



Konsolidovaná pololetní finanční zpráva společnosti

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

za období od 1. 1. 2023 do 30. 06. 2023

(„pololetní zpráva“)

Obsah

A	Základní údaje o emitentovi.....	7
	1. Fondový kapitál Fondu dle ZISIF:.....	7
	2. Údaje o cenných papírech	8
	3. Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával.....	9
B	Popis podnikatelské činnosti emitenta.....	10
C	Výsledky hospodaření emitenta k 30.6.2023.....	11
D	Investiční cíle a strategie Fondu.....	12
E	Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích Fondu	12
F	Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu uplynulého pololetí.....	14
G	Alternativní výkonnostní ukazatele	14
	Přehled základních finančních a provozních ukazatelů:	15
H	Vliv ruské invaze na Ukrajinu	15
I	Popis všech významných událostí, ke kterým došlo po skončení 6měsíčního období, za které je vpracována mezitímní účetní závěrka	15
J	Soupis transakcí se spřízněnou stranou	16
K	Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu	19
L	Konsolidovaná účetní závěrka (neauditovaná).....	21
	Konsolidovaný výkaz o finanční pozici (neauditovaný).....	22
	Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku (neauditovaný).....	24
	Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný).....	25
	Konsolidovaný výkaz peněžních toků (neauditovaný)	28
	Komentáře k účetním výkazům (neauditované):	29
	1 Vykazující jednotka	29
	PŘEHLED ZÁKLADNÍCH ÚČETNÍCH POLITIK	30
	2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly	30
	3 Významné události ve vykazovaném období	30
	4 Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech.....	31
	4.1 Změny účetních metod.....	31
	5 Sezónnost.....	31
	6 Odhady	31
	7 Konsolidační celek.....	32
	8 Komentáře k mezitímní konsolidované účetní závěrce.....	32
	8.1 Informace o segmentech.....	32
	8.2 Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření.....	34
	8.3 Poskytnuté zápůjčky	35
	8.4 Investice do nemovitostí	36
	8.5 Obchodní a jiné pohledávky	38
	8.6 Peníze a peněžní ekvivalenty	39

8.7	Základní kapitál a fondový kapitál	39
8.8	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	39
8.9	Krátkodobé závazky a krátkodobé závazky z nájmu	40
8.10	Dlouhodobé závazky	40
8.11	Podmíněné závazky	40
8.12	Smluvní a jiné budoucí závazky	41
8.12.1	Kapitálové závazky	41
8.12.2	Závazky z pronájmu v případech, kdy je Skupina nájemcem	41
8.12.3	Jiné budoucí smluvní závazky	41
8.13	Finanční náklady a výnosy	41
8.14	Daň z příjmů	42
8.15	Transakce se spřízněnými stranami	42
8.15.1	Zůstatky vyplývající z prodeje / nákupu zboží a služeb	43
8.15.2	Zápůjčky poskytnuté spřízněným stranám a zápůjčky přijaté od spřízněných stran	44
8.15.3	Výnosy a náklady realizované se spřízněnými stranami	44
8.16	Zisk na akcii	45
9	Hodnocení rizik	46
9.1	Řízení finančního rizika dle statutu Fondu	46
9.2	Tržní riziko	46
9.3	Riziko likvidity	48
9.4	Expozice a koncentrace rizik:	49
9.5	Řízení zdrojů financování	50
9.6	Riziko spojené s investicemi do nemovitostí	51
9.7	Rizika spojená se stavebními vadami	51
9.8	Rizika spojená s nabytím zahraniční nemovitosti	52
9.9	Rizika spojená s možností selhání společnosti	52
9.10	Riziko spojené s financováním výstavby nemovitosti	52
9.11	Riziko spojené s využitím cizího kapitálu pro dosahování investičních cílů Fondu	52
9.12	Riziko vypořádání	53
9.13	Riziko zvýšení investičních nákladů jednotlivých projektů	53
9.14	Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace související s realizací projektů	53
9.15	Riziko ztráty svěřeného majetku	53
9.16	Riziko nestálé aktuální hodnoty akcií vydaných Fondem v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Fondu	53
9.17	Operační riziko	53
9.18	Riziko právních vad	54
9.19	Riziko zrušení Fondu	54
9.20	Riziko odejmutí povolení k činnosti	54
9.21	Riziko vyplývající z omezení kontrolních činností Depozitáře § 73 odst. 1 písm. f) Zákona. ...	54
10	Události po konci účetního období	55

M	Individuální mezitímní účetní závěrka Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. za období od 1. ledna do 30. června 2023.	56
	Výkaz o úplném výsledku (neauditovaný)	59
	Výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný)	60
	Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup (neauditovaný)	62
	Výkaz peněžních toků (neauditovaný)	63
1	OBECNÉ INFORMACE	65
2	PŘEHLED ZÁKLADNÍCH ÚČETNÍCH POLITIK	66
2.1	Prohlášení o shodě s účetními pravidly	66
3	Významné události ve vykazovaném období	66
4	Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech	67
4.1	Změny účetních metod	67

5	Sezónnost.....	67
6	Odhady	67
	Komentáře k mezitímní účetní závěrce:.....	68
7	Informace o segmentech	68
8	Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázaná do ostatního úplného výsledku hospodaření	71
9	Poskytnuté zápůjčky	72
10	Investice do nemovitostí.....	73
11	Obchodní a jiné pohledávky	74
12	Peníze a peněžní ekvivalenty	75
13	Základní kapitál a fondový kapitál	76
14	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	76
15	Krátkodobé závazky a krátkodobé závazky z nájmu	76
16	Dlouhodobé závazky a dlouhodobé závazky z nájmu	77
17	Smluvní a jiné budoucí závazky.....	77
18	Finanční náklady a výnosy	78
19	Daň z příjmu	78
20	Transakce se spřízněnými stranami	79
21	Zisk na akcii	81
22	Hodnocení rizik.....	81
22.1	Řízení finančního rizika dle statutu Fondu.....	81
22.2	Tržní riziko.....	82
22.3	Riziko likvidity	83
22.4	Expozice a koncentrace rizik:	85
22.5	Řízení zdrojů financování	85
22.6	Riziko spojené s investicemi do nemovitostí	86
22.7	Riziko spojené se stavebními vadami.....	87
22.8	Riziko spojené s nabytím zahraniční nemovitosti	87
22.9	Rizika spojená s možností selhání společnosti	87
22.10	Riziko spojené s financováním výstavby nemovitosti	87
22.11	Riziko spojené s využitím cizího kapitálu pro dosahování investičních cílů Fondu	88
22.12	Riziko vypořádání.....	88
22.13	Riziko zvýšení investičních nákladů jednotlivých projektů.....	88
22.14	Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace související s realizací projektů	88
22.15	Riziko ztráty svěřeného majetku.....	88
22.16	Riziko nestálé aktuální hodnoty akcií vydaných Fondem v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Fondu.....	88
22.17	Operační riziko.....	89
22.18	Riziko právních vad.....	89
22.19	Riziko zrušení Fondu.....	89
22.20	Riziko odejmutí povolení k činnosti.....	89
22.21	Riziko vyplývající z omezení kontrolních činností Depozitáře § 73 odst. 1 písm. f) Zákona. ...	90
23.	UDÁLOSTI PO KONCI ÚČETNÍHO OBDOBÍ	90
S	Prohlášení emitenta.....	91

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

AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů
AVANT IS	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Praha 4 - Nusle, PSČ 140 00, Doručovací číslo: 14078
BCPP	Burza cenných papírů Praha, a.s.
ČNB	Česká národní banka
Fond	Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 242 61 386, se sídlem Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4 (dále také „Společnost“)
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (blíže viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei)
Nařízení o prospektu	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Nařízení o zneužití trhu	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů
Nařízení 809/2004	Nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Nařízení 231/2013	Nařízení Komise (ES) č. 231/2013
NOZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Transparenční směrnice	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších předpisů

VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška o ochraně trhu	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparentci, ve znění pozdějších předpisů
Konsolidovaná pololetní finanční zpráva	Tato konsolidovaná pololetní finanční zpráva
Účetní období	Období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu

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

Mezitimní účetní závěrka, přiložená ke konsolidované pololetní finanční zprávě, byla sestavena v souladu se standardem IAS 34 Mezitimní 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 období končící k 31.12.2022 a ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je období končící k 30.6.2022.

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
Vznik:	20.8.2012
Země sídla:	Česká republika
Telefonní číslo:	+ 420 261 006 111
Účetní období:	1.1.2023 – 30.6.2023
Konsolidační celek:	Emitent je společností s povinností sestavovat konsolidovanou účetní závěrku.
Obhospodařovatel:	AVANT investiční společnost, a.s.
IČO:	275 90 241
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
Místo registrace:	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 11040
Poznámka:	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.

1. Fondový kapitál Fondu dle ZISIF:

Výše konsolidovaného fondového kapitálu:	3 202 043 tis. Kč
• z toho investiční fondový kapitál:	3 201 834 tis. Kč (včetně nekontrolních podílů ve výši 38 898 tis. Kč), (individuální investiční FK 3 139 677 tis. Kč)
• tohoto ostatní fondový kapitál:	209 tis. Kč, (individuální ostatní FK 209 tis. Kč)

2. 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.

3. Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával

Název	Komerční Banka, a.s.
IČO	453 17 054
Sídlo	Na příkopě 33, č. p. 969, 114 07, Praha 1
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	celé Účetní období

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 modalitty, tj. ultrazvuky, skiagrafické rentgeny, skiaskopické rentgeny, panoramatické zubní rentgeny, denzitometry, mamografy, CT (pracoviště počítačové tomografie) a MR (magnetickou rezonanci). Je též největším poskytovatelem mamografického screeningu nejen na území Prahy, ale v celé ČR, a současně provozuje vysoce specializovaná oddělení jako např. onkochirurgické oddělení pro léčbu karcinomu prsu (Onkocentrum Zelený pruh), jednodenní chirurgii se širokým spektrem operativy, specializovanou kliniku se zaměřením na komplexní péči o ženy (Centrum pro nemoci prsu) a největší gastroenterologické oddělení v Praze.

Významným nájemcem výše uvedeného objektu je také například Městská část Praha 4 nebo oční klinika Lexum, a.s.

V prvním pololetí roku 2023 Fond zvýšil konsolidované výnosy z pronajaté investice do nemovitostí ze 131,3 mil. Kč v období od 1. ledna do 30. června 2022 na 143,3 mil. Kč v období od 1. ledna do 30. června 2023, tj. o cca 9 %, když plně pronajal prostory, které vznikly dostavbou atria budovy a provedl pravidelnou indexaci sjednaných nájmu.

Konsolidované přímé náklady související s pronajatou nemovitostí se snížily, a to z 32,5 mil. Kč za období od 1. ledna do 30. června 2022 na 31,5 mil. Kč za období od 1. ledna do 30. června 2023, tedy o cca 1,0 mil. Kč. Tento pokles je způsoben především poklesem cen nakupovaných energií.

V prvním pololetí roku 2023 Fond vykázal zisk z přecenění pohledávek a zápůjček ve výši 4,2 mil. Kč. Nárůst tržních úrokových sazeb, které v minulosti vedly k negativnímu přecenění poskytnutých zápůjček se podařilo kompenzovat navýšením jejich úrokových sazeb a v prvním pololetí roku 2023 došlo také k plnému splacení části půjček, které měly záporné přecenění.

Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření Fondu za první polovinu roku 2023 tak činil 110,7 mil. Kč, což představuje nárůst o 19,2 mil. Kč ve srovnání se stejným obdobím loňského roku. Hlavní důvody tohoto nárůstu jsou popsány výše.

Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření činil v prvním pololetí roku 2023 celkem 10,2 mil. Kč, zejména díky úrokům z poskytnutých půjček.

Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup tak za období 1-6/2023 činil 114,4 mil. Kč, což představovalo nárůst o cca 80,7 mil. Kč ve srovnání se stejným obdobím minulého roku.

V červnu 2023 Fond zakoupil za 147,6 mil. Kč pozemky a nemovitost v Praze na Barrandově, které aktuálně pronajímá a zvažuje zde další investice.

Vedení Fondu se domnívá, že dopad pokračujícího konfliktu na Ukrajině a související uvalení rozsáhlých sankcí na Rusko, nevedly ke snížení reálné hodnoty hlavních aktiv Fondu – souboru budov klasifikovaných jako investice do nemovitostí, viz příloha konsolidované účetní závěrky, poznámka 8.4.

Fond po celé první pololetí roku 2023 držel dostatek likvidních prostředků a včas hradil své splatné závazky. Výše likvidních prostředků k 30. červnu 2023 činila 19,6 mil. Kč (31. prosince 2022: 68,3 mil. Kč), viz příloha konsolidované účetní závěrky, poznámka 8.6.

Vzhledem k tomu, že výše uvedené vnější negativní události měly pouze omezený dopad na hospodaření Fondu v první polovině roku 2023 Fond podstatným způsobem nezměnil svoji obchodní strategii ani neomezil plánované investiční aktivity v areálu Poliklinika Budějovická. Fond dále v prvním pololetí roku 2023 prováděl menší úpravy pronajímaných prostor na základě specifických požadavků jednotlivých nájemců.

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, potenciální 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 2023 podepsal Fond Smlouvu o auditu individuální a konsolidované účetní závěrky se společností 22HLAV s.r.o. Na základě této smlouvy se auditor zavázal k provedení auditu individuální a konsolidované účetní závěrky sestavené k 31. prosinci 2022.

Od 30. června 2023 do sestavení této konsolidované pololetní finanční zprávy nenastaly žádné významné či neobvyklé transakce, které by mohly zásadně ovlivnit pohled na finanční a majetkovou situaci emitenta.

C Výsledky hospodaření emitenta k 30.6.2023

Hlavním zdrojem příjmů Fondu byly příjmy z pronájmu nemovitostí a přefakturace souvisejících služeb, které za období od 1. ledna do 30. června 2023 činily 143,3 mil. Kč a ve srovnání se stejným obdobím loňského roku se zvýšily o 12,0 mil. Kč, a to zejména díky rozšíření pronajímaných prostor o prostory vzniklé dostavbou atria budovy a díky pravidelné indexaci sjednaných nájmu.

Jak výnosy, tak náklady emitenta pochází z tuzemska.

K 30. červnu 2023 měl Fond celková aktiva dle konsolidované účetní závěrky ve výši 4 059 934 tis. Kč a ke dni 31.12.2022 pak ve výši 3 983 950 tis. Kč. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup včetně nekontrolních podílů činila k 30.6.2023 celkem 3 201 834 tis. Kč a ke dni 31.12.2022 celkem 3 087 402 tis. Kč. Ostatní vlastní kapitál Fondu činil ke dni 30.6.2023 i ke dni 31.12.2022 209 tis. Kč.

Úplný konsolidovaný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup za období 1-6/2023 činil 114 433 tis. Kč a za období 1-6/2022 pak 33 654 tis. Kč. Zisk na jednu investiční akcii za období 1-6/2023 činil 879,37 Kč, za období 1-6/2022 pak 253,49Kč.

K 30.6.2023 měl Fond celková aktiva za individuální část ve výši 3 741 327 tis. Kč, ke dni 31.12.2022 pak ve výši 3 666 192 tis. Kč. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup činila k 30.6.2023

celkem 3 139 677 tis. Kč, ke dni 31.12.2022 celkem 3 034 587 tis. Kč. Ostatní vlastní kapitál Fondu činil ke dni 30.6.2023 i ke dni 31.12.2022 částku 209 tis. Kč.

Úplný individuální hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup za období 1-6/2023 činil 105 090 tis. Kč a za období 1-6/2022 pak 23 116 tis. Kč. Zisk na jednu investiční akcii za období 1-6/2023 činil 814 Kč, za období 1-6/2022 pak 179 Kč.

Účetní hodnota investičních akcií Fondu dle IFRS k 30.6.2023 činila 24 309 Kč. Tyto akcie s právem na odkup jsou podle IFRS vykázány jako závazky. Oproti hodnotě akcie k 31.12.2022, která byla dle IFRS ve výši 23 495 Kč, se jedná o nárůst ve výši 3,5 %. 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.

Finanční výkazy nebyly významně ovlivněny sezónními nebo cyklickými faktory.

V průběhu prvního pololetí roku 2023 nedošlo k žádným změnám ve struktuře emitenta.

D Investiční cíle a strategie Fondu

Předmětem podnikání Fondu je kolektivní investování prostředků získaných od investorů na základě stanovených investičních cílů a investiční strategie Fondu.

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.

E Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích Fondu

Charakter Fondu

Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování. Investoři do investičních akcií vydávaných Fondem mají právo na odkup těchto investičních akcií na účet Fondu. Lhůta pro výplatu protiplnění za odkupované investiční akcie je uvedena ve statutu Fondu a její délka činí max. 1 rok od obdržení žádosti o odkup obhospodařovatelem Fondu.

Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

Investiční strategií Fondu jsou zejména investice do nemovitostí, konkrétně souboru nemovitostí tvořící administrativní a lékařské centrum Budějovická a majetkových účastí ve společnostech, které jsou vlastníky nemovitostí. Fond má dále významnou úvěrovou expozici vůči dalším společnostem, které vlastní a pronajímají nemovitosti. Dlužníky jsou subjekty, jejichž ekonomická expozice je výhradně vůči ekonomice České republiky.

Investice Fondu nejsou významně alokovány v odvětvích, na které by měly cyklický nebo sezónní charakter, naopak většina nájemců pronajímaných prostor je ze segmentu zdravotnictví (cca 69 % výnosů Skupiny). Nájemci ze segmentu obchodní prostory tvoří cca 31 % výnosů Skupiny a představující nájemce z řad státní správy, obchodů, finančních a telekomunikačních služeb.

Aktuální portfolio Fondu lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální. Nicméně lze očekávat, že v souvislosti s pokračující stále poměrně vysokou mírou inflace nedojde k výraznému snížení požadovaných úrokových sazeb u dluhových nástrojů, což může vést k dočasnému snížení reálné hodnoty dluhových nástrojů v portfoliu Fondu.

Lze předpokládat, že případná významná ekonomická recese napříč celou ekonomikou mohla negativně ovlivnit reálnou hodnotu investic v portfoliu. Takový pokles by však měl být pouze dočasný.

Investice Fondu jsou dostatečně diverzifikovány. Diverzifikací je zajištěna vyšší ochrana hodnoty majetku Fondu v případě selhání jednotlivých investic. Lze očekávat nižší absolutní ztrátu celkové hodnoty investic v portfoliu.

Fond drží část portfolia v hotovosti nebo v nástrojích, které lze ve velmi krátké době přeměnit na peněžní prostředky, aniž by Fond realizoval ztrátu. Fond je připraven na vyšší nároky na likvidní zdroje v následujícím období. Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

Likvidita Fondu

Běžné příjmy jsou generovány převážně z přijatých nájmu.

Fond disponuje dostatečnými zdroji likvidního majetku, které mu umožňují dlouhodobě zajistit běžné náklady na činnost správy vlastního majetku. Těmito běžnými náklady jsou zejména odměna obhospodařovatele, administrátora a depozitáře. Díky dostatečným zdrojům likvidního majetku nejsou očekávány potíže při krytí běžných nákladů Fondu.

Investiční strategie Fondu je spojena s nižší úrovní rizika a Fond tak neočekává dlouhodobý pokles hodnoty investičních akcií. Dočasný pokles reálné hodnoty investic v portfoliu Fondu a celkový pokles výkonnosti ekonomiky však může investory motivovat k okamžitému ukončení investice. Fond však disponuje dostatečnými nástroji (viz níže) pro uspokojení požadavků investorů.

V případě, že nebudou získány nové prostředky úpisem investičních akcií, nové investice budou realizovány pouze ve formě reinvestování zdrojů z běžných příjmů a z příjmů ukončených investičních příležitostí. Fond nemá závazky k pokračujícímu financování investic, a proto významné potíže s likviditou při realizaci investiční strategie.

Hlavní potřebu likvidity lze očekávat z titulu odkupů investičních akcií. V případě potřeby může Fond učinit následující opatření:

- zastavení další investiční činnosti a využití prostředků z ukončených investic;
- prodej likvidního majetku;
- zajištění dluhového financování;
- zpeněžení ostatního majetku;
- dočasné pozastavení odkupování investičních akcií na dobu až 3 měsíců.

Fond disponuje dostatečnými nástroji, jak překlenout krátkodobý i střednědobý nedostatek likvidních prostředků.

Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti.

V rámci zvýšené volatility na finančních trzích lze očekávat, že pravidelné oceňování majetku a dluhů na základě tržních dat může být obtížnější a spolehlivost dat může být limitována. Aktuální metoda oceňování majetku a dluhů Fondu však poskytuje dostatečné možnosti, jak zohlednit mimořádné okolnosti, jako je válka na Ukrajině.

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené skutečnosti nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Fond očekává možný dočasný pokles v reálné hodnotě investic. Pro další fungování Fondu však tento pokles nepředstavuje překážku. Aktuální likvidita Fondu je zajištěna, neboť dostatečně velká část majetku Fondu je umístěna v likvidních nástrojích. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.

Vliv ekonomického vývoje, inflace a změny úrokových sazeb na hospodaření Fondu

Fond je ovlivňován zejména vývojem v České republice, která je vzhledem k malé a otevřené ekonomice a geografické blízkosti k Ukrajině pod silným vlivem externích událostí.

V návaznosti na růst inflace, který následně zejména ve východní Evropě eskaloval z důvodu cen energií až výši kolem 20 %, došlo v roce 2022 k rychlému růstu úrokových sazeb. ČNB byla jednou z prvních národních bank,

kteřá k růstu přistoupila, a dvoutýdenní reposazba se z počátečních 0,25 % v květnu 2021 do konce roku 2021 dostala na 3,75 % a růst ještě zrychlil v roce 2022 až na 7,00 % od června 2022. Centrální banky v dalších státech tento trend brzy následovaly a došlo ke zvýšení sazeb i v hlavních ekonomických centrech ovlivňujících celosvětový trh, tedy v USA a EU. Cílem centrálních bank je boj proti inflaci, zejména proti vzniku inflace dlouhodobě vysoké, a to i za cenu snížení hospodářské aktivity a spotřeby domácností a případně vyvolání mírné recese, což je postupně potvrzováno uveřejňovanými odhady mezikvartální změny HDP, kdy růst zpomalil a mnoho trhů se dostalo poblíž nulového růstu, a to včetně ČR, která technicky spadla do mírné recese.

Recese v ČR souvisí s velmi slabou spotřebitelskou poptávkou, což dokládají maloobchodní tržby, které v roce 2022 meziročně klesaly po nadpoloviční část roku. Slabost spotřebitelské poptávky je způsobena zejména poklesem reálných mezd a vysokými cenami energií v zimní topné sezóně. Údaje tak celkově nadále nasvědčují tomu, že spotřebitelé jsou ve svých výdajích velmi obezřetní a stále šetří na horší časy, resp. nemají rezervy na rostoucí náklady. Růst úrokových sazeb s mírným zpožděním vedl k růstu sazeb depozitních, což dále podporuje domácnosti v opatrném chování, byť reálné úrokové sazby vlivem vysoké inflace zůstávají záporné. Přesto depozita a kvalitní dluhopisy začínají být investiční alternativou a růst „bezrizikové“ úrokové sazby vede k růstu požadovaných výnosů investic do aktiv rizikových. Banky zvýšily i úrokové sazby hypotečních úvěrů a z druhé strany vzrostlé ceny stavebních materiálů a prací developerům brání ve výraznějším snížení ceny nových bytů. Všechny tyto aspekty vedly k velkému snížení objemu nově poskytnutých hypoték a následně i prodeji a výstavbě bytů, resp. dalších typů nemovitostí. Tyto faktory mají negativní vliv obecně na podniky a ekonomickou aktivitu v ČR, je však předpoklad, že zpomalení bude mírné a nebude dlouhé a ve svém důsledku pomůže stabilizovat a následně snížit inflaci a poté i úrokové sazby, což posléze povede k oživení investiční aktivity. V souhrnu však v roce 2022 a první polovině roku 2023 vzrostl důraz na dostatečnou finanční sílu ekonomických hráčů a jejich rezerv – domácností i firem – a na potřebu obezřetného nakládání s rizikem.

Vliv na hospodaření Fondu je především prostřednictvím změny reálné hodnoty majetku a závazků Fondu.

F Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu uplynulého pololetí

V průběhu uplynulého pololetí nedošlo k změně statutu Fondu, ani ke změně investičních cílů, investiční politiky ani strategie Fondu.

G Alternativní výkonnostní ukazatele

Celkové NAV Fondu z investiční činnosti představuje celkovou hodnotu fondového kapitálu Fondu ve smyslu § 164 odst. 1 ZISIF, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti (dále jen „celkové NAV Fondu z investiční činnosti“).

Způsob výpočtu/stanovení vybraných ukazatelů:

Celkové NAV fondu z investiční činnosti – celková hodnota fondového kapitálu společnosti ve smyslu §164 odst. 1 ZISIF, tj. celková hodnota majetku společnosti z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti.

Pákový efekt metodou hrubé hodnoty aktiv – ukazatel využití pákového efektu vypočtený metodou definovanou čl. 6 a 7 AIFMR. Obecně je tento ukazatel stanoven jako poměr mezi celkovou expozicí fondu a celkovým NAV Fondu z investiční činnosti. Výpočet celkové expozice je stanoven jako celkový součet hrubých hodnot všech expozic upravený postupem dle čl. 7 AIFMR.

Pákový efekt dle standardní závazkové metody – ukazatel využití pákového efektu vypočtený metodou definovanou čl. 6 a 8 AIFMR. Obecně je tento ukazatel stanoven jako poměr mezi celkovou expozicí fondu a celkovým NAV Fondu z investiční činnosti. Výpočet celkové expozice je stanoven jako celkový součet hrubých hodnot všech expozic upravený postupem dle čl. 8 odst. 2 a ž 9 AIFMR, zejména za použití pravidel pro netting expozic a při zohlednění využitého hedgingu expozic.

Přehled základních finančních a provozních ukazatelů:

Hlavní finanční ukazatelé (dle individuální účetní závěrky Fondu):

Následující údaje jsou uvedeny v tis. Kč:

	Stav k 30.6.2023 v tis. Kč	Stav k 31.12.2022 v tis. Kč	Změna v %
Celkové NAV Fondu	3 139 677	3 034 587	3,46 %
Ostatní jmění	209	209	0,00 %
Pákový efekt <i>metodou hrubé hodnoty aktiv</i>	119 %	119 %	-0,07 %
Pákový efekt <i>dle standardní závazkové metody</i>	119 %	121 %	-1,36 %
Hodnota investiční akcie s právem na odkup (zaokrouhлено na Kč)	24 309	23 495	3,46 %

Komentář k hlavním finančním ukazatelům

NAV Fondu – celková hodnota Investičního fondového kapitálu, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti.

H Vliv ruské invaze na Ukrajinu

Fond nevlastní žádná aktiva v Rusku či na Ukrajině a ani nemá významnou část investorů z těchto destinací.

V souvislosti s okupací Ukrajiny Ruskou federací provedl Fond identifikaci hlavních rizik, kterým může v této souvislosti čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Za cca 1 rok od zahájení konfliktu již byly nalezeny alternativy dodávek energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity a teplá zima 2022/2023 pomohly vyhnout se nedostatku plynu a ropy a následně i snížit jejich ceny na trhu. Taktéž ekonomiky, firmy a dodavatelsko-odběratelské řetězce prokázaly určitou míru odolnosti a flexibility vypořádat se s dražšími energiím nebo sankcemi na Rusko ovlivňujícími toky zboží a služeb.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny jsou i po cca roce trvání konfliktu zejména:

- velké výkyvy na finančních trzích, a to zejména pro případ větší eskalace či rozšíření;
- dostupnost a ceny surovin a energií s dopadem na zvýšení inflace;
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude recese, včetně omezení ziskovosti firem a investiční aktivity.

I Popis všech významných událostí, ke kterým došlo po skončení 6měsíčního období, za které je vpracována mezitímní účetní závěrka

Po rozvahovém dni do doby sestavení mezitímní konsolidované účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na mezitímní konsolidovanou účetní závěrku sestavenou k 30. červnu 2023.

J Soupis transakcí se spřízněnou stranou

Ovládaná osoba:	Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
IČO:	242 61 386
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Praha 4 – Krč, 140 00

Ovládaná osoba je autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle ust. § 82 odst. 1 ZOK. Jejím cílem je naplňování investiční strategie určené ve statutu ovládané osoby. Fond je obhospodařovaný společností AVANT IS ve smyslu ust. § 9 odst. 1 ZISIF. Při posuzování možného vztahu spřízněnosti je nutné v souladu s bodem 10 mezinárodního účetního standardu IAS 24 akcentovat materiální rovinu vztahu AVANT IS s Fondem oproti rovině formálně-právní. Ačkoliv je tedy AVANT IS jediným členem statutárního orgánu Fondu, má tento vztah především regulatorní podstatu, tj. nejedná se fakticky o vztah spřízněnosti.

Konečný vlastník Společnosti:

Jméno:	Pan Robert Schneider
Bydliště:	V kolkovně 910/8, Staré Město, 110 00 Praha 1
Datum narození:	21. 8. 1968
Způsob ovládaní:	100 % podíl na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby

Jméno:	Pan Robert Schneider
Bydliště:	V kolkovně 910/8, Staré Město, 110 00 Praha 1
Datum narození:	21. 8. 1968
Způsob ovládaní:	99,7 % podíl na investičních akciích emitovaných ovládanou osobou

Dceřiné společnosti:

Obchodní firma:	ASUZA a.s.
Další identifikační údaje:	IČO: 283 68 258 se sídlem: Antala Staška 1670/80, 140 46 Praha 4
Účast na kapitálu /hlasovacích právech:	Budějovická investiční fond s proměnným kapitálem, a.s. vlastní 92,03 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
Předmět činnosti	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Obchodní firma:	Fisolta Commerz s.r.o.
Další identifikační údaje:	IČO: 035 86 103 se sídlem: Durychova 101/66, 142 00 Praha 4
Účast na kapitálu /hlasovacích právech:	Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti
Předmět činnosti	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Ostatní spřízněné společnosti:

Obchodní firma:	EDEN Prague Invest s.r.o.
Další identifikační údaje:	IČO: 285 25 485 se sídlem: Vinohradská 1233/22, 120 00 Praha 2
Účast na kapitálu /hlasovacích právech:	Budějovická investiční fond s proměnným kapitálem, a.s. vlastní 5 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti a dále společnost Schneider Group a.s. vlastní 57,659 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
Předmět činnosti:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Název:	Schneider Group a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	282 09 184
Způsob ovládaní:	Pan Robert Schneider vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
Předmět činnosti:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Název:	Braník pivovar a.s.
Sídlo:	Praha 4, Údolní 212/1, PSČ 147 00
IČO:	241 91 116
Způsob ovládaní:	Pan Robert Schneider vlastní 84 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
Předmět činnosti:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Název:	Pražský bytový fond a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	270 85 350
Způsob ovládaní:	Pan Robert Schneider vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
Předmět činnosti:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Název:	Property Mall a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	270 85 414
Způsob ovládaní:	Pan Robert Schneider vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
Předmět činnosti:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Název:	Property Taškent a.s.
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
IČO:	093 19 794
Způsob ovládaní:	Pan Robert Schneider vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
Předmět činnosti:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Název:	Budějovická DELTA s.r.o.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	248 39 744
Způsob ovládaní:	Schneider Group a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
Předmět činnosti:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Název:	Budějovická NA ZÁHONECH s.r.o.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	248 39 833
Způsob ovládaní:	Schneider Group a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
Předmět činnosti:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Název:	OSTROV PROPERTY a.s.
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
IČO:	082 16 703
Způsob ovládaní:	Niobé Property s.r.o. a Inó Proeprty s.r.o. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
Předmět činnosti:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Název:	OTHER – ESTATE a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	270 89 622
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
Předmět činnosti:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Obchodní firma:	Pacovská 869 s.r.o.
Další identifikační údaje:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46, IČO: 290 37 395
Způsob ovládaní:	Schneider Group a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
Předmět činnosti:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Název:	PROPERTY – Litohlavská a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	270 89 606
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
Předmět činnosti:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Název:	Property Sokolovská s.r.o.
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
IČO:	036 33 039
Způsob ovládaní:	Schneider Group a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
Předmět činnosti	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Název:	Property Zelený Pruh s.r.o.
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
IČO:	036 22 339
Způsob ovládaní:	Schneider Group a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
Předmět činnosti	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Transakce se spřízněnými stranami v uplynulém pololetí:

Protistrana	Smluvní typ	Plnění poskytované	Plnění obdržené
PROPERTY – Litohlavská a.s.	Smlouva o zápůjčce	Zápůjčka	Úrok
OTHER – ESTATE a.s.	Smlouva o zápůjčce	Zápůjčka	Úrok
OSTROV PROPERTY a.s.	Smlouva o zápůjčce	Zápůjčka	Úrok
Budějovická NA ZÁHONECH s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	Zápůjčka	Úrok
ASUZA a.s.	Smlouva o zápůjčce	Zápůjčka	Úrok
Robert Schneider	Smlouva o zápůjčce	Zápůjčka	

Transakce se spřízněnými stranami k 30. červnu 2023 a za období šesti měsíců končící 30. červnu 2023 jsou detailně popsány v části L poznámka 8.15 této Pololetní zprávy pro konsolidovaný celek a v části M poznámka 20 pro Společnost.

V uplynulém pololetí nedošlo k žádným transakcím se spřízněnými stranami ve smyslu ust. § 119 odst. 2 písm. b) ZPKT.

Transakce se spřízněnými stranami v odpovídajícím období předchozího roku

Transakce se spřízněnými stranami k 30. červnu 2022 a za období šesti měsíců končící 30. červnu 2022 jsou detailně popsány v části L poznámka 8.15 této Pololetní zprávy pro konsolidovaný celek a v části M poznámka 20 pro Společnost.

V prvním pololetí roku 2022 nedošlo k žádným transakcím se spřízněnými stranami ve smyslu ust. § 119 odst. 2 písm. b) ZPKT.

K Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu

V průběhu aktuálního účetního období přetrvává riziko dopadů konfliktu na Ukrajině, jeho případné další eskalace či rozšíření do jiné oblasti, kde rizikem je především dopad na dostupnost a ceny surovin a energií, případně celosvětový obchod. Byť byly od počátku konfliktu postupně nalezeny náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity a teplá zima přelomu let 2022 a 2023 zejména v Evropě pomohla, jedná se o alternativy dražší a s potenciálně nedostatečnou dostupností potřebného množství (omezení a vyšší nákladnost produkce, přepravy či skladování) i pro zimu přelomu let 2023 a 2024, zejména při výskytu kumulace poptávky, např. z důvodu nadprůměrně chladné zimy. Dopad na Fond by byl zejména kvůli možnému zvýšení inflace, úrokových sazeb a snížení koupěschopnosti obyvatel a investic v ekonomice.

V průběhu aktuálního účetního období bude pokračujícím významným rizikovým faktorem pokles spotřebitelských útrat a investic osob a firem s následným významným omezením ekonomické aktivity napříč

všemi sektory ekonomiky (včetně průmyslu a stavebnictví), nízkým objemem nových hypoték a souvisejícím prodejem a výstavbou bytů, poklesem HDP a zhoršením ziskovosti firem. Rizikem je také růst defaultů a růst kreditních přírážek s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu. Tento negativní dopad bude vyvažován postupně odeznívajícími výpadky dodavatelsko-odběratelských řetězců po období uzávěr kvůli COVID-19 a očekávaným poklesem inflace s následným poklesem úrokových sazeb národních bank; zlepšení však může být pomalejší, než je předpokládáno. Pozitivně z pohledu HDP také působí silný trh práce, byť se současně jedná o proinflační faktor.

Ke dni vyhotovení Pololetní finanční zprávy existuje značná míra nejistoty ohledně efektu těchto předpokladů a rizik na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází k vývoji. Nelze proto s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedených rizik na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

Hlavním zdrojem výnosů v druhém pololetí roku 2023 budou i nadále výnosy z pronájmu a služeb spojených s nájmem.

V druhém pololetí roku 2023 Fond dále plánuje provést stavební úpravy v pátém patře budovy Epsilon v očekávané výši cca 2 mil. Kč a případně i další drobnější stavební úpravy na základě specifických požadavků jednotlivých nájemců.

Fond z důvodu úspor administrativních nákladů a zefektivnění svého fungování zvažuje provést fúzi se svými dceřinými společnostmi ASUZA a.s. a Fisolta Commerz s.r.o. K datu sestavení této Pololetní zprávy však nebylo v tomto směru přijato žádné formální rozhodnutí.

Popis hlavních rizik

Od 24. února 2022 probíhá vojenský konflikt na Ukrajině. Fond průběžně vyhodnocuje potenciální dopady včetně důsledků návazných sankcí, které byly uvaleny na Ruskou federaci, a přijímá adekvátní opatření. Dopady na Skupinu v krátkodobém a střednědobém horizontu budou závislé na dalším vývoji války na Ukrajině, na konkrétní podobě a trvání sankcí vůči Ruské federaci a jejich důsledcích pro evropskou a českou ekonomiku. V případě úplného zastavení dodávek ropy a zemního plynu z Ruska do České republiky může 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 trvání vojenského konfliktu 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.

Bezprostředním dopadem vojenského konfliktu je rostoucí cena energií, které ale Fond dále přefakturovává jednotlivým nájemcům a není tak tímto růstem bezprostředně zasažen. Dalším dopad na aktuální hospodaření Fondu může mít možné zhoršení platební morálky některých nájemců a žádosti o odklad či snížení placeného nájmu. Fond v této situaci očekává nárůst obchodních pohledávek, vyšší ztráty spojené s přeceněním pohledávek na reálnou hodnotu a zhoršení provozního cash flow. Toto riziko bylo Fondem zohledněno při přecenění pohledávek na reálnou hodnotu v souladu s IFRS 9.

Obecně 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 nájmu, by tedy neměl být dlouhodobý.

- L Konsolidovaná mezitímní účetní závěrka (neauditovaná)
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem
a.s. za období od 1. ledna do 30. června 2023

Konsolidovaný výkaz o finanční pozici (neauditovaný)

k 30. červnu 2023

(v tis. Kč)

	Poznámka	30/06/2023	31/12/2022
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	75 212	75 212
Hmotný majetek		1 009	1 197
Poskytnuté zápůjčky	8.3	262 936	283 370
Nedokončené investice do nemovitostí	8.4	19 824	13 509
Investice do nemovitostí - vlastní	8.4	3 583 458	3 435 856
Investice do nemovitostí - pronajaté prostory	8.4	12 275	13 653
Obchodní a jiné pohledávky	8.5	85 581	92 873
Peníze a peněžní ekvivalenty	8.6	19 430	68 071
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům investičních akcií s právem na odkup		4 059 725	3 983 741
AKTIVA celkem		4 059 934	3 983 950
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	136 176	135 866
Dlouhodobé závazky	8.10	288 687	266 348
Dlouhodobé závazky z nájmu	8.10	9 421	10 794
Dlouhodobé závazky celkem		434 284	413 008
Krátkodobé závazky	8.9	420 871	480 616
Krátkodobé závazky z nájmu	8.9	2 736	2 715
Krátkodobé závazky celkem		423 607	483 331
Závazky investiční celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)		857 891	896 339

	Poznámka	30/06/2023	31/12/2022
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	8.8	3 201 834	3 087 402
Z toho: - nekontrolní podíly		38 899	38 046
- držitelé investičních akcií s právem na odkup		3 162 935	3 049 356
Závazky celkem		4 059 725	3 983 741
Vlastní kapitál a závazky celkem (včetně nekontrolních podílů)		4 059 934	3 983 950

Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku (neauditovaný)

k 30. červnu 2023

(v tis. Kč)

	Poznámka	1-6/2023	1-6/2022
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	8.4	143 311	131 275
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	8.4	-31 541	-32 540
Ostatní provozní náklady	8.4	-2 344	-2 119
Změna reálné hodnoty - investice do nemovitostí	8.4	-3 177	-1 495
Změna reálné hodnoty - ostatní		4 175	-3 578
Ostatní výnosy		276	
Provozní výsledek hospodaření		110 700	91 543
Nákladové / výnosové úroky	8.13	10 243	-55 558
Ostatní finanční náklady / výnosy	8.13	-42	2 558
Finanční výsledek hospodaření		10 201	-53 000
Výsledek hospodaření před zdaněním		120 901	38 543
Daň z příjmů za běžnou činnost	8.14	-6 468	-4 889
Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		114 433	33 654
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		114 433	33 654
– Zvýšení čistých aktiv připadající na držitele vyplatitelných investičních akcií		113 579	32 739
– Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií		-	-
– Nekomolní podíly		854	915
Zvýšení/snížení (-) čistých aktiv na 1 investiční akcii		879,37	253,49
Základní zisk na 1 zakladatelskou akcii		0 Kč	0 Kč

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný)

k 30. červnu 2023

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Kumulované ztráty	Úplný výsledek hospodaření za účetní období	Vlastní kapitál většinového vlastníka celkem	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2021	2 000	-1 791	0	209	209
Úplný hospodářský výsledek za období od 1. ledna do 30. června 2022 připadající na zakladatelské akcie			0	0	0
Zůstatek k 30. červnu 2022	2 000	-1 791	0	209	209
Zůstatek k 31. prosinci 2022	2 000	-1 791	0	209	209
Úplný hospodářský výsledek za období od 1. ledna do 30. června 2023 připadající na zakladatelské akcie			0	0	0
Zůstatek k 30. červnu 2023	2 000	-1 791	0	209	209

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

k 30. červnu 2023

(v tis. Kč)

	Poznámka	30/06/2023	31/12/2022
Počet investičních akcií (ks)		129 159	129 159
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií po zohlednění nekontrolních podílů (v tis. Kč)	8.8	3 162 935	3 049 356
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)		24 489	23 609

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

v tis. Kč

	Poznámka	2023	2022
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup k 1. lednu	8.8	3 049 356	2 539 334
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		113 579	32 739
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup k 30. červnu	8.8	3 162 935	2 572 073

Konsolidovaný výkaz peněžních toků (neauditovaný)

(v tis. Kč)

	Poznámka	1-6/2023	1-6/2022
Přrůstek čisté hodnoty aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií za období / Výsledek hospodaření za běžnou činnost před zdaněním připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií		120 900	38 543
<u>Úpravy o nepeněžní operace</u>		-12 810	58 018
Odpis hmotného majetku		189	-55
Čistý zisk / ztráta z finančních operací		42	-2 558
Úprava o nákladové a výnosové úroky		-10 243	55 558
Úprava o přecenění investice do nemovitosti		1 377	1 495
Úprava o přecenění pohledávek		-4 175	3 578
Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu		108 090	96 561
Změna stavu pracovního kapitálu		6 739	38 477
Změna stavu krátkodobých pohledávek a časového rozlišení aktiv		27 279	-7 805
Změna stavu krátkodobých závazků a časového rozlišení pasiv		-20 540	46 282
Čistý provozní peněžní tok před zdaněním		114 829	135 038
Zaplacené úroky		-139	-9 660
Přijaté úroky		4 035	
Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost		-4 586	-2 789
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		114 139	122 589
Výdaje spojené s nabytím investice do nemovitostí		-106 317	-131 537
Příjmy z prodeje dlouhodobého majetku			188
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		-106 317	-131 349
Změna stavu závazků z financování		5 011	-3 299
Načerpání bankovního úvěru			450 000
Splátka bankovního úvěru			-450 000
Poskytnutí zápůjčky		17 327	644 900
Splacení zápůjčky		-88 500	-686 146
Splátky nájmu		-1 353	-1 332
Změna stavu dlouhodobých pohledávek		11 052	
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		-56 463	-45 877
Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		-48 641	-54 637
Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	8.6	68 280	76 260
Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	8.6	19 639	21 623
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	19 430	21 414

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 2023 a 2022 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.

Orgány Mateřské společnosti

K 30. červnu 2023:

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

Při výkonu funkce zastupuje:

Jméno	Funkce
Mgr. Daniel Šritr	Pověřený zmocněnec

K 30. červnu 2023:

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 2023 Skupina zvýšila konsolidované výnosy z pronajaté investice do nemovitostí ze 131,3 mil. Kč v období od 1. ledna do 30. června 2022 na 143,3 mil. Kč v období od 1. ledna do 30. června 2023, tj. o cca 9 %, když plně pronajala prostory, které vznikly dostavbou atria budovy a provedla pravidelnou indexaci sjednaných nájmu.

Konsolidované přímé náklady související s pronajatou nemovitostí se snížily, a to z 32,5 mil. Kč za období od 1. ledna do 30. června 2022 na 31,5 mil. Kč za období od 1. ledna do 30. června 2023, tedy o cca 1,0 mil. Kč. Tento pokles je způsoben především poklesem cen nakupovaných energií.

V prvním pololetí roku 2023 Skupina vykázala zisk z přecenění pohledávek a zápůjček ve výši 4,2 mil. Kč. Nárůst tržních úrokových sazeb, které v minulosti vedly k negativnímu přecenění poskytnutých zápůjček se podařilo kompenzovat navýšením jejich úrokových sazeb a v prvním pololetí roku 2023 došlo také k plnému splacení části půjček, které měly záporné přecenění.

Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření Skupiny za první polovinu roku 2023 tak činil 110,7 mil. Kč, což představuje nárůst o 19,2 mil. Kč ve srovnání se stejným obdobím loňského roku. Hlavní důvody tohoto nárůstu jsou popsány výše.

Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření činil v prvním pololetí roku 2023 celkem 10,2 mil. Kč, zejména díky úrokům z poskytnutých půjček.

Konsolidovaný výsledek hospodaření Skupiny za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup tak za období 1-6/2023 činil 114,4 mil. Kč, což představovalo nárůst o cca 80,7 mil. Kč ve srovnání se stejným obdobím minulého roku.

V červnu 2023 Skupina zakoupila za 147,6 mil. Kč pozemky a nemovitost v Praze na Barrandově, které aktuálně pronajímá a zvažuje zde další investice.

Vedení Skupiny se domnívá, že dopad pokračujícího konfliktu na Ukrajině a související uvalení rozsáhlých sankcí na Rusko, nevedly ke snížení reálné hodnoty hlavních aktiv Skupiny tj. souboru budov klasifikovaných jako investice do nemovitostí, viz poznámka 8.4.

Skupina po celé první pololetí roku 2023 držela dostatek likvidních prostředků a včas hradila své splatné závazky. Výše likvidních prostředků k 30. červnu 2023 činila 19,6 mil. Kč (31. prosince 2022: 68,3 mil. Kč), viz poznámka 8.6.

Vzhledem k tomu, že výše uvedené vnější negativní události měly pouze omezený dopad na hospodaření Skupiny v první polovině roku 2023 Skupina podstatným způsobem nezměnila svoji obchodní strategii ani neomezila plánované investiční aktivity v areálu Poliklinika Budějovická. Skupina dále v prvním pololetí roku 2023 prováděla menší úpravy pronajímaných prostor na základě specifických požadavků jednotlivých nájemců.

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 2023 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 2022.

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 Společností:

Novelizace IFRS účinné pro roční období začínající 1. ledna 2023:

- Novelizace IFRS 17 Pojistné smlouvy,
- Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – zveřejnění účetních pravidel,
- Novelizace IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky – klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé,
- Novelizace IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby – definice účetních odhadů,
- Novelizace IAS 12 Daň ze zisku nazvaná Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce,
- Novelizace IFRS 17 Pojistné smlouvy nazvaná Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnatelné informace.

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 16 Závazky z leasingu ve zpětném leasingu (platný od 1.1.2024),
- Novelizace IAS 1 Dlouhodobé závazky s kovenanty (platný od 1.1.2024).

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 2022.

5 Sezónnost

Podnikatelské aktivity Společnosti nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

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 2023 a 31. prosinci 2022 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 2023 ani 2022 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 zápůjčky 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 nakoupené pozemky, poskytnuté zápůjčky 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 30/6/2023	Zdravotnictví	Obchodní prostory	Ostatní	Celkem
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	98 369	44 942		143 311
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-21 649	-9 891	-1	-31 541
Ostatní provozní náklady	-1 608	-734	-2	-2 344
Změna reálné hodnoty - investice do nemovitostí	-2 181	-996		-3 177
Změna reálné hodnoty - ostatní	2 866	1 309		4 175
Ostatní výnosy	189	87		276
Provozní výsledek hospodaření	75 986	34 717	-3	110 700
Nákladové/výnosové úroky	7 972	3 642	-1 371	10 243
Ostatní finanční náklady/výnosy	-28	-13	-1	-42
Finanční výsledek hospodaření	7 944	3 629	-1 372	10 201
Výsledek hospodaření před zdaněním	83 930	38 346	-1 375	120 901
Daň z příjmů za běžnou činnost	-4 440	-2 028		-6 468
Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	79 490	36 318	-1 375	114 433
Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	79 490	36 318	-1 375	114 433
Aktiva	2 415 123	1 103 413	541 399	4 059 934
Závazky (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)	523 224	239 049	95 618	857 891

Pololetí končící 30/6/2022	Zdravotnictví	Obchodní prostory	Ostatní	Celkem
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	87 381	43 894		131 275
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-21 659	-10 880	-1	-32 540
Ostatní provozní náklady	-1 382	-694	-43	-2 119
Změna reálné hodnoty - investice do nemovitostí	-995	-500		-1 495
Změna reálné hodnoty - ostatní	-2 382	-1 196		-3 578
Ostatní výnosy				
Provozní výsledek hospodaření	60 963	30 624	-44	91 543
Nákladové/výnosové úroky	-36 465	-18 318	-775	-55 558
Ostatní finanční náklady/výnosy	1 703	856	-1	2 558
Finanční výsledek hospodaření	-34 762	-17 462	-776	-53 000
Výsledek hospodaření před zdaněním	26 201	13 162	-820	38 543
Daň z příjmů za běžnou činnost	-3 254	-1 635		-4 889
Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	22 947	11 527	-820	33 654
Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	22 947	11 527	-820	33 654
Aktiva	2 088 343	1 049 042	471 221	3 608 606
Závazky (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)	559 185	280 896	165 555	1 005 636

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	30/6/2023	31/12/2022
EDEN Prague Invest s.r.o.	75 212	75 212
Celkem	75 212	75 212

b) Změny v období od 1. ledna do 30. června 2023 a v roce 2022 je možné popsat takto:

v tis. Kč	30/6/2023	31/12/2022
K 1. lednu	75 212	74 977
Přírůstky z titulu změny reálné hodnoty vykázané v Ostatním úplném výsledku (brutto)		235
K 30. červnu resp. 31. prosinci	75 212	75 212

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření k 30. červnu 2023 a 31. prosinci 2022 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 2023 a 31. prosinci 2022 jsou denominovaná v českých korunách.

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření jsou k 31. prosinci 2022 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 zápůjčky

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

v tis. Kč	30/06/2023	31/12/2022
Zaplacené kauce – nominální hodnota	194	194
Poskytnuté zápůjčky – nominální hodnota	270 040	292 966
Přecenění na reálnou hodnotu	-7 298	-9 790
Celkem	262 936	283 370

Zápůjčky nejsou zajištěny přijatým zajištěním.

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

Poskytnuté zápůjčky a kauce k 30. červnu 2023 je možné analyzovat takto:

Dlužník	Popis	Datum splatnosti	Úroková sazba (k 1. červenci 2023)	Reálná hodnota k 30/6/2023
Pacovská 869 s. r. o.	Kauce	po skončení nájmu	není úročeno	103
Property Sokolovská s.r.o.	Zápůjčka	31.12.2026	7,0 %	43 382
Property Sokolovská s.r.o.	Zápůjčka	31.12.2026	7,0 %	153 294
Property Taškent a.s.	Zápůjčka	31.12.2025	7,0 %	11 217
Property Sokolovská s.r.o.	Zápůjčka	31.12.2026	7,0 %	3 244
Braník Pivovar	Zápůjčka	31.12.2027	7,0 %	51 059
Fisolta finance s.r.o.	Zápůjčka	31.12.2025	7,0 %	637
Celkem				262 936

Poskytnuté zápůjčky a kauce k 31. prosinci 2022 je možné analyzovat takto:

Dlužník	Popis	Datum splatnosti	Úroková sazba (k 1. lednu 2023)	Reálná hodnota k 31/12/2022
Pacovská 869 s. r. o.	Kauce	po skončení nájmu	není úročeno	99
Property Sokolovská s.r.o.	Zápůjčka	31.12.2026	7,0 %	42 094
Property Sokolovská s.r.o.	Zápůjčka	31.12.2026	7,0 %	159 987
Property Taškent a.s.	Zápůjčka	31.12.2025	7,0 %	10 528
Property Sokolovská s.r.o.	Zápůjčka	31.12.2026	7,0 %	1 101
Property Sokolovská s.r.o.	Zápůjčka	31.12.2026	7,0 %	7 322
Property Sokolovská s.r.o.	Zápůjčka	31.12.2026	7,0 %	3 138
Braník pivovar a.s.	Zápůjčka	31.12.2027	7,0 %	58 482
Fisolta finance s.r.o.	Zápůjčka	31.12.2025	7,0 %	619
Celkem				283 370

8.4 Investice do nemovitostí

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

v tis. Kč	30/6/2023	31/12/2022
Počáteční stav k 1.1.	3 449 509	3 057 055
Přírůstky – vlastní investice do nemovitostí	147 602	77 432
Změna reálné hodnoty - vlastní investice do nemovitostí		315 963
Změna reálné hodnoty – právo k nájmu	-1 378	-941
Konečný stav k 30.6. resp. 31.12.	3 595 733	3 449 509
Z toho: vlastní investice do nemovitostí	3 583 458	3 435 856
pronajaté prostory	12 275	13 653

Přírůstky investice do nemovitostí v prvním pololetí roku 2023 představují nákup pozemku a nemovitosti v Praze na Barrandově za 147,6 mil. Kč.

v tis. Kč	Pololetí končící 30/6/2023	Pololetí končící 30/6/2022
Nájemné a přefakturace služeb	143 311	131 275
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které souvisí s generovaným nájmem	-31 541	-32 540
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které nesouvisí s generovaným nájmem	-2 344	-2 119
Změna reálné hodnoty vlastní i pronajaté investice do nemovitostí	-3 177	-1 495
Celkem	106 249	95 121

Nárůst nájemného v první polovině roku 2023 je způsoben rozšířením pronajímaných prostor po provedené dostavbě atria a indexací sjednaného nájemného.

Nedokončené investice do nemovitostí k 30. červnu 2023 činily 19 824 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 13 509 tis. Kč). Nedokončené investice jsou po své finalizaci zachyceny jako přírůstky investic do nemovitostí.

Ocenění nemovitosti k 30. červnu 2023 a k 31. prosinci 2022 představuje ocenění na základě znaleckého posudku připraveného nezávislým znalcem k 31. prosinci 2022. 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 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	30/6/2023	31/12/2022
Splatné do jednoho roku	226 526	205 030
Splatné nad jeden rok, ale do 5 let	788 408	818 176
Celkem	1 014 934	1 023 206

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 zápůjčky a ostatní aktiva splatné do jednoho roku.

Úvěrová kvalita krátkodobých pohledávek může být znázorněna následovně:

v tis. Kč	30/6/2023	31/12/2022
Obchodní pohledávky ve splatnosti - brutto	17 784	22 725
Obchodní pohledávky po splatnosti - brutto	4 563	3 348
Minus: přecenění na reálnou hodnotu	-324	-229
Obchodní pohledávky – netto	22 023	25 844
Ostatní krátkodobé pohledávky – v reálné hodnotě	12 555	44 378
Ostatní krátkodobé zápůjčky – v reálné hodnotě	51 003	22 651
Obchodní jiné pohledávky celkem – v reálné hodnotě	85 581	92 873

v tis. Kč	30/6/2023	31/12/2022
Pohledávky po splatnosti – reálná hodnota		
- do 30 dní	26	3 161
- do 180 dní	4 465	12
- do 360 dní	5	2
- nad 360 dní		1
Celkem	4 496	3 176

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 2023 peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty představují peněžní prostředky na běžných účtech a peněžní hotovost ve výši 19 639 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 68 280 tis. Kč).

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

v tis. Kč	30/6/2023	31/12/2022
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	30/6/2023	31/12/2022
Pokladní hotovost	76	55
Bankovní účty	19 354	68 016
Peníze a peněžní ekvivalenty	19 430	68 071

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 2023 činil 2 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 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	30/6/2023	31/12/2022
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	30/6/2023	31/12/2022
Obchodní a jiné závazky	73 400	42 780
Krátkodobé zápůjčky	347 471	437 836
Celkem	420 871	480 616
Krátkodobé závazky z nájmu	2 736	2 715
Krátkodobé závazky z nájmu v reálné hodnotě celkem	2 736	2 715

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	30/6/2023	31/12/2022
Dlouhodobé kauce	12 879	10 610
Dlouhodobé zápůjčky	275 808	255 738
Přijaté zápůjčky celkem	288 687	266 348
Dlouhodobé závazky z nájmu	9 421	10 794
Dlouhodobé závazky z nájmu v reálné hodnotě celkem	9 421	10 794

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

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 2023 Skupina odhaduje, že očekávané výdaje na investice do nemovitostí budou činit přibližně 2 mil. Kč a budou určeny především na úpravu prostot v 5. patře budovy (k 31. prosinci 2022: 15 mil. 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:

	30/06/2023	31/12/2022
Do 1 roku	10 099	10 099
1 až 5 let	40 397	40 397
Nad 5 let	15 149	30 298
Celkem	65 645	80 794

8.12.3 Jiné budoucí smluvní závazky

Náklady na údržbu objektu za období od 1. ledna do 30. června 2023 činily 1 772 tis. Kč (k 30. červnu 2022: 2 326 tis. Kč). Vedení předpokládá, že v obdobné výši budou vynakládány i v budoucnu.

8.13 Finanční náklady a výnosy

v tis. Kč	Pololetí končící 30/6/2023	Pololetí končící 30/6/2022
Finanční náklady:		
Úrokové náklady	3 203	60 533
Ostatní finanční náklady	42	2 342
Finanční náklady z finančních aktivit celkem	3 245	62 875
Finanční výnosy:		
Úrokové výnosy z půjček	13 446	4 975
Ostatní finanční výnosy		4 900
Finanční výnosy z finančních aktivit celkem	13 446	9 875
Finanční výsledek hospodaření	10 201	-53 000

V prvním pololetí roku 2023 představovaly úrokové náklady především úrokovou složku ze sjednaných nájmu a úrok z přijatých půjček v celkové výši 3 203 tis. Kč. V prvním pololetí roku 2022 byly úrokové náklady tvořeny nejen úrokovou složkou ze sjednaných nájmu a úrokem z přijatých půjček v celkové výši 13 674 tis. Kč, ale i jednorázovým dopadem částečného splacení smluvně neúročeného úvěru ve výši 46 859 tis. Kč.

8.14 Daň z příjmů

v tis. Kč	Pololetí končící 30/6/2023	Pololetí končící 30/6/2022
Splatná daň z příjmů - za období	6 158	3 885
Splatná daň z příjmů - oprava minulých let	310	680
Odložená daň za období		324
Daň z příjmů celkem	6 468	4 889

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 30/6/2023	Pololetí končící 30/6/2022
Zisk před zdaněním	120 901	38 543
Aplikovaná průměrná daňová sazba	6 %	6 %
Daň vypočtená s použitím místních průměrných daňových sazeb	7 254	2 313
Daňový efekt:		
- nákladů neodpočitatelných pro daňové účely	878	658
- rozdílu mezi účetními a daňovými náklady a výnosy	1 254	501
- ostatní	-2 918	1 417
Daň z příjmů celkem	6 468	4 889

Vážený aritmetický průměr příslušných daňových sazeb za období od 1. ledna do 30. června 2023 činil 6 % (2022: 6 %). Odložený daňový závazek k 30. červnu 2023 a k 31. prosinci 2022 je možné analyzovat následovně:

v tis. Kč	30/6/2023	31/12/2022
Odložený daňový závazek:		
Rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou majetku	136 176	135 866
Odložený daňový závazek celkem	136 176	135 866
Čistý odložený daňový závazek	136 176	135 866

8.15 Transakce se spřízněnými stranami

Mateřská společnost:

Vlastníkem 99,7% 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 2023 a k 31. prosinci 2022 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	30/6/2023	31/12/2022
Pohledávky z obchodního styku – ostatní spřízněné strany	2 545	2 605
Pohledávky z obchodního styku – ovládající fyzická osoba	2	39
Celkem	2 547	2 644
Závazky z obchodního styku – ostatní spřízněné strany	2 465	363
Závazky z obchodního styku – statutární ředitel PO		60
Celkem	2 465	423

Pohledávky z obchodního styku za ostatními spřízněnými stranami představují především pohledávky z nájmu a za poskytnutí služeb 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 Zápůjčky poskytnuté spřízněným stranám a zápůjčky přijaté od spřízněných stran

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

v tis. Kč	30/6/2023	31/12/2022
Poskytnuté zápůjčky – ostatní spřízněné strany	262 833	283 302
Poskytnuté kauce – ostatní spřízněné strany	103	99
Poskytnuté kauce a zápůjčky celkem	262 936	283 401
Dlouhodobé přijaté zápůjčky – ostatní spřízněné strany	275 808	255 738
Krátkodobé přijaté zápůjčky – ovládající fyzická osoba	234 339	322 836
Přijaté zápůjčky celkem	510 147	578 574

Zápůjčky poskytnuté ostatním spřízněným stranám představují především zápůjčky sesterské společnosti Property Sokolovská, s.r.o. ve výši 199 920 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 213 643 tis. Kč), společnosti Property Taškent a.s. ve výši 11 217 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 10 528 tis. Kč), společnosti Braník pivovar a.s. ve výši 51 059 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 58 481 tis. Kč) a společnosti Fisolta finance s.r.o. ve výši 637 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 650 tis. Kč)

Dlouhodobé přijaté zápůjčky od ostatní spřízněné strany představují zápůjčky od sesterské společnosti Schneider Group a.s. ve výši 214 681 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 213 088 tis. Kč), od společnosti Pražský bytový fond a.s. ve výši 44 039 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 42 650 tis. Kč), od společnosti PROPERTY - Litohlavská a.s. ve výši 8 042 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 0 tis. Kč), od společnosti OTHER ESTATE a.s. ve výši 5 026 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 0 tis. Kč), od společnosti OSTROV PROPERTY a.s. ve výši 3 016 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 0 tis. Kč) a od společnosti Budějovická NA ZÁHONECH s.r.o. ve výši 1 005 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 0 tis. Kč).

Krátkodobé přijaté zápůjčky k 30. červnu 2023 představují zápůjčky od konečného vlastníka společnosti, pana Roberta Schneidera ve výši 234 339 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 322 836 tis. Kč).

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

Zápůjčky 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 30/6/2023	Pololetí končící 30/6/2022
Výnosy		
Úrokové výnosy - ostatní spřízněné strany	9 667	4 237
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	576	576
Celkem	10 243	4 813

Úrokové výnosy představují úroky ze zápůjček poskytnutých sesterským společnostem Property Sokolovská s.r.o., Property Taškent a.s., Braník pivovar a.s. a Fisolta finance s.r.o. viz výše.

v tis. Kč	Pololetí končící 30/6/2023	Pololetí končící 30/6/2022
Náklady		
Úrokové náklady - ostatní spřízněné strany	1 814	50 199
Ostatní provozní náklady - statutární ředitel PO	360	360
Náklady související s pronajatou investicí - služby	42	
Celkem	2 216	50 559

Úrokové náklady za pololetí končící 30. června 2022 představovaly úroky z půjček přijatých od sesterské společnosti Schneider Group a.s. ve výši 3 340 tis. Kč a jednorázový dopad částečného splacení smluvně neúročeného úvěru ve výši 46 859 tis. Kč.

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

Skupina za pololetí končící 30. června 2023 uhradila nájemné své sesterské společnosti Pacovská 869 s.r.o. ve výši 1 450 tis. Kč (za pololetí končící 30. června 2022: 1 450 tis. Kč). Jedná se o nájemné za najaté prostory, které jsou dále pronajímány třetím osobám.

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.

	30/6/2023	31/12/2022
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 30/6/2023	Pololetí končící 30/6/2022
Zisk pocházející z investiční činnosti Fondu (v tis. Kč)	114 433	33 654
Zisk po odečtu části připadající nekontrolním podílům (v tis. Kč)	113 579	32 739
Zisk připadající na 1 investiční akcii (v Kč)	879,37	253,49

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 2023 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 2022: 1 tis. Kč) z titulu změny ocenění této investice.

Pokud by se hodnota investice do nemovitostí k 30. červnu 2023 snížila o 15 %, snížil by se zisk Společnosti před zdaněním a hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup o 537 519 tis. Kč (31. prosince 2022: 515 378 tis. Kč) a čistá hodnota vlastního kapitálu o 0 tis. Kč (31. prosince 2022: 0 tis. Kč) a čistá hodnota připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup o 505 268 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 484 456 tis. Kč).

Výše nájmu

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 2023:

v tis. Kč	Standardní	Po splatnosti	Celkem
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	75 212		75 212
Poskytnuté zápůjčky	262 936		262 936
Obchodní a jiné pohledávky – krátkodobé zápůjčky	51 003		51 003
Obchodní a jiné pohledávky	30 050	4 527	34 577
Peníze a peněžní ekvivalenty	19 639		19 639
Celkem	438 840	4 527	443 367

Kreditní kvalita portfolia k 31. prosinci 2022:

v tis. Kč	Standardní	Po splatnosti	Celkem
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	75 212		75 212
Poskytnuté zápůjčky	283 370		283 370
Obchodní a jiné pohledávky – krátkodobé zápůjčky	22 651		22 651
Obchodní a jiné pohledávky	49 129	16 297	65 426
Peníze a peněžní ekvivalenty	68 280		68 280
Celkem	498 642	16 297	514 939

C) Úrokové riziko

Úrokové riziko Fondu vzniká u dlouhodobých půjček. Dlouhodobé zápůjčky Fondu jsou vykazovány v reálné hodnotě s úrokem časově rozlišeným na základě efektivní úrokové sazby. Veškeré dlouhodobé zápůjčky 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 2023	Méně než 30 dní	30 až 180 dní	180 až 360 dní	1 rok až 5 let	Více než 5 let	Ostatní
Krátkodobé pohledávky	18 110		16 312			
Krátkodobé zápůjčky	21 922		29 081			
Poskytnuté zápůjčky				262 833	103	
Obchodní a ostatní krátkodobé závazky	54 892	347 471	18 508			
Krátkodobé závazky z nájmu	226	1 136	1 374			
Dlouhodobé závazky				44 039	244 648	
Dlouhodobé závazky z nájmu				9 421		
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup						3 201 834
Netto	-15 086	-348 607	25 511	209 373	-244 545	3 201 834

K 31. prosinci 2022	Méně než 30 dní	30 až 180 dní	180 až 360 dní	1 rok až 5 let	Více než 5 let	Ostatní
Krátkodobé pohledávky	31 691	18 257	20 274			
Krátkodobé zápůjčky			22 651			
Poskytnuté zápůjčky				283 271	99	
Obchodní a ostatní krátkodobé závazky	28 057	14 403	438 156			
Krátkodobé závazky z nájmu	225	1 128	1 362			
Dlouhodobé závazky				42 650	223 698	
Dlouhodobé závazky z nájmu				10 794		
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup						3 087 402
Netto	3 409	2 726	-396 593	229 827	-223 599	3 087 402

9.4 Expozice a koncentrace rizik:

30. června 2023:

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota netto	Koncentrace
Pokladna			76	0,00%
Běžný účet	Kreditní	Komerční banka, a.s.	19 454	0,48%
Běžný účet	Kreditní	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	16	0,00%
Běžný účet	Kreditní	ČSOB a.s.	93	0,00%
Obchodní a jiné pohledávky	Kreditní	Různé subjekty	85 581	2,11%
Poskytnuté zápůjčky	Kreditní	Různé subjekty	262 936	6,48%
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do Ostatního úplného výsledku hospodaření	Kreditní	Různé subjekty	75 212	1,85%
Investice do nemovitostí	Tržní		3 595 733	88,57%
Nedokončené investice do nemovitostí	Tržní		19 824	0,49%
Hmotný majetek	Tržní		1 009	0,02%
Celkem			4 059 934	100,00%

31. prosince 2022:

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota netto	Koncentrace
Pokladna			55	0,00%
Běžný účet	Kreditní	Komerční banka, a.s.	68 104	1,71%
Běžný účet	Kreditní	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	18	0,00%
Běžný účet	Kreditní	ČSOB a.s.	103	0,00%
Obchodní a jiné pohledávky	Kreditní	Různé subjekty	92 873	2,33%
Poskytnuté zápůjčky	Kreditní	Různé subjekty	283 370	7,11%
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do Ostatního úplného výsledku hospodaření	Kreditní	EDEN Prague Invest s.r.o.	75 212	1,89%
Investice do nemovitostí	Tržní		3 449 509	86,59%
Nedokončené investice do nemovitostí	Tržní		13 509	0,34%
Hmotný majetek	Tržní		1 197	0,03%
Celkem			3 983 950	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	30/6/2023	31/12/2022
Celkový dluh bez čistých aktiv připadajících na držitele odkupitelných investičních akcií	857 891	896 339
mínus peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	19 639	68 280
Čistý dluh bez čistých aktiv připadajících na držitele odkupitelných investičních akcií	838 252	828 059
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	3 201 834	3 087 402
Vlastní kapitál celkem	209	209
Celkové zdroje financování Společnosti	4 040 295	3 915 670
Poměr čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup a celkových zdrojů financování	79,25%	78,85%

9.6 Riziko spojené s investicemi do nemovitostí

Obecně u investic do nemovitostí existuje riziko investic do nemovitostí, na kterých váznou 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:

- Poskytování půjček - zde existuje riziko právních vad (o existenci zápůjčky či jejího zajištění) a riziko vypořádání (na dlužníka může být prohlášen úpadek). Z těchto důvodů může reálná hodnota poskytnuté zápůjčky kolísat a snižovat hodnotu majetku Fondu.
- 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 zápůjčky 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 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.

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 9.5. 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 2023. 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 událostem, které by měly významný dopad na mezitímní konsolidovanou účetní závěrku sestavenou k 30. červnu 2023.

M Individuální mezitímní účetní závěrka Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. za období od 1. ledna do 30. června 2023

Výkaz o finanční pozici (neauditovaný)

k 30. červnu 2023

v tis. Kč	Poznámka	30. června 2023	31. prosince 2022
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	505 621	505 621
Hmotný majetek		546	576
Poskytnuté zápůjčky	9	262 299	282 751
Nedokončené investice do nemovitostí	10	13 153	6 838
Investice do nemovitostí - vlastní	10	2 805 322	2 657 720
Investice do nemovitostí - pronajaté prostory	10	56 235	71 361
Obchodní a jiné pohledávky	11	81 251	77 483
Peníze a peněžní ekvivalenty	12	16 691	63 633
Aktiva přiřaditelná investičním akciím celkem		3 741 118	3 665 983
Aktiva celkem		3 741 327	3 666 192
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	96 817	95 896
Dlouhodobé závazky	16	25 042	7 627
Dlouhodobé závazky z nájmu	16	32 337	34 675
Dlouhodobé závazky celkem		154 196	138 198
Krátkodobé závazky			
Krátkodobé závazky	15	428 389	462 541
Krátkodobé závazky z nájmu	15	18 856	30 657
Krátkodobé závazky celkem		447 245	493 198
Závazky investiční celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)		601 441	631 396
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	14	3 139 677	3 034 587

v tis. Kč	Poznámka	30. června 2023	31. prosince 2022
Závazky celkem		3 741 118	3 665 983
Vlastní kapitál a závazky celkem		3 741 327	3 666 192

Výkaz o úplném výsledku (neauditovaný)

za období od 1. ledna do 30. června 2023

(v tis. Kč)	Poznámka	1-6/2023	1-6/2022
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	10	143 311	131 275
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	10	-31 277	-31 769
Ostatní provozní náklady	10	-1 953	-1 819
Změna reálné hodnoty – investice do nemovitostí	10	-15 126	-13 844
Změna reálné hodnoty – ostatní		4 167	-4 267
Ostatní výnosy		273	
Provozní výsledek hospodaření		99 395	79 576
Nákladové / výnosové úroky	18	11 733	-54 416
Ostatní finanční náklady / výnosy	18	-36	2 562
Finanční výsledek hospodaření		11 697	-51 854
Výsledek hospodaření před zdaněním		111 092	27 722
Daň z příjmů za běžnou činnost	19	-6 002	-4 606
Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		105 090	23 116
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		105 090	23 116
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele vyplatitelných investičních akcií		105 090	23 116
Zvýšení/snížení (-) čistých aktiv na 1 investiční akcii		814 Kč	179 Kč
Základní zisk na 1 zakladatelskou akcii		0 Kč	0 Kč

Výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný)

k 30. červnu 2023

(v tis. Kč)

	Základní kapitál	Kumulované ztráty	Úplný výsledek hospodaření za účetní období	Vlastní kapitál většinového vlastníka celkem	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2021	2 000	-1 791	0	209	209
Úplný hospodářský výsledek za období od 1. ledna do 30. června 2022 připadající na zakladatelské akcie			0	0	0
Zůstatek k 30. červnu 2022	2 000	-1 791	0	209	209
Zůstatek k 31. prosinci 2022	2 000	-1 791	0	209	209
Úplný hospodářský výsledek za období od 1. ledna do 30. června 2023 připadající na zakladatelské akcie			0	0	0
Zůstatek k 30. červnu 2023	2 000	-1 791	0	209	209

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

k 30. červnu 2023

(v tis. Kč)

	30. června 2023	31. prosince 2022
Počet investičních akcií (ks)	129 159	129 159
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	3 139 677	3 034 587
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	24 309	23 495

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

k 30. červnu 2023

(v tis. Kč)

	Poznámka	2023	2022
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup k 1. lednu	14	3 034 587	2 598 245
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		105 090	23 116
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup k 30 červnu	14	3 139 677	2 621 361

Výkaz peněžních toků (neauditovaný)

(v tis. Kč)

	Poznámka	1-6/2023	1-6/2022
Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií za období / Výsledek hospodaření za běžnou činnost před zdaněním připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií		111 092	27 722
Úpravy o nepeněžní operace		-708	69 938
Odpis dlouhodobého majetku a pohledávek		29	-27
Čistý zisk / ztráta z finančních operací	18	37	-2 562
Úprava o nákladové a výnosové úroky	18	-11 733	54 416
Úprava o přecenění investice do nemovitosti		15 126	13 844
Úprava o přecenění pohledávek		-4 167	4 267
Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu		110 384	97 660
Změna stavu pracovního kapitálu		16 845	45 083
Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv		19 129	-9 664
Změna stavu závazků a časového rozlišení pasiv		-2 284	54 747
Čistý provozní peněžní tok před zdaněním		127 229	142 743
Zaplacené úroky		-1 561	-13 158
Přijaté úroky		4 035	
Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost		-3 175	-2 155
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		126 528	127 430
Výdaje spojené s nabytím investice do nemovitostí		-106 317	-120 542
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		-106 317	-120 542
Změna stavu závazků z financování		1 092	-1 489
Načerpání bankovního úvěru			450 000
Splátka bankovního úvěru			-450 000
Poskytnutí zápůjčky		24 327	644 900
Splacení zápůjčky		-88 500	-684 904
Splátky nájmu		-15 142	-13 586
Změna stavu dlouhodobých pohledávek		11 070	
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		-67 153	-55 079

	Poznámka	1-6/2023	1-6/2022
Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		-46 942	-48 191
Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	12	63 842	67 037
Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	12	16 900	18 846
- z toho peněžní prostředky vztahované k základnímu kapitálu	12	209	209
- z toho peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií	12	16 691	18 637

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 2023 a 2022 Společnost podnikala v oblasti investování v České republice, a to podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů.

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

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

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 11. října 2022 byl Obhospodařovatelem schválen aktualizovaný statut Fondu.

Orgány Společnosti

K 30. červnu 2023:

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

Při výkonu funkce zastupuje:

Jméno	Funkce
Mgr. Daniel Štrtr	Pověřený zmocněnec

K 30. červnu 2023:

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 2023 Společnost zvýšila výnosy z pronajaté investice do nemovitostí ze 131,3 mil. Kč v období od 1. ledna do 30. června 2022 na 143,3 mil. Kč v období od 1. ledna do 30. června 2023, tj. o cca 9%, když plně pronajala prostory, které vznikly dostavbou atria budovy a provedla pravidelnou indexaci sjednaných nájmu.

Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí se mírně snížily, a to z 31,8 mil. Kč za období od 1. ledna do 30. června 2022 na 31,3 mil. Kč za období od 1. ledna do 30. června 2023, tedy o cca 0,5 mil. Kč. Tento pokles je způsoben především poklesem cen nakupovaných energií.

V prvním pololetí roku 2023 Společnost vykázala zisk z přecenění pohledávek a zápůjček ve výši 4,2 mil. Kč. Nárůst tržních úrokových sazeb, které v minulosti vedly k negativnímu přecenění poskytnutých zápůjček se podařilo kompenzovat navýšením jejich úrokových sazeb a v prvním pololetí roku 2023 došlo také k plnému splacení části půjček, které měly záporné přecenění

Provozní výsledek hospodaření Společnosti za první polovinu roku 2023 tak činil 99,4 mil. Kč, což představuje nárůst o 19,8 mil. Kč ve srovnání se stejným obdobím loňského roku. Hlavní důvody tohoto nárůstu jsou popsány výše.

Finanční výsledek hospodaření činil v prvním pololetí roku 2023 celkem 11,7 mil. Kč, zejména díky úrokům z poskytnutých půjček a byl tak meziročně lepší o 63,6 mil. Kč, protože předchozí období bylo negativně ovlivněno jednorázovým dopadem částečného splacení smluvně neúročeného úvěru ve výši 46,9 mil. Kč.

Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup tak za období 1-6/2023 činil 105,1 mil. Kč, což představovalo nárůst o cca 82,0 mil. Kč ve srovnání se stejným obdobím minulého roku.

V červnu 2023 Společnost zakoupila za 147,6 mil. Kč pozemky a nemovitost v Praze na Barrandově, které aktuálně pronajímá a zvažuje zde další investice.

Vedení Společnosti se domnívá, že dopad pokračujícího konfliktu na Ukrajině a související uvalení rozsáhlých sankcí na Rusko, nevedly ke snížení reálné hodnoty hlavních aktiv Fondu – souboru budov klasifikovaných jako investice do nemovitostí, viz poznámka 10.

Společnost po celé první pololetí roku 2023 držela dostatek likvidních prostředků a včas hradila své splatné závazky. Výše likvidních prostředků k 30. červnu 2023 činila 16,9 mil. Kč (31. prosince 2022: 63,8 mil. Kč), viz poznámka 12.

Vzhledem k tomu, že výše uvedené vnější negativní události měly pouze omezený dopad na hospodaření Společnosti v první polovině roku 2023 Společnost podstatným způsobem nezměnila svoji obchodní strategii ani neomezila plánované investiční aktivity v areálu Poliklinika Budějovická. Společnost dále v prvním pololetí

roku 2023 prováděla menší úpravy pronajímaných prostor na základě specifických požadavků jednotlivých nájemců.

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 2023 byla zpracována v souladu s mezinárodním standardem IAS 34. Mezitímní účetní závěrka neobsahuje všechny informace požadované v roční účetní závěrce a měla by proto být čtena v úzké návaznosti na účetní závěrku k 31. prosinci 2022.

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

4.1 Změny účetních metod

c) Novelizované standardy uplatňované Společností:

Novelizace IFRS účinné pro roční období začínající 1. ledna 2023:

- Novelizace IFRS 17 Pojistné smlouvy,
- Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky - zveřejnění účetních pravidel,
- Novelizace IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky - klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé,
- Novelizace IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby – definice účetních odhadů,
- Novelizace IAS 12 Daně ze zisku nazvaná Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce,
- Novelizace IFRS 17 Pojistné smlouvy nazvaná Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnatelné informace.

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

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

- Novelizace IFRS 16 Závazky z leasingu ve zpětném leasingu (platný od 1.1.2024),
- Novelizace IAS 1 Dlouhodobé závazky s kovenanty (platný od 1.1.2024).

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 2022.

5 Sezónnost

Podnikatelské aktivity Společnosti nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

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 zápůjčky 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 zápůjčky a finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření a nakoupený pozemek v k.ú. Žebrák.

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:

30/06/2023	Zdravotnictví	Obchodní prostory	Ostatní	Celkem
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	98 369	44 942		143 311
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-21 469	-9 808		-31 277
Ostatní provozní náklady	-1 341	-612		-1 953
Změna reálné hodnoty – investice do nemovitostí	-10 382	-4 744		-15 126
Změna reálné hodnoty – ostatní	2 860	1 307		4 167
Ostatní výnosy	187	86		273
Provozní výsledek hospodaření	68 224	31 171		99 395
Nákladové / výnosové úroky	8 054	3 679		11 733
Ostatní finanční náklady / výnosy	-25	-11		-36
Finanční výsledek hospodaření	8 029	3 668		11 697
Výsledek hospodaření před zdaněním	76 253	34 839		111 092
Daň z příjmů za běžnou činnost	-4 120	-1 882		-6 002
Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	72 133	32 957		105 090
Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	72 133	32 957		105 090
Aktiva	2 040 947	932 460	767 920	3 741 327
Závazky (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)	412 829	188 612		601 441

30/06/2022	Zdravotnictví	Obchodní prostory	Ostatní	Celkem
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	87 381	43 894		131 275
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-21 146	-10 623		-31 769
Ostatní provozní náklady	-1 211	-608		-1 819
Změna reálné hodnoty – investice do nemovitostí	-9 215	-4 629		-13 844
Změna reálné hodnoty – ostatní	-2 840	-1 427		-4 267
Provozní výsledek hospodaření	52 969	26 607		79 576
Nákladové / výnosové úroky	-36 221	-18 195		-54 416
Ostatní finanční náklady / výnosy	1 705	857		2 562
Finanční výsledek hospodaření	-34 516	-17 338		-51 854
Výsledek hospodaření před zdaněním	18 453	9 269		27 722
Daň z příjmů za běžnou činnost	-3 066	-1 540		-4 606
Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	15 387	7 729		23 116
Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	15 387	7 729		23 116
Aktiva	1 701 611	854 773	818 502	3 374 886
Závazky (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)	421 622	211 794	119 900	753 316

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	30/6/2023	31/12/2022
ASUZA a.s.	414 449	414 449
EDEN Prague Invest s.r.o.	75 212	75 212
Fisolta commerz s.r.o.	15 960	15 960
	505 621	505 621

b) Změny v období od 1. ledna do 30. června 2023 a v roce 2022 je možné popsat takto:

v tis. Kč	30/6/2023	31/12/2022
K 1. lednu	505 621	478 757
Přírůstky z titulu změny reálné hodnoty vykázané v Ostatním úplném výsledku (brutto)		26 864
K 31. prosinci resp. 30. červnu	505 621	505 621

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 2023 a k 31. prosinci 2022 jsou denominovaná v českých korunách.

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do Ostatního úplného výsledku hospodaření jsou k 30. červnu 2023 a k 31. prosinci 2022 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 zápůjčky

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

v tis. Kč	30/06/2023	31/12/2022
Zaplacené kauce – nominální hodnota	194	194
Poskytnuté zápůjčky – pořizovací cena a naběhlý úrok	269 404	292 347
Přecenění na reálnou hodnotu	-7 299	-9 790
Celkem	262 299	282 751

Zápůjčky nejsou zajištěny přijatým zajištěním.

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

Všechny poskytnuté zápůjčky jsou denominovány v českých korunách.

Poskytnuté zápůjčky a kauce k 30. červnu 2023 je možné analyzovat takto:

Dlužník	Popis	Datum splatnosti	Úroková sazba (k 1. červenci 2023)	Reálná hodnota k 30/6/2023
Pacovská 869 s. r. o.	Kauce	po skončení nájmu	není úročeno	103
Property Sokolovská s.r.o.	Zápůjčka	31.12.2026	7,0 %	43 382
Property Sokolovská s.r.o.	Zápůjčka	31.12.2026	7,0 %	153 294
Property Taškent a.s.	Zápůjčka	31.12.2025	7,0 %	11 217
Property Sokolovská s.r.o.	Zápůjčka	31.12.2026	7,0 %	3 244
Braník Pivovar	Zápůjčka	31.12.2027	7,0 %	51 059
Celkem				262 299

Poskytnuté zápůjčky a kauce k 31. prosinci 2022 je možné analyzovat takto:

Dlužník	Popis	Datum splatnosti	Úroková sazba (k 1. lednu 2023)	Reálná hodnota k 31/12/2022
Pacovská 869 s. r. o.	Kauce	po skončení nájmu	není úročeno	99
Property Sokolovská s.r.o.	Zápůjčka	31.12.2026	7,0 %	42 094
Property Sokolovská s.r.o.	Zápůjčka	31.12.2026	7,0 %	159 987
Property Taškent a.s.	Zápůjčka	31.12.2025	7,0 %	10 528
Property Sokolovská s.r.o.	Zápůjčka	31.12.2026	7,0 %	1 101
Property Sokolovská s.r.o.	Zápůjčka	31.12.2026	7,0 %	7 322
Property Sokolovská s.r.o.	Zápůjčka	31.12.2026	7,0 %	3 138
Braník pivovar a.s.	Zápůjčka	31.12.2027	7,0 %	58 482
Celkem				282 751

10 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí jsou dlouhodobým majetkem přeceňovaným na reálnou hodnotu.

	2023	2022
Počáteční stav k 1. lednu	2 729 081	2 504 740
Přírůstky – vlastní investice do nemovitostí	147 602	
Přírůstky – právo k nájmu		27 885
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí – vlastní investice do nemovitostí		224 772
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí – právo k nájmu	-15 126	-28 316
Konečný stav k 30. červnu resp. 31. prosinci	2 861 557	2 729 081
Z toho:		
- vlastní investice do nemovitostí	2 805 322	2 657 720
- pronajaté investice do nemovitostí	56 235	71 361

Přírůstky investice do nemovitostí v prvním pololetí roku 2023 představují nákup pozemku a nemovitosti v Praze na Barrandově za 147,6 mil. Kč.

	1-6/2023	1-6/2022
Nájemné	143 311	131 275
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které souvisí s generovaným nájmem	-31 277	-31 769
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které nesouvisí s generovaným nájmem	-1 953	-1 819
Změna reálné hodnoty vlastní i pronajaté investice do nemovitostí	-15 126	-13 844
Celkem	94 955	83 843

Nárůst nájemného v první polovině roku 2023 je způsoben rozšířením pronajímaných prostor po provedené dostavbě atria a indexací sjednaného nájemného.

Nedokončené investice do nemovitostí k 30. červnu 2023 činily 13 153 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 6 838 tis. Kč). Nedokončené investice jsou po své finalizaci zachyceny jako přírůstky investic do nemovitostí.

Ocenění nemovitosti k 30. červnu 2023 a k 31. prosinci 2022 představuje ocenění na základě znaleckého posudku připraveného nezávislým znalcem k 31. prosinci 2022. 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	30/06/2023	31/12/2022
Splatné do jednoho roku	226 526	205 030
Splatné nad jeden rok, ale do 5 let	788 408	818 176
Celkem	1 014 934	1 023 206

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 zápůjčky a ostatní aktiva splatné do jednoho roku.

Úvěrová kvalita krátkodobých pohledávek může být znázorněna následovně:

v tis. Kč	30/6/2023	31/12/2022
Obchodní pohledávky ve splatnosti – brutto	10 593	5 425
Obchodní pohledávky po splatnosti – brutto	4 563	3 348
Minus: přecenění na reálnou hodnotu	-324	-223
Obchodní pohledávky – v reálné hodnotě	14 832	8 550
Ostatní krátkodobé pohledávky – v reálné hodnotě	15 415	46 282
Ostatní krátkodobé zápůjčky – v reálné hodnotě	51 004	22 651
Obchodní a jiné pohledávky celkem – v reálné hodnotě	81 251	77 483

Obchodní pohledávky po splatnosti mohou být analyzovány následovně:

v tis. Kč	30/6/2023	31/12/2022
Pohledávky po splatnosti - čistá výše		
- do 30 dní	26	3 161
- do 180 dní	4 465	12
- do 360 dní	5	2
- nad 360 dní		1
Celkem	4 496	3 176

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 2023 peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty představují peněžní prostředky na běžných účtech a peněžní hotovost ve výši 16 900 tis. Kč (k 31. prosinci 2021: 63 633 tis. Kč).

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

v tis. Kč	30/6/2023	31/12/2022
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	30/6/2023	31/12/2022
Pokladní hotovost	36	13
Bankovní účty	16 655	63 620
Peníze a peněžní ekvivalenty	16 691	63 633

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 2023 činil 2 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 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	30/6/2023	31/12/2022
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	30/06/2023	31/12/2022
Obchodní a jiné závazky	24 414	24 705
Krátkodobé zápůjčky	403 975	437 836
Krátkodobé závazky v reálné hodnotě celkem	428 389	462 541
Krátkodobé závazky z nájmu	18 856	30 657
Krátkodobé závazky z nájmu v reálné hodnotě celkem	18 856	30 657

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	30/06/2023	31/12/2022
Dlouhodobé zaplacené kauce	7 954	7 627
Dlouhodobé zápůjčky	17 088	
Dlouhodobé závazky v reálné hodnotě celkem	25 042	7 627
Dlouhodobé závazky z nájmu	32 337	34 675
Dlouhodobé závazky z nájmu v reálné hodnotě celkem	32 337	34 675

Zaplacené kauce nejsou úročeny.

Dlouhodobé zápůjčky jsou úročeny efektivní úrokovou sazbou, která odpovídá tržní úrokové sazbě úvěru, který by Skupina mohla získat na finančním trhu v době jejich vzniku.

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 2023 Společnost odhaduje, že očekávané výdaje na investice do nemovitostí budou činit přibližně 2 mil. Kč a budou určeny především na úpravu prostot v 5. patře budovy (k 31. prosinci 2022: 15 mil. Kč).

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:

	30/06/2023	31/12/2022
Do 1 roku	23 516	36 932
1 až 5 let	40 397	40 397
Nad 5 let	15 149	30 298
Celkem	79 062	107 627

b) Jiné budoucí smluvní závazky

Náklady na údržbu objektu za období od 1. ledna do 30. června 2023 činily 1 640 tis. Kč (1-6/2022: 1 818 tis. Kč). Vedení předpokládá, že v obdobné výši budou vynakládány i v budoucnu.

18 Finanční náklady a výnosy

	1-6/2023	1-6/2022
Finanční náklady:		
Úrokové náklady	1 649	59 293
Ostatní finanční náklady – bankovní poplatky	36	2 338
Finanční náklady z finančních aktivit celkem	1 685	61 631
Finanční výnosy:		
Úrokové výnosy z půjček	13 382	4 877
Ostatní finanční výnosy – výnos z postoupení pohledávky		4 900
Finanční výnosy z finančních aktivit celkem	13 382	9 777
Finanční výsledek hospodaření	11 697	-51 854

V prvním pololetí roku 2023 představovaly úrokové náklady především úrokovou složku ze sjednaných nájmu, v prvním pololetí roku 2022 to byla úroková složka ze sjednaných nájmu a úrok z přijatých půjček v celkové výši 12 434 tis. Kč, a také jednorázový dopad splacení smluvně neúročeného úvěru ve výši 46 859 tis. Kč.

19 Daň z příjmu

	1-6/2023	1-6/2022
Splatná daň z příjmů - za období	5 081	2 974
Splatná daň z příjmů – oprava minulých let		681
Odložená daň za období	921	951
Daň z příjmů celkem	6 002	4 606

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

	1-6/2023	1-6/2022
Zisk před zdaněním	111 092	27 722
Aplikovaná průměrná daňová sazba	5 %	5 %
Daň vypočtená s použitím místních průměrných daňových sazeb	5 555	1 386
Daňový efekt:		
oprava minulých let		680
rozdíl mezi účetními a daňovými náklady a výnosy	447	2 540
Daň z příjmů celkem	6 002	4 606

Příslušná daňová sazba činila 5 % (2022: 5 %). Odložený daňový závazek k 30. červnu 2023 a 31. prosinci 2022 je možno analyzovat následovně:

	30/06/2023	31/12/2022
Odložený daňový závazek		
Rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou majetku	96 817	95 896
Odložený daňový závazek celkem	96 817	95 896
Čistý odložený daňový závazek	96 817	95 896

Změna odloženého daňového závazku:

	1-6/2023	1-6/2022
<u>Účtováno přes Výkaz zisku a ztráty</u>		
Přecenění investice do nemovitostí a rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou majetku	921	950
Změna odloženého daňového závazku celkem	921	950

20 Transakce se spřízněnými stranami

Mateřská společnost:

Vlastníkem 99,7% 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 2023 a k 31. prosinci 2022 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 poplatky 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	30/06/2023	31/12/2022
Pohledávky z obchodního styku – ostatní spřízněné strany	2 545	2 605
Ostatní pohledávky – dceřiná společnost	1 859	1 777
Pohledávky celkem	4 404	4 382
Závazky z obchodního styku - ostatní spřízněné strany	2 465	363
Závazky z obchodního styku - člen představenstva PO		60
Krátkodobé závazky z nájmu – dceřinná společnost		726
Závazky celkem	2 465	1 149

Pohledávky za spřízněnými stranami vznikají zejména z titulu nájemného a jsou splatné do jednoho měsíce. 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 – 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) Zápůjčky spřízněným stranám

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

	30/06/2023	31/12/2022
Dlouhodobé poskytnuté zápůjčky - ostatní spřízněné strany	262 196	282 652
Dlouhodobé poskytnuté kauce - ostatní spřízněné strany	103	99
Celkem	262 299	282 751

Zápůjčky poskytnuté ostatním spřízněným stranám představují především zápůjčky sesterské společnosti Property Sokolovská, s.r.o. ve výši 199 920 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 213 643 tis. Kč), společnosti Property Taškent a.s. ve výši 11 217 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 10 528 tis. Kč) a společnosti Braník pivovar a.s. ve výši 51 059 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 58 481 tis. Kč).

	30/06/2023	31/12/2022
Krátkodobé přijaté zápůjčky – dceřinná společnost	7 036	
Krátkodobé přijaté zápůjčky – ovládající fyzická osoba	234 339	322 836
Přijaté krátkodobé zápůjčky celkem	241 375	322 836
Dlouhodobé přijaté zápůjčky – ostatní spřízněná strana	17 089	
Přijaté dlouhodobé zápůjčky celkem	17 089	

Krátkodobé přijaté zápůjčky k 30. červnu 2023 představují zápůjčky od konečného vlastníka společnosti, pana Roberta Schneidera ve výši 234 339 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 322 836 tis. Kč) a zápůjčku od dceřinné společnosti ASUZA a.s. ve výši 7 036 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 0 tis. Kč).

Dlouhodobé přijaté zápůjčky od ostatních spřízněných stran k 30. červnu 2023 představují zápůjčku od společnosti PROPERTY - Litohlavská a.s. ve výši 8 042 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 0 tis. Kč), zápůjčku od společnosti OTHER ESTATE a.s. ve výši 5 026 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 0 tis. Kč), zápůjčku od společnosti OSTROV PROPERTY a.s. ve výši 3 016 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 0 tis. Kč) a zápůjčku od společnosti Budějovická NA ZÁHONECH s.r.o. ve výši 1 005 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 0 tis. Kč).

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

Zápůjčky 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:

	1-6/2023	1-6/2022
Úrokové výnosy - ostatní spřízněné strany	9 649	4 157
Tržby za služby - ostatní spřízněné strany	576	576
Výnosy celkem	10 225	4 733

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

	1-6/2023	1-6/2022
Úrokové náklady - zápůjčka - ostatní spřízněné strany	125	49 752
Náklady na služby - člen představenstva PO	360	360
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí – služby	42	
Náklady celkem	527	50 112

Úrokové náklady související se zápůjčkou představují úroky ostatním spřízněným stranám z dlouhodobých přijatých zápůjček, viz výše.

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

Společnost v období 1-6/2023 dále uhradila nájemné své dceřiné společnosti ve výši 13 417 tis. Kč (1-6/2022: 13 417 tis. Kč), sesterské společnosti Pacovská 869 s.r.o. ve výši 1 450 tis. Kč (1-6/2022: 1 450 tis. Kč) a sesterské společnosti Budějovická DELTA s.r.o. ve výši 1 800 tis. Kč (1-6/2022: 0 tis. Kč) Jedná se o nájemné za najaté prostory, které jsou dále pronajímány třetím osobám.

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.

	1-6/2023	1-6/2022
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

	1-6/2023	1-6/2022
Zisk pocházející z investiční činnosti Fondu (v tis. Kč)	105 090	23 116
Zisk připadající na 1 investiční akcii (v Kč)	814 Kč	179 Kč

Vzhledem k tomu, že Fond nevydal žádné ředící kapitálové nástroje, je výše zředeného 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 2023 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 2022: 1 tis. Kč) z titulu změny ocenění této investice.

Pokud by se hodnota investice do nemovitostí k 31. červnu 2023 snížila o 15 %, snížil by se zisk Společnosti před zdaněním a změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup o 420 798 tis. Kč (31. prosince 2022: 398 658 tis. Kč), čistá hodnota vlastního kapitálu o 0 Kč (31. prosince 2022: 0 Kč) a čistá hodnota připadající na držitele investičních akcií o 399 758 tis. Kč (31. prosince 2022: 378 725 tis. Kč).

Výše nájmů

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 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 2023:

v tis. Kč	Standardní	Po splatnosti	Celkem
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	505 621		505 621
Poskytnuté zápůjčky	262 299		262 299
Obchodní a jiné pohledávky – krátkodobé zápůjčky	51 003		51 003
Obchodní a jiné pohledávky	25 721	4 527	30 248
Běžné účty	16 900		16 900
Celkem	861 544	4 527	866 071

Kreditní kvalita portfolia k 31. prosinci 2022:

v tis. Kč	Standardní	Po splatnosti	Celkem
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	505 621		505 621
Poskytnuté zápůjčky	282 751		282 751
Obchodní a jiné pohledávky – krátkodobé zápůjčky	22 651		22 651
Obchodní a jiné pohledávky	38 535	16 296	54 831
Běžné účty	63 842		63 842
Celkem	913 400	16 296	929 697

C) Úrokové riziko

Úrokové riziko Fondu vzniká u dlouhodobých půjček. Dlouhodobé zápůjčky Fondu jsou vykazovány v reálné hodnotě s úrokem časově rozlišeným na základě efektivní úrokové sazby. Veškeré dlouhodobé zápůjčky 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 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 2023	Méně než 30 dní	30 až 180 dní	180 až 360 dní	1 rok až 5 let	Více než 5 let	Ostatní
Krátkodobé pohledávky	12 077	1 859	16 311			
Krátkodobé zápůjčky	21 923		29 081			
Poskytnuté zápůjčky				262 196	103	
Obchodní a ostatní krátkodobé závazky	52 933	356 375	19 080			
Krátkodobé závazky z nájmu	3 169	10 966	4 721			
Dlouhodobé závazky				17 089	7 954	
Dlouhodobé závazky z nájmu				21 211	11 126	
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup						3 139 677
Netto	-22 102	-365 482	21 591	223 896	-18 977	3 139 677

K 31. prosinci 2022	Méně než 30 dní	30 až 180 dní	180 až 360 dní	1 rok až 5 let	Více než 5 let	Ostatní
Krátkodobé pohledávky	32 374	241	22 216			
Krátkodobé zápůjčky			22 651			
Poskytnuté zápůjčky				282 652	99	
Obchodní a ostatní krátkodobé závazky	10 746	13 643	438 152			
Krátkodobé závazky z nájmu	2 498	12 644	15 515			
Dlouhodobé závazky					7 627	
Dlouhodobé závazky z nájmu				22 174	12 501	
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup						3 034 587
Netto	19 130	-26 045	-408 800	260 478	-20 029	3 034 587

22.4 Expozice a koncentrace rizik:

30. června 2023:

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota netto	Koncentrace
Pokladna			36	0,00 %
Běžný účet	Kreditní	Komerční banka, a.s.	16 777	0,46 %
		ČSOB, a.s.	87	0,00 %
Obchodní a jiné pohledávky	Kreditní	Různé subjekty	81 251	2,22 %
Poskytnuté zápůjčky	Kreditní	Různé subjekty	262 299	7,15 %
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do Ostatního úplného výsledku hospodaření	Kreditní	Různé subjekty	505 621	13,79 %
Investice do nemovitostí	Tržní		2 861 557	78,05 %
Nedokončené investice do nemovitostí	Tržní		13 153	0,36 %
Dlouhodobý hmotný majetek	Tržní		546	0,01 %
Celkem			3 741 327	100,00 %

31. prosince 2022:

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota netto	Koncentrace
Pokladna			13	0,00 %
Běžný účet	Kreditní	Komerční banka, a.s.	63 735	1,74 %
Běžný účet	Kreditní	ČSOB a.s.	94	0,00 %
Obchodní a jiné pohledávky	Kreditní	Různé subjekty	77 483	2,11 %
Poskytnuté zápůjčky	Kreditní	Různé subjekty	282 751	7,71 %
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do Ostatního úplného výsledku hospodaření	Kreditní	Různé subjekty	505 621	13,79 %
Investice do nemovitostí	Tržní		2 729 081	74,44 %
Nedokončené investice do nemovitostí	Tržní		6 838	0,19 %
Dlouhodobý hmotný majetek	Tržní		576	0,02 %
Celkem			3 666 192	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.

v tis. Kč	30/6/2023	31/12/2022
Celkový dluh bez čistých aktiv připadajících na držitele odkupitelných investičních akcií	601 441	631 396
mínus peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	16 900	63 842
Čistý dluh bez čistých aktiv připadajících na držitele odkupitelných investičních akcií	584 541	567 554
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	3 139 677	3 034 587
Vlastní kapitál celkem	209	209
Celkové zdroje financování Společnosti	3 724 427	3 602 350
Poměr čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup a celkových zdrojů financování	84,30 %	84,24 %

22.6 Riziko spojené s investicemi do nemovitostí

Obecně u investic do nemovitostí existuje riziko investic do nemovitostí, na kterých váznou 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 neovlastnil 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:

- N Poskytování půjček - zde existuje riziko právních vad (o existenci zápůjčky či jejího zajištění) a riziko vypořádání (na dlužníka může být prohlášen úpadek). Z těchto důvodů může reálná hodnota poskytnuté zápůjčky kolísat a snižovat hodnotu majetku Fondu.
- O 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 zápůjčky poskytuje pouze společností, 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 22.5. 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 nezaplatí, nebo nedodá investiční nástroje ve stanovené lhůtě.

Fond neevidoval žádné významné nevypořádané transakce k 30. červnu 2023. 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:

- P rozhodnutí o přeměně Mateřské společnosti;
- Q 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;
- R 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 dalším událostem, které by měly významný dopad na mezitímní účetní závěrku sestavenou k 30. červnu 2023.

S Prohlášení emitenta

Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že zkrácený soubor účetní závěrky podává věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledcích hospodaření Fondu a jeho konsolidačního celku a popis obsažený v pololetní finanční zprávě obsahuje věrný přehled důležitých událostí, ke kterým došlo v prvních 6 měsících účetního období, a jejich dopadu na zkrácený soubor účetní závěrky, spolu s popisem hlavních rizik a nejistot pro zbývajících 6 měsíců účetního období, a rovněž popis transakcí se spřízněnými stranami v prvních 6 měsících účetního období, které podstatně ovlivnily výsledky hospodaření Fondu nebo jeho konsolidačního celku.

Zpracoval: Mgr. Daniel Štrtr

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

Dne: 22. 9. 2023

