



Pololetní zpráva společnosti

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

za období od 1. 1. 2021 do 30. 06. 2021

(„pololetní zpráva“)

Obsah

A	Základní údaje o emitentovi	6
	a) Fondový kapitál Fondu dle ZISIF:.....	6
	b) Údaje o cenných papírech	7
B	Popis podnikatelské činnosti emitenta	8
C	Výsledky hospodaření emitenta k 30.6.2021	10
	Konsolidovaný výkaz o finanční pozici (neauditovaný)	11
	k 30. červnu 2021	11
	Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku (neauditovaný).....	13
	Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný)	14
	Konsolidovaný výkaz peněžních toků (neauditovaný).....	17
	Komentáře k účetním výkazům (neauditované):	18
1	Vykazující jednotka.....	18
	PŘEHLED ZÁKLADNÍCH ÚČETNÍCH POLITIK.....	19
2	Prohlášení o shodě s účetními pravidly	19
3	Významné události ve vykazovaném období	19
4	Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech.....	20
4.1	Změny účetních metod.....	20
5	Sezónnost	21
6	Odhady	21
7	Konsolidační celek	21
8	Komentáře k mezitímní konsolidované účetní závěrce	21
8.1	Informace o segmentech	21
8.2	Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření.....	24
8.3	Poskytnuté půjčky	24
8.4	Investice do nemovitostí.....	25
8.5	Obchodní a jiné pohledávky.....	26
8.6	Peníze a peněžní ekvivalenty.....	27
8.7	Základní kapitál a fondový kapitál	27
8.8	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií.....	28
8.9	Krátkodobé závazky a krátkodobé závazky z nájmu	28
8.10	Dlouhodobé závazky	28
8.11	Podmíněné závazky	28
8.12	Smluvní a jiné budoucí závazky	29
8.12.1	Kapitálové závazky.....	29
8.12.2	Závazky z pronájmu v případech, kdy je Skupina nájemcem	29
8.12.3	Jiné budoucí smluvní závazky	29
8.13	Finanční náklady a výnosy.....	29
8.14	Daň z příjmů	30
8.15	Transakce se spřízněnými stranami	31
8.15.1	Zůstatky vyplývající z prodeje / nákupu zboží a služeb.....	31
8.15.2	Půjčky poskytnuté spřízněným stranám a půjčky přijaté od spřízněných stran	32
8.15.3	Výnosy a náklady realizované se spřízněnými stranami.....	32
8.16	Zisk na akcii	33
9	Hodnocení rizik.....	33
9.1	Řízení finančního rizika dle statutu Fondu.....	33
9.2	Tržní riziko	34
9.3	Riziko likvidity.....	35
9.4	Expozice a koncentrace rizik:	37
9.5	Řízení zdrojů financování.....	38

9.6	Riziko spojené s investicemi do nemovitostí	39
9.7	Rizika spojená se stavebními vadami	39
9.8	Rizika spojená s nabytím zahraniční nemovitosti.....	40
9.9	Rizika spojená s možností selhání společnosti	40
9.10	Riziko spojené s financováním výstavby nemovitosti.....	40
9.11	Riziko spojené s využitím cizího kapitálu pro dosahování investičních cílů Fondu.....	40
9.12	Riziko vypořádání	41
9.13	Riziko zvýšení investičních nákladů jednotlivých projektů.....	41
9.14	Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace související s realizací projektů.....	41
9.15	Riziko ztráty svěřeného majetku.....	41
9.16	Riziko nestálé aktuální hodnoty akcií vydaných Fondem v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Fondu.....	41
9.17	Operační riziko	41
9.18	Riziko právních vad	42
9.19	Riziko zrušení Fondu	42
9.20	Riziko odejmutí povolení k činnosti	42
9.21	Riziko vyplývající z omezení kontrolních činností Depozitáře § 73 odst. 1 písm. f) Zákona.	42
10	Události po konci účetního období	43
D	Informace o předpokládaném vývoji emitenta v dalším pololetí.....	43
E	Údaje o podstatných změnách stanov nebo statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu sledovaného období.....	43
F	Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával	44
G	Individuální mezitímní účetní závěrka Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. za období od 1. ledna do 30. června 2021	45
	k 30. červnu 2021	45
	Výkaz o úplném výsledku (neauditovaný).....	47
	Výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný)	48
	Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup (neauditovaný)	50
	Výkaz peněžních toků (neauditovaný).....	51
1	OBECNÉ INFORMACE.....	53
2	PŘEHLED ZÁKLADNÍCH ÚČETNÍCH POLITIK.....	54
2.1	Prohlášení o shodě s účetními pravidly	54
3	Významné události ve vykazovaném období	54
4	Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech.....	55
4.1	Změny účetních metod.....	55
5	Sezónnost	56
6	Odhady	56
	Komentáře k mezitímní účetní závěrce:.....	56
7	Informace o segmentech	56
8	Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázaná do ostatního úplného výsledku hospodaření.....	58
9	Poskytnuté půjčky	60
10	Investice do nemovitostí.....	60
11	Obchodní a jiné pohledávky.....	61
12	Peníze a peněžní ekvivalenty.....	62
13	Základní kapitál a fondový kapitál	63
14	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií.....	63
15	Krátkodobé závazky a krátkodobé závazky z nájmu.....	63
16	Dlouhodobé závazky a dlouhodobé závazky z nájmu.....	64

17	Smluvní a jiné budoucí závazky	64
18	Finanční náklady a výnosy.....	65
19	Daň z příjmu	65
20	Transakce se spřízněnými stranami	66
21	Zisk na akciích	69
22	Hodnocení rizik.....	69
22.1.	Řízení finančního rizika dle statutu Fondu.....	69
22.2.	Tržní riziko	69
22.3.	Riziko likvidity.....	72
22.4.	Expozice a koncentrace rizik:	73
22.5.	Řízení zdrojů financování.....	74
22.6.	Riziko spojené s investicemi do nemovitostí	75
22.7.	Riziko spojené se stavebními vadami	75
22.8.	Riziko spojené s nabytím zahraniční nemovitosti.....	76
22.9.	Rizika spojená s možností selhání společnosti	76
22.10.	Riziko spojené s financováním výstavby nemovitosti.....	76
22.11.	Riziko spojené s využitím cizího kapitálu pro dosahování investičních cílů Fondu	77
22.12.	Riziko vypořádání	77
22.13.	Riziko zvýšení investičních nákladů jednotlivých projektů.....	77
22.14.	Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace související s realizací projektů.....	77
22.15.	Riziko ztráty svěřeného majetku.....	77
22.16.	Riziko nestálé aktuální hodnoty akcií vydaných Fondem v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Fondu.....	77
22.17.	Operační riziko	78
22.18.	Riziko právních vad	78
22.19.	Riziko zrušení Fondu.....	78
22.20.	Riziko odejmutí povolení k činnosti	78
22.21.	Riziko vyplývající z omezení kontrolních činností Depozitáře § 73 odst. 1 písm. f) Zákona...	79
23	UDÁLOSTI PO KONCI ÚČETNÍHO OBDOBÍ.....	79
H	Prohlášení emitenta.....	79

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

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

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

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

Srovnávacím obdobím ve výkazu o finanční situaci je 31.12.2020 a ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je 30.6.2020.

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

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

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

A Základní údaje o emitentovi

Název Fondu:	Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
IČO:	242 61 386
LEI:	315700PQXSZZHNBONW75
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
Typ fondu:	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Místo registrace:	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 18471
Číslo registrace:	B 18471
Vznik:	20.8.2012
Právní forma:	Akciová společnost s proměnným základním kapitálem
Země sídla:	Česká republika
Telefonní číslo:	+ 420 261 006 111
Účetní období:	1.1.2021 – 30.6.2021
Konsolidační celek:	Emitent je společností s povinností sestavovat konsolidovanou účetní závěrku.
Obhospodařovatel:	AVANT investiční společnost, a.s.
IČO:	27590241
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Místo registrace:	Městský soud v Praze
Číslo registrace:	B 11040
Poznámka:	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.

a) Fondový kapitál Fondu dle ZISIF:

Výše konsolidovaného fondového kapitálu:	2 441 131 tis. Kč
<ul style="list-style-type: none"> z toho investiční fondový kapitál: 	2 440 922 tis. Kč (včetně nekontrolních podílů ve výši 26 042 tis. Kč), (individuální investiční FK 2 409 031 tis. Kč)
<ul style="list-style-type: none"> tohoto ostatní fondový kapitál: 	209 tis. Kč, (individuální ostatní FK 209 tis. Kč)

b) Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie:

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

Práva a povinnosti spojené s druhem akcií:

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

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

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

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

Práva a povinnosti spojené s druhem akcií:

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

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

B Popis podnikatelské činnosti emitenta

Předmětem podnikatelské činnosti emitenta je vlastnictví a rozvoj komplexu nemovitostí na adrese Antala Staška 1670/80, Praha 4. Jedná se o soubor nemovitostí, ve kterém se nachází jeden z největších provozovatelů zdravotnických služeb v Praze, společnost MEDICON, a.s.. Společnost MEDICON, a.s. je současně významným provozovatelem oddělení radiodiagnostiky a zobrazovacích metod na území Prahy čítající čtyři lokality a poskytující všechny dostupné modality, tj. ultrazvuky, skiagrafické rentgeny, skiaskopické rentgeny, panoramatické zubní rentgeny, denzitometry, mamografy, CT (pracoviště počítačové tomografie) a MR (magnetickou rezonanci). Je též největším poskytovatelem mamografického screeningu nejen na území Prahy, ale v celé ČR, a současně provozuje vysoce specializovaná oddělení jako např. onkochirurgické oddělení pro léčbu karcinomu prsu (Onkocentrum Budějovická), 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 také například Městská část Praha 4 nebo oční klinika Lexum, a.s.

V prvním pololetí roku 2021 Fond zvýšil konsolidované výnosy z pronajaté investice do nemovitostí ze 107,5 mil. Kč v období od 1. ledna do 30. června 2020 na 112,9 mil. Kč v období od 1. ledna do 30. června 2021, tj. o cca 5%, když plně pronajal prostory vzniklé dokončením dostavby objektu Epsilon. Tato dostavba umožnila Fondu rozšířit nabídku lékařských prostor, u nichž Fond evidoval značnou poptávku.

Spolu s růstem výnosů se také zvýšily přímé náklady související s pronajatou nemovitostí, a to z 21,8 mil. Kč za období od 1. ledna do 30. června 2020 na 27,8 mil. Kč za období od 1. ledna do 30. června 2021, tedy o cca 6 mil. Kč.

V prvním pololetí roku 2021 došlo k nárůstu tržních úrokových sazeb, které vedly ke ztrátě při přecenění poskytnutých úvěrů a pohledávek na reálnou hodnotu ve výši 7,1 mil. Kč ve srovnání se ztrátou 2,0 mil. Kč za první pololetí roku 2020.

Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření Fondu za první polovinu roku 2021 tak činil 75,1 mil. Kč, což představovalo pokles o 4,8 mil. Kč ve srovnání se stejným obdobím loňského roku.

Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření byl v prvním pololetí roku 2021 ovlivněn dopadem částečného splacení smluvně neúročeného úvěru, s negativním dopadem cca 2,1 mil. Kč do hospodářského výsledku.

Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup tak za období 1-6/2021 činil 64,4 mil. Kč, což představovalo pokles o 9,7 mil. Kč ve srovnání se stejným obdobím minulého roku.

Důsledky rozšíření pandemie COVID-19 do České republiky a opatření vlády České republiky i dalších zemí k zamezení jeho šíření měly i v roce 2021 negativní dopad na hospodaření Fondu. Tento dopad na Fond nebyl ale významný a zásadním způsobem neovlivnil jeho rentabilitu, likviditu ani hodnotu jeho aktiv.

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

Fond po celé první pololetí roku 2021 držel dostatek likvidních prostředků a včas hradil své splatné závazky. Výše likvidních prostředků k 30. červnu 2021 činila 37 717 tis. Kč (mimo prostředky vedené v ostatním fondovém kapitálu - viz poznámka 8.6 přiložené přílohy konsolidované účetní závěrky).

Fondu v prvním pololetí roku 2021 vznikly také dodatečné náklady na hygienická a obdobná opatření, jejich celková výše za toto období ale nepřesáhla 50 tis. Kč, a to zejména z toho důvodu, že opatření byla realizována přímo jednotlivými nájemci.

Vzhledem k pouze omezenému negativnímu dopadu pandemie COVID-19 na hospodaření Fondu v první polovině roku 2021 Fond podstatným způsobem nezměnil svoji obchodní strategii ani neomezil plánované investiční aktivity v areálu Poliklinika Budějovická. Fond, prostřednictvím společnosti ASUZA a.s. tak letos začal realizovat projekt zastřešení atria budovy, čímž vzniknou nové plochy k pronajmutí o celkové velikosti cca 713 m² pro komerční využití, jako jsou obchody či restaurační zařízení. Fond také již vede jednání s potenciálními nájemci tohoto prostoru. Kromě této investice Fond v prvním pololetí roku 2021 prováděl menší úpravy pronajímaných prostor na základě specifických požadavků jednotlivých nájemců.

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

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

Zdrojem příjmů Fondu byly především příjmy z pronájmu nemovitostí.

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

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

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

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

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

Dne 3. února 2021 podepsal Fond Smlouvu o auditu účetní závěrky se společností 22HLAV s.r.o. Na základě této smlouvy se auditor zavázal k provedení auditu účetní závěrky sestavené k 31. prosinci 2020.

Od 30.6.2021 do sestavení této pololetní zprávy nenastaly žádné významné či neobvyklé transakce, které by mohly zásadně ovlivnit pohled na finanční a majetkovou situaci emitenta.

C Výsledky hospodaření emitenta k 30.6.2021

Kromě dopadu rozšíření choroby COVID-19 a opatření vlády České republiky i dalších zemí k zamezení jeho šíření, který však výrazně neovlivnil hospodaření Fondu, jak je detailně popsáno v bodě B výše, nenastaly v prvním pololetí roku 2021 žádné další podstatné negativní události, které by výrazně ovlivnily výsledky hospodaření a finanční situaci emitenta.

Hlavním zdrojem příjmů Fondu byly příjmy z pronájmu nemovitostí, které za období od 1. ledna do 30. června 2021 činily 112,9 mil. Kč a ve srovnání se stejným obdobím loňského roku se zvýšily o 5,4 mil. Kč a to zejména díky rozšíření pronajímaných prostor. Jak výnosy, tak náklady emitenta pochází z tuzemska.

K 30.6.2021 měl Fond celková aktiva za konsolidovanou část ve výši 3 393 886 tis. Kč, ke dni 31.12.2020 pak ve výši 3 465 232 tis. Kč. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup činila k 30.6.2021 celkem 2 440 922 tis. Kč, ke dni 31.12.2020 celkem 2 376 505 tis. Kč. Ostatní vlastní kapitál Fondu činil ke dni 30.6.2021 i ke dni 31.12.2020 částku 209 tis. Kč.

Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup za období 1-6/2021 činil 64 417 tis. Kč a za období 1-6/2020 pak 74 085 tis. Kč. Zisk na jednu investiční akcii za období 1-6/2021 činil 492,80 Kč, za období 1-6/2020 pak 570,73 Kč.

K 30.6.2021 měl Fond celková aktiva za individuální část ve výši 3 140 302 tis. Kč, ke dni 31.12.2020 pak ve výši 3 241 044 tis. Kč. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup činila k 30.6.2021 celkem 2 409 031 tis. Kč, ke dni 31.12.2020 celkem 2 351 532 tis. Kč. Ostatní vlastní kapitál Fondu činil ke dni 30.6.2021 i ke dni 31.12.2020 částku 209 tis. Kč.

Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup za období 1-6/2021 činil 57 499 tis. Kč a za období 1-6/2020 pak 65 132 tis. Kč. Zisk na jednu investiční akcii za období 1-6/2021 činil 445 Kč, za období 1-6/2020 pak 504 Kč.

Účetní hodnota investičních akcií Fondu dle IFRS k 30.6.2021 činila 18 652 Kč. Tyto akcie s právem na odkup jsou podle IFRS vykázány jako závazky. Oproti hodnotě akcie k 31.12.2020, která byla dle IFRS ve výši 18 207 Kč, se jedná o nárůst ve výši 2,46 %. Tento nárůst hodnoty investiční akcie byl způsoben zejména kladným hospodářským výsledkem Fondu.

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

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

V průběhu prvního pololetí roku 2021 nedošlo k žádným změnám ve struktuře emitenta.

Konsolidovaný výkaz o finanční pozici (neauditovaný)

k 30. červnu 2021

(v tis. Kč)

	Poznámka	30/06/2021	31/12/2020
AKTIVA			
AKTIVA - neinvestiční			
Peníze a peněžní ekvivalenty	8.6	209	209
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií		209	209
AKTIVA - investiční			
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	8.2	71 211	71 211
Hmotný majetek		785	818
Poskytnuté půjčky	8.3	217 973	208 560
Nedokončené investice do nemovitostí	8.4	33 856	14 707
Investice do nemovitostí - vlastní	8.4	2 950 508	2 950 508
Investice do nemovitostí - pronajaté prostory	8.4	18 093	19 420
Obchodní a jiné pohledávky	8.5	63 534	73 302
Peníze a peněžní ekvivalenty	8.6	37 717	126 497
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům investičních akcií s právem na odkup		3 393 677	3 465 023
AKTIVA celkem		3 393 886	3 465 232
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál - neinvestiční			
Základní kapitál (zapisovaný)	8.7	2 000	2 000
Kumulované ztráty	8.7	-1 791	-1 791
Vlastní kapitál neinvestiční celkem		209	209
Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné držitelům zakladatelských akcií celkem		209	209
Závazky - investiční			
Odložený daňový závazek	8.14	109 457	107 989
Dlouhodobé závazky	8.10	795 125	902 496
Dlouhodobé závazky z nájmu	8.10	13 824	15 108
Dlouhodobé závazky celkem		918 406	1 025 593
Krátkodobé závazky	8.9	31 581	59 101
Krátkodobé závazky z nájmu	8.9	2 768	3 824
Krátkodobé závazky celkem		34 349	62 925

Závazky investiční celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)		952 755	1 088 518
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	8.8	2 440 922	2 376 505
Z toho: - nekontrolní podíly		26 042	25 275
- držitelé investičních akcií s právem na odkup		2 414 880	2 351 230
Závazky celkem		3 393 677	3 465 023
Vlastní kapitál a závazky celkem (včetně nekontrolních podílů)		3 393 886	3 465 232

Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku (neauditovaný)

k 30. červnu 2021

(v tis. Kč)

	Poznámka	1-6/2021	1-6/2020
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	8.4	112 863	107 487
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	8.4	-27 787	-21 816
Ostatní provozní náklady	8.4	-2 528	-2 646
Změna reálné hodnoty - investice do nemovitostí	8.4	-1 327	-1 276
Změna reálné hodnoty - ostatní		-7 142	-1 973
Ostatní výnosy		1 054	108
Provozní výsledek hospodaření		75 133	79 884
Nákladové / výnosové úroky	8.13	-5 599	-2 257
Ostatní finanční náklady / výnosy	8.13	-30	-30
Finanční výsledek hospodaření		-5 629	-2 287
Výsledek hospodaření před zdaněním		69 504	77 597
Daň z příjmů za běžnou činnost	8.14	-5 087	-3 512
Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		64 417	74 085
Položky, které nejsou reklasifikovány do Výsledku hospodaření za účetní období:			
Změny reálné hodnoty kapitálových investic přeceňovaných na reálnou hodnotu do Ostatního úplného výsledku hospodaření			
Související daňový dopad			
Ostatní úplný výsledek za účetní období po zdanění před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup			
Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup			
– Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele vyplatitelných investičních akcií		63 650	73 716
– Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií		-	-
– Nekomolní podíly		767	369
Zvýšení/snížení (-) čistých aktiv na 1 investiční akcii		492,80	570,73
Základní zisk na 1 zakladatelskou akcii		0 Kč	0 Kč

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný)

k 30. červnu 2021

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Kumulované ztráty	Úplný výsledek hospodaření za účetní období	Vlastní kapitál většinového vlastníka celkem	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2019	2 000	-1 791	0	209	209
Úplný hospodářský výsledek za období od 1. ledna do 30. června 2020 připadající na zakladatelské akcie			0	0	0
Zůstatek k 30. červnu 2020	2 000	-1 791	0	209	209
Zůstatek k 31. prosinci 2020	2 000	-1 791	0	209	209
Úplný hospodářský výsledek za období od 1. ledna do 30. června 2021 připadající na zakladatelské akcie			0	0	0
Zůstatek k 30. červnu 2021	2 000	-1 791	0	209	209

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

k 30. červnu 2021

(v tis. Kč)

	Poznámka	30/06/2021	31/12/2020
Počet investičních akcií (ks)		129 159	129 159
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií po zohlednění nekontrolních podílů (v tis. Kč)	8.8	2 414 880	2 351 230
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)		18 697	18 204

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

v tis. Kč

	Poznámka	2021	2020
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup k 1. lednu	8.8	2 351 230	2 028 277
Příjem z vydaných investičních akcií s právem na odkup		0	0
Splacení investičních akcií		0	0
Zvýšení / snížení čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi		0	0
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií		63 650	73 716
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup k 30. červnu	8.8	2 414 880	2 101 993

Konsolidovaný výkaz peněžních toků (neauditovaný)

(v tis. Kč)

	Poznámka	1-6/2021	1-6/2020
Přrůstek čisté hodnoty aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií za období / Výsledek hospodaření za běžnou činnost před zdaněním připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií		69 504	77 597
Úpravy o nepeněžní operace		-4 175	-629
Odpis hmotného majetku		33	33
Čistý zisk / ztráta z finančních operací		30	30
Úprava o nákladové a výnosové úroky		5 599	2 257
Úprava o přecenění investice do nemovitosti		1 327	3 249
Úprava o přecenění pohledávek		7 142	
Ostatní nepeněžní operace		-18 306	-6 198
Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu		65 329	76 968
Změna stavu pracovního kapitálu		-18 807	-28 046
Změna stavu krátkodobých pohledávek a časového rozlišení aktiv		9 768	-39 129
Změna stavu krátkodobých závazků a časového rozlišení pasiv		-28 575	11 083
Čistý provozní peněžní tok před zdaněním		46 522	48 922
Zaplacené úroky		-132	-146
Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost		-5 819	-1 972
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		40 571	46 804
Výdaje spojené s nabytím investice do nemovitostí		-13 337	-15 427
Příjmy z prodeje dlouhodobého majetku		2 055	
Výdaje spojené s nabytím finančních aktiv v reálné hodnotě vykázaných do ostatního úplného výsledku hospodaření			-50
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		-11 282	-15 477
Změna stavu závazků z financování		-108 655	7 141
Změna stavu dlouhodobých pohledávek		-9 414	-5 375
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		-118 069	1 766
Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		-88 780	33 093
Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	8.6	126 706	25 721
Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	8.6	37 926	58 814
z toho peněžní prostředky vztažené k základnímu kapitálu			
– z toho peněžní prostředky vztažené k základnímu kapitálu	8.6	209	209
– z toho peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií	8.6	37 717	58 605

Komentáře k účetním výkazům (neauditované):

1 Vykazující jednotka

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

V období končícím 30. června 2021 a 2020 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.

V důsledku nabytí účinnosti zákona č. 33/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění zákona č. 458/2016 Sb., a další související zákony, byl původně monistický systém vnitřní struktury Fondu k 1. lednu 2021 změněn na dualistický.

Dne 8. března 2021 byl Obhospodařovatelem schválen aktualizovaný statut Fondu.

Orgány Mateřské společnosti

K 30. červnu 2021:

Jméno	Funkce
AVANT investiční společnost, a.s.	Člen představenstva

Při výkonu funkce zastupuje:

Jméno	Funkce
Mgr. Daniel Šritr	Pověřený zmocněnec

K 30. červnu 2021:

Jméno	Funkce
Robert Schneider	Předseda dozorčí rady
Robert Schneider ml.	Člen dozorčí rady
David Mikula	Člen dozorčí rady

PŘEHLED ZÁKLADNÍCH ÚČETNÍCH POLITIK

2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly

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

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

3 Významné události ve vykazovaném období

V prvním pololetí roku 2021 Fond zvýšil konsolidované výnosy z pronajaté investice do nemovitostí ze 107,5 mil. Kč v období od 1. ledna do 30. června 2020 na 112,9 mil. Kč v období od 1. ledna do 30. června 2021, tj. o cca 5 %, když plně pronajal prostory vzniklé dokončením dostavby objektu Epsilon.

Spolu s růstem výnosů se také zvýšily přímé náklady související s pronajatou nemovitostí, a to z 21,8 mil. Kč za období od 1. ledna do 30. června 2020 na 27,8 mil. Kč za období od 1. ledna do 30. června 2021, tedy o cca 6 mil. Kč.

V prvním pololetí roku 2021 došlo k nárůstu tržních úrokových sazeb, které vedly ke ztrátě při přecenění poskytnutých úvěrů a pohledávek na reálnou hodnotu ve výši 7,1 mil. Kč ve srovnání se ztrátou 2,0 mil. Kč za první pololetí roku 2020.

Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření Fondu za první polovinu roku 2021 tak činil 75,1 mil. Kč, což představovalo pokles o 4,8 mil. Kč ve srovnání se stejným obdobím loňského roku.

Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření byl v prvním pololetí roku 2021 ovlivněn dopadem částečného splacení smluvně neúročeného úvěru, s negativním dopadem cca 2,1 mil. Kč do hospodářského výsledku.

Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup tak za období 1-6/2021 činil 64,4 tis. Kč, což představovalo pokles o 9,7 mil. Kč ve srovnání se stejným obdobím minulého roku.

Důsledky rozšíření pandemie COVID-19 do České republiky a opatření vlády České republiky i dalších zemí k zamezení jeho šíření měly i v roce 2021 negativní dopad na hospodaření Fondu. Tento dopad na Fond nebyl ale významný a zásadním způsobem neovlivnil jeho rentabilitu, likviditu ani hodnotu jeho aktiv.

Vedení Fondu se domnívá, že pandemie COVID-19 nevedla ke snížení reálné hodnoty hlavních aktiv Fondu – souboru budov klasifikovaných jako investice do nemovitostí (viz poznámka 8.4).

Fond po celé první pololetí roku 2021 držel dostatek likvidních prostředků a včas hradil své splatné závazky. Výše likvidních prostředků k 30. červnu 2021 činila 37,7 mil. Kč (viz poznámka 8.6).

Skupině v prvním pololetí roku 2021 vznikly také dodatečné náklady na hygienická a obdobná opatření, jejich celková výše za toto období ale nepřesáhla 50 tis. Kč, a to zejména z toho důvodu, že opatření byla realizována přímo jednotlivými nájemci.

Vzhledem k pouze omezenému negativnímu dopadu pandemie COVID-19 na hospodaření Fondu v první polovině roku 2021 Fond podstatným způsobem nezměnil svoji obchodní strategii ani neomezil plánované investiční aktivity v areálu Poliklinika Budějovická. Fond, prostřednictvím společnosti ASUZA a.s. tak letos začal realizovat projekt zastřešení atria budovy, čímž vzniknou nové plochy k pronajmutí o celkové velikosti cca 713 m² pro komerční využití, jako jsou obchody či restaurační zařízení. Fond také již vede jednání s potenciálními nájemci tohoto prostoru. Kromě této investice Fond v prvním pololetí roku 2021 prováděl menší úpravy pronajímaných prostor na základě specifických požadavků jednotlivých nájemců.

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

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

Dne 3. února 2021 podepsal Fond Smlouvu o auditu účetní závěrky se společností 22HLAV s.r.o. Na základě této smlouvy se auditor zavázal k provedení auditu účetní závěrky sestavené k 31. prosinci 2020.

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

Obhospodařovatel na základě informací dostupných ke dni vyhotovení této mezitímní konsolidované účetní závěrky vyhodnotil, že tyto události nemají vliv na mezitímní konsolidovanou účetní závěrku Fondu. Lze však důvodně očekávat, že výše uvedená situace ovlivní v průběhu účetního období roku 2021 reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

4 Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech

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

Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka k 30. červnu 2021 byla zpracována v souladu s mezinárodním standardem IAS 34.

Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka neobsahuje všechny informace požadované v roční konsolidované účetní závěrce a měla by být proto čtena v úzké návaznosti na konsolidovanou účetní závěrku k 31. prosinci 2020.

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

4.1 Změny účetních metod

a) Novelizované standardy uplatňované Skupinou:

Novelizace IFRS účinné pro roční období začínající 1. ledna 2021:

- Novelizace IFRS 4 Pojistné smlouvy – odložení účinnosti standardu IFRS 9 a
- Novelizace IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 a IFRS 16: Reforma referenčních úrokových sazeb – 2. fáze,

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

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

- Novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace, IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení, IAS 37 Rezervy, podmíněná aktiva a podmíněné závazky a roční zdokonalení IFRS pro cyklus 2018-2020 – účinné od 1. ledna 2022.

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

Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka tak byla sestavena za použití stejných účetních zásad, které byly uplatněny v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2020.

5 Sezónnost

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

6 Odhady

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

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

7 Konsolidační celek

K 30. červnu 2021 a 31. prosinci 2020 byly do mezitímní konsolidované účetní závěrky zahrnuty následující společnosti:

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

Změny konsolidačního celku:

V období od 1. ledna do 30. června 2021 neproběhla žádná změna konsolidačního celku.

8 Komentáře k mezitímní konsolidované účetní závěrce

8.1 Informace o segmentech

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

Definice klientských provozních segmentů:

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

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

Informace o segmentech je možné analyzovat takto:

Pololetí končící 30/6/2021	Zdravotnictví	Obchodní prostory	Ostatní	Celkem
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	75 435	37 428		112 863
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-18 571	-9 215	-1	-27 787
Ostatní provozní náklady	-1 660	-824	-44	-2 528
Změna reálné hodnoty - investice do nemovitostí	-887	-440		-1 327
Změna reálné hodnoty - ostatní	-4 774	-2 368		-7 142
Ostatní výnosy	704	350		1 054
Provozní výsledek hospodaření	50 247	24 931	-45	75 133
Nákladové/výnosové úroky	-2 958	-1 468	-1 173	-5 599
Ostatní finanční náklady/výnosy	-19	-10	-1	-30
Finanční výsledek hospodaření	-2 977	-1 478	-1 174	-5 629
Výsledek hospodaření před zdaněním	47 270	23 453	-1 219	69 504
Daň z příjmů za běžnou činnost	-3 400	-1 687		-5 087
Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	43 870	21 766	-1 219	64 417
Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	43 870	21 766	-1 219	64 417
Aktiva	2 041 593	1 012 977	339 316	3 393 886
Závazky (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)	607 844	301 594	43 317	952 755

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

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

Výnosy Skupiny nejsou významně ovlivněny sezónností.

Skupina působí výhradně v České republice.

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

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

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

v tis. Kč	30/6/2021	31/12/2020
EDEN Prague Invest s.r.o.	71 211	71 211
Celkem	71 211	71 211

b) Změny v období od 1. ledna do 30. června 2021 a v roce 2020 je možné popsat takto:

v tis. Kč	30/6/2021	31/12/2020
K 1. lednu	71 211	69 371
Přírůstky z titulu změny reálné hodnoty vykázané v Ostatním úplném výsledku (brutto)		1 840
K 30. červnu resp. 31. prosinci	71 211	71 211

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření k 30. červnu 2021 a 31. prosinci 2020 představuje 5%ní podíl ve společnosti EDEN Prague Invest s.r.o., se sídlem Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4, Česká republika, zabývající se pronájmem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření k 30. červnu 2021 a 31. prosinci 2020 jsou denominovaná v českých korunách.

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

8.3 Poskytnuté půjčky

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

v tis. Kč	30/06/2021	31/12/2020
Zaplacené kauce – nominální hodnota	194	194
Poskytnuté půjčky – nominální hodnota	226 295	208 896
Přecenění na reálnou hodnotu	-8 516	-530
Celkem	217 973	208 560

Půjčky nejsou zajištěny přijatým zajištěním.

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

8.4 Investice do nemovitostí

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

v tis. Kč	30/6/2021	31/12/2020
Počáteční stav k 1.1.	2 969 928	2 762 432
Přírůstky		30 518
Změna reálné hodnoty vlastní investice do nemovitostí		179 837
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí – indexace k 1.1. a amortizace práva k nájmu	-1 327	-2 859
Konečný stav k 30.6. resp. 31.12.	2 968 601	2 969 928
Z toho: vlastní investice do nemovitostí	2 950 508	2 950 508
pronajaté prostory	18 093	19 420

Přírůstky investice do nemovitostí v roce 2020 představují zejména provedené přístavby a úpravy v komplexu nemovitostí na adrese sídla Skupiny.

v tis. Kč	Pololetí končící 30/6/2021	Pololetí končící 30/6/2020
Nájemné	112 863	107 487
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které souvisí s generovaným nájmem	-27 787	-21 816
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které nesouvisí s generovaným nájmem	-2 528	-2 646
Změna reálné hodnoty vlastní i pronajaté investice do nemovitostí	-1 327	-1 276
Celkem	81 221	81 749

Nárůst nájemného v první polovině roku 2021 je způsoben rozšířením pronajímaných prostor po provedené přístavbě v komplexu vlastněných nemovitostí a navýšením nájemného.

Nedokončené investice do nemovitostí k 30. červnu 2021 činily 33 856 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 14 707 tis. Kč). Nedokončené investice jsou po své finalizaci zachyceny jako přírůstky investic do nemovitostí.

Ocenění nemovitosti k 30. červnu 2021 a k 31. prosinci 2020 představuje ocenění na základě znaleckého posudku připraveného nezávislým znalcem k 31. prosinci 2020. 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 nájmech z investice do nemovitostí.

Smluvní závazky

Informace o smluvních závazcích spojených s koupí, výstavbou nebo rozvojem investice do nemovitosti nebo s její opravou a údržbou jsou uvedeny v poznámce 8.12.

Nájemní smlouvy – leasing z pohledu pronajímatele

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

Minimální leasingové splátky je možné znázornit následovně:

v tis. Kč	30/6/2021	31/12/2020
Splatné do jednoho roku	196 532	183 271
Splatné nad jeden rok, ale do 5 let	784 927	732 433
Celkem	981 459	915 704

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

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

8.5 Obchodní a jiné pohledávky

a) Pohledávky z obchodního styku:

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

b) Poskytnuté úvěry a jiné pohledávky

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

Úvěrová kvalita krátkodobých pohledávek může být znázorněna následovně:

v tis. Kč	30/6/2021	31/12/2020
Obchodní pohledávky ve splatnosti - brutto	8 237	6 396
Obchodní pohledávky po splatnosti - brutto	10 618	15 304
Minus: přecenění na reálnou hodnotu	-132	-161
Obchodní pohledávky – netto	18 723	21 539
Ostatní krátkodobé pohledávky – v reálné hodnotě	4 420	12 195
Ostatní krátkodobé půjčky – v reálné hodnotě	40 391	39 568
Obchodní jiné pohledávky celkem – v reálné hodnotě	63 534	73 302

v tis. Kč	30/06/2021	31/12/2020
Pohledávky po splatnosti – reálná hodnota		
- do 30 dní	6 816	6 909
- do 180 dní	3 044	6 122
- do 360 dní	625	1 619
- více než 360 dní		585
Celkem	10 485	15 235

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

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

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

Všechny obchodní a jiné pohledávky jsou denominovány v českých korunách.

8.6 Peníze a peněžní ekvivalenty

K 30. červnu 2021 peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty představují peněžní prostředky na běžných účtech a peněžní hotovost ve výši 37 926 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 126 706 tis. Kč).

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

v tis. Kč	30/6/2021	31/12/2020
Bankovní účty	209	209
Peníze a peněžní ekvivalenty	209	209

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

v tis. Kč	30/6/2021	31/12/2020
Pokladní hotovost	39	14
Bankovní účty	37 678	126 483
Peníze a peněžní ekvivalenty	37 717	126 497

8.7 Základní kapitál a fondový kapitál

Vlastní kapitál - neinvestiční:

Společnost vydala 20 ks zakladatelských akcií na jméno, kusové akcie bez jmenovité hodnoty. Zapisovaný základní kapitál Společnosti k 30. červnu 2021 činil 2 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 2 000 tis. Kč).

Práva spojená se zakladatelskými akciemi:

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

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

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

v tis. Kč	30/6/2021	31/12/2020
Základní kapitál (zapisovaný)	2 000	2 000
Kumulované ztráty	-1 791	-1 791
Vlastní kapitál neinvestiční celkem	209	209

8.8 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

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

8.9 Krátkodobé závazky a krátkodobé závazky z nájmu

v tis. Kč	30/6/2021	31/12/2020
Obchodní a jiné závazky	24 544	24 434
Krátkodobé půjčky	7 037	34 667
Celkem	31 581	59 101
Krátkodobé závazky z nájmu	2 768	3 824
Krátkodobé závazky z nájmu v reálné hodnotě celkem	2 768	3 824

Obchodní ani jiné závazky nebyly zajištěny žádným majetkem Skupiny.

Všechny krátkodobé závazky jsou denominovány v českých korunách.

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

8.10 Dlouhodobé závazky

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

v tis. Kč	30/6/2021	31/12/2020
Dlouhodobé kauce	9 618	9 288
Dlouhodobé půjčky	785 507	893 208
Přijaté půjčky celkem	795 125	902 496
Dlouhodobé závazky z nájmu	13 824	15 108
Dlouhodobé závazky z nájmu v reálné hodnotě celkem	13 824	15 108

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

Všechny dlouhodobé závazky jsou denominovány v českých korunách.

Zůstatková hodnota dlouhodobých závazků odpovídá jejich tržní hodnotě.

8.11 Podmíněné závazky

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

Finanční úřady v České republice jsou oprávněny provést kontrolu účetních záznamů kdykoliv v průběhu lhůty pro stanovení daně, která dle § 148 Daňového řádu činí 3 roky a počíná běžet dnem, v němž uplynula lhůta pro podání řádného daňového tvrzení, nebo v němž se stala daň splatnou, přičemž končí

nejpozději uplynutím 10 let od jejího počátku. V návaznosti na to mohou finanční úřady dodatečně vyměřit daň z příjmů, úrok z prodlení a penále. Vedení Společnosti si není vědomo žádných okolností, které by v budoucnosti mohly vést ke vzniku významného potenciálního závazku vyplývajícího z těchto kontrol.

8.12 Smluvní a jiné budoucí závazky

8.12.1 Kapitálové závazky

K 30. červnu 2021 eviduje Skupina očekávané výdaje na dlouhodobá hmotná aktiva ve výši cca 38,1 mil. Kč. Jedná se o projekt zastřešení atria a jeho dokončení i úhrada se očekává do konce roku 2021 (k 31. prosinci 2020: 0 tis. Kč).

8.12.2 Závazky z pronájmu v případech, kdy je Skupina nájemcem

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

	30/06/2021	31/12/2020
Do 1 roku	2 793	2 633
1 až 5 let	11 172	10 531
Nad 5 let	12 569	13 164
Celkem	26 534	26 328

8.12.3 Jiné budoucí smluvní závazky

Náklady na údržbu objektu k 30. červnu 2021 činily přibližně 8 020 tis. Kč (k 30. červnu 2020: 2 072 tis. Kč). Vedení předpokládá, že v obdobné výši budou vynakládány i v budoucnu.

8.13 Finanční náklady a výnosy

v tis. Kč	Pololetí končící 30/6/2021	Pololetí končící 30/6/2020
Finanční náklady:		
Úrokové náklady	9 514	6 841
Ostatní finanční náklady	30	30
Finanční náklady z finančních aktivit celkem	9 544	6 871
Finanční výnosy:		
Úrokové výnosy z půjček	3 915	4 584
Finanční výnosy z finančních aktivit celkem	3 915	4 584
Finanční výsledek hospodaření	-5 629	-2 287

V prvním pololetí roku 2021 úrokové náklady obsahují nejen úrokové náklady ve výši 7 391 tis. Kč, ale i dopad částečného splacení smluvně neúročeného úvěru ve výši 2 123 tis. Kč.

8.14 Daň z příjmů

v tis. Kč	Pololetí končící 30/6/2021	Pololetí končící 30/6/2020
Splatná daň z příjmů za období	3 619	3 295
Odložená daň	1 468	217
Daň z příjmů celkem	5 087	3 512

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

v tis. Kč	Pololetí končící 30/6/2021	Pololetí končící 30/6/2020
Zisk před zdaněním	64 417	77 597
Aplikovaná průměrná daňová sazba	6 %	6 %
Daň vypočtená s použitím místních průměrných daňových sazeb	3 865	4 656
Daňový efekt:		
- rozdílu mezi účetními a daňovými náklady a výnosy	1 222	-1 122
- ostatní		-22
Daň z příjmů celkem	5 087	3 512

Vážený aritmetický průměr příslušných daňových sazeb za období od 1. ledna do 30. června 2021 činil 6 % (2020: 6 %). Odložený daňový závazek k 30. červnu 2021 a k 31. prosinci 2020 je možné analyzovat následovně:

v tis. Kč	30/6/2021	31/12/2020
Odložený daňový závazek:		
Rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou majetku	109 702	108 324
Ostatní	296	
Odložený daňový závazek celkem	109 998	108 204
Odložená daňová pohledávka:		
Přecenění pohledávek na reálnou hodnotu	541	215
Odložená daňová pohledávka celkem	541	215
Čistý odložený daňový závazek	109 457	107 989

8.15 Transakce se spřízněnými stranami

Mateřská společnost:

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

Dceřiné, přidružené a společné podniky:

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

Členové klíčového vedení účetní jednotky nebo jejího Mateřského podniku:

Funkci představenstva Společnosti k 30. červnu 2021 a k 31. prosinci 2020 vykonávala společnost AVANT investiční společnost, a.s., prostřednictvím svých pověřených zmocněnců.

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

Společnost nemá žádné kmenové zaměstnance.

Ostatní spřízněné strany:

Ostatní spřízněné strany představují zejména společnosti ovládané konečným vlastníkem společnosti.

8.15.1 Zůstatky vyplývající z prodeje / nákupu zboží a služeb

Skupina vykazovala tyto zůstatky se spřízněnými stranami:

v tis. Kč	30/6/2021	31/12/2020
Pohledávky z obchodního styku – ostatní spřízněné strany	4 728	10 464
Ostatní pohledávky		697
Celkem	4 728	11 161
Závazky z obchodního styku – ostatní spřízněné strany	290	1 740
Závazky z obchodního styku – člen představenstva PO	60	60
Celkem	350	1 800

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

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

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

Výše uvedené závazky jsou nezajištěné a nejsou úročeny.

8.15.2 Půjčky poskytnuté spřízněným stranám a půjčky přijaté od spřízněných stran

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

v tis. Kč	30/6/2021	31/12/2020
Poskytnuté půjčky - ostatní spřízněná strana	215 030	208 377
Poskytnuté kauce - ostatní spřízněné strany	2 018	183
Poskytnuté kauce a půjčky celkem	217 048	208 560
Dlouhodobé přijaté půjčky - ostatní spřízněná strana	785 695	823 246
Krátkodobé přijaté půjčky - ostatní spřízněné strany	7 037	34 667
Přijaté půjčky celkem	792 732	857 913

Půjčky poskytnuté ostatním spřízněným stranám představují především půjčky sesterské společnosti Property Sokolovská, s.r.o. ve výši 199 610 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 206 365 tis. Kč).

Dlouhodobé přijaté půjčky od ostatní spřízněné strany představují půjčky od sesterské společnosti Schneider Group a.s. ve výši 715 155 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 823 246 tis. Kč).

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

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

8.15.3 Výnosy a náklady realizované se spřízněnými stranami

Se spřízněnými stranami se uskutečnily následující transakce:

v tis. Kč	Pololetí končící 30/6/2021	Pololetí končící 30/6/2020
Výnosy		
Úrokové výnosy - ostatní spřízněné strany	3 915	4 869
Tržby za služby - ostatní spřízněné strany	576	576
Celkem	4 491	5 445

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

v tis. Kč	Pololetí končící 30/6/2021	Pololetí končící 30/6/2020
Náklady		
Náklady na nájemné - ostatní spřízněné strany	1 435	1 353
Úrokové náklady - ostatní spřízněné strany	8 209	6 160
Náklady na služby - statutární ředitel PO	360	306
Celkem	10 004	7 819

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

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

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

Transakce se spřízněnými stranami byly realizovány za běžných obchodních podmínek.

8.16 Zisk na akcii

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

	30/6/2021	31/12/2020
Počet zakladatelských akcií (ks)	20	20
Počet investičních akcií (ks)	129 159	129 159
Celkový počet kusových akcií bez jmenovité hodnoty	129 179	129 179
Investiční fondový kapitál celkem (v Kč)	132 774 784	132 774 784

	Pololetí končící 30/6/2021	Pololetí končící 30/6/2020
Zisk pocházející z investiční činnosti Fondu (v tis. Kč)	64 417	74 085
Zisk po odečtu části připadající nekontrolním podílům (v tis. Kč)	63 650	73 716
Zisk připadající na 1 investiční akcii (v Kč)	492,80	570,73

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

9 Hodnocení rizik

9.1 Řízení finančního rizika dle statutu Fondu

Z činnosti Skupiny vyplývá celá řada finančních i jiných rizik: tržní riziko, úvěrové riziko, úrokové riziko, měnové riziko, riziko likvidity, riziko spojené s investicemi do nemovitostí, riziko spojené se stavebními vadami, riziko spojené s možností selhání společnosti, riziko spojené s financováním výstavby nemovitosti, riziko spojené s využitím cizího kapitálu pro dosahování investičních cílů Fondu, riziko vypořádání, riziko zvýšení investičních nákladů jednotlivých projektů, riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace související s realizací projektů, riziko ztráty svěřeného majetku, riziko nestálé aktuální hodnoty akcií vydaných Fondem v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Fondu, operační riziko, riziko právních vad, riziko zrušení Fondu, riziko odejmutí povolení k činnosti, riziko vyplývající z omezení kontrolních činností depozitáře 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.

9.2 Tržní riziko

Tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje nemovitostního trhu na ceny a hodnoty projektů v majetku Fondu.

A) Cenové riziko

Hodnota investice do nemovitostí

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

Tržní riziko je obecné riziko spojené s filozofií investice do investičního fondu, investor-akcionář v souladu se statutem Fondu před svou investicí toto obecné riziko akceptoval.

S ohledem na povahu významné části majetku Fondu, jež je tvořen 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 Fondu by tak mohla nastat situace, kdy aktuální hodnota akcie Fondu stanovená na základě posledního provedeného ocenění, nekoresponduje s reálnou hodnotou nemovitostí v majetku Fondu. Dojde-li k takovéto náhlé změně okolností ovlivňujících cenu nemovitostí v majetku Fondu, postupuje Investiční společnost v souladu s platným Statutem.

Analýza citlivosti:

Pokud by byla k 30. červnu 2021 hodnota investice do nemovitostí vyšší/nížší o 1 tis. Kč a ostatní proměnné by se nezměnily, byl by zisk před zdaněním za daný rok o 1 tis. Kč vyšší/nížší (k 31. prosinci 2020: 1 tis. Kč) z titulu změny ocenění této investice.

Pokud by se hodnota investice do nemovitostí k 30. červnu 2021 snížila o 15 %, snížil by se zisk Společnosti před zdaněním a hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup o 445 290 tis. Kč (31. prosince 2020: 445 489 tis. Kč) a čistá hodnota vlastního kapitálu o 0 tis. Kč (31. prosince 2020: 0 tis. Kč) a čistá hodnota připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup o 418 573 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 418 760 tis. Kč).

Výše nájmů

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

B) Úvěrové riziko

Úvěrové riziko, tj. riziko spojené s případným nedodržením závazků protistrany Fondu, kdy emitent investičního nástroje v majetku Fondu či protistrana smluvního vztahu (při realizaci konkrétní investice) nedodrží svůj závazek, případně dlužník pohledávky tuto pohledávku včas a v plné výši nesplatí.

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 Fond pouze renomované banky a finanční instituce. Pokud existuje nezávislé hodnocení odběratelů, používá Fond 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.

Kreditní kvalita portfolia k 30. červnu 2021:

v tis. Kč	Standardní	Po splatnosti	Celkem
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	71 211		71 211
Poskytnuté půjčky	217 973		217 973
Obchodní a jiné pohledávky - krátkodobé půjčky	40 906		40 906
Obchodní a jiné pohledávky	11 890	10 738	22 628
Peníze a peněžní ekvivalenty	71 211		71 211
Celkem	413 191	10 738	423 929

Kreditní kvalita portfolia k 31. prosinci 2020:

v tis. Kč	Standardní	Po splatnosti	Celkem
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	71 211		71 211
Poskytnuté půjčky	208 560		208 560
Obchodní a jiné pohledávky - krátkodobé půjčky	39 568		39 568
Obchodní a jiné pohledávky	18 498	15 236	33 734
Peníze a peněžní ekvivalenty	71 211		71 211
Celkem	409 048	15 236	424 284

C) Úrokové riziko

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

D) Měnové riziko

Měnové riziko spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Aktiva v majetku Fondu mohou být vyjádřena v jiných měnách, než v českých korunách, zatímco aktuální hodnota akcie Fondu a podíl na zisku se stanovuje v českých korunách (základní měnová hodnota). Změny směnného kurzu základní měnové hodnoty Fondu a jiné měny, ve které jsou vyjádřeny investice Fondu, mohou vést k poklesu nebo ke zvýšení hodnoty investičního nástroje vyjádřeného v této měně. Nepříznivé měnové výkyvy mohou vést ke ztrátě.

Majetek i závazky Fondu jsou denominovány v českých korunách, proto je toto riziko považováno za nízké.

9.3 Riziko likvidity

Riziko nedostatečné likvidity aktiv spočívá v tom, že není zaručeno včasné a přiměřené zpeněžení dostatečného množství aktiv určených k prodeji nebo včasné a přiměřené obsazení aktiv určených k pronájmu (například nebytových prostor u neresidenčních projektů) dostatečným množstvím nájemců

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

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

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

K 30. červnu 2021	Méně než 30 dní	30 až 180 dní	180 až 360 dní	1 rok až 5 let	Více než 5 let	Ostatní
Krátkodobé pohledávky	17 822		4 806			
Krátkodobé půjčky		40 906				
Poskytnuté půjčky				14 977	202 996	
Obchodní a ostatní krátkodobé závazky	13 689	11 318	6 574			
Krátkodobé závazky z nájmu	233	1 158	1 377			
Dlouhodobé závazky				70 300	724 824	
Dlouhodobé závazky z nájmu				13 148	676	
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup						2 440 922
Netto	3 900	28 430	-3 145	-68 741	-522 504	2 440 922

K 31. prosinci 2020	Méně než 30 dní	30 až 180 dní	180 až 360 dní	1 rok až 5 let	Více než 5 let	Ostatní
Krátkodobé pohledávky	20 533		13 201			
Krátkodobé půjčky			40 340			
Poskytnuté půjčky				2 195	206 365	
Obchodní a ostatní krátkodobé závazky	9 138	14 969	34 993			
Krátkodobé závazky z nájmu	1 402	1 105	1 317			
Dlouhodobé závazky				95 156	807 340	
Dlouhodobé závazky z nájmu				10 191	4 917	
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup						2 376 505
Netto	9 993	-16 074	17 231	-103 152	-605 892	2 376 505

9.4 Expozice a koncentrace rizik:

30. června 2021:

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota netto	Koncentrace
Pokladna			39	0,00%
Běžný účet	Kreditní	Komerční banka, a.s.	37 832	1,11%
Běžný účet	Kreditní	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	55	0,00%
Obchodní a jiné pohledávky	Kreditní	Různé subjekty	63 534	1,87%
Poskytnuté půjčky	Kreditní	Různé subjekty	217 973	6,42%
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do Ostatního úplného výsledku hospodaření	Kreditní	Různé subjekty	71 211	2,10%
Investice do nemovitostí	Tržní		2 968 601	87,48%
Nedokončené investice do nemovitostí	Tržní		33 856	1,00%
Hmotný majetek	Tržní		785	0,02%
Celkem			3 393 886	100,00%

31. prosince 2020:

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota netto	Koncentrace
Pokladna			14	0,00%
Běžný účet	Kreditní	Komerční banka, a.s.	126 676	3,66%
Běžný účet	Kreditní	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	16	0,00%
Obchodní a jiné pohledávky	Kreditní	Různé subjekty	73 302	2,12%
Poskytnuté půjčky	Kreditní	Různé subjekty	208 560	6,02%
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do Ostatního úplného výsledku hospodaření	Kreditní	Různé subjekty	71 211	2,06%
Investice do nemovitostí	Tržní		2 969 928	85,70%
Nedokončené investice do nemovitostí	Tržní		14 707	0,42%
Hmotný majetek	Tržní		818	0,02%
Celkem			3 465 232	100,00%

9.5 Řízení zdrojů financování

Cíle Fondu při řízení kapitálu jsou následující:

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

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

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

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

v tis. Kč	30/6/2021	31/12/2020
Celkový dluh bez čistých aktiv připadajících na držitele odkupitelných investičních akcií	952 755	1 088 518
mínus peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	37 926	126 706
Čistý dluh bez čistých aktiv připadajících na držitele odkupitelných investičních akcií	914 829	961 812
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	2 440 922	2 376 505
Vlastní kapitál celkem	209	209
Celkové zdroje financování Společnosti	3 355 960	3 338 526
Poměr čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup a celkových zdrojů financování	72,73%	71,18%

9.6 Riziko spojené s investicemi do nemovitostí

Obecně u investic do nemovitostí existuje riziko investic do nemovitostí, na kterých vážnou zástavní nebo jiná práva třetích osob, riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti a riziko vyplývající z oceňování nemovitostí. V prvních 36 měsících existence Fondu může být s výjimkou minimální částky likvidních prostředků dle článku 8 statutu Fondu až 100 % majetku Fondu tvořeno jediným aktivem. Toto dočasné snížení diverzifikace rizik zvyšuje závislost hodnoty majetku Fondu na tomto jediném aktivu.

S ohledem na povahu rozhodné části majetku Fondu, jež bude tvořena nemovitostmi, probíhá jeho oceňování v souladu s článkem 10.5 statutu Fondu vždy jednou za rok. V případě náhlé změny okolností ovlivňující cenu nemovitostí v majetku Fondu by tak mohla nastat situace, kdy aktuální hodnota akcie Fondu stanovená na základě posledního provedeného ocenění, nekoresponduje s reálnou hodnotou nemovitostí v majetku Fondu. Dojde-li k takovéto náhlé změně okolností ovlivňujících cenu nemovitostí v majetku Fondu, postupuje Investiční společnost v souladu s článkem 10.7 statutu Fondu.

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

S ohledem na možnost Fondu přijímat úvěry do souhrnné výše představující dvacetinásobek majetku Fondu, dochází v odpovídajícím rozsahu i ke zvýšení rizika nepříznivého ekonomického dopadu na majetek Fondu v případě chybného investičního rozhodnutí, resp. v důsledku jiného důvodu vedoucího ke snížení hodnoty majetku Fondu. Vzhledem k této možné úvěrové angažovanosti Fondu existuje rovněž odpovídající riziko jeho insolvence.

Vzhledem k tomu, že na nemovitostech Fondu neváznou žádná zástavní nebo jiná práva třetích osob, riziko nedostatečné infrastruktury je vzhledem k poloze vlastněné nemovitosti minimalizováno, majetek Fondu je dostatečně diverzifikovaný a nemovitost je vlastněna dlouhodobě, proto považuje Fond toto riziko za nízké.

9.7 Rizika spojená se stavebními vadami

Rizika spojená se stavebními vadami spočívají v tom, že nemovitosti mohou být dotčeny stavebními vadami, které mohou být např. vadami skrytými nebo vadami, které vyvstanou až po delším časovém období. Eliminací tohoto rizika je zajištění kvalitního stavebního dozoru a smluvní odpovědnost za vady. Důsledkem těchto vad může být snížení hodnoty nemovitosti a zvýšené náklady na opravy apod.

Ve sledovaném období Fond vlastnil stabilní portfolio nemovitostí nevykazujících žádné závažné stavební ani právní vady. Fond prováděl běžnou údržbu nemovitostí a připravoval budoucí zhodnocení formou plánovaných dílčích investičních zásahů ve formě rekonstrukcí.

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

9.8 Rizika spojená s nabytím zahraniční nemovitosti

Rizika spojená s nabytím zahraniční nemovitosti spočívají v tom, že v případě zahraničních nemovitostí existuje riziko politické, ekonomické či právní nestability. Důsledkem tohoto rizika může být zejména vznik nepříznivých podmínek dispozice (prodeje) nemovitosti nebo účasti ve společnosti, například z důvodu devizových či právních omezení, hospodářské recese či v krajním případě znárodnění.

Ve sledovaném období Fond nevlastnil žádné zahraniční nemovitosti, proto je toto riziko považováno za nízké.

9.9 Rizika spojená s možností selhání společnosti

Rizika spojená s možností selhání společnosti, ve které má Fond účast, spočívají v tom, že taková společnost může být dotčena podnikatelským rizikem - úvěrové riziko, spočívající v tom, že emitent nebo protistrana nedodrží svůj dluh. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní ceny podílu v příslušné společnosti či jeho úplnému znehodnocení (například v případě úpadku), resp. nemožnosti prodeje účasti v takové společnosti.

Toto riziko se může u Fondu projevit ve dvou oblastech:

- a) Poskytování půjček - zde existuje riziko právních vad (o existenci půjčky či jejího zajištění) a riziko vypořádání (na dlužníka může být prohlášen úpadek). Z těchto důvodů může reálná hodnota poskytnuté půjčky kolísat a snižovat hodnotu majetku Fondu.
- b) Obchodní společnosti, ve kterých má Fond účast, mohou být dotčeny podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu reálné hodnoty podílu v obchodní společnosti či k úplnému znehodnocení (úpadku obchodní společnosti), resp. nemožnosti prodeje podílu v obchodní společnosti.

Add a) Fond riziko spojené s poskytováním půjček eliminuje tím, že dlouhodobé i krátkodobé půjčky poskytuje pouze společnostem, které jsou přímo nebo nepřímo ovládané nebo spoluovládané konečným vlastníkem Fondu.

Add b) Ve sledovaném období Fond vykazoval obchodní podíl ve společnostech EDEN PRAGUE Invest s.r.o., jehož reálná hodnota je stabilní.

Riziko spojené s možností selhání společnosti je tak považováno za nízké.

9.10 Riziko spojené s financováním výstavby nemovitosti

Riziko spojené s financováním výstavby nemovitosti spočívá v tom, že při financování výstavby nemovitostí existuje riziko vyplývající ze specifík realizace výstavby, např. zásah vyšší moci ztěžující či znemožňující výstavbu, nedodržení harmonogramu prací apod. Toto riziko je možné omezit důsledným výběrem renomovaných developerských a stavebních společností spolu s aplikací kontrolní činnosti stavebního dozoru.

V případě prováděných oprav a dostaveb Fond omezuje toto riziko důsledným výběrem developera a důslednou činností stavebního dozoru. Toto riziko je tak považováno za nízké.

9.11 Riziko spojené s využitím cizího kapitálu pro dosahování investičních cílů Fondu

Riziko spojené s využitím cizího kapitálu pro dosahování investičních cílů Fondu spočívá v zesíleném vlivu vývoje tržních cen aktiv v majetku Fondu na hodnotu akcie a potenciálně tak umožňuje dosáhnout vyššího zisku, ale také vyšší ztráty.

Řízení cizího kapitálu a vlastních zdrojů Fondu je detailně popsáno v bodě 9.6. Řízení kapitálových rizik.

Vzhledem ke skutečnosti, že dlouhodobé úvěry jsou poskytnuty společností, která je ovládána konečným vlastníkem Fondu, je toto riziko považováno za nízké.

9.12 Riziko vypořádání

Riziko vypořádání je spojené s tím, že vypořádání transakce neproběhne tak, jak se předpokládalo, z důvodu, že protistrana nezaplatí, nebo nedodá investiční nástroje ve stanovené lhůtě.

Fond neevidoval žádné významné nevypořádané transakce k 30. červnu 2021. Toto riziko je tak možné považovat za nízké.

9.13 Riziko zvýšení investičních nákladů jednotlivých projektů

Riziko zvýšení investičních nákladů jednotlivých projektů oproti míře předpokládané obchodním plánem příslušného projektu.

Fond průběžně sleduje investiční náklady jednotlivých projektů a v případě potřeby je připraven okamžitě realizovat nápravná opatření. Toto riziko je tak považováno za nízké.

9.14 Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace související s realizací projektů

Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace související s realizací projektů, zejména opožděné vydání rozhodnutí nezbytných k výstavbě (například územní rozhodnutí, stavební povolení, veřejnoprávní smlouvy, kolaudační souhlasy apod.) oproti termínu předpokládanému obchodním plánem příslušného projektu, případně stav, kdy realizace projektu je zcela znemožněna pro nevydání některého z potřebných veřejnoprávních dokumentů.

Fond realizuje veškeré své projekty až po získání všech potřebných povolení. Toto riziko je proto považováno za nízké.

9.15 Riziko ztráty svěřeného majetku

Riziko ztráty svěřeného majetku spočívá v tom, že je majetek Fondu v úschově a existuje tedy riziko ztráty majetku Fondu svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, která může být zapříčiněna insolventností, nedbalostí nebo úmyslným jednáním osoby, která má majetek Fondu v úschově nebo jiném opatrování

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

9.16 Riziko nestálé aktuální hodnoty akcií vydaných Fondem v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Fondu

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

9.17 Operační riziko

Operační riziko – ztráta vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů, nebo lidského faktoru, anebo vlivem vnějších událostí a rizika ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, které může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo jiném opatrování majetek Fondu nebo cenné papíry vydávané fondem.

Operační riziko je posuzováno při schvalování každé transakce Fondu. Při posuzování operačního rizika se bere v úvahu fungování systému vnitřní a vnější kontroly Fondu a činnost depozitáře. Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

9.18 Riziko právních vad

Riziko právních vad – hodnota majetku Fondu se může snížit v důsledku právních vad nemovitostí nabytých do majetku Fondu, tedy například v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, nájemního vztahu, resp. předkupního práva. Fond drží nemovitosti dlouhodobě a není si vědom žádných právních vad, které by s nimi byly spojeny. Toto riziko je proto považováno za nízké.

9.19 Riziko zrušení Fondu

Riziko, že ze zákonem stanovených důvodů může být Fond zrušen například z důvodu, že do 1 roku ode dne zápisu Fondu do seznamu investičních fondů s právní osobností Fondový kapitál investičního fondu nedosáhne výše 1.250.000 EUR, že Fond nemá po dobu delší než tři měsíce depozitáře, z důvodu žádosti o výmaz Fondu ze seznamu investičních fondů s právní osobností, zrušení Fondu s likvidací, rozhodnutí soudu, rozhodnutí o přeměně apod.

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

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

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

9.20 Riziko odejmutí povolení k činnosti

Riziko, že ČNB odejme povolení k činnosti Investiční společnosti, jestliže bylo vydáno rozhodnutí o jejím úpadku, nebo jestliže byl insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek Investiční společnosti nebude postačovat k úhradě nákladů insolvenčního řízení.

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

Ve sledovaném období nebylo rozhodnuto o přeměně Fondu, nebylo vydáno rozhodnutí o odnětí povolení k činnosti Fondu, o jeho úpadku, nebyl zamítnut insolvenční návrh a nebylo odejmuto povolení k činnosti AVANT investiční společnosti, a.s., který Fond obhospodařuje. Vzhledem k výše zmíněným skutečnostem je toto riziko hodnoceno jako nízké.

9.21 Riziko vyplývající z omezení kontrolních činností Depozitáře § 73 odst. 1 písm. f) Zákona.

Rozsah kontroly Fondu ze strany depozitáře je smluvně omezen depozitářskou smlouvou. Kontrolou, zda výpočet aktuální hodnoty akcie Fondu, zda použití výnosu z majetku Fondu, zda nabývání a zcizování majetku Fondu a zda postup při oceňování majetku Fondu jsou v souladu se Zákonem a 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.

10 Události po konci účetního období

Po rozvahovém dni do doby sestavení mezitímní konsolidované účetní závěrky nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na mezitímní konsolidovanou účetní závěrku sestavenou k 30. červnu 2021.

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

D Informace o předpokládaném vývoji emitenta v dalším pololetí

Hlavním zdrojem výnosů v druhém pololetí roku 2021 budou i nadále výnosy z pronájmu a služeb spojených s nájmem.

V druhém pololetí roku 2021 bude pokračovat realizace zastřešení atria objektu, čímž vzniknou nové plochy o celkové velikosti cca 713 m² pro komerční využití, jako jsou obchody či restaurační zařízení. Budou také probíhat jednání s potenciálními nájemci tohoto prostoru.

V oblasti investic dále probíhají úpravy pronajímaných prostor na základě specifických požadavků nájemců.

Popis hlavních rizik

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

Konkrétním dopadem na aktuální hospodaření Fondu je možné zhoršení platební morálky nájemců a žádosti o odklad či snížení placeného nájemného. Fond v této situaci také očekává nárůst obchodních pohledávek, vyšší ztráty spojené s přeceněním pohledávek na reálnou hodnotu a zhoršení provozního cash flow.

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

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

V souvislosti s novelou zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích byl dne 8. března 2021 Obhospodařovatelem schválen aktualizovaný statut Fondu. Změny statutu významným způsobem neovlivní činnost Fondu. Aktualizovaný statut je k dispozici na internetových stránkách Obhospodařovatele, viz:

https://www.avantfunds.cz/wp-content/uploads/210308_budejovicka-statut-novela-zok-signed.pdf

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

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

G Individuální mezitímní účetní závěrka Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. za období od 1. ledna do 30. června 2021

Výkaz o finanční pozici (neauditovaný)

k 30. červnu 2021

v tis. Kč	Poznámka	30. června 2021	31. prosince 2020
AKTIVA			
AKTIVA - neinvestiční			
Peníze a peněžní ekvivalenty	12	209	209
Aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií		209	209
AKTIVA – investiční			
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	8	389 932	389 932
Hmotný majetek		663	692
Poskytnuté půjčky	9	216 422	210 392
Nedokončené investice do nemovitostí	10	7 367	6 941
Investice do nemovitostí - vlastní	10	2 360 600	2 360 600
Investice do nemovitostí - pronajaté prostory	10	67 803	79 984
Obchodní a jiné pohledávky	11	63 359	72 500
Peníze a peněžní ekvivalenty	12	33 947	119 794
Aktiva přiřaditelná investičním akciím celkem		3 140 093	3 240 835
Aktiva celkem		3 140 302	3 241 044
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál – neinvestiční			
Základní kapitál (zapisovaný)	13	2 000	2 000
Kumulované ztráty	13	-1 791	-1 791
Vlastní kapitál neinvestiční celkem		209	209
Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné držitelům zakladatelských akcií celkem		209	209

ZÁVAZKY - investiční			
Odložený daňový závazek	19	78 723	77 857
Dlouhodobé závazky	16	538 142	647 676
Dlouhodobé závazky z nájmu	16	27 260	40 038
Dlouhodobé závazky celkem		644 125	765 571
Krátkodobé závazky			
Krátkodobé závazky	15	22 740	57 019
Krátkodobé závazky z nájmu	15	64 197	66 713
Krátkodobé závazky celkem		86 937	123 732
Závazky investiční celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)		731 062	889 303
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	14	2 409 031	2 351 532
Závazky celkem		3 140 093	3 240 835
Vlastní kapitál a závazky celkem		3 140 302	3 241 044

Výkaz o úplném výsledku (neauditovaný)

za období od 1. ledna do 30. června 2021

(v tis. Kč)	Poznámka	1-6/2021	1-6/2020
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	10	112 863	107 485
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	10	-26 538	-21 212
Ostatní provozní náklady	10	-2 036	-1 999
Změna reálné hodnoty – investice do nemovitostí	10	-14 248	-13 516
Změna reálné hodnoty – ostatní		-6 518	-1 983
Ostatní výnosy		1 040	108
Provozní výsledek hospodaření		64 563	68 883
Nákladové / výnosové úroky	18	-3 196	-404
Ostatní finanční náklady / výnosy	18	-28	-28
Finanční výsledek hospodaření		-3 224	-432
Výsledek hospodaření před zdaněním		61 339	68 451
Daň z příjmů za běžnou činnost	19	-3 840	-3 319
Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		57 499	65 132
Položky, které nejsou reklasifikovány do Výsledku hospodaření za účetní období:			
Změny reálné hodnoty kapitálových investic přečeňovaných na reálnou hodnotu do Ostatního úplného výsledku hospodaření			
Související daňový dopad			
Ostatní úplný výsledek za účetní období po zdanění před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup			
Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		57 499	65 132
Zvýšení čistých aktiv připadající na držitele vyplatitelných investičních akcií		57 499	65 132
Zvýšení/snížení (-) čistých aktiv na 1 investiční akcii		445 Kč	504 Kč
Základní zisk na 1 zakladatelskou akcii		0 Kč	0 Kč

Výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný)

k 30. červnu 2021

(v tis. Kč)

	Základní kapitál	Kumulované ztráty	Úplný výsledek hospodaření za účetní období	Vlastní kapitál většinového vlastníka celkem	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2019	2 000	-1 791	0	209	209
Úplný hospodářský výsledek za období od 1. ledna do 30. června 2020 připadající na zakladatelské akcie			0	0	0
Zůstatek k 30. červnu 2020	2 000	-1 791	0	209	209
Zůstatek k 31. prosinci 2020	2 000	-1 791	0	209	209
Úplný hospodářský výsledek za období od 1. ledna do 30. června 2021 připadající na zakladatelské akcie			0	0	0
Zůstatek k 30. červnu 2021	2 000	-1 791	0	209	209

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

k 30. červnu 2021

(v tis. Kč)

	30. června 2021	31. prosince 2020
Počet investičních akcií (ks)	129 159	129 159
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	2 409 031	2 351 532
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	18 652	18 207

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

k 30. červnu 2021

(v tis. Kč)

	Poznámka	2021	2020
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup k 1. lednu	14	2 351 532	2 016 485
Příjem z vydaných investičních akcií		0	0
Splacení investičních akcií		0	0
Zvýšení / snížení čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi		0	0
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií		57 499	65 132
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup k 30 červnu	14	2 409 031	2 081 617

Výkaz peněžních toků (neauditovaný)

(v tis. Kč)

	Poznámka	1-6/2021	1-6/2020
Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií za období / Výsledek hospodaření za běžnou činnost před zdaněním připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií		61 339	68 451
<u>Úpravy o nepeněžní operace</u>		13 742	10 382
Odpis dlouhodobého majetku a pohledávek		29	29
Čistý zisk / ztráta z finančních operací	18	28	28
Úprava o nákladové a výnosové úroky	18	3 196	404
Úprava o přecenění investice do nemovitosti		14 248	13 515
Úprava o přecenění pohledávek		6 518	1 983
Ostatní nepeněžní operace (časově rozlišené úroky)		-10 277	-5 577
Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu		75 081	78 833
<u>Změna stavu pracovního kapitálu</u>		-27 653	-12 755
Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv		9 142	-38 940
Změna stavu závazků a časového rozlišení pasiv		-36 795	26 185
Čistý provozní peněžní tok před zdaněním		47 428	66 078
Zaplacené úroky		-629	-659
Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost		-4 551	-1 972
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		42 248	63 447
Výdaje spojené s nabytím investice do nemovitostí		-1 808	-15 427
Příjmy z prodeje hmotného majetku		2 055	
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		247	-15 477

Změna stavu závazků z financování		-122 312	-5 386
Změna stavu dlouhodobých pohledávek		-6 030	-5 366
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		-128 342	-10 752
Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		-85 847	37 218
Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	12	120 003	20 088
Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	12	34 156	57 306
- z toho peněžní prostředky vztažené k základnímu kapitálu	12	209	209
- z toho peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií	12	33 947	57 097

1 OBECNÉ INFORMACE

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

V období šesti měsíců končícím 30. června 2021 a 2020 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 úroveň 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.

V důsledku nabytí účinnosti zákona č. 33/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění zákona č. 458/2016 Sb., a další související zákony, byl původně monistický systém vnitřní struktury Fondu k 1. lednu 2021 změněn na dualistický.

Dne 8. března 2021 byl Obhospodařovatelem schválen aktualizovaný statut Fondu.

Orgány Společnosti

K 30. červnu 2021:

Jméno	Funkce
AVANT investiční společnost, a.s.	Člen představenstva

Při výkonu funkce zastupuje:

Jméno	Funkce
Mgr. Daniel Šritr	Pověřený zmocněnec

K 30. červnu 2021:

Jméno	Funkce
Robert Schneider	Předseda dozorčí rady
Robert Schneider ml.	Člen dozorčí rady
David Mikula	Člen dozorčí rady

2 PŘEHLED ZÁKLADNÍCH ÚČETNÍCH POLITIK

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

2.1 Prohlášení o shodě s účetními pravidly

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

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

3 Významné události ve vykazovaném období

V prvním pololetí roku 2021 Společnost zvýšila výnosy z pronajaté investice do nemovitostí ze 107,5 mil. Kč v období od 1. ledna do 30. června 2020 na 112,9 mil. Kč v období od 1. ledna do 30. června 2021, tj. o cca 5%, když plně pronajal prostory vzniklé dokončením dostavby objektu Epsilon.

Spolu s růstem výnosů se také zvýšily přímé náklady související s pronajatou nemovitostí, a to z 21,2 mil. Kč za období od 1. ledna do 30. června 2020 na 26,5 mil. Kč za období od 1. ledna do 30. června 2021, tedy o cca 5,3 mil. Kč.

V prvním pololetí roku 2021 došlo k nárůstu tržních úrokových sazeb, které vedly ke ztrátě při přecenění poskytnutých úvěrů a pohledávek na reálnou hodnotu ve výši 6,5 mil. Kč ve srovnání se ztrátou 2,0 mil. Kč za první pololetí roku 2020.

Provozní výsledek hospodaření Fondu za první polovinu roku 2021 tak činil 64,6 mil. Kč, což představovalo pokles o 4,3 mil. Kč ve srovnání se stejným obdobím loňského roku.

Finanční výsledek hospodaření byl v prvním pololetí roku 2021 ovlivněn dopadem částečného splacení smluvně neúročeného úvěru, s negativním dopadem cca 2,1 mil. Kč do hospodářského výsledku.

Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup tak za období 1-6/2021 činil 57,5 mil. Kč, což představovalo pokles o 7,6 mil. Kč ve srovnání se stejným obdobím minulého roku.

Důsledky rozšíření pandemie COVID-19 do České republiky a opatření vlády České republiky i dalších zemí k zamezení jeho šíření měly i v roce 2021 negativní dopad na hospodaření Fondu. Tento dopad na Fond nebyl ale významný a zásadním způsobem neovlivnil jeho rentabilitu, likviditu ani hodnotu jeho aktiv.

Vedení Fondu se domnívá, že pandemie COVID-19 nevedla ke snížení reálné hodnoty hlavních aktiv Fondu – souboru budov klasifikovaných jako investice do nemovitostí (viz poznámka 10).

Fond po celé první pololetí roku 2021 držel dostatek likvidních prostředků a včas hradil své splatné závazky. Výše likvidních prostředků k 30. červnu 2021 činila 33 947 tis. Kč (31. prosince 2020: 119 794 tis. Kč), viz poznámka 12.

Společnosti v prvním pololetí roku 2021 vznikly také dodatečné náklady na hygienická a obdobná opatření, jejich celková výše za toto období ale nepřesáhla 50 tis. Kč, a to zejména z toho důvodu, že opatření byla realizována přímo jednotlivými nájemci.

Vzhledem k pouze omezenému negativnímu dopadu na hospodaření Společnosti v první polovině roku 2021 Společnost podstatným způsobem nezměnila svoji obchodní strategii ani neomezila, ale pouze posunula plánované investiční aktivity v areálu Poliklinika Budějovická. Společnost tak v prvním pololetí roku 2021

prováděla především menší úpravy pronajímaných prostor na základě specifických požadavků jednotlivých nájemců. Plánovaný projekt zastřešení atria začala v roce 2021 realizovat její dceřinná společnost ASUZA a.s.

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

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

Dne 3. února 2021 podepsala Společnost Smlouvu o auditu účetní závěrky se společností 22HLAV s.r.o. Na základě této smlouvy se auditor zavázal k provedení auditu účetní závěrky sestavené k 31. prosinci 2020.

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

Obhospodařovatel na základě informací dostupných ke dni vyhotovení této mezitímní účetní závěrky vyhodnotil, že tyto události nemají vliv na tuto mezitímní účetní závěrku Společnosti. Lze však důvodně očekávat, že výše uvedená situace ovlivní v průběhu druhé poloviny roku 2021 reálnou hodnotu majetku a dluhů Společnosti.

4 Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech

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

Mezitímní účetní závěrka k 30. červnu 2021 byla zpracována v souladu s mezinárodním standardem IAS 34.

Mezitímní účetní závěrka neobsahuje všechny informace požadované v roční účetní závěrce a měla by být proto čtena v úzké návaznosti na účetní závěrku k 31. prosinci 2020.

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

4.1 Změny účetních metod

a) Novelizované standardy uplatňované Společností:

Novelizace IFRS účinné pro roční období začínající 1. ledna 2021:

- Novelizace IFRS 4 Pojistné smlouvy – odložení účinnosti standardu IFRS 9 a
- Novelizace IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 a IFRS 16: Reforma referenčních úrokových sazeb – 2. fáze,

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

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

- Novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace, IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení, IAS 37 Rezervy, podmíněná aktiva a podmíněné závazky a roční zdokonalení IFRS pro cyklus 2018-2020 – účinné od 1. ledna 2022.

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

Mezitímní účetní závěrka tak byla sestavena za použití stejných účetních zásad, které byly uplatněny v účetní závěrce k 31. prosinci 2020.

5 Sezónnost

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

6 Odhady

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

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

Komentáře k mezitímní účetní závěrce:

7 Informace o segmentech

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

Definice klientských provozních segmentů:

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

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

Informace o segmentech je možné analyzovat takto:

30/06/2021	Zdravotnictví	Obchodní prostory	Ostatní	Celkem
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	75 435	37 428		112 863
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-17 737	-8 801		-26 538
Ostatní provozní náklady	-1 361	-675		-2 036
Změna reálné hodnoty – investice do nemovitostí	-9 523	-4 725		-14 248
Změna reálné hodnoty – ostatní	-4 356	-2 162		-6 518
Ostatní výnosy	695	345		1 040
Provozní výsledek hospodaření	43 153	21 410		64 563
Nákladové / výnosové úroky	-2 136	-1 060		-3 196
Ostatní finanční náklady / výnosy	-19	-9		-28
Finanční výsledek hospodaření	-2 155	-1 069		-3 224
Výsledek hospodaření před zdaněním	40 998	20 341		61 339
Daň z příjmů za běžnou činnost	-2 567	-1 273		-3 840
Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	38 431	19 068		57 499
Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	38 431	19 068		57 499
Aktiva	1 693 623	840 325	606 354	3 140 302
Závazky (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)	488 622	242 440		731 062

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

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

Skupina působí výhradně v České republice.

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

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

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

v tis. Kč	30/6/2021	31/12/2020
ASUZA a.s.	307 644	307 644
EDEN Prague Invest s.r.o.	71 211	71 211
Fisolta commerz s.r.o.	11 077	11 077
	389 932	389 932

b) Změny v období od 1. ledna do 30. června 2021 a v roce 2020 je možné popsat takto:

v tis. Kč	30/6/2021	31/12/2020
K 1. lednu	389 932	315 692
Přírůstky z titulu změny reálné hodnoty vykázané v Ostatním úplném výsledku (brutto)		74 240
K 31. prosinci	389 932	389 932

c) Popis jednotlivých společností:

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

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do Ostatního úplného výsledku hospodaření k 30. červnu 2021 a k 31. prosinci 2020 jsou denominovaná v českých korunách.

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do Ostatního úplného výsledku hospodaření jsou k 30. červnu 2021 a k 31. prosinci 2020 přeceněna na reálnou hodnotu na základě posudku nezávislého znalce. Tento znalecký posudek je založený zejména na porovnání s obdobnými nemovitostmi ve stejné lokalitě, z pohledu hierarchie reálné hodnoty se tak jedná o úroveň 2.

9 Poskytnuté půjčky

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

v tis. Kč	30/06/2021	31/12/2020
Zaplacené kauce – nominální hodnota	2 136	2 136
Poskytnuté půjčky – nominální hodnota	222 283	208 896
Přecenění na reálnou hodnotu	-7 997	-640
Celkem	216 422	210 392

Půjčky nejsou zajištěny přijatým zajištěním.

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

Všechny poskytnuté půjčky jsou denominovány v českých korunách.

10 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí jsou dlouhodobým majetkem přeceňovaným na reálnou hodnotu.

	2021	2020
Počáteční stav k 1. lednu	2 440 584	2 307 720
Přírůstky		30 518
Změna reálné hodnoty vlastní investice do nemovitostí		118 576
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí – indexace k 1.1. a amortizace práva k nájmu	-12 181	-16 230
Konečný stav k 30. červnu resp. 31. prosinci	2 428 403	2 440 584
Z toho:		
- vlastní investice do nemovitostí	2 360 600	2 360 600
- pronajaté investice do nemovitostí	67 803	79 984

Přírůstky investice do nemovitostí v roce 2020 představují zejména provedené přístavby a úpravy v komplexu nemovitostí na adrese sídla Společnosti.

	1-6/2021	1-6/2020
Nájemné	112 863	107 485
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které souvisí s generovaným nájmem	-26 538	-21 212
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které nesouvisí s generovaným nájmem	-2 036	-1 999
Celkem	84 289	84 274

Nárůst nájemného v první polovině roku 2021 je způsoben rozšířením pronajímaných prostor po provedené přístavbě v komplexu vlastněných nemovitostí a navýšením nájemného.

Nedokončené investice do nemovitostí k 30. červnu 2021 činily 7 367 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 6 941 tis. Kč). Nedokončené investice jsou po své finalizaci zachyceny jako přírůstky investic do nemovitostí.

Ocenění nemovitosti k 30. červnu 2021 a k 31. prosinci 2020 představuje ocenění na základě znaleckého posudku připraveného nezávislým znalcem k 31. prosinci 2020. Znalecký posudek byl založený zejména na porovnání s obdobnými nemovitostmi ve stejné lokalitě a za stejných nebo obdobných podmínek nájmu, které byly předmětem tržní transakce, podpůrně pak na očekávaných nájmech z investice do nemovitostí.

Smluvní závazky

Informace o smluvních závazcích spojených s koupí, výstavbou nebo rozvojem investice do nemovitosti nebo s její opravou a údržbou jsou uvedeny v poznámce 17.

Nájemní smlouvy – leasing z pohledu pronajímatele

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

Minimální leasingové splátky je možné znázornit následovně:

v tis. Kč	30/06/2021	31/12/2020
Splatné do jednoho roku	196 532	183 271
Splatné nad jeden rok, ale do 5 let	784 927	732 433
Celkem	981 459	915 704

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

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

11 Obchodní a jiné pohledávky

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

a) Pohledávky z obchodního styku:

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

b) Poskytnuté úvěry a jiné pohledávky

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

Úvěrová kvalita krátkodobých pohledávek může být znázorněna následovně:

v tis. Kč	30/6/2021	31/12/2020
Obchodní pohledávky ve splatnosti – brutto	8 062	5 594
Obchodní pohledávky po splatnosti – brutto	10 618	15 304
Minus: přecenění na reálnou hodnotu	-132	-161
Obchodní pohledávky – v reálné hodnotě	18 548	20 737
Ostatní krátkodobé pohledávky – v reálné hodnotě	4 420	12 195
Ostatní krátkodobé půjčky – v reálné hodnotě	40 391	39 568
Obchodní a jiné pohledávky celkem – v reálné hodnotě	63 359	72 500

Obchodní pohledávky po splatnosti mohou být analyzovány následovně:

v tis. Kč	30/6/2021	31/12/2020
Pohledávky po splatnosti - čistá výše		
- do 30 dní	6 816	6 909
- do 180 dní	3 044	6 122
- do 360 dní	625	1 619
- více než 360 dní		585
Celkem	10 485	15 235

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

Maximální míra úvěrového rizika k datu účetní závěrky je účetní hodnota pohledávek uvedených výše. Společnost nemá žádné pohledávky zastaveny za účelem zajištění. Všechny obchodní a jiné pohledávky jsou denominovány v českých korunách.

12 Peníze a peněžní ekvivalenty

K 30. červnu 2021 peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty představují peněžní prostředky na běžných účtech a peněžní hotovost ve výši 34 156 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 120 003 tis. Kč).

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

v tis. Kč	30/6/2021	31/12/2020
Bankovní účty	209	209
Peníze a peněžní ekvivalenty	209	209

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

v tis. Kč	30/6/2021	31/12/2020
Pokladní hotovost	16	12
Bankovní účty	33 931	119 782
Peníze a peněžní ekvivalenty	33 947	119 794

13 Základní kapitál a fondový kapitál

Vlastní kapitál - neinvestiční:

Společnost vydala 20 ks zakladatelských akcií na jméno, kusové akcie bez jmenovité hodnoty. Zapisovaný základní kapitál Společnosti k 30. červnu 2021 činil 2 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 2 000 tis. Kč).

Práva spojená se zakladatelskými akciemi:

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

Právo akcionáře na podíl na ostatním fondovém kapitálu.

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

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

v tis. Kč	30/6/2021	31/12/2020
Základní kapitál (zapisovaný)	2 000	2 000
Kumulované ztráty	-1 791	-1 791
Vlastní kapitál neinvestiční celkem	209	209

14 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

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

15 Krátkodobé závazky a krátkodobé závazky z nájmu

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

v tis. Kč	30/06/2021	31/12/2020
Obchodní a jiné závazky	15 703	22 352
Krátkodobé půjčky	7 037	34 667
Krátkodobé závazky v reálné hodnotě celkem	22 740	57 019
Krátkodobé závazky z nájmu	64 197	66 713
Krátkodobé závazky z nájmu v reálné hodnotě celkem	64 197	66 713

Obchodní ani jiné závazky nebyly zajištěny žádným majetkem Společnosti.

Všechny krátkodobé závazky jsou denominovány v českých korunách.

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

16 Dlouhodobé závazky a dlouhodobé závazky z nájmu

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

v tis. Kč	30/06/2021	31/12/2020
Dlouhodobé zaplacené kauce	6 635	6 305
Dlouhodobé půjčky	531 507	641 371
Dlouhodobé závazky v reálné hodnotě celkem	538 142	647 676
Dlouhodobé závazky z nájmu	27 260	40 038
Dlouhodobé závazky z nájmu v reálné hodnotě celkem	27 260	40 038

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

Všechny dlouhodobé závazky jsou denominovány v českých korunách.

Zůstatková hodnota dlouhodobých závazků odpovídá přibližně jejich tržní hodnotě.

17 Smluvní a jiné budoucí závazky

a) Kapitálové závazky

K 30. červnu 2021 ani k 31. prosinci 2020 neevidovala Společnost žádné očekávané výdaje na dlouhodobá hmotná aktiva.

Závazky z pronájmu v případech, kdy je Společnost nájemcem:

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

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

	30/06/2021	31/12/2020
Do 1 roku	28 644	27 000
1 až 5 let	114 576	107 999
Nad 5 let	128 897	134 999
Celkem	272 117	269 997

b) Jiné budoucí smluvní závazky

Náklady na údržbu objektu za období od 1. ledna do 30. června 2021 činily 6 944 tis. Kč (1-6/2020: 1 639 tis. Kč). Vedení předpokládá, že v obdobné výši budou vynakládány i v budoucnu.

18 Finanční náklady a výnosy

	1-6/2021	1-6/2020
Finanční náklady:		
Úrokové náklady	7 098	5 273
Ostatní finanční náklady	28	28
Finanční náklady z finančních aktivit celkem	7 126	5 301
Finanční výnosy:		
Úrokové výnosy z půjček	3 902	4 869
Finanční výnosy z finančních aktivit celkem	3 902	4 869
Finanční výsledek hospodaření	-3 224	-432

V prvním pololetí roku 2021 úrokové náklady obsahují nejen úrokové náklady ve výši 4 975 tis. Kč, ale i dopad částečného splacení smluvně neúročného úvěru ve výši 2 123 tis. Kč.

19 Daň z příjmu

	1-6/2021	1-6/2020
Splatná daň z příjmů za období	2 974	2 415
Odložená daň za období	866	904
Daň z příjmů celkem	3 840	3 319

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

	1-6/2021	1-6/2020
Zisk před zdaněním	61 339	68 451
Aplikovaná průměrná daňová sazba	5%	5%
Daň vypočtená s použitím místních průměrných daňových sazeb	3 067	3 423
Daňový efekt:		
rozdíl mezi účetními a daňovými náklady a výnosy	773	-104
Daň z příjmů celkem	3 840	3 319

Příslušná daňová sazba činila 5 % (2020: 5 %).

Odložený daňový závazek k 30. červnu 2021 a 31. prosinci 2020 je možno analyzovat následovně:

	30/06/2021	31/12/2020
Odložený daňový závazek		
Rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou majetku	79 235	78 078
Odložený daňový závazek celkem	79 235	78 078
Odložená daňová pohledávka		
Přecenění pohledávek na reálnou hodnotu	512	221
Odložená daňová pohledávka celkem	512	221
Čistý odložený daňový závazek	78 723	77 857

Změna odloženého daňového závazku:

	1-6/2021	1-6/2020
<u>Účtováno přes Výkaz zisku a ztráty</u>		
Přecenění investice do nemovitostí a rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou majetku	1 157	1 003
Změna reálné hodnoty pohledávek	-291	-99
Změna odloženého daňového závazku celkem	866	904

20 Transakce se spřízněnými stranami

Mateřská společnost:

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

Dceřiné, přidružené a společné podniky:

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

Členové klíčového vedení účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku:

Funkci představenstva Společnosti k 30. červnu 2021 a k 31. prosinci 2020 vykonávala společnost AVANT investiční společnost, a.s., prostřednictvím svého pověřeného zástupce.

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

Společnost nemá žádné kmenové zaměstnance.

Ostatní spřízněné strany:

Ostatní spřízněné strany představují zejména společnosti ovládané konečným vlastníkem Společnosti.

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

Společnost vykazovala tyto zůstatky se spřízněnými stranami:

v tis. Kč	30/06/2021	31/12/2020
Pohledávky z obchodního styku – ostatní spřízněné strany	4 728	10 464
Ostatní pohledávky		697
Pohledávky celkem	4 728	11 161
Závazky z obchodního styku - dceřiná společnost	35 990	38 422
Závazky z obchodního styku - ostatní spřízněné strany	290	1 372
Závazky z obchodního styku - člen představenstva PO	60	60
Závazky celkem	36 340	39 854

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

Nejvýznamější pohledávkou z obchodního styku je pohledávka za společností MEDICON a.s. ve výši 4 589 tis. Kč.

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

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

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

b) Půjčky spřízněným stranám

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

	30/06/2021	31/12/2020
Dlouhodobé poskytnuté půjčky - ostatní spřízněné strany	211 017	208 377
Dlouhodobé poskytnuté kauce - dceřiná společnost	1 835	1 832
Dlouhodobé poskytnuté kauce - ostatní spřízněné strany	183	183
Celkem	213 035	210 392

	30/06/2021	31/12/2020
Dlouhodobé přijaté půjčky - ostatní spřízněné strany	501 407	611 083
Dlouhodobé přijaté půjčky - ovládající fyzická osoba	30 288	30 288
Krátkodobé přijaté půjčky - ostatní spřízněná strana	7 037	30 288
Celkem	538 732	641 371

Půjčky poskytnuté ostatním spřízněným stranám představují půjčky sesterské společnosti Property Sokolovská, s.r.o. ve výši 199 610 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 206 365 tis. Kč) a půjčku společnosti Property Taškent a.s. ve výši 9 487 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 0 tis. Kč).

Dlouhodobé přijaté půjčky od ostatní spřízněné strany představují půjčky od sesterské společnosti Schneider Group a.s. ve výši 501 407 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 611 083 tis. Kč).

Krátkodobé přijaté půjčky od ostatní spřízněné strany představují půjčku od sesterské společnosti Pražský bytový fond a.s. ve výši 7 037 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 7 037 tis. Kč).

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

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

c) Výnosy a náklady realizované se spřízněnými stranami

Se spřízněnými stranami se uskutečnily následující transakce:

	1-6/2021	1-6/2020
Úrokové výnosy - ostatní spřízněné strany	3 902	4 869
Tržby za služby - ostatní spřízněné strany	576	576
Výnosy celkem	4 478	5 445

	1-6/2021	1-6/2020
Úrokové náklady - ostatní spřízněné strany	6 624	4 614
Nájemné - dceřiná společnost	12 925	12 551
Nájemné - ostatní spřízněné strany	1 435	1 353
Náklady na služby - člen představenstva PO	360	306
Náklady celkem	21 344	18 824

Úrokové výnosy představují zejména úroky z půjček poskytnutých sesterské společnosti Property Sokolovská, s.r.o., ve výši 3 247 tis. Kč. Úrokové náklady představují úroky z půjček přijatých od sesterské společnosti Schneider Group a.s., viz výše.

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

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

Transakce se spřízněnými stranami byly realizovány za běžných obchodních podmínek.

21 Zisk na akcii

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

	1-6/2021	1-6/2020
Počet zakladatelských akcií (ks)	20	20
Počet investičních akcií (ks)	129 159	129 159
Celkový počet kusových akcií bez jmenovité hodnoty	129 179	129 179
Investiční fondový kapitál celkem (v Kč)	132 774 784	132 774 784

	1-6/2021	1-6/2020
Zisk pocházející z investiční činnosti Fondu (v tis. Kč)	57 499	65 132
Zisk připadající na 1 investiční akcii (v Kč)	445 Kč	504 Kč

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

22 Hodnocení rizik

22.1. Řízení finančního rizika dle statutu Fondu

Z činnosti Společnosti vyplývá celá řada finančních i jiných rizik: tržní riziko, úvěrové riziko, úrokové riziko, měnové riziko, riziko likvidity, riziko spojené s investicemi do nemovitostí, riziko spojené se stavebními vadami, riziko spojené s možností selhání společnosti, riziko spojené s financováním výstavby nemovitosti, riziko spojené s využitím cizího kapitálu pro dosahování investičních cílů Fondu, riziko vypořádání, riziko zvýšení investičních nákladů jednotlivých projektů, riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace související s realizací projektů, riziko ztráty svěřeného majetku, riziko nestálé aktuální hodnoty akcií vydaných Fondem v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Fondu, operační riziko, riziko právních vad, riziko zrušení Fondu, riziko odejmutí povolení k činnosti, riziko vyplývající z omezení kontrolních činností depozitáře 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.

22.2. Tržní riziko

A) Cenové riziko

Hodnota investice do nemovitostí

Hodnota investice do nemovitosti, do níž Společnost investuje, může stoupat nebo klesat v závislosti na změnách ekonomických podmínek, úrokových měr a způsobu, jak trh příslušný majetek vnímá.

Tržní riziko je obecné riziko spojené s filozofií investice do investičního fondu, investor-akcionář v souladu se statutem Fondu před svou investicí toto obecné riziko akceptoval.

S ohledem na povahu významné části majetku Společnosti, jež je tvořena investicemi do nemovitostí, probíhá jeho oceňování v souladu se Statutem vždy jednou za rok. Ocenění investice do nemovitostí je prováděno každoročně k rozvahovému dni certifikovaným znalcem. V případě náhlé změny okolností ovlivňující cenu nemovitostí v majetku Společnosti by tak mohla nastat situace, kdy aktuální hodnota akcie Společnosti stanovená na základě posledního provedeného ocenění, nekoresponduje s reálnou hodnotou nemovitostí v majetku Společnosti. Dojde-li k takovéto náhlé změně okolností ovlivňujících cenu nemovitostí v majetku Společnosti, postupuje Investiční společnost s platným Statutem.

Analýza citlivosti:

Pokud by byla k 30. červnu 2021 hodnota investice do nemovitostí vyšší / nižší o 1 tis. Kč a ostatní proměnné by se nezměnily, byl by zisk před zdaněním za daný rok o 1 tis. Kč vyšší / nižší (k 31. prosinci 2020: 1 tis. Kč) z titulu změny ocenění této investice.

Pokud by se hodnota investice do nemovitostí k 30. červnu 2021 snížila o 15 %, snížil by se zisk Společnosti před zdaněním a změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup o 364 260 tis. Kč (31. prosince 2020: 366 088 tis. Kč), čistá hodnota vlastního kapitálu o 0 Kč (31. prosince 2020: 0 Kč) a čistá hodnota připadající na držitele investičních akcií o 346 047 tis. Kč (31. prosince 2020: 347 783 tis. Kč).

Výše nájmu

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

B) Úvěrové riziko

Úvěrové riziko, tj. riziko spojené s případným nedodržením závazků protistrany Fondu, kdy emitent investičního nástroje v majetku Fondu či protistrana smluvního vztahu (při realizaci konkrétní investice) nedodrží svůj závazek, případně dlužník pohledávku tuto pohledávku včas a v plné výši nesplatí.

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 Fond pouze renomované banky a finanční instituce. Pokud existuje nezávislé hodnocení odběratelů, používá Fond 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.

Kreditní kvalita portfolia k 30. červnu 2021:

v tis. Kč	Standardní	Po splatnosti	Celkem
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	389 932		389 932
Poskytnuté půjčky	216 422		216 422
Obchodní a jiné pohledávky - krátkodobé půjčky	40 391		40 391
Obchodní a jiné pohledávky	12 230	10 738	22 968
Běžné účty	34 156		34 156
Celkem	693 131	10 738	703 869

Kreditní kvalita portfolia k 31. prosinci 2020:

v tis. Kč	Standardní	Po splatnosti	Celkem
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	389 932		389 932
Poskytnuté půjčky	210 392		210 392
Obchodní a jiné pohledávky - krátkodobé půjčky	39 568		39 568
Obchodní a jiné pohledávky	17 696	15 236	32 932
Běžné účty	120 003		120 003
Celkem	777 591	15 236	792 827

C) Úrokové riziko

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

D) Měnové riziko

Měnové riziko spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Aktiva v majetku Fondu mohou být vyjádřena v jiných měnách, než v českých korunách, zatímco aktuální hodnota akcie Fondu a podíl na zisku se stanovuje v českých korunách (základní měnová hodnota). Změny směnného kurzu základní měnové hodnoty Fondu a jiné měny, ve které jsou vyjádřeny investice Fondu, mohou vést k poklesu nebo ke zvýšení hodnoty investičního nástroje vyjádřeného v této měně. Nepříznivé měnové výkyvy mohou vést ke ztrátě.

Majetek i závazky Fondu jsou denominovány v českých korunách, proto je toto riziko považováno za nízké.

22.3. Riziko likvidity

Riziko nedostatečné likvidity aktiv spočívá v tom, že není zaručeno včasné a přiměřené zpeněžení dostatečného množství aktiv určených k prodeji nebo včasné a přiměřené obsazení aktiv určených k pronájmu (například nebytových prostor u neresidenčních projektů) dostatečným množstvím nájemců.

Riziko nedostatečné likvidity obecně spočívá v tom, že určité aktivum Fondu nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu a že Fond z tohoto důvodu nebude schopen dostat svým závazkům v době, kdy se stanou splatnými. Finanční oddělení Skupiny monitoruje průběžné předpovědi požadavků Fondu 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 Fondu je zajištěna především volnými peněžními prostředky vedenými na bankovních účtech. Níže uvedená tabulka analyzuje pohledávky a závazky Fondu, které budou vypořádány podle zbytkové doby splatnosti na základě doby, která k rozvahovému dni zbývá do data smluvní splatnosti.

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

K 30. červnu 2021	Méně než 30 dní	30 až 180 dní	180 až 360 dní	1 rok až 5 let	Více než 5 let	Ostatní
Krátkodobé pohledávky	17 921		4 532			
Krátkodobé půjčky		40 906				
Poskytnuté půjčky				202 857	13 565	
Obchodní a ostatní krátkodobé závazky	5 433	7 092	10 215			
Krátkodobé závazky z nájmu	38 614	11 710	13 873			
Dlouhodobé závazky				30 049	508 093	
Dlouhodobé závazky z nájmu				23 532	3 728	
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup						2 409 031
Netto	-26 126	22 104	-19 556	149 276	-498 256	2 409 031

K 31. prosinci 2020	Méně než 30 dní	30 až 180 dní	180 až 360 dní	1 rok až 5 let	Více než 5 let	Ostatní
Krátkodobé pohledávky	19 732		13 200			
Krátkodobé půjčky			39 568			
Poskytnuté půjčky				4 027	206 365	
Obchodní a ostatní krátkodobé závazky	7 056	14 970	34 993			
Krátkodobé závazky z nájmu	41 645	11 558	13 510			
Dlouhodobé závazky				55 482	592 194	
Dlouhodobé závazky z nájmu				36 758	3 280	
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup						2 351 532
Netto	-28 969	-26 528	4 265	-88 213	-389 109	2 351 532

22.4. Expozice a koncentrace rizik:

30. června 2021:

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota netto	Koncentrace
Pokladna			16	0,00%
Běžný účet	Kreditní	Komerční banka, a.s.	34 140	1,09%
Obchodní a jiné pohledávky	Kreditní	Různé subjekty	63 359	2,02%
Poskytnuté půjčky	Kreditní	Různé subjekty	216 422	6,89%
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do Ostatního úplného výsledku hospodaření	Kreditní	Různé subjekty	389 932	12,42%
Investice do nemovitostí	Tržní		2 428 403	77,33%
Nedokončené investice do nemovitostí	Tržní		7 367	0,23%
Dlouhodobý hmotný majetek	Tržní		663	0,02%
Celkem			3 140 302	100,00 %

31. prosince 2020:

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota netto	Koncentrace
Pokladna			12	0,00%
Běžný účet	Kreditní	Komerční banka, a.s.	119 991	3,70%
Obchodní a jiné pohledávky	Kreditní	Různé subjekty	72 500	2,24%
Poskytnuté půjčky	Kreditní	Různé subjekty	210 392	6,49%
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do Ostatního úplného výsledku hospodaření	Kreditní	Různé subjekty	389 932	12,03%
Investice do nemovitostí	Tržní		2 440 584	75,30%
Nedokončené investice do nemovitostí	Tržní		6 941	0,21%
Dlouhodobý hmotný majetek	Tržní		692	0,02%
Celkem			3 241 044	100,00 %

22.5. Řízení zdrojů financování

Cíle Společnosti při řízení zdrojů financování jsou následující:

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

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

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

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

	30/06/2021	31/12/2020
Celkový dluh bez čistých aktiv připadajících na držitele odkupitelných investičních akcií	731 062	889 303
mínus peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	34 156	120 003
Čistý dluh bez čistých aktiv připadajících na držitele odkupitelných investičních akcií	696 906	769 300
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	2 409 031	2 351 532
Vlastní kapitál celkem	209	209
Celkové zdroje financování Společnosti	3 106 146	3 121 041
Poměr čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup a celkových zdrojů financování	77,56%	75,34%

22.6. Riziko spojené s investicemi do nemovitostí

Obecně u investic do nemovitostí existuje riziko investic do nemovitostí, na kterých vážnou zástavní nebo jiná práva třetích osob, riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti a riziko vyplývající z oceňování nemovitostí. V prvních 36 měsících existence Fondu může být s výjimkou minimální částky likvidních prostředků dle článku 8 statutu Fondu až 100 % majetku Fondu tvořeno jediným aktivem. Toto dočasné snížení diverzifikace rizik zvyšuje závislost hodnoty majetku Fondu na tomto jediném aktivu.

S ohledem na povahu rozhodné části majetku Fondu, jež bude tvořena nemovitostmi, probíhá jeho oceňování v souladu s článkem 10.5 statutu Fondu vždy jednou za rok. V případě náhlé změny okolností ovlivňující cenu nemovitostí v majetku Fondu by tak mohla nastat situace, kdy aktuální hodnota akcie Fondu stanovená na základě posledního provedeného ocenění, nekoresponduje s reálnou hodnotou nemovitostí v majetku Fondu. Dojde-li k takovéto náhlé změně okolností ovlivňujících cenu nemovitostí v majetku Fondu, postupuje Investiční společnost v souladu s článkem 10.7 statutu Fondu.

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

S ohledem na možnost Fondu přijímat úvěry do souhrnné výše představující dvacetinásobek majetku Fondu, dochází v odpovídajícím rozsahu i ke zvýšení rizika nepříznivého ekonomického dopadu na majetek Fondu v případě chybného investičního rozhodnutí, resp. v důsledku jiného důvodu vedoucího ke snížení hodnoty majetku Fondu. Vzhledem k této možné úvěrové angažovanosti Fondu existuje rovněž odpovídající riziko jeho insolvence.

Vzhledem k tomu, že na nemovitostech Fondu neváznou žádná zástavní nebo jiná práva třetích osob, riziko nedostatečné infrastruktury je vzhledem k poloze vlastněné nemovitosti minimalizováno, majetek Fondu je dostatečně diverzifikovaný a nemovitost je vlastněna dlouhodobě, proto považuje Fond toto riziko za nízké.

22.7. Riziko spojené se stavebními vadami

Rizika spojená se stavebními vadami spočívají v tom, že nemovitosti mohou být dotčeny stavebními vadami, které mohou být např. vadami skrytými nebo vadami, které vyvstanou až po delším časovém období. Eliminací tohoto rizika je zajištění kvalitního stavebního dozoru a smluvní odpovědnost za vady. Důsledkem těchto vad může být snížení hodnoty nemovitosti a zvýšené náklady na opravy apod.

Ve sledovaném období Fond vlastnil stabilní portfolio nemovitostí nevykazujících žádné závažné stavební ani právní vady. Fond prováděl běžnou údržbu nemovitostí a připravoval budoucí zhodnocení formou plánovaných dílčích investičních zásahů ve formě rekonstrukcí.

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

22.8. Riziko spojené s nabytím zahraniční nemovitosti

Rizika spojená s nabytím zahraniční nemovitosti spočívají v tom, že v případě zahraničních nemovitostí existuje riziko politické, ekonomické či právní nestability. Důsledkem tohoto rizika může být zejména vznik nepříznivých podmínek dispozice (prodeje) nemovitosti nebo účasti ve společnosti, například z důvodu devizových či právních omezení, hospodářské recese či v krajním případě znárodnění.

Ve sledovaném období Fond nevlastnil žádné zahraniční nemovitosti, proto je toto riziko považováno za nízké.

22.9. Rizika spojená s možností selhání společnosti

Rizika spojená s možností selhání společnosti, ve které má Fond účast, spočívají v tom, že taková společnost může být dotčena podnikatelským rizikem - úvěrové riziko, spočívající v tom, že emitent nebo protistrana nedodrží svůj dluh. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní ceny podílu v příslušné společnosti či jeho úplnému znehodnocení (například v případě úpadku), resp. nemožnosti prodeje účasti v takové společnosti.

Toto riziko se může u Fondu projevit ve dvou oblastech:

- a) Poskytování půjček - zde existuje riziko právních vad (o existenci půjčky či jejího zajištění) a riziko vypořádání (na dlužníka může být prohlášen úpadek). Z těchto důvodů může reálná hodnota poskytnuté půjčky kolísat a snižovat hodnotu majetku Fondu.
- b) Obchodní společnosti, ve kterých má Fond účast, mohou být dotčeny podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu reálné hodnoty podílu v obchodní společnosti či k úplnému znehodnocení (úpadku obchodní společnosti), resp. nemožnosti prodeje podílu v obchodní společnosti.

Add a) Fond riziko spojené s poskytováním půjček eliminuje tím, že dlouhodobé i krátkodobé půjčky poskytuje pouze společnostem, které jsou přímo nebo nepřímo ovládané nebo spoluovládané konečným vlastníkem Fondu.

Add b) Ve sledovaném období Fond vykazoval obchodní podíl ve společnostech EDEN PRAGUE Invest s.r.o., jehož reálná hodnota je stabilní.

Riziko spojené s možností selhání společnosti je tak považováno za nízké.

22.10. Riziko spojené s financováním výstavby nemovitosti

Riziko spojené s financováním výstavby nemovitosti spočívá v tom, že při financování výstavby nemovitostí existuje riziko vyplývající ze specifik realizace výstavby, např. zásah vyšší moci ztěžující či znemožňující výstavbu, nedodržení harmonogramu prací apod. Toto riziko je možné omezit důsledným výběrem renomovaných developerských a stavebních společností spolu s aplikací kontrolní činnosti stavebního dozoru.

V případě prováděných oprav a dostaveb Fond omezuje toto riziko důsledným výběrem developera a důslednou činností stavebního dozoru. Toto riziko je tak považováno za nízké.

22.11. Riziko spojené s využitím cizího kapitálu pro dosahování investičních cílů Fondu

Riziko spojené s využitím cizího kapitálu pro dosahování investičních cílů Fondu spočívá v zesíleném vlivu vývoje tržních cen aktiv v majetku Fondu na hodnotu akcie a potenciálně tak umožňuje dosáhnout vyššího zisku, ale také vyšší ztráty.

Řízení cizího kapitálu a vlastních zdrojů Fondu je detailně popsáno v bodě 9.6. Řízení kapitálových rizik.

Vzhledem ke skutečnosti, že dlouhodobé úvěry jsou poskytnuty společností, která je ovládána konečným vlastníkem Fondu, je toto riziko považováno za nízké.

22.12. Riziko vypořádání

Riziko vypořádání je spojené s tím, že vypořádání transakce neproběhne tak, jak se předpokládalo, z důvodu, že protistrana nezplatí, nebo nedodá investiční nástroje ve stanovené lhůtě.

Fond neevidoval žádné významné nevypořádané transakce k 30. červnu 2021. Toto riziko je tak možné považovat za nízké.

22.13. Riziko zvýšení investičních nákladů jednotlivých projektů

Riziko zvýšení investičních nákladů jednotlivých projektů oproti míře předpokládané obchodním plánem příslušného projektu.

Fond průběžně sleduje investiční náklady jednotlivých projektů a v případě potřeby je připraven okamžitě realizovat nápravná opatření. Toto riziko je tak považováno za nízké.

22.14. Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace související s realizací projektů

Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace související s realizací projektů, zejména opožděné vydání rozhodnutí nezbytných k výstavbě (například územní rozhodnutí, stavební povolení, veřejnoprávní smlouvy, kolaudační souhlasy apod.) oproti termínu předpokládanému obchodním plánem příslušného projektu, případně stav, kdy realizace projektu je zcela znemožněna pro nevydání některého z potřebných veřejnoprávních dokumentů.

Fond realizuje veškeré své projekty až po získání všech potřebných povolení. Toto riziko je proto považováno za nízké.

22.15. Riziko ztráty svěřeného majetku

Riziko ztráty svěřeného majetku spočívá v tom, že je majetek Fondu v úschově a existuje tedy riziko ztráty majetku Fondu svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, která může být zapříčiněna insolventností, nedbalostí nebo úmyslným jednáním osoby, která má majetek Fondu v úschově nebo jiném opatrování

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

22.16. Riziko nestálé aktuální hodnoty akcií vydaných Fondem v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Fondu

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

22.17. Operační riziko

Operační riziko – ztráta vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů, nebo lidského faktoru, anebo vlivem vnějších událostí a rizika ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, které může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo jiném opatrování majetek Fondu nebo cenné papíry vydávané fondem.

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

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

22.18. Riziko právních vad

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

Fond drží nemovitosti dlouhodobě a není si vědom žádných právních vad, které by s nimi byly spojeny. Toto riziko je proto považováno za nízké.

22.19. Riziko zrušení Fondu

Riziko, že ze zákonem stanovených důvodů může být Fond zrušen například z důvodu, že do 1 roku ode dne zápisu Fondu do seznamu investičních fondů s právní osobností Fondový kapitál investičního fondu nedosáhne výše 1.250.000 EUR, že Fond nemá po dobu delší než tři měsíce depozitáře, z důvodu žádosti o výmaz Fondu ze seznamu investičních fondů s právní osobností, zrušení Fondu s likvidací, rozhodnutí soudu, rozhodnutí o přeměně apod.

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

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

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

22.20. Riziko odejmutí povolení k činnosti

Riziko, že ČNB odejme povolení k činnosti Investiční společnosti, jestliže bylo vydáno rozhodnutí o jejím úpadku, nebo jestliže byl insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek Investiční společnosti nebude postačovat k úhradě nákladů insolvenčního řízení.

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.

22.21. Riziko vyplývající z omezení kontrolních činností Depozitáře § 73 odst. 1 písm. f) Zákona.

Rozsah kontroly Fondu ze strany depozitáře je smluvně omezen depozitářskou smlouvou. Kontrolou, zda výpočet aktuální hodnoty akcie Fondu, zda použití výnosu z majetku Fondu, zda nabývání a zcizování majetku Fondu a zda postup při oceňování majetku Fondu jsou v souladu se Zákonem a 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.

23 UDÁLOSTI PO KONCI ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Po rozvahovém dni do doby sestavení mezitímní účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na mezitímní účetní závěrku sestavenou k 30. červnu 2021.

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

H Prohlášení emitenta

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

Zpracoval: Mgr. Daniel Štritr

Funkce: pověřený zmocněnec člena představenstva společnosti AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 24. 9. 2021

