



Konsolidovaná výroční zpráva fondu

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

za účetní období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016

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 31.12.2016	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).....	9
7) Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF).....	9
8) Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF)	9
a) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem fondu celkem	9
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)	10
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	11
18) Identifikační údaje členů správních, řídicích a dozorcích 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..	11
a) Pověření zmocněnci ve fondu v průběhu účetního období	11
b) Členové správní rady fondu v průběhu účetního období.....	12
19) Informace dle § 118 odst. 4 a 5 ZPKT a Nařízení	13
20) Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ)	18
21) Prohlášení oprávněných osob fondu.....	18
Příloha č. 1 – Konsolidovaná účetní závěrka a Zpráva nezávislého auditora	20
Příloha č. 2 – Individuální účetní závěrka fondu a Zpráva nezávislého auditora	21
Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK).....	22
1) Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK)	22
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)	27
3) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK).....	27
4) Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK)	27
5) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK)	27
Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	29
Příloha č. 5 – Čestná prohlášení současných členů správních, řídicích, dozorčích orgánů fondu a členů jeho vrcholového vedení + informace o společnostech, ve kterých byly tyto osoby členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech + stejné informace o bývalých členech správních, řídicích, dozorčích orgánů fondu či vrcholového vedení fondu, kteří byli členy orgánů fondu alespoň po určitou část účetního období	30

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

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“).

Srovnávacím obdobím v konsolidovaném výkazu o finanční pozici, v konsolidovaném výkazu o úplném výsledku, v konsolidovaném výkazu změn vlastního kapitálu a konsolidovaném výkazu o peněžních tocích je k 31. 12. 2015.

Vysvětlující poznámky obsahují dostačující informace tak, aby investor řádně porozuměl veškerým významným změnám v hodnotách a jakémukoliv vývoji v dotčeném období, jež odráží tyto 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. 2016 – 31. 12. 2016
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 společnost 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 fondového kapitálu: 1.303.383 tis. Kč (k 31.12.2016)

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

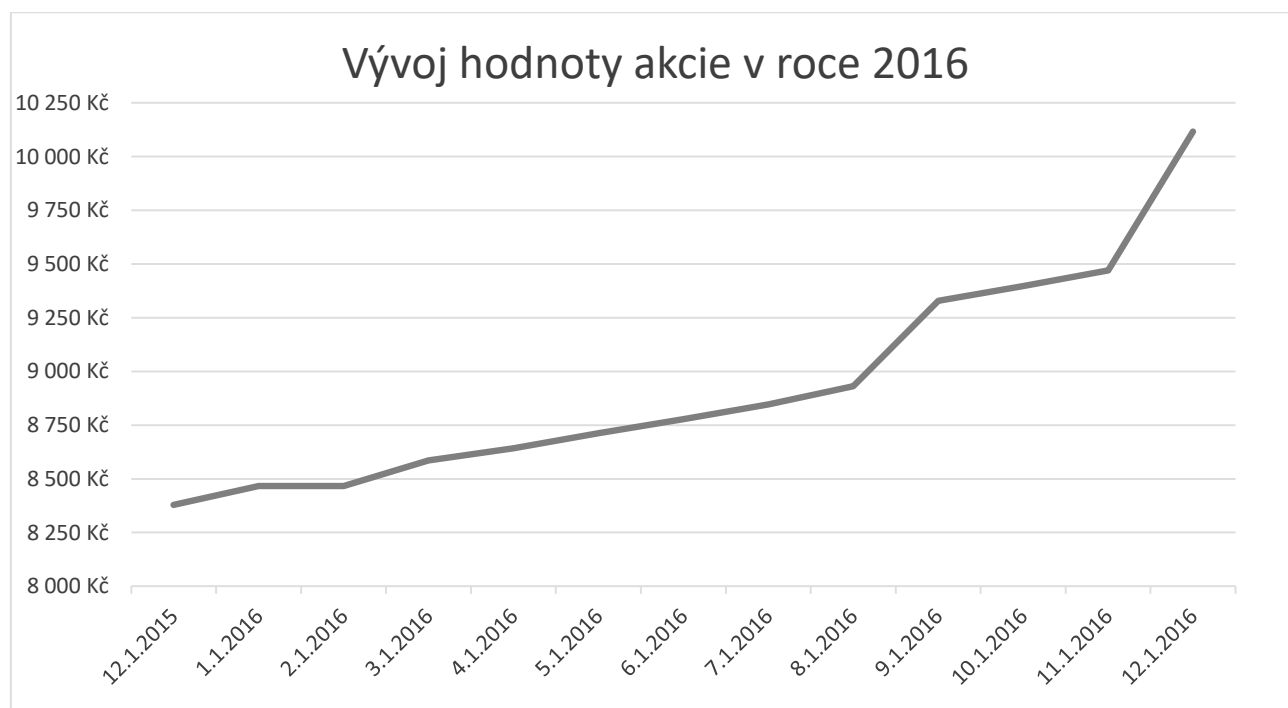
Investiční akcie:

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 IFPZK

Vývoj hodnoty NAV na jednu akcii fondu (k 31. 12. 2016):



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 fondu 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 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. 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. 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.

V průběhu dalšího účetního období bude fond pokračovat ve správě současného nemovitostního portfolia a disponibilní výnosy budou dále reinvestovány a to zejména do rekonstrukce držených nemovitostí či do její dostavby nebo přístavby. Fond neplánuje výplatu podílu na zisku.

Zdrojem příjmů fondu byly především příjmy z pronájmu nemovitostí.

3) Výsledky hospodaření fondu k 31.12.2016

V uplynulém roce 2016 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. 2016 měl fond v konsolidované účetní závěrce sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví celková aktiva ve výši 2 654 127 tis. Kč. Vlastní kapitál fondu činil ke dni 31. 12. 2016 částku 1 494 034 tis. Kč. Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období činil zisk ve výši 188 270 tis. Kč.

Účetní hodnota akcií fondu podle individuální účetní závěrky sestavené na základě českých účetních standardů byla k 31. 12. 2016 ve výši 10.117 Kč. Oproti hodnotě akcie k 31.12.2015, která byla ve výši 8.378 Kč se jedná o nárůst ve výši 17,19%.

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

Vysvětlující poznámky k výkazům:

Přiložená konsolidovaná účetní závěrka představuje první účetní závěrku Skupiny sestavenou v souladu s IFRS.

Účetní postupy platné pro sestavení účetní závěrky podle mezinárodních účetních standardů IFRS byly použity při sestavování účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2016, srovnatelných údajů vykázaných v této účetní závěrce za rok končící 31. prosince 2015 a při sestavování počáteční rozvahy podle IFRS k 1. lednu 2015 (datum přechodu na IFRS).

Při přípravě počáteční rozvahy podle IFRS upravila Skupina částky původně vykázané v účetní závěrce sestavené v souladu se všeobecně uznávanými účetními zásadami platnými v České republice (CZ GAAP)

V průběhu roku 2016 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.

V průběhu roku 2016 došlo je změně u jednoho pověřeného zmocněnce statutárního ředitele, když pan Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer byl nahrazen panem Mgr. Danielelem Šritrem.

- 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 2017 budou i nadále výnosy z pronájmů a služeb s nájmem spojených.

Na vývoj podnikatelské činnosti a hospodářských výsledků v roce 2017 bude mít vliv zejména včasné dokončení rekonstrukce a dostavby objektu Epsilon - Poliklinika Budějovická, nástavba objektů SO.05, SO.06, budovy č.p. 1670v celkové hodnotě 207 mil. Kč. Tato rekonstrukce a dostavba umožní fondu rozšířit nabídku lékařských prostor, u nichž emitent eviduje značnou poptávku. Zároveň se připravuje 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.

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.

V průběhu roku 2017 bude fond pokračovat v naplňování investiční strategie vymezené ve statutu fondu. Fond plánuje získat povolení České národní banky k výkonu činnosti samosprávného investičního fondu s tím, že činnost administrace ve smyslu § 38 ZISIF by i nadále zajišťovala společnost AVANT investiční společnost, a.s.

- 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 1.1.2016 do 31.12.2016 vykonával správu majetku za obhospodařovatele fondu:

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

Další identifikační údaje: **nar. 7. 9. 1970, bytem K Olympiku 563/2, 186 00, Praha 8**

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo a právní věda. Držitel makléřské licence vydané ČNB pro obchodování s cennými papíry, s praxí v oblasti nemovitostí a s 4 letou zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na cenné papíry, nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti.

Jméno a příjmení: **Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer**

Další identifikační údaje: **nar. 25.6.1971, bytem Chrudimská 2526/2a, 130 00, Praha 3**

Znalosti a zkušenosti:

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

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. 2016 – 31. 12. 2016**

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

Za celé účetní období zaplatil fond společnosti AVANT investiční společnost, a.s. za výkon činností obhospodařování a administrace částku 612 tis. Kč, společnosti VALENTA - NOCAR, s.r.o. za výkon činností auditora částku 90 tis. Kč a společnosti Komerční Banka, a.s. za výkon činností depozitáře částku 324 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. Ing. Zdeněk Hauzer**
 Další identifikační údaje: **nar. 25.6.1971, bytem Chrudimská 2526/2a, 130 00, Praha 3**
 Období výkonu funkce: **1. 1. 2015 – 15. 2. 2016**

Znalosti a zkušenosti:

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

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

Jméno a příjmení: **Mgr. Robert Robek**
 Další identifikační údaje: **nar. 7.9.1970, bytem K Olympiku 563/2, 186 00, Praha 8**
 Období výkonu funkce: **13. 7. 2015 – 31. 12. 2016**

Znalosti a zkušenosti:

Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo a právní věda. Držitel makléřské licence vydané ČNB pro obchodování s cennými papíry, s praxí v oblasti nemovitostí a s 3 letou zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na cenné papíry, nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti.

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: **1. 1. 2016 – 31. 12. 2016**

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: **1. 1. 2016 – 31. 12. 2016**

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: **1. 1. 2016 – 31. 12. 2016**

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.

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. Řídící osoby za účetní období nepřijaly žádné nepeněžité příjmy od fondu ani od osob ovládaných fondem.

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

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

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 řídícími 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 nevykonní 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 jakéhokoli 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 128 815 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 vlastníkovi 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.

Fondy 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.

Významnými smlouvami uzavřenými fondem v průběhu účetního období, mimo smluv uzavřených v rámci běžného podnikání fondu, jsou:

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
ASUZA, a.s.	Nájemní smlouva		0	25 185 252 Kč
Pacovská 869 s.r.o.	Nájemní smlouva+služby PCO		0	2 570 509 Kč
Český Real, a.s.	Služby dle smlouvy o správě		0	1 680 000 Kč
Property Zelený Pruh, s.r.o.	Služby PCO, poštovné, služby		1 268 682 Kč	0

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 vyplácet 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 nadržel 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 prohlašujeme, že tato výroční zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření fondu za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

Zpracoval: Mgr. Daniel Štrtr
Funkce: pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.
Dne: 28. 4. 2017



Podpis:

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 2016

**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. prosinci 2016

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (ROZVAHA)

v tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2016	31. prosince 2015	1. ledna 2015
AKTIVA				
Realizovatelná finanční aktiva	8	3 871		
Dlouhodobý majetek	9	2 109	3 272	5 778
Dlouhodobá poskytnutá půjčka	10	112 650	194	
Nedokončené investice do nemovitostí	11	36 150	41 251	36 051
Investice do nemovitostí	11	2 202 834	2 127 405	2 080 514
Dlouhodobý majetek celkem		2 357 614	2 172 122	2 122 343
Krátkodobé pohledávky	12	192 231	20 513	17 645
Ostatní krátkodobé pohledávky				3 073
Peníze a peněžní ekvivalenty	13	104 282	118 061	38 264
Ostatní aktiva celkem		296 513	138 574	58 982
Aktiva celkem		2 654 127	2 310 696	2 181 325
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY				
Základní kapitál	14	130 815	130 815	130 815
Ostatní fondy ze zisku		385	250	250
Výsledek hospodaření za běžnou činnost		188 270	148 506	80 428
Kumulované zisky	15	1 174 564	1 026 058	945 630
Vlastní kapitál celkem		1 494 034	1 305 629	1 157 123
<u>Krátkodobé závazky:</u>				
Rezerva				4 239
Krátkodobé závazky	16	34 570	18 388	44 631
<u>Dlouhodobé závazky:</u>				
Odložený daňový závazek	25	48 604	44 545	39 204
Dlouhodobé závazky	17	1 076 919	942 134	936 128
Závazky celkem		1 160 093	1 005 067	1 024 202
Vlastní kapitál a závazky celkem		2 654 127	2 310 696	2 181 325

Příloha na stranách 6 až 37 tvoří nedílnou součást této konsolidované účetní závěrky.

Konsolidovaná účetní závěrka byla schválena statutárním ředitelem a z jeho pověření podepsána dne 25. dubna 2017.


Mgr. Daniel Štrtr
Pověřený zmocněnec

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Konsolidovaná účetní závěrka za rok končící 31. prosinci 2016

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

v tis. Kč	Poznámka	2016	2015
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	20	170 136	175 778
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	11, 23	-29 393	-28 449
Ostatní provozní náklady	11, 23	-15 712	-13 970
Změna reálné hodnoty investice do nemovitosti	21	31 287	40 211
Ostatní výnosy	22	1 050	422
Provozní výsledek hospodaření		157 368	173 992
Nákladové / výnosové úroky	24	205	-13 255
Ostatní finanční náklady / výnosy	24	41 366	-1 373
Finanční výsledek hospodaření		41 571	-14 628
Výsledek hospodaření před zdaněním		198 939	159 364
Daň z příjmů za běžnou činnost		-10 669	-10 858
Výsledek hospodaření za účetní období		188 270	148 506
Ostatní úplný hospodářský výsledek		0	0
Úplný hospodářský výsledek za účetní období po zdanění		188 270	148 506
Základní zisk na akcii z pokračujících činností s nominální hodnotou 1 000 Kč/kus	27	1 439,21	1 135,24
Zředěný zisk na akcii z pokračujících činností s nominální hodnotou 100 000 Kč/kus	27	143 920,80	113 523,68

Příloha na stranách 6 až 37 tvoří nedílnou součást této konsolidované účetní závěrky.

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Konsolidovaná účetní závěrka za rok končící 31. prosinci 2016

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

v tis. Kč	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Kumulované zisky	Zisk za účetní období	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2015	130 815	250	945 630	80 428	1 157 123
Rozdělení zisku za rok 2014			80 428	-80 428	
Úplný výsledek hospodaření za účetní období				148 506	148 506
Zůstatek k 31. prosinci 2015	130 815	250	1 026 058	148 506	1 305 629
Rozdělení zisku za rok 2015			148 506	-148 506	
Úplný výsledek hospodaření za účetní období				188 270	188 270
Ostatní změny		135			135
Zůstatek k 31. prosinci 2016	130 815	385	1 174 564	188 270	1 494 034

Příloha na stranách 6 až 37 tvoří nedílnou součást této konsolidované účetní závěrky.

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Konsolidovaná účetní závěrka za rok končící 31. prosinci 2016

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ

v tis. Kč	Poznámka	2016	2015
Výsledek hospodaření za běžnou činnost před zdaněním		198 939	159 364
<u>Úpravy o nepeněžní operace</u>		-73 890	-43 607
Odpis dlouhodobého majetku a pohledávek		638	63
Změna stavu opravných položek a rezerv		1 100	1 692
Čistý zisk / ztráta z finančních operací (neprovozní cash flow)		-41 367	1 372
Čistý zisk ztráta z prodeje hmotného majetku			372
Úprava o nákladové a výnosové úroky		-205	13 255
Úprava o přecenění investice do nemovitosti		-31 287	-40 211
Ostatní nepeněžní operace		-2 769	-20 150
Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu		125 049	115 757
<u>Změna stavu pracovního kapitálu</u>		-155 537	-26 038
Změna stavu krátkodobých pohledávek a časového rozlišení aktiv		-171 718	205
Změna stavu krátkodobých závazků a časového rozlišení pasív		16 181	-26 243
Čistý provozní peněžní tok před zdaněním		-30 488	89 719
Zaplacené úroky		-738	-4
Přijaté úroky		3 884	631
Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost		-7 396	-4 804
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		-34 738	85 542
Výdaje spojené s nabytím dlouhodobého majetku a realizovatelných finančních aktiv		-9 800	-77
Výdaje spojené s nabytím investice do nemovitostí		-39 039	-11 881
Příjmy z prodeje dlouhodobého majetku			400
Příjmy z prodeje realizovatelných finančních aktiv		47 335	
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		-1 504	-11 558
Změna stavu závazků z financování		134 783	6 008
Změna stavu dlouhodobých pohledávek		-112 455	-195
Dopady změn vlastního kapitálu		135	
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		22 463	5 813
Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		-13 779	79 797
Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	13	118 061	38 264
Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	13	104 282	118 061

Příloha na stranách 6 až 37 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 průběhu roku 2016 a 2015 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 2016 a 2015:

Jméno	Funkce
AVANT investiční společnost, a.s.	Statutární ředitel

Při výkonu funkce zastupuje:

Jméno	Funkce
Mgr. Robert Robek	Pověřený zmocněnec
Mgr. Daniel Štitr	Pověřený zmocněnec

Člen správní rady k 31. prosinci 2016 a 2015:

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 2016, 31. prosinci 2015 a k 1. lednu 2015 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 2016 ani 2015 neproběhla žádná změna konsolidačního celku.

3 PŘEHLED ZÁKLADNÍCH ÚČETNÍCH POLITIK

Dle požadavků české účetní legislativy Mateřská společnost sestavuje také individuální účetní závěrku podle českých účetních standardů, kterou zveřejňuje uložením do sbírky listin v Obchodním rejstříku.

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 hodnotu 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, skříňky 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 vykazaného na účtech nákladů nebo výnosů, vyjmuta z vlastního kapitálu a následně vykázána v samostatném konsolidovaném výkazu zisku a ztráty.

Ztráty ze snížení hodnoty majetkových nástrojů vykazané 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 vykázání 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 12.

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 vykázání se investice do nemovitostí 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.

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 společnosti 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 nárokové 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 užítky 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 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.

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 nemovitosti.

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

K rozvahovému dni byly vydány následující standardy a interpretace, které nebyly dosud účinné a které mateřská společnost nepoužila před datem jejich účinnosti.

IASB Standardy a interpretace poprvé účinné pro rok končící 31. prosince 2016.

Nový standard	Účinné v rámci EU pro rok končící
Zaměstnanecké požitky – novela standardu IAS 19	1. února 2015
Revize Mezinárodních standardů účetního výkaznictví 2013:	1. února 2015
- IFRS 2 – Úhrady vázané na akcie - IFRS 3 – Podnikové kombinace - IFRS 8 – Provozní segmenty - IFRS 13 – Ocenění reálnou hodnotou - IAS 16 – Pozemky, budovy a zařízení - IAS 38 – Nehmotná aktiva - IAS 24 – Zveřejnění spřízněných stran	
IFRS 11 – Vykazování akvizic ve Společných operacích	1. ledna 2016
IAS 16 a IAS 38 – Vyjasnění přípustných metod odepisování	1. ledna 2016
IAS 16 a IAS 41 – Změny účetního výkaznictví pro zemědělské plodiny	1. ledna 2016
IAS 27 – Individuální účetní závěrka týkající se ekvivalenční metody	
Zlepšení IFRS 2014 – zlepšení ovlivňuje 4 standardy: IFRS 5, IFRS 7, IFRS 34 a IAS 19	1. ledna 2016
IAS 1 – Iniciativa týkající se zveřejňování	1. ledna 2016

IASB Standardy a interpretace účinné od 1. ledna 2017 nebo později

Nový standard	Účinné v rámci EU pro rok končící
IFRS 9 – Finanční nástroje: Klasifikace a Oceňování	1. ledna 2018
IFRS 14 – Časové rozlišení zohledňující regulaci	Neschváleno
IFRS 15 – Výnosy ze smluv se zákazníky	1. ledna 2018
IFRS 10 – Konsolidovaná účetní závěrka a IAS 28 – Investice v přidružených a společných podnicích	Neschváleno
IFRS 16 - Leasingy	Neschváleno
IAS 12 – Vykazování odložené daňové pohledávky z titulu nerealizovaných ztrát	Neschváleno
IAS 7 – Cash flow	Neschváleno
Pozměňovací návrh k IFRS 15 – Výnosy ze smluv se zákazníky	Neschváleno

Vedení Skupiny aktuálně zvažuje dopad z nového standardu IFRS 16 Leasingy. Přijetí ostatních uvedených standardů, novel a interpretací v následujících obdobích nebude mít dle vedení na Skupinu významný dopad.

5 PRVNÍ PŘIJETÍ IFRS

Toto je první účetní závěrka Skupiny sestavená v souladu s IFRS.

Účetní postupy uvedené v poznámce 3 a odhady v poznámce 4 byly použity při sestavování účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2016, srovnatelných údajů vykázaných v této účetní závěrce za rok končící 31. prosince 2015 a při sestavování počáteční rozvahy podle IFRS k 1. lednu 2015 (datum přechodu na IFRS).

Při přípravě počáteční rozvahy podle IFRS upravila skupina částky původně vykázané v účetní závěrce sestavené v souladu se všeobecně uznávanými účetními zásadami platnými v České republice (CZ GAAP). Informace o tom, jak přechod z CZ GAAP na IFRS ovlivnil finanční pozici skupiny, její hospodaření a peněžní toky, jsou uvedeny v následujících tabulkách a poznámkách, které tyto tabulky doprovázejí.

Rozhodnutí učiněná při prvním uplatnění přijetí IFRS

Níže jsou uvedeny relevantní výjimky obsažené v IFRS 1, které byly uplatněny při přechodu z CZ GAAP na IFRS.

A) Možnost výjimek při prvním uplatnění IFRS

Výjimka pro podnikové kombinace

IFRS 1 umožňuje aplikovat požadavky IFRS 3, „Podnikové kombinace“ prospektivně od data přechodu na IFRS nebo od jiného konkrétního data předcházejícího datu přechodu. Tato výjimka znamená osvobození od plného retrospektivního použití, které by jinak vyžadovalo přehodnocení všech podnikových kombinací uskutečněných před datem přechodu. Skupina zvolila možnost aplikovat IFRS 3 prospektivně na veškeré podnikové kombinace, k nimž došlo po datu jejího přechodu na IFRS. Podnikové kombinace, k nimž došlo před datem přechodu, nebyly přehodnoceny dle IFRS 3.

Zbývající dobrovolné výjimky se na Skupinu nevztahují.

B) Povinné výjimky z IFRS

Výjimka pro odhady

Odhady podle IFRS k 1. lednu 2015 jsou stejné jako odhady provedené k tomuto datu v souladu s CZ GAAP.

Ostatní povinné výjimky z IFRS 1 nebyly použity, protože nejsou pro skupinu relevantní:

- Odúčtování finančních aktiv a finančních závazků;
- Zajišťovací účetnictví; a
- Nekomolní podíly.

Sesouhlasení CZ GAAP s IFRS

IFRS 1 vyžaduje, aby účetní jednotka sesouhlasila vlastní kapitál, úplný výsledek a peněžní toky za předchozí období. První přijetí IFRS skupinou nemá vliv na celkovou částku provozních, investičních nebo finančních peněžních toků. Následující tabulky ukazují sesouhlasení vlastního kapitálu, zisku a úplného výsledku podle CZ GAAP a IFRS za příslušná uvedená období.

Analýza vlastního kapitálu a úplného hospodářského výsledku je provedena z počátečních stavů jednotlivých položek podle CZ GAAP, neboť Skupina neprováděla v souladu s platnou legislativou konsolidaci podle CZ GAAP.

Sesouhlasení Vlastního kapitálu Skupiny

	K 31. prosinci 2015	K 1. lednu 2015
Vlastní kapitál dle CZ GAAP - Mateřská společnost	1 079 323	923 846
Bezüročné půjčky	214 491	214 491
Nevyužití zajišťovacího účetnictví – derivát (odložená daň 2015)	-26 030	-78
Majetek - ocenění realizovatelnou hodnotou majetku	1 043	1 029
Přecenění investice do nemovitostí	23 339	23 339
Přesun opravy chyby k datu přechodu		7 719
Přecenění investice do nemovitostí	-31 940	
<u>Konsolidace :</u>		
Vlastní kapitál Asuza dle CZ GAAP	40 128	25 993
Dopad z vyloučení Asuzy	-54 000	-39 216
Dopad do hospodářského výsledku z převodu na IFRS - Skupina	59 275	
Vlastní kapitál dle IFRS – Skupina	1 305 629	1 157 123

Sesouhlasení Úplného hospodářského výsledku za účetní období po zdanění

	K 31. prosinci 2015
Hospodářský výsledek za účetní období po zdanění dle CZ GAAP - Mateřská společnost	82 729
Úroky z bezúročných půjček	-10 453
Nevyužití zajišťovacího účetnictví – derivát	26 030
Majetek - ocenění realizovatelnou hodnotou majetku	-56
Přecenění investice do nemovitostí – přesun oceňovacího rozdílu	31 940
<u>Konsolidace</u>	
Dopad z konsolidace Skupiny	7 477
Úplný hospodářský výsledek 2015 dle IFRS - Asuza	10 839
Úplný hospodářský výsledek za účetní období po zdanění - Skupina	148 506

Sesouhlasení výkazu peněžních toků

Přechod z CZ GAAP na IFRS neměl žádný dopad na vykazované peněžní toky generované skupinou. Položky odsouhlasení mezi výkazy podle CZ GAAP a výkazy podle IFRS nemají žádný čistý dopad na generované peněžní toky.

Komentář k sesouhlasení CZ GAAP s IFRS

Bezúročný úvěr

Skupina přijala půjčky, které jsou bezúročné. Tyto půjčky jsou v okamžiku jejich přijetí vykázány v čisté současné hodnotě. Rozdíl mezi čistou současnou hodnotou k datu přechodu na IFRS a nominální hodnotou je rozdílem na úrovni vlastního kapitálu. Následně rozlišovaný úrok je rozdílem v rámci sesouhlasení mezi ziskem podle CZ GAAP a ziskem podle IFRS.

Zajišťovací účetnictví – nevyužití

Skupina se rozhodla u nakoupeného derivátu nevyužít možnosti aplikace zajišťovacího účetnictví od data přechodu na IFRS. V rámci CZ GAAP bylo zajišťovací účetnictví aplikováno. V této souvislosti byl také průčtován dopad do odložené daně.

Majetek – ocenění realizovatelnou hodnotou k datu přechodu

Plně odepsaný majetek, které je Skupinou nadále využíván byl k datu přechodu na IFRS oceněn realizovatelnou hodnotou.

Investice do nemovitostí

Skupina přeceňuje své investice do nemovitostí na reálnou hodnotu. V této souvislosti přecenila majetek dceřiné společnosti – investici do nemovitostí na reálnou hodnotu, aby byly sjednoceny účetní politiky v rámci skupiny.

CZ GAAP definuje účtování změnu hodnoty investice do nemovitostí proti vlastnímu kapitálu. V rámci IFRS je však přecenění investice do nemovitostí vykázáno jako součást výkazu zisku a ztráty. V rámci rozdílů mezi CZ GAAP a IFRS bylo toto přecenění reklasifikováno.

Oprava chyby – změna účetního postupu

V souladu s CZ GAAP vykázala Skupina opravu chyby v rámci hospodářského výsledku běžného období. Tato oprava byla v souladu s pravidly IFRS přesunuta k počátečním zůstatkům, tj. k datu přechodu na IFRS.

Konsolidace

Dle CZ GAAP Skupina nesestavovala konsolidovanou účetní závěrku. Dceřiná společnost byla v individuální závěrce Fondu sestavené dle CZ GAAP zahrnuta v reálné hodnotě s přeceněním do vlastního kapitálu. Byl zohledněn související dopad do odložené daně.

6 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.

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Příloha ke konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2016

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 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	-9 154	-6 558	-15 712
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí	18 228	13 059	31 287
Ostatní výnosy	612	438	1 050
Provozní výsledek hospodaření	91 683	65 685	157 368
Nákladové/výnosové úroky	119	85	205
Ostatní finanční náklady/výnosy	24 100	17 266	41 366
Finanční výsledek hospodaření	24 219	17 352	41 571
Výsledek hospodaření před zdaněním	115 902	83 037	198 939
Daň z příjmů za běžnou činnost	-6 216	-4 453	-10 669
Výsledek hospodaření za účetní období	109 686	78 584	188 270
Úplný hospodářský výsledek za účetní období po zdanění	109 686	78 584	188 270
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

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Příloha ke konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2016

31. prosince 2015		Obchodní prostory	Celkem
	Zdravotnictví		
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	102 549	73 229	175 778
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-16 597	-11 852	-28 449
Ostatní provozní náklady	-8 150	-5 820	-13 970
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí	23 459	16 752	40 211
Ostatní výnosy	246	176	422
Provozní výsledek hospodaření	101 507	72 485	173 992
Nákladové / výnosové úroky	-7 733	-5 522	-13 255
Ostatní finanční náklady / výnosy	-801	-572	-1 373
Finanční výsledek hospodaření	-8 534	-6 094	-14 628
Výsledek hospodaření před zdaněním	92 973	66 391	159 364
Daň z příjmů za běžnou činnost	-6 335	-4 523	-10 858
Výsledek hospodaření za účetní období	86 638	61 868	148 506
Úplný hospodářský výsledek za účetní období po zdanění	86 639	61 868	148 506
Aktiva (bez poskytnutých dlouhodobých půjček a realizovatelných aktiv)	1 347 947	962 555	2 310 502
Závazky	586 356	418 711	1 005 067

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.

7 FINANČNÍ NÁSTROJE PODLE KATEGORIÍ

31. prosince 2016		Finanční aktiva v naběhlé hodnotě	Celkem
	Realizova- telná aktiva		
Finanční aktiva dle rozvahy			
Realizovatelná aktiva	3 871		3 871
Obchodní a ostatní pohledávky		192 231	192 231
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		104 282	104 282
Celkem	3 871	296 513	300 384

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Příloha ke konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2016

31. prosince 2016	Ostatní finanční závazky v zůstatkové hodnotě	Celkem
Závazky dle rozvahy		
Dlouhodobé půjčky	1 076 919	1 076 919
Obchodní a ostatní závazky	34 570	34 570
Celkem	1 111 489	1 111 489

31. prosince 2015	Realizova- telná aktiva	Finanční aktiva v naběhlé hodnotě	Celkem
Finanční aktiva dle rozvahy			
Obchodní a ostatní pohledávky		20 513	20 513
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		118 061	118 061
Celkem		138 574	138 574

31. prosince 2015	Ostatní finanční závazky v zůstatkové hodnotě	Celkem
Závazky dle rozvahy		
Dlouhodobé půjčky	942 134	942 134
Obchodní a ostatní závazky	18 388	18 388
Celkem	960 522	960 522

8 REALIZOVATELNÁ FINANČNÍ AKTIVA

	2016	2015
K 1. lednu		
Přírůstky	9 800	
Úbytky (poznámka 24)	-5 929	
K 31. prosinci	3 871	
Z toho: dlouhodobá aktiva	3 871	

Realizovatelná finanční aktiva 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 2016 a 2015 jsou denominovaná v českých korunách.

Realizovatelná finanční aktiva jsou oceňována v pořizovací ceně, neboť nejsou obchodována na veřejných trzích. Z pohledu hierarchie reálné hodnoty se jedná o úroveň 3, neboť vstupní údaje pro aktiva nejsou založeny na zjistitelných tržních údajích.

9 DLOUHODOBÝ MAJETEK

	Inventář
K 1. lednu 2015	
Pořizovací cena	10 590
Oprávky	-4 812
Účetní hodnota	5 778
Rok končící 31. prosince 2015	
Počáteční účetní hodnota	5 778
Přírůstky	77
Vyřazení	-2 520
Odpisy	-63
Pořizovací cena	8 147
Oprávky	-4 875
Konečná účetní hodnota	3 272
Rok končící 31. prosince 2016	
Počáteční účetní hodnota	3 272
Vyřazení	-1 088
Odpisy	-75
Pořizovací cena	7 059
Oprávky	-4 950
Konečná účetní hodnota	2 109

10 DLOUHODOBÉ POSKYTNUTÉ PŮJČKY

Dlouhodobé poskytnuté půjčky je možné analyzovat následovně:

	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Dlouhodobé zaplacené kauce	194	194
Dlouhodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám (poznámka 26)	112 456	
Celkem	112 650	194

Skupina k 31. prosinci 2016 ani 2015 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.

11 INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

Investice do nemovitostí jsou dlouhodobým majetkem přeceňovaným na reálnou hodnotu.

	2016	2015
Počáteční stav k 1. lednu	2 127 405	2 080 514
Přírůstky	44 142	6 680
Čistý zisk z přecenění na reálnou hodnotu	31 287	40 211
Konečný stav k 31. prosinci	2 202 834	2 127 405
	2016	2015
Nájemné	170 136	175 778
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které souvisí s generovaným nájmem	-29 393	-28 449
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které nesouvisí s generovaným nájmem	-15 712	-13 970
Čistý zisk z přecenění na reálnou hodnotu	31 287	40 211
Celkem	156 318	173 570

Nedokončené investice do nemovitostí k 31. prosinci 2016 činily 36 150 tis. Kč (2015: 41 251 tis. Kč). Nedokončené investice jsou po své finalizaci zachyceny jako přírůstky investic do nemovitostí.

K 31. prosinci 2016 a 2015 ocenilo vedení Skupiny investice do nemovitostí na základě znaleckého posudku připraveným nezávislým znalcem. Znalecký posudek byl založen 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 nájemch 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 19.

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:

	2016	2015
Splatné do jednoho roku	131 881	131 153
Splatné nad jeden rok, ale do 5 let	511 343	499 051
Celkem	643 224	630 204

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.

12 OBCHODNÍ A JINÉ POHLEDÁVKY

Obchodní pohledávky:

Úvěrová kvalita obchodních pohledávek může být znázorněna následovně:

	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Obchodní pohledávky ve splatnosti	10 637	10 719
Obchodní pohledávky po splatnosti - brutto	3 099	11 628
Minus: opravná položka na snížení hodnoty pohledávek	-1 834	-1 834
Obchodní pohledávky - netto	11 902	20 513
Ostatní krátkodobé půjčky	180 329	
Obchodní pohledávky celkem	192 231	20 513

Obchodní pohledávky po splatnosti mohou být analyzovány následovně:

	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Pohledávky po splatnosti - čistá výše		
- do 30 dní	165	4 151
- do 180 dní	37	3 956
- do 360 dní	7	80
- více než 360 dní	1 056	1 607
Celkem	1 265	9 794

Obchodní pohledávky po splatnosti se týkají řady nezávislých nájemců, kteří dosud uhrazovali své závazky včas. Pohledávky po splatnosti více než 360 dní představuje 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.

13 PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

K 31. prosinci 2016 peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty představují peněžní prostředky na běžných účtech a peněžní hotovost ve výši 104 282 tis. Kč (2015: 118 061 tis. Kč).

Pro účely výkazu peněžních toků představují peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty tyto částky:

	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	104 282	118 061
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	104 282	118 061

14 ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Základní kapitál Skupiny k 31. prosinci 2016 a 2015 činil 130 815 tis. Kč.

Skupina vydala následující akcie:

- 20 ks zakladatelské akcie na jméno v listinné podobě, bez jmenovité hodnoty,
- 128 815 ks investiční akcie na jméno v zaknihované podobě, bez jmenovité hodnoty, veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha.

15 KUMULOVANÉ ZISKY

	2016	2015
K 1. lednu	1 026 058	945 630
Převod čistého zisku	148 506	80 428
K 31. prosinci	1 174 564	1 026 058

16 KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Obchodní a jiné závazky	34 570	18 388
Celkem	34 570	18 388

Obchodní a jiné závazky nebyly zajištěny žádným majetkem Skupiny.

17 DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Odložený daňový závazek (poznámka 25)	48 604	44 545
Dlouhodobé půjčky (poznámka 26)	1 076 919	942 134
Přijaté půjčky celkem	1 125 523	986 679

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.

18 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.

19 SMLUVNÍ A JINÉ BUDOUCÍ ZÁVAZKY

a) Kapitálové závazky

K 31. prosinci 2016 a 2015 neevidovala Skupina žádné významné výdaje na dlouhodobá hmotná a nehmotná aktiva nasmlouvaná ke konci účetního období, které však nebyly v daném účetním období vynaloženy.

b) Jiné budoucí smluvní závazky

Náklady na údržbu objektu v roce 2016 činily 7 408 tis. Kč (2015: 7 289 tis. Kč). Vedení předpokládá, že v obdobné výši budou vynakládány i v budoucnu.

20 VÝNOSY Z POKRAČUJÍCÍCH OPERACÍ

Veškeré tržby pochází z pronájmu investice do nemovitostí.

	2016	2015
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	170 136	175 778
Celkem	170 136	175 778

21 ZMĚNA REÁLNÉ HODNOTY INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

	2016	2015
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí	31 287	40 211
Celkem	31 287	40 211

22 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

	2016	2015
Výnosy z odepsaných pohledávek	683	
Tržby z prodeje majetku		400
Smluvní pokuty a úroky z prodlení		9
Pojistná plnění	331	
Ostatní	36	13
Celkem	1 050	422

23 DRUHOVÉ ČLENĚNÍ NÁKLADŮ

Rozčlenění nákladů související s pronajatou nemovitostí:

	2016	2015
Náklady související s pronajatou nemovitostí		
Energie	13 657	13 953
Opravy	3 909	3 325
Nájemné	2 522	2 490
Daňová povinnost ve vztahu k nemovitosti	133	133
Ostatní náklady	9 172	8 548
Celkem	29 393	28 449
Ostatní provozní náklady		
Administrativní služby	3 967	5 091
Spotřeba materiálu	1 369	496
Daně a poplatky	7 913	4 814
Ostatní	2 463	3 569
Celkem	15 712	13 970
Provozní náklady celkem	45 105	42 419

24 FINANČNÍ NÁKLADY A VÝNOSY

	2016	2015
Finanční náklady:		
Úrokové náklady	14 827	14 595
Ostatní finanční náklady	39	1 373
Finanční náklady z finančních aktivit celkem	14 866	15 968
Finanční výnosy:		
Úrokový výnos z půjček	15 032	1 340
Čistý výnos z prodaného podílu EDEN Prague Invest s.r.o. (poznámka 8)	41 405	
Finanční výnosy z finančních aktivit celkem	56 437	1 340
Finanční výsledek hospodaření	41 571	-14 628

25 DAŇ Z PŘÍJMŮ

	2016	2015
Splatná daň z příjmů za období	7 088	3 508
Odložená daň	3 581	7 350
Daň z příjmů celkem	10 669	10 858

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:

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Příloha ke konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2016

	2016	2015
Zisk před zdaněním	198 939	159 364
Aplikovaná průměrná daňová sazba	6%	6%
Daň vypočtená s použitím místních průměrných daňových sazeb	11 936	9 562
Daňový efekt:		
nákladů neodpočitatelných pro daňové účely	107	144
rozdílu mezi účetními a daňovými náklady	-765	- 1 644
ostatní	-609	2 796
Daň z příjmů celkem	10 669	10 858

Vážený aritmetický průměr příslušných daňových sazeb činil 6% (2015: 6%).

Odložený daňový závazek k 31. prosinci 2016 a 2015 je možné analyzovat následovně:

	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Odložený daňový závazek		
Rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou majetku	11 238	13 028
Rozdíl z přecenění majetku	41 224	38 842
Odložený daňový závazek celkem	52 462	51 870
Odložená daňová pohledávka		
Daňově odčitatelné ztráty minulých let	3 858	7 325
Odložená daňová pohledávka celkem	3 858	7 325
Čistý odložený daňový závazek	48 604	44 545

26 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 2016	31. prosince 2015
Pohledávky z obchodního styku:	140	
Celkem	140	
Závazky z obchodního styku	177	7
Celkem	177	7

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 2016 a 2015 vytvořeny žádné opravné položky.

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Příloha ke konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2016

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

b) Půjčky spřízněným stranám

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

	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Půjčky poskytnuté (poznámka 10)	112 456	
Celkem	112 456	
Půjčky přijaté (poznámka 17)	1 068 219	933 391
Celkem	1 068 219	933 391

Půjčky spřízněným stranám nejsou zajištěny. Skupina netvořila v roce 2016 ani 2015 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:

	2016	2015
Výnosy		
Úrokové výnosy	5 861	
Tržby za služby	1 319	1 359
Celkem	7 180	1 359
	2016	2015
Náklady		
Náklady na nájemné	2 571	2 563
Úrokové náklady	13 883	14 091
Náklady na služby	1 680	1 680
Celkem	18 134	18 334

Výše uvedené transakce byly realizovány s ostatními spřízněnými stranami.

Transakce se spřízněnými stranami byly realizovány za běžných obchodních podmínek.

27 ZISK NA AKCII

Základní ukazatel zisku na akcii se vypočítá jako podíl zisku připadajícího na osoby držící vlastní kapitál Fondu k váženému aritmetickému průměru počtu kmenových akcií v oběhu během roku po vyloučení kmenových akcií zakoupených Skupinou.

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Příloha ke konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2016

	2016	2015
Počet kmenových akcií v oběhu s nominální hodnotou 100 000 Kč/kus	20	20
Počet kmenových akcií v oběhu s nominální hodnotou 1 000 Kč/kus	128 815	128 815
Celkový počet kmenových akcií v oběhu	128 835	128 835
Celkový kapitál celkem (v Kč)	130 815 000	130 815 000

	2016	2015
Zisk připadající na osoby držící vlastní kapitál Fondu	188 270	148 506
Zisk připadající na 1 Kč kapitálu	1,44	1,14
Zisk připadající na akcii s nominální hodnotou 1 000 Kč/kus	1 439,21	1 135,24
Zisk připadající na akcii s nominální hodnotou 100 000 Kč/kus	143 920,80	113 523,68

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

28 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.

28.1 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 2016 hodnota investice do nemovitostí vyšší/nížší o 1 tis. Kč a ostatní proměnné by se nezměnily, byl by zisk po zdanění za daný rok o 1 tis. Kč vyšší/nížší (2015: 1 tis. Kč) z titulu změny ocenění této investice.

Výše nájmů

Nájemci investice do nemovitostí jsou velmi diverzifikováni; řada nájemních 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 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 jejich 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 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	7	1 056	
Krátkodobé půjčky			180 329		
Dlouhodobé půjčky					112 650
Obchodní a ostatní krátkodobé závazky	31 213	1 856	1 298	203	
Dlouhodobé závazky					1 076 919
Netto	-20 411	-1 819	179 038	853	-964 269
K 31. prosinci 2015	Méně než 30 dní	30 až 180 dní	180 až 360 dní	1 rok až 5 let	Více než 5 let
Krátkodobé pohledávky	14 870	3 956	80	1 607	
Dlouhodobé půjčky					194
Obchodní a ostatní krátkodobé závazky	18 050	241	97		
Dlouhodobé závazky					942 134
Netto	-3 180	3 715	-17	1 607	-941 940

28.2 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 2016 a 2015 může být znázorněn následovně:

	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Celkový dluh	1 160 093	1 005 068
mínus peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	104 282	118 061
Čistý dluh	1 055 811	887 007
Vlastní kapitál celkem	1 494 034	1 305 629
Celkový kapitál Skupiny	2 549 845	2 192 636
Ukazatel zadlužení	41,41%	40,45%

28.3 Riziko zrušení Mateřské společnosti (Fondu)

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

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

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

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

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

28.4 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.

28.5 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.

28.6 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.

28.7 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 stiženy jak faktickými tak právními vadami, ať již v podobě věcného poškození, či v podobě práv třetích osob k nim uplatňovaných např. v souvislosti s případnou trestnou činností. Toto riziko lze snížit důkladným právním i věcným auditem předcházející nabytí takového aktiva.

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

28.8 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 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.

28.9 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).

28.10 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.

28.11 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.

29 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 k 31. prosinci 2016.

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 31.12.2016, konsolidovaného výkazu o úplném výsledku, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu a konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2016 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 31.12.2016 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2016 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 83 % investice do nemovitostí. Pro ocenění k datu konsolidované účetní závěrky je zvolena metoda přecenění na reálnou hodnotu. 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). V loňském roce oceňovala nemovitosti jiná znalecká kancelář, která dospěla k obdobné výši ocenění majetku. Dospěli jsme k závěru, že použité oceňovací metody jsou tedy přiměřené. Informace o ocenění investic do nemovitostí jsou uvedeny v bodě 11 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 20 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 přechodu na IFRS je rozdíl mezi čistou současnou hodnotou a nominální hodnotou rozdílem 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 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 17 přílohy konsolidované účetní závěrky.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na bod 5 přílohy konsolidované účetní závěrky popisující postupy použité při prvním sestavení konsolidované účetní závěrky v souladu s IFRS. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

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 obdržení ostatních informací 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 pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku 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 trvání podniku 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 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 konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny 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 Skupina ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.
- 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 29. 4. 2016 určila valná hromada společnosti Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Auditorem Skupiny jsme prvním 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 28. 4. 2017 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 28. 4. 2017



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 2016

**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. prosinci 2016

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (ROZVAHA)

v tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2016	31. prosince 2015	1. ledna 2015
AKTIVA				
Realizovatelná finanční aktiva	7	111 013	53 596	38 817
Dlouhodobý majetek	8	1 986	3 142	4 221
Dlouhodobá poskytnutá půjčka	9	163 521	50 342	47 493
Nedokončené investice do nemovitostí		26 205	35 645	30 445
Investice do nemovitostí	10	1 801 694	1 740 000	1 700 000
Dlouhodobý majetek celkem		2 104 419	1 882 725	1 820 976
Krátkodobé pohledávky	11	191 759	19 815	17 154
Ostatní krátkodobé pohledávky				3 073
Peníze a peněžní ekvivalenty	12	98 176	102 596	34 227
Ostatní aktiva celkem		289 935	122 411	54 454
Aktiva celkem		2 394 354	2 005 136	1 875 430
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY				
Základní kapitál	13	130 815	130 815	130 815
Ostatní fondy ze zisku		250	250	250
Fond z přecenění realizovatelných aktiv		55 231	4 362	-9 677
Výsledek hospodaření za běžnou činnost		162 527	130 929	76 227
Kumulované zisky	14	1 088 099	957 170	880 942
Vlastní kapitál celkem		1 436 922	1 223 526	1 078 557
<u>Krátkodobé závazky:</u>				
Rezerva		0	0	4 239
Krátkodobé závazky	15	64 686	24 491	43 061
<u>Dlouhodobé závazky:</u>				
Odložený daňový závazek	23	39 758	35 661	32 827
Dlouhodobé závazky	16	852 988	721 458	716 746
Závazky celkem		957 432	781 610	796 873
Vlastní kapitál a závazky celkem		2 394 354	2 005 136	1 875 430

Příloha na stranách 6 až 36 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

Účetní závěrka byla schválena statutárním ředitelem a z jeho pověření podepsána dne 25. dubna 2017.


Mgr. Daniel Štrtr
Pověřený zmocněnec

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Účetní závěrka za rok končící 31. prosinci 2016

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

v tis. Kč	Poznámka	2016	2015
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	19	170 094	175 536
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	10, 21	-49 328	-49 053
Ostatní provozní náklady	10, 21	-13 867	-11 141
Změna reálné hodnoty investice do nemovitosti	20	17 790	31 940
Ostatní výnosy		364	17
Provozní výsledek hospodaření		125 053	147 299
Nákladové / výnosové úroky	22	4 153	-9 328
Ostatní finanční náklady/výnosy	22	41 351	-1 361
Finanční výsledek hospodaření		45 504	-10 689
Výsledek hospodaření před zdaněním		170 557	136 610
Daň z příjmů za běžnou činnost	23	-8 030	-5 681
Výsledek hospodaření za účetní období		162 527	130 929
Realizovatelná finanční aktiva	7	53 546	14 778
Dopad do odložené daně z titulu přecenění realizovatelných aktiv		-2 677	-739
Ostatní úplný hospodářský výsledek		50 869	14 039
Úplný hospodářský výsledek za účetní období po zdanění		213 396	144 968
Základní zisk na akcii z pokračujících činností s nominální hodnotou 1 000 Kč/kus	25	1 242,41	1 000,87
Zředěný zisk na akcii z pokračujících činností s nominální hodnotou 100 000 Kč/kus	25	124 241,87	100 087,15

Příloha na stranách 6 až 36 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Účetní závěrka za rok končící 31. prosinci 2016

VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

v tis. Kč	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Fond z přecenění realizovatelných aktiv	Kumulované zisky	Zisk za účetní období	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2015	130 815	250	-9 677	880 942	76 227	1 078 557
Rozdělení zisku 2014				76 227	-76 227	
Úplný výsledek hospodaření za účetní období			14 039		130 929	144 968
Zůstatek k 31. prosinci 2015	130 815	250	4 362	957 170	130 929	1 223 525
Rozdělení zisku 2015				130 929	-130 929	
Úplný výsledek hospodaření za účetní období			50 869		162 527	213 396
Ostatní změny						
Zůstatek k 31. prosinci 2016	130 815	250	55 231	1 088 099	162 527	1 436 922

Příloha na stranách 6 až 36 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Účetní závěrka za rok končící 31. prosinci 2016

VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ

v tis. Kč	Poznámka	2016	2015
Výsledek hospodaření za běžnou činnost před zdaněním		170 557	136 610
<u>Úpravy o nepeněžní operace</u>		-60 400	-32 001
Odpis stálých aktiv a odpis pohledávek		643	56
Změna stavu opravných položek a rezerv		1 100	1 692
Čistý zisk / ztráta z finančních operací (neprovozní cash flow)	22	-41 351	0
Úprava o nákladové a výnosové úroky		- 4 153	9 328
Úprava o přecenění investice do nemovitosti	10	-17 790	-31 940
Ostatní nepeněžní operace		1 152	-11 137
Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu		110 157	104 609
<u>Změna stavu pracovního kapitálu</u>		-131 748	-21 231
Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv		-171 944	-2 661
Změna stavu závazků a časového rozlišení pasív		40 195	-18 570
Čistý provozní peněžní tok před zdaněním a mimořádnými položkami		- 21 591	83 378
Zaplacené úroky		-737	-4
Přijaté úroky		3 884	632
Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost		-7 396	-4 239
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		-25 841	79 766
Výdaje spojené s nabytím dlouhodobého majetku a realizovatelných finančních aktiv	7	-9 800	0
Výdaje spojené s nabytím investice do nemovitostí		-34 464	-13 260
Příjmy z prodeje realizovatelných finančních aktiv		47 335	0
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		3 071	-13 260
Změna stavu závazků z financování		131 530	4 712
Změna stavu dlouhodobých pohledávek		-113 179	-2 848
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		18 351	1 864
Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		-4 420	68 370
Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	12	102 596	34 227
Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	12	98 176	102 596

Příloha na stranách 6 až 36 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 dále sestavuje také konsolidovanou účetní závěrku.

V průběhu roku 2016 a 2015 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 2016 a 2015:

Jméno	Funkce
AVANT investiční společnost, a.s.	Statutární ředitel

Při výkonu funkce zastupuje:

Jméno	Funkce
Mgr. Robert Robek	Pověřený zmocněnec
Mgr. Daniel Štitr	Pověřený zmocněnec

Člen správní rady k 31. prosinci 2016 a 2015:

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

Dle požadavků české účetní legislativy Společnost sestavuje také individuální účetní závěrku podle českých účetních standardů, kterou zveřejňuje uložení do sbírky listin v Obchodním rejstříku.

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 oceňovaný 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 vykázané 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 11.

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 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 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 vykázaný 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 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 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 užítky 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 vykazány 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

K rozvahovému dni byly vydány následující standardy a interpretace, které nebyly dosud účinné a které Společnost nepoužila před datem jejich účinnosti.

IASB Standardy a interpretace poprvé účinné pro rok končící 31. prosince 2016 a 2015:

Nový standard	Účinné v rámci EU pro rok končící
Zaměstnanecké požitky – novela standardu IAS 19	1. února 2015
Revize Mezinárodních standardů účetního výkaznictví 2013:	1. února 2015
- IFRS 2 – Úhrady vázané na akcie - IFRS 3 – Podnikové kombinace - IFRS 8 – Provozní segmenty - IFRS 13 – Ocenění reálnou hodnotou - IAS 16 – Pozemky, budovy a zařízení - IAS 38 – Nehmotná aktiva - IAS 24 – Zveřejnění spřízněných stran	
IFRS 11 – Vykazování akvizic ve Společných operacích	1. ledna 2016
IAS 16 a IAS 38 – Vyjasnění přípustných metod odepisování	1. ledna 2016
IAS 16 a IAS 41 – Změny účetního výkaznictví pro zemědělské plodiny	1. ledna 2016
IAS 27 – Individuální účetní závěrka týkající se ekvivalenční metody	
Zlepšení IFRS 2014 – zlepšení ovlivňuje 4 standardy: IFRS 5, IFRS 7, IFRS 34 a IAS 19	1. ledna 2016
IAS 1 – Iniciativa týkající se zveřejňování	1. ledna 2016

IASB Standardy a interpretace účinné od 1. ledna 2017 nebo později:

Nový standard	Účinné v rámci EU pro rok končící
IFRS 9 – Finanční nástroje: Klasifikace a Oceňování	1. ledna 2018
IFRS 14 – Časové rozlišení zohledňující regulaci	Neschváleno
IFRS 15 – Výnosy ze smluv se zákazníky	1. ledna 2018
IFRS 10 – Konsolidovaná účetní závěrka a IAS 28 – Investice v přidružených a společných podnicích	Neschváleno
IFRS 16 - Leasingy	Neschváleno
IAS 12 – Vykazování odložené daňové pohledávky z titulu nerealizovaných ztrát	Neschváleno
IAS 7 – Cash flow	Neschváleno
Pozměňovací návrh k IFRS 15 – Výnosy ze smluv se zákazníky	Neschváleno

Vedení Společnosti aktuálně zvažuje dopad z nového standardu IFRS 16 Leasingy. Přijetí ostatních uvedených standardů, novel a interpretací v následujících obdobích nebude mít dle vedení na Společnost významný dopad.

4 PRVNÍ PŘIJETÍ IFRS

Toto je první účetní závěrka Společnosti sestavená v souladu s IFRS.

Účetní postupy uvedené v poznámce 2 a odhady v poznámce 3 byly použity při sestavování účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2016, srovnatelných údajů vykázaných v této účetní závěrce za rok končící 31. prosince 2015 a při sestavování počáteční rozvahy podle IFRS k 1. lednu 2015 (datum přechodu na IFRS).

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2016

Při přípravě počáteční rozvahy podle IFRS upravila Společnost částky původně vykázané v účetní závěrce sestavené v souladu se všeobecně uznávanými účetními zásadami platnými v České republice (CZ GAAP). Informace o tom, jak přechod z CZ GAAP na IFRS ovlivnil finanční pozici Společnosti, její hospodaření a peněžní toky, jsou uvedeny v následujících tabulkách a poznámkách, které tyto tabulky doprovázejí.

Rozhodnutí učiněná při prvním uplatnění přijetí IFRS

Níže jsou uvedeny relevantní výjimky obsažené v IFRS 1, které byly uplatněny při přechodu z CZ GAAP na IFRS.

A) Možnost výjimek při prvním uplatnění IFRS

Dobrovolné výjimky se na Společnost nevztahují.

B) Povinné výjimky z IFRS

Výjimka pro odhady

Odhady podle IFRS k 1. lednu 2015 jsou stejné jako odhady provedené k tomuto datu v souladu s CZ GAAP.

Ostatní povinné výjimky z IFRS 1 nebyly použity, protože nejsou pro Společnost relevantní:

- Odúčtování finančních aktiv a finančních závazků;
- Zajišťovací účetnictví; a
- Nekontrolní podíly.

Sesouhlasení CZ GAAP s IFRS

IFRS 1 vyžaduje, aby účetní jednotka sesouhlasila vlastní kapitál, úplný výsledek a peněžní toky za předchozí období. První přijetí IFRS Společností nemá vliv na celkovou částku provozních, investičních nebo finančních peněžních toků. Následující tabulky ukazují sesouhlasení vlastního kapitálu, zisku a úplného výsledku podle CZ GAAP a IFRS za příslušná uvedená období.

Sesouhlasení Vlastního kapitálu Společnosti

	K 31. prosinci 2015	K 1. lednu 2015
Vlastní kapitál dle CZ GAAP	1 079 323	923 846
Bezúročné půjčky	153 813	153 813
Nevyužití zajišťovacího účetnictví – derivát	-26 030	0
Majetek - ocenění realizovatelnou hodnotou majetku	898	898
Přecenění investice do nemovitostí	-31 940	0
Dopad do hospodářského výsledku z převodu na IFRS	47 462	0
Vlastní kapitál dle IFRS	1 223 526	1 078 557

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2016

Sesouhlasení Úplného hospodářského výsledku za účetní období po zdanění

	K 31. prosinci 2015
Hospodářský výsledek za účetní období po zdanění dle CZ GAAP	82 729
Úroky z bezúročných půjček	-10 453
Nevyužití zajišťovacího účetnictví – derivát	26 030
Majetek - ocenění realizovatelnou hodnotou majetku	-56
Přecenění investice do nemovitostí – přesun oceňovacího rozdílu	31 940
Přesun odložené daně příslušející k přecenění realizovatelných cenných papírů	739
Úplný hospodářský výsledek za účetní období po zdanění	130 929

Sesouhlasení výkazu peněžních toků

Přechod z CZ GAAP na IFRS neměl žádný dopad na vykazované peněžní toky generované Společností. Položky odsouhlasení mezi výkazy podle CZ GAAP a výkazy podle IFRS nemají žádný čistý dopad na generované peněžní toky.

Komentář k sesouhlasení CZ GAAP s IFRS

Bezúročný úvěr

Společnost přijala půjčky, které jsou bezúročné. Tyto půjčky jsou v okamžiku jejich přijetí vykázány v čisté současné hodnotě. Rozdíl mezi čistou současnou hodnotou k datu přechodu na IFRS a nominální hodnotou je rozdílem na úrovni vlastního kapitálu. Následně rozlišovaný úrok je rozdílem v rámci sesouhlasení mezi ziskem podle CZ GAAP a ziskem podle IFRS.

Zajišťovací účetnictví – nevyužití

Společnost se rozhodla u nakoupeného derivátu nevyužít možnosti aplikace zajišťovacího účetnictví od data přechodu na IFRS. V rámci CZ GAAP bylo zajišťovací účetnictví aplikováno. V této souvislosti byl také proúčtován dopad do odložené daně.

Majetek – ocenění realizovatelnou hodnotou k datu přechodu

Plně odepsaný majetek, které je Společností nadále využíván byl k datu přechodu na IFRS oceněn realizovatelnou hodnotou.

Investice do nemovitostí

Společnost přeceňuje své investice do nemovitostí na reálnou hodnotu. V této souvislosti přecenila majetek dceřiné společnosti – investici do nemovitostí na reálnou hodnotu, aby byly sjednoceny účetní politiky v rámci skupiny.

CZ GAAP definuje účtování změnu hodnoty investice do nemovitostí proti vlastnímu kapitálu. V rámci IFRS je však přecenění investice do nemovitostí vykázáno jako součást výkazu zisku a ztráty. V rámci rozdílů mezi CZ GAAP a IFRS bylo toto přecenění reklasifikováno.

Oprava chyby – změna účetního postupu

V souladu s CZ GAAP vykázala Společnost opravu chyby v rámci hospodářského výsledku běžného období. Tato oprava byla v souladu s pravidly IFRS přesunuta k počátečním zůstatkům, tj. k datu přechodu na IFRS.

5 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.

Segment Ostatní zahrnuje investice do realizovatelných finančních aktiv.

Informace o segmentech je možné analyzovat takto:

31. prosince 2016	Zdravotnictví	Obchodní prostory	Ostatní	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 investice 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		179 557
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)	1 235 007	884 813	111 013	2 119 820
Závazky	557 800	399 632	0	957 432

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2016

31. prosince 2015		Obchodní		
	Zdravotnictví	prostory	Ostatní	Celkem
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	102 408	73 128		175 536
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-28 618	-20 435		-49 053
Ostatní provozní náklady	-6 500	-4 641		-11 141
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí	18 634	13 306		31 940
Ostatní výnosy	10	7		17
Provozní výsledek hospodaření	85 934	61 365		147 299
Nákladové / výnosové úroky	-5 442	-3 886		-9 328
Ostatní finanční náklady / výnosy	-794	-567		-1 361
Finanční výsledek hospodaření	-6 236	-4 453		-10 689
Výsledek hospodaření před zdaněním	79 698	56 912		136 610
Daň z příjmů za běžnou činnost	-3 314	-2 367		-5 681
Výsledek hospodaření za účetní období	76 384	54 545		130 929
Úplný hospodářský výsledek za účetní období po zdanění	76 384	54 545	14 039	144 968
Aktiva (bez poskytnutých dlouhodobých půjček a realizovatelných aktiv)	1 107 638	963 161	53 596	1 954 794
Závazky	455 992	325 618		781 610

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.

6 FINANČNÍ NÁSTROJE PODLE KATEGORIÍ

31. prosince 2016		Finanční	
	Realizova-	aktiva	
	telná aktiva	v naběhlé	Celkem
		hodnotě	
Finanční aktiva dle rozvahy			
Realizovatelná aktiva	111 013		111 013
Půjčky a ostatní pohledávky		355 280	355 280
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		98 176	98 176
Celkem	111 013	453 456	564 469

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2016

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

31. prosince 2015	Realizova- telná aktiva	Finanční aktiva v naběhlé hodnotě	Celkem
Finanční aktiva dle rozvahy			
Realizovatelná aktiva	53 596		53 596
Půjčky a ostatní pohledávky		70 157	70 157
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		102 596	102 596
Celkem	53 596	172 753	226 349

31. prosince 2015	Ostatní finanční závazky v zůstatkové hodnotě	Celkem
Závazky dle rozvahy		
Dlouhodobé půjčky	721 458	721 458
Obchodní a ostatní závazky	60 152	60 152
Celkem	781 610	781 610

7 REALIZOVATELNÁ FINANČNÍ AKTIVA

	2016	2015
K 1. lednu	53 596	38 817
Přírůstky z titulu nového aktiva	9 800	0
Přírůstky z titulu změny reálné hodnoty	53 546	14 778
Úbytky (poznámka 24)	-5 929	0
K 31. prosinci	111 013	53 596
Z toho: dlouhodobá aktiva	111 013	53 596

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2016

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 k 31. prosinci 2016 a 2015 jsou denominovaná v českých korunách.

8 DLOUHODOBÝ MAJETEK

	Inventář
Pořizovací cena	8 678
Oprávký	-4 457
Účetní hodnota 1.1.2015	4 221
Přírůstky	77
Vyřazení	-1 100
Odpisy	-56
Pořizovací cena	7 655
Oprávký	-4 513
Konečná účetní hodnota 31.12. 2015	3 142
Vyřazení	-1 088
Odpisy	-68
Pořizovací cena	6 567
Oprávký	-4 581
Konečná účetní hodnota	1 986

9 DLOUHODOBÉ POSKYTNUTÉ PŮJČKY

Dlouhodobé poskytnuté půjčky je možné analyzovat následovně:

	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Dlouhodobé zaplacené kauce	194	195
Dlouhodobé půjčky a kauce poskytnuté spřízněným osobám (poznámka 24)	163 327	50 147
Celkem	163 521	50 342

Společnost k 31. prosinci 2016 ani 2015 neidentifikovala znehodnocení u žádné poskytnuté půjčky. Půjčky nejsou zajištěny přijatým zajištěním.

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2016

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.

10 INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

Investice do nemovitostí jsou dlouhodobým majetkem přeceňovaným na reálnou hodnotu.

	2016	2015
Počáteční stav k 1. lednu	1 740 000	1 700 000
Přírůstky	43 904	8 060
Čistý zisk nebo ztráta z přecenění na reálnou hodnotu	17 790	31 940
Konečný stav k 31. prosinci	1 801 694	1 740 000

	2016	2015
Nájemné	170 094	175 536
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které souvisí s generovaným nájmem	-49 328	-49 053
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které nesouvisí s generovaným nájmem	-13 867	-11 141
Čistý zisk z přecenění na reálnou hodnotu	17 790	31 940
Celkem	124 689	147 282

Nedokončené investice do nemovitostí k 31. prosinci 2016 činily 26 205 tis. Kč (2015: 35 645 tis. Kč). Nedokončené investice jsou po své finalizaci zachyceny jako přírůstky investic do nemovitostí.

K 31. prosinci 2016 a 2015 ocenilo vedení Společnosti investice do nemovitostí na základě znaleckého posudku připraveným nezávislým znalcem. Znalecký posudek byl založen zejména na porovnání s obdobnými nemovitostmi ve stejné lokalitě a za stejných nebo obdobných podmínek, které byly předmětem tržní transakce, podpůrně pak na očekávaných nájemch 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:

	2016	2015
Splatné do jednoho roku	131 881	131 153
Splatné nad jeden rok, ale do 5 let	511 343	499 051
Celkem	643 224	630 204

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 2016	31. prosince 2015
Obchodní pohledávky ve splatnosti	10 475	11 009
Obchodní pohledávky po splatnosti - brutto	1 706	9 557
Minus: opravná položka na snížení hodnoty pohledávek	-751	-751
Obchodní pohledávky - netto	11 430	19 815
Ostatní krátkodobé půjčky	180 329	0
Obchodní pohledávky celkem	191 759	19 815

Obchodní pohledávky po splatnosti mohou být analyzovány následovně:

	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Pohledávky po splatnosti - čistá výše		
- do 30 dní	161	4 151
- do 180 dní	37	3 274
- do 360 dní	7	80
- více než 360 dní	750	1 301
Celkem	955	8 806

Obchodní pohledávky po splatnosti se týkají řady nezávislých nájemců, kteří dosud uhrazovali své závazky včas. Pohledávky po splatnosti více než 360 dní představuje 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

K 31. prosinci 2016 peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty představují peněžní prostředky na běžných účtech a peněžní hotovost ve výši 98 176 tis. Kč (2015: 102 596 tis. Kč).

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2016

Pro účely výkazu peněžních toků představují peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty tyto částky:

	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	98 176	102 596
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	98 176	102 596

13 ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Základní kapitál Společnosti k 31. prosinci 2016 a 2015 činil 130 815 tis. Kč.

Společnost vydala následující akcie:

- 20 ks zakladatelské akcie na jméno v listinné podobě, bez jmenovité hodnoty,
- 128 815 ks investiční akcie na jméno v zaknihované podobě, bez jmenovité hodnoty, veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha.

14 KUMULOVANÉ ZISKY

	2016	2015
K 1. lednu	957 170	880 942
Převod čistého zisku	130 929	76 227
K 31. prosinci	1 088 099	957 170

15 KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Obchodní závazky	64 686	24 491
Celkem	64 686	24 491

Obchodní a jiné závazky nebyly zajištěny žádným majetkem Společnosti.

16 DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY - PŘIJATÉ PŮJČKY

	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Dlouhodobé zaplacené kauce	5 575	5 610
Dlouhodobé půjčky	847 413	715 848
Dlouhodobé závazky celkem	852 988	721 458

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.

17 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.

18 SMLUVNÍ A JINÉ BUDOUCÍ ZÁVAZKY

a) Kapitálové závazky

K 31. prosinci 2016 a 2015 neevidovala Společnost žádné významné výdaje na dlouhodobá hmotná a nehmotná aktiva nasmlouvaná ke konci účetního období, které však nebyly v daném účetním období vynaloženy.

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. Toto nájemné je vykázáno v rámci vztahů se spřízněnými stranami v samostatné poznámce. Výdaje na leasing jsou vykázány jako nájemné v poznámce 21.

Nemovitost je dále pronajímána jednotlivým pronajímatelům.

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

	2016	2015
Do 1 roku	23 122	23 053
1 až 5 let	92 487	92 211
Nad 5 let	208 097	235 175
Celkem	323 706	350 439

b) Jiné budoucí smluvní závazky

Náklady na údržbu objektu v roce 2016 činily 5 357 tis. Kč (2015: 5 245 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.

	2016	2015
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	170 094	175 536
Celkem	170 094	175 536

20 ZMĚNA REÁLNÉ HODNOTY INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

	2016	2015
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí	17 790	31 940
Celkem	17 790	31 940

21 DRUHOVÉ ČLENĚNÍ NÁKLADŮ

Rozčlenění nákladů související s pronajatou nemovitostí:

	2016	2015
Náklady související s pronajatou nemovitostí		
Energie	13 657	13 953
Opravy	3 565	3 677
Nájemné	25 644	25 543
Daňová povinnost ve vztahu k nemovitosti	133	133
Ostatní náklady	6 329	5 747
Celkem	49 328	49 053
Ostatní provozní náklady		
Administrativní služby	3 231	3 748
Spotřeba materiálu	384	315
Ostatní daně a poplatky	7 912	4 813
Ostatní	2 340	2 265
Celkem	13 867	11 141
Provozní náklady celkem	63 195	60 194

22 FINANČNÍ NÁKLADY A VÝNOSY

	2016	2015
Finanční náklady:		
Úrokové náklady	11 565	10 668
Ostatní finanční náklady	53	1 361
Finanční náklady z finančních aktivit celkem	11 618	12 029
Finanční výnosy:		
Úrokový výnos z půjček	15 718	1 340
Čistý výnos z prodaného podílu EDEN Prague Invest s.r.o. (poznámka 7)	41 404	0
Finanční výnosy z finančních aktivit celkem	57 122	1 340
Finanční výsledek hospodaření	45 504	-10 689

23 DAŇ Z PŘÍJMŮ

	2016	2015
Splatná daň z příjmů za období	7 088	3 508
Odložená daň	951	2 173
Daň z příjmů celkem	8 039	5 681

Daň ze zisku Společnosti před zdaněním 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:

	2016	2015
Zisk před zdaněním	170 557	136 610
Aplikovaná průměrná daňová sazba	5%	5%
Daň vypočtená s použitím místních průměrných daňových sazeb	8 528	6 831
Daňový efekt:		
nákladů neodpočitatelných pro daňové účely	84	91
rozdílu mezi účetními a daňovými náklady	-1 109	-1 015
ostatní	536	-226
Daň z příjmů celkem	8 039	5 681

Příslušná daňová sazba činila 5% (2015: 5%).

Odložený daňový závazek k 31. prosinci 2016 a 2015 je možno analyzovat následovně:

	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Odložený daňový závazek		
Rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou majetku	35 737	34 823
Rozdíl z přecenění majetku	3 018	340
Rozdíl z neúročených závazků/pohledávek (IFRS úprava)	1 003	498
Odložený daňový závazek celkem	39 758	35 661

24 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 2016	31. prosince 2015
Pohledávky z obchodního styku - ostatní spřízněné strany	140	0
Celkem	140	0
Závazky z obchodního styku - dceřiná společnost	31 343	6 974
Závazky z obchodního styku - ostatní spřízněné strany	177	7
Celkem	31 520	6 981

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 2016 a 2015 vytvořeny žádné opravné položky.

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

b) Půjčky spřízněným stranám

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

	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Půjčky poskytnuté - dceřiná společnost	50 871	50 147
Půjčky poskytnuté - ostatní spřízněné strany	112 456	
Celkem	163 327	50 147
Půjčky přijaté - ostatní spřízněné strany	847 413	715 848
Celkem	847 413	715 848

Půjčky spřízněným stranám nejsou zajištěny. Společnost netvořila v roce 2016 ani 2015 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:

	2016	2015
Výnosy		
Úrokové výnosy - dceřiná společnost	723	712
Úrokové výnosy - ostatní spřízněné strany	5 861	
Tržby za služby - ostatní spřízněné strany	1 319	1 359
Celkem	7 903	2 072
	2016	2015
Náklady		
Úrokové náklady - ostatní spřízněné strany	11 564	10 667
Nájemné - dceřiná společnost	23 122	23 053
Nájemné - ostatní spřízněné strany	2 571	2 563
Náklady na služby - ostatní spřízněné strany	1 680	1 680
Celkem	38 937	37 963

Transakce se spřízněnými stranami byly realizovány za běžných obchodních podmínek.

25 ZISK NA AKCII

Základní ukazatel zisku na akcii se vypočítá jako podíl zisku připadajícího na osoby držící vlastní kapitál Fondu k váženému aritmetickému průměru počtu kmenových akcií v oběhu během roku po vyloučení kmenových akcií zakoupených Společností.

	2016	2015
Počet kmenových akcií v oběhu s nominální hodnotou 100 000 Kč/kus	20	20
Počet kmenových akcií v oběhu s nominální hodnotou 1 000 Kč/kus	128 815	128 815
Celkový počet kmenových akcií v oběhu	128 835	128 835
Celkový kapitál celkem	130 815 000	130 815 000

	2016	2015
Zisk připadající na osoby držící vlastní kapitál Fondu v tis. Kč	162 527	130 929
Zisk připadající na 1 Kč kapitálu	1,24	1,00
Zisk připadající na akcii s nominální hodnotou 1.000 Kč/kus	1 242,41	1 000,87
Zisk připadající na akcii s nominální hodnotou 100.000 Kč/kus	124 241,87	100 087,15

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

26 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.

26.1 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 2016 hodnota investice do nemovitostí vyšší/nížší o 1 tis. Kč a ostatní proměnné by se nezměnily, byl by zisk po zdanění za daný rok o 1 tis. Kč vyšší/nížší (2015: 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 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 váznou zástavní nebo jiná práva třetích osob, riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti a riziko vyplývající z oceňování nemovitostí. V prvních třech letech existence Společnosti může být až 100% majetku tvořeno jedinou nemovitostí. Toto dočasné snížení diverzifikace rizik zvyšuje závislost hodnoty majetku Společnosti na této jediné nemovitosti.

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

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

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2016

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 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	7	750	
Krátkodobé půjčky			180 329		
Dlouhodobé půjčky					163 521
Obchodní a ostatní krátkodobé závazky	34 708	13 513	12 963	3 502	
Dlouhodobé závazky					852 988
Netto	- 23 072	-13 476	167 373	-2 752	-689 467

K 31. prosinci 2015	Méně než 30 dní	30 až 180 dní	180 až 360 dní	1 rok až 5 let	Více než 5 let
Krátkodobé pohledávky	15 160	3 274	80	1 301	
Dlouhodobé půjčky					50 342
Obchodní a ostatní krátkodobé závazky	19 743	4748			
Dlouhodobé závazky					721 458
Netto	-4 583	-1 474	80	1 301	-671 116

26.2 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 2016 a 2015 může být znázorněn následovně:

	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Celkový dluh	957 432	781 610
mínus peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	98 176	102 596
Čistý dluh	859 256	679 014
Vlastní kapitál celkem	1 436 922	1 223 526
Celkový kapitál Společnosti	2 296 178	1 902 540
Ukazatel zadlužení	41,70%	41,08%

26.3 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.

26.4 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.

26.5 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.

26.6 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.

26.7 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.

26.8 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 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.

26.9 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).

26.10 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.

26.11 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.

27 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 2016.

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. 2016, z výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2016 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. 2016 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2016 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 75 % investice do nemovitostí. Pro ocenění k datu účetní závěrky je zvolena metoda přecenění 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). V loňském roce oceňovala nemovitosti jiná znalecká kancelář, která dospěla k obdobné výši ocenění majetku. Dospěli jsme k závěru, že použité oceňovací metody jsou tedy přiměřené. Informace o ocenění investic do nemovitostí jsou uvedeny v bodě 10 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 19 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 přechodu na IFRS je rozdíl mezi čistou současnou hodnotou a nominální hodnotou rozdílem na úrovni vlastního kapitálu. Ocenění těchto finančních nástrojů bylo pro náš audit významné.

V rámci auditorských postupů jsme provedli přepočtení 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 16 přílohy účetní závěrky.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na bod 4 přílohy účetní závěrky popisující postupy použité při prvním sestavení účetní závěrky Společnosti v souladu s IFRS. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

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 29. 4. 2016 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě čtvrtým 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 28. 4. 2017 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 28. 4. 2017



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. 2016 do 31. 12. 2016

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 **100 % podíl na investičních akcích emitovaných ovládanou osobou**

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Robert Schneider

r.č. 680821/1795

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) Property Vinice a.s.
IČ: 246 78 457
se sídlem Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti
- 16) 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
- 17) 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

18) 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

- 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	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
ASUZA, a.s.	Nájemní smlouva		0	25 185 252 Kč
Pacovská 869 s.r.o.	Nájemní smlouva + služby PCO		0	2 570 509 Kč
Český Real, a.s.	Služby dle smlouvy o správě		0	1 680 000 Kč
Property Zelený Pruh, s.r.o.	Služby PCO, poštovné, služby		1 268 682 Kč	0

- 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 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. 2017



Podpis:

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

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (tis. CZK)	Reálná hodnota k rozvahovému dni (tis. CZK)
Objekt č.p. 2059 (SO-01)	301 852	672 752
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	493 412
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	12 060
Pozemek parc. 1588/29 podíl 114434/188999	72 767	130 286
Obchodní podíl 28368258 ASUZA a.s. 92,03%	46 791	107 142

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“)

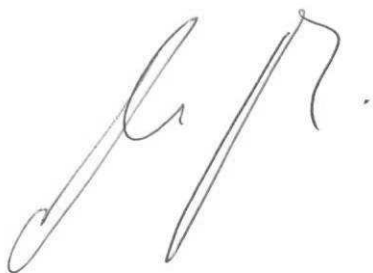
IČ: 242 61 386

V Praze dne 21. 4. 2017

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.



.....
Mgr. Daniel Šritr

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

Společnost	Angažmá	Trvání angažmá
Ohrada Development, s.r.o., IČO: 262 02 948	Člen statutárního orgánu	Ne
Pardubice Property Development, a.s., IČO: 275 78 836	Člen statutárního orgánu	Ne
Klíčov Property Development, a.s., IČO: 272 19 950	Člen statutárního orgánu	Ne
Grisvold, a.s., IČO: 281 92 001	Člen statutárního orgánu	Ne
CERTAIN s.r.o., IČO: 248 20 636	Člen statutárního orgánu	Ano
SOKOLOVSKÁ 304 a.s., IČO: 276 38 847	Člen dozorčí rady	Ne
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
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
SOKOLOVSKÁ 304 a.s., IČO: 247 05 462	Člen statutárního orgánu	Ano
SOKOLOVSKÁ 304 a.s., IČO: 247 05 462	Člen dozorčí rady	Ne
BELLMARK ASSET MANAGEMENT a.s., IČO: 282 21 966	Člen statutárního orgánu	Ne
Budějovická ZELENÝ PRUH s.r.o., IČO: 248 39 795	Člen statutárního orgánu	Ano
TAXEMA s.r.o., IČO: 039 85 873	Člen statutárního orgánu	Ano
TAXEMA s.r.o., IČO: 039 85 873	Společník	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“)

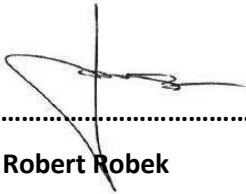
IČ: 242 61 386

V Praze dne 21. 4. 2017

Já, níže podepsaný **Mgr. Robert Robek**, nar. 7. 9. 1970, bytem K Olympiku 563/2, Praha 8, 186 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.



.....
Mgr. Robert Robek

Informace o společnostech, ve kterých byl Mgr. Robert Robek členem správních, řídicích, 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, uzavřený investiční fond, 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
Good value Investments 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 investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 037 60 073	Pověřený zmocněnec	Ano
BOHEMIA investiční fond, a.s., IČO: 037 54 774	Pověřený zmocněnec	Ano
SIGMA INVESTMENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, 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
První rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 241 30 249	Pověřený zmocněnec	Ano
SPILBERK 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

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. 2017

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.


.....
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., IČO: 264 85 605	Společník	Ano
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
Property Zero, s.r.o., IČO: 271 18 665	Společník	Ano
Property Zero, 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	Ano
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, uzavřený investiční fond, a.s., IČO: 285 50 536	Společník	Ne
PILSENINVEST, uzavřený investiční fond, 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
Property Pilsen a.s., IČO: 282 10 239	Člen statutárního orgánu	Ano
Property Pilsen 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
Property Malostranská a.s., IČO: 282 08 994	Člen statutárního orgánu	Ano
Property Malostranská 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	
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	Ano
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“)

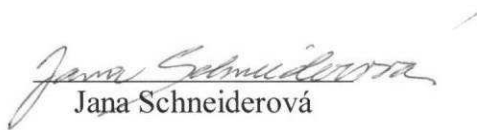
IČ: 242 61 386

V Praze dne 21. 4. 2017

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.


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 dozorcí rady	Ne
PILSENINVEST, uzavřený investiční fond, a.s., IČO: 285 50 536	Společník	Ne
PILSENINVEST, uzavřený investiční fond, a.s., IČO: 285 50 536	Člen dozorcí rady	Ano
PROPERTY – Litohlavská a.s., IČO: 270 89 606	Člen dozorcí rady	Ano
OTHER ESTATE a.s., IČO: 270 89 622	Člen dozorcí rady	Ano
PROPERTY – Jateční a.s., IČO: 270 89 720	Člen dozorcí rady	Ano
ČESKÉ ÚDOLÍ a.s., IČO: 270 89 681	Člen dozorcí rady	Ne
Petr – House, a.s., IČO: 270 89 711	Člen dozorcí rady	Ano
Road Invest a.s., IČO: 282 09 184	Člen dozorcí rady	Ano
Road Invest a.s., IČO: 282 09 184	Člen statutárního orgánu	Ne
Property Pilsen a.s., IČO: 282 10 239	Člen statutárního orgánu	Ne
ROAD Company a.s., IČO: 282 10 271	Člen statutárního orgánu	Ne
Property malostranská 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 dozorcí rady	Ne
PROPERTY BORSKÁ a.s., IČO: 270 89 134	Člen dozorcí rady	Ne
Property Vinice a.s., IČO: 246 78 457	Člen dozorcí rady	Ne
PROPERTY RAISOVA, a.s., IČO: 270 85 414	Člen dozorcí rady	Ne
Patronus čtrnáctý a.s., IČO: 242 62 048	Člen dozorcí rady	Ne
Patronus čtrnáctý a.s., IČO: 242 62 048	Společník	Ano
ASUZA a.s., IČO: 283 68 258	Člen dozorcí rady	Ne
Český Real, a.s., IČO: 252 42 041	Člen dozorcí rady	Ano
P – APARTEMENTS a.s., IČO: 270 85 350	Člen dozorcí rady	Ne

Čestné prohlášení člena správní rady

společnosti

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

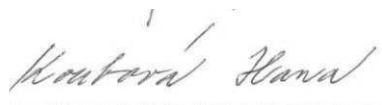
IČ: 242 61 386

V Praze dne 21. 4. 2017

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.



.....
Hana Koubová

Informace o společnostech, ve kterých byla Hana Koubová 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	Člen dozorčí rady	Ne
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 242 61 386	Člen správní rady	Ano
PILSENINVEST, uzavřený investiční fond, a.s., IČO: 285 50 536	Člen dozorčí rady	Ne
P.S. TRANS a.s., IČO: 271 74 999	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
Property Malostranská a.s., IČO: 282 08 994	Člen dozorčí rady	Ne
ASUZA a.s., IČO: 283 68 258	Člen dozorčí rady	Ne
PROPERTY – Lithlavská a.s., IČO: 270 89 606	Člen dozorčí rady	Ano
OTHER ESTATE a.s., IČO: 270 89 622	Člen dozorčí rady	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
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
PROPERTY PODNIKATELSKÁ a.s., IČO: 271 19 297	Člen dozorčí rady	Ne
ZEMAN maso – uzeniny, a.s., IČO: 252 44 523	Člen dozorčí rady	Ne
Property Vinice a.s., IČO: 246 78 457	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

