při přípravě účetní závěrky uplatnit úsudek. Úpravy standardu jsou účinné od 1. ledna 2016 nebo později.
- Dne 28. května 2014 rada IASB publikovala nový standard IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky, který představuje jednotnou a komplexní úpravu oblasti uznávání výnosů. Základní princip standardu je, že výnosy se účtují v okamžiku přechodu kontroly nad dodaným zbožím či službami na zákazníka v částece předpokládané protihodnoty (odměny), kterou by účetní jednotka měla podle očekávání za toto zboží nebo služby obdržet. Standard by měl být závazný od řádného účetního období začínajícího 1. ledna

2017. Tento standard by měl nahradit zejména IAS 18 Výnosy a IAS 11 Smlouvy o zhotovení. Společnost vyhodnocuje možné dopady na účetní závěrku po přijetí IFRS 15.

- V červenci 2014 rada IASB zveřejnila standard IFRS 9 Finanční nástroje. Tento standard shrnuje požadavky na vykazování finančních nástrojů z hlediska jejich klasifikace, oceňování a jejich testování na znehodnocení a zajišťovací účetnictví. Tento standard je platný pro účetní období začínající po 1. lednu 2018 a dosud nebyl schválen Evropskou komisí. Společnost v současné době vyhodnocuje návaznosti na účetní závěrku po přijetí tohoto standardu, avšak neočekává zásadní dopady do účetnictví Fondu.

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 odpovědných 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: **Ing. Daniel Šřitr**
 Funkce: **pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti**
AVANT investiční společnost, a.s.
 Dne: **29.9.2016**

Podpis:



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

Identifikace majetku	Požizovací hodnota (tis. CZK)	Reálná hodnota k rozvahovému dni (tis. CZK)
Objekt č.p. 2059 (SO-01)	301 852	526 431
Objekt č.p. 2059 (SO-01A)	74 941	131 216
Pozemek parc. 1588/28	14 993	26 815
Pozemek parc. 1588/30	35 737	63 919
Pozemek parc. 1588/31	19 467	34 817
Pozemek parc. 1588/32	14 247	25 482
Pozemek parc. 1588/33	48 786	87 257
Pozemek parc. 1588/95	40 904	73 159
Pozemek parc. 1588/105	39 359	70 397
Pozemek parc. 1588/107	27 695	49 535
Pozemek parc. 1588/109	15 232	27 244
Objekt č.p. 1670 (SO-02)	34 409	59 744
Objekt č.p. 1670 (SO-02)-nástavba ALFA 1A	55 789	97 332
Objekt č.p. 1670 (SO-03)	40 808	70 922
Objekt č.p. 1670 (SO-03)-nástavba ALFA 2	39 708	69 352
Objekt č.p. 1670 (SO-04)	15 994	27 807
Objekt č.p. 1670 (SO-04)-nástavba ALFA 2 a ALFA 1B	12 341	21 469
Objekt č.p. 1670 (SO-05)	60 419	104 849
Objekt č.p. 1670 (SO-06)-podzemní garáže	6 831	11 837
Pozemek parc. 1588/29 podíl 114434/188999	72 767	130 148
Obchodní podíl 28368258 ASUZA a.s. 92,03%	46 791	53 595