



Konsolidovaná výroční finanční zpráva fondu

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

Neoficiální verze

Obsah

1.	Použité zkratky	5
2.	Základní údaje o Fondu	7
a)	Fondový kapitál Fondu dle ZISIF	7
b)	Údaje o cenných papírech.....	8
3.	Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období	9
a)	Přehled investiční činnosti	9
b)	Finanční přehled.....	11
c)	Přehled portfolia.....	13
d)	Významné majetkové účasti	14
e)	Přehled výsledků Fondu	15
f)	Přehled základních finančních a provozních ukazatelů	19
g)	Zdroje kapitálu.....	19
h)	Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP).....	21
i)	Informace o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné.....	21
4.	Výroční zpráva.....	25
a)	Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)	25
b)	Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ).....	25
c)	Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)	27
d)	Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ)	27
e)	Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ).....	27
f)	Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ).....	27
g)	Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF)	27
h)	Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP).....	28
i)	Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP).....	28
j)	Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP)	29
k)	Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP).....	29
l)	Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP).....	29

m)	Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP)	29
n)	Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP)	29
o)	Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP).....	30
p)	Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF)	30
q)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF)	30
r)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF).....	31
5.	Výkaz o řízení a správě Fondu.....	32
a)	Informace o kodexech řízení a správy Fondu (§ 118 odst. 4 písm. a) až c) ZPKT)	32
b)	Popis hlavních parametrů systémů vnitřní kontroly a řízení rizik ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT)	32
c)	Popis práv spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT)	33
d)	Popis složení a postupů rozhodování vedoucího orgánu Fondu a jeho výborů, jsou-li zřízeny (§ 118 odst. 4 písm. f) ZPKT)	35
e)	Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu (§ 118 odst. 4 písm. g) ZPKT)	37
f)	Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. h) až i) ZPKT)	38
g)	Struktura vlastního kapitálu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT).....	38
h)	Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT)	39
i)	Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT)	39
j)	Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT)	39
k)	Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT).....	39
l)	Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představující podíl na Fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou Fondu znomy (§ 118 odst. 5 písm. f) ZPKT).....	40
m)	Zvláštní pravidla určujících volbu a odvolání členů řídicího orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT).....	40
n)	Zvláštní působnost řídicího orgánu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT).....	40
o)	Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání podle zákona o obchodních korporacích Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývající (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT)	40

p)	Smlouvy mezi Fondem a členy jeho řídicího orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí (§ 118 odst. 5 písm. j) ZPKT).....	40
q)	Systém kontroly programu, na jehož základě členové řídicího orgánu nebo zaměstnanci Fondu nabývají účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim, pokud tato práva sami nevykonávají (§ 118 odst. 5 písm. k) ZPKT).....	41
r)	Alternativní výkonnostní ukazatele.....	41
6.	Prohlášení oprávněných osob Fondu.....	42
7.	Přílohy.....	43
	Příloha č. 1 – Zpráva auditora ke konsolidované Účetní závěrce	
	Příloha č. 2 – Konsolidovaná Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem	
	Příloha č. 3 – Zpráva auditora k individuální účetní závěrce	
	Příloha č. 4 – Individuální účetní závěrka Fondu ověřená auditorem (ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)	
	Příloha č. 5 – Zpráva o vztazích za Účetní období	
	Příloha č. 6 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)	
	Příloha č. 7 – Informace o společnostech, ve kterých byly členové správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu a rovněž členové jeho vrcholového vedení členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech a stejné informace o bývalých členech správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu či vrcholového vedení Fondu, kteří byli členy orgánů Fondu alespoň po určitou část Účetního období	

1. Použité zkratky

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, Nusle, 140 00 Praha 4
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
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
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
Výroční zpráva	Tato výroční zpráva

Účetní období	Období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
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), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

Tato konsolidovaná výroční zpráva emitenta je sestavená dle ustanovení § 118 zákona č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZPKT“).

V souladu s ustanovením § 22b odst. 2 zákona o účetnictví nesestavuje Fond individuální výroční zprávu, protože všechny informace o konsolidující účetní jednotce, které musí obsahovat individuální výroční zpráva, obsahuje tato konsolidovaná výroční zpráva.

Účetní závěrka byla sestavena v souladu se standardem IAS 1. Sestavování a zveřejňování účetní závěrky 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. Důvodem je skutečnost, že Fond v souladu s ust. § 19a odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, rozhodl o použití Mezinárodních standardů účetního výkaznictví od počátku účetního období následujícího po účetním období, v němž byly cenné papíry k přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.

Individuální i konsolidovaná účetní závěrka Fondu byla sestavena k 31. prosinci 2023 a za účetní období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023. Jako srovnatelné údaje pro výkaz o finanční pozici Fond uvádí údaje k 31. prosinci 2022. Ve výkazu o úplném výsledku, výkazu o změnách vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích pak Fond uvádí srovnatelné údaje za období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022.

Vysvětlující poznámky obsahují dostačující informace tak, aby investor řádně porozuměl veškerým významným změnám v hodnotách a vývoji v Účetním období, jež odráží finanční výkazy.

Výroční zpráva je konsolidovaná a je auditovaná.

Protože Fond nevytváří podfondy, odděluje v souladu s ust. § 164 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění.

2. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
IČO	242 61 386
LEI	315700PQXSZZHNBONW75
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 18471
Vznik Fondu	20.8.2012
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 267 997 795, avantfunds.cz
Obhospodařovatel	AVANT IS
Poznámka	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.

a) Fondový kapitál Fondu dle ZISIF

Výše konsolidovaného fondového kapitálu:	3 737 999 tis. Kč
- Z toho investiční fondový kapitál:	3 737 790 tis. Kč (včetně nekontrolních podílů ve výši 44 151 tis. Kč) (individuální investiční FK 3 693 796 tis. Kč)
- Z tohoto ostatní fondový kapitál:	209 tis. Kč (individuální ostatní FK 209 tis. Kč)

b) Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008041373
Počet akcií ke konci Účetního období	20 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Investiční akcie („IA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s.
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	od 2.1.2015 jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením Budějovická IFPZK.
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008041381
Počet akcií ke konci Účetního období	129 159 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

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. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období

(ust. § 34 odst. 2 písm. a) ZISIF)

a) Přehled investiční činnosti

V průběhu Účetního období Fond vykonával běžné činnosti v souladu se svým statutem.

Protože Fond nevytváří podfond, odděluje v souladu s ust. § 164 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění. Hospodaření s ostatním jměním spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie.

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

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

V roce 2023 Fond zvýšil konsolidované výnosy z pronajaté investice do nemovitostí z 259,0 mil. Kč v roce 2022 na 294,0 mil. Kč v roce 2023, tj. o cca 13,5 %. Tento nárůst je způsoben především rozšířením pronajímaných prostor po dokončení dostavby objektu Epsilon, pronájmem plochy nově zbudovaného atria budovy a koupí pozemku a budovy v Praze na Barrandově, který je také pronajímán.

Přímé náklady související s pronajatými nemovitostmi se meziročně snížily a to z 74,5 mil. Kč za rok 2022 na 63,7 mil. Kč za rok 2023, tedy o cca 10,7 mil. Kč. Tento pokles byl způsoben především poklesem cen energií.

V roce 2023 Fond dosáhl zisku z prodeje investice do nemovitostí ve výši 10,6 mil. Kč, protože v prosinci 2023 prodal pozemek v katastru obec Jesenice za 48,9 mil. Kč.

Přeceněním investic do nemovitostí na reálnou hodnotu dosáhl Fond v roce 2023 výnosu 429,4 mil. Kč, ve srovnatelném období, tj. v roce 2022 to pak bylo 315,0 mil. Kč. Držené investice do nemovitostí jsou pravidelně přeceňovány na základě posudku nezávislého znalce.

Přecenění pohledávek a zápůjček na reálnou hodnotu činilo v roce 2023 minus 20,5 mil. Kč, v roce 2022 to potom bylo minus 12,8 mil. Kč.

Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření Fondu za rok 2023 tak činil 645,9 mil. Kč, v roce 2022 to bylo 578,3 mil. Kč. Tento nárůst o 67,7 mil. Kč byl způsoben především výše uvedeným vyšším přeceněním nemovitostí na reálnou hodnotu, vyššími výnosy z nájmu a nižšími náklady souvisejícími s pronajímanou nemovitostí.

Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření byl v roce 2023 pozitivně ovlivněn diskontem z prvotního zachycení závazku z prodeje a zpětného leasingu ve výši 31,5 mil. Kč a činil 41,3 mil. Kč ve srovnání se ztrátou ve výši 23,9 mil. Kč v roce 2022.

Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup tak v roce 2023 činil 646,6 mil. Kč, což představovalo výrazný nárůst ve srovnání rokem 2022, kdy tento výsledek dosáhl 518,1 mil. Kč.

Fond v roce 2023 držel dostatek likvidních prostředků a včas hradil své splatné závazky. Výše likvidních prostředků k 31. prosinci 2023 činila 43,7 mil. Kč (mimo prostředky vedené v ostatním fondovém kapitálu – viz poznámka 8.6 přiložené přílohy konsolidované účetní závěrky).

Největší investicí Fondu v roce 2023 byl nákup pozemku a nemovitosti v Praze na Barrandově včetně příspěvku na infrastrukturu za 167,5 mil. Kč a technické zhodnocení budovy areálu poliklinika Budějovická ve výši 7 mil. Kč. Kromě těchto investic Fond v roce 2023 prováděl menší úpravy pronajímaných prostor na základě specifických požadavků jednotlivých nájemců. Fond naopak dne 10. prosince 2023 prodal pozemek v katastru obec Jesenice za 48,9 mil. Kč.

Výnosy plynoucí z aktiv Fondu byly použity k financování běžných provozních nákladů a k investicím v rámci celkové koncepce zkvalitňování a zlepšování poskytovaných služeb v nemovitostním areálu.

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

Pro rok 2024 Fond neplánuje žádné významnější investice v areálu Poliklinika Budějovická, budou pouze prováděny drobné úpravy nemovitostí v návaznosti na požadavky jednotlivých nájemců. V roce 2024 bude také pokračovat příprava projektu na výstavbu multifunkční budovy v areálu Barrandov Geologická.

Fond z důvodu úspor administrativních nákladů a zefektivnění svého fungování zvažuje provést fúzi se svou dceřinou společností ASUZA a.s. K datu sestavení této Výroční zprávy však nebylo v tomto směru přijato žádné formální rozhodnutí.

Hlavními zdroji příjmů Fondu v Účetním období tak byly příjmy z pronájmu nemovitostí.

Fond neplánuje výplatu podílu na zisku.

Transakce se spřízněnými stranami byly realizovány za běžných obchodních podmínek. Transakce se spřízněnými stranami jsou detailně popsány v příloze č. 2 této Výroční zprávy.

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

Od 2. ledna 2015 jsou investiční akcie „IA“ Fondu coby emitenta přijaty k obchodování na regulovaném trhu BCPP. Smyslem listingu investičních akcií Fondu na regulovaném trhu BCPP je zejména větší atraktivita a likvidita investičních akcií pro nové potenciální investory. Dalším důvodem je také možnost rychlejší a flexibilnější likvidity investičních akcií nad rámec pravidel odkupu investičních akcií Fondem a zároveň bez negativního dopadu na peněžní likviditu Fondu pro stávající investory.

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

Fond jako emitent investičních akcií proto zvážil i veřejnou obchodovatelnost jím emitovaných cenných papírů coby alternativního způsobu získání likvidity pro akcionáře, které by nezatěžoval vlastní likviditu Fondu. Prodej investiční akcie akcionářem Fondu třetí osobě na sekundárním regulovaném trhu by mohl být z tohoto hlediska vhodným instrumentem, neboť obchodování s těmito akciemi nemá za následek zhoršení likvidity Fondu (akcionář, který prodává akcie, nevykupuje samotný Fond). Fond tedy vnímá

investiční akcie jako nástroj, který splňuje požadavky obou stran – dovolí Fondu nalézt nové prostředky od dalších investorů, ale bez toho, aby zatěžoval svoji likviditu povinným odkupem akcií, přičemž na druhé straně mají noví akcionáři možnost zobchodovat své akcie v případě potřeby (např. při náhlé životní situaci nebo příležitosti) a takto přeměnit svoji investici na likvidní.

V případě, kdy by se vzhledem k výrazné změně parametrů vnějšího ekonomického prostředí ukázalo další investování Fondu v areálu Poliklinika Budějovická nebo v areálu Praha, Barrandov jako neekonomické, může Fond areál jako celek prodat jinému strategickému investorovi (Exitová strategie pro investice do nemovitostí).

Fond provede částečný nebo celkový exit z investice do majetkové účasti (exitová strategie) ve chvíli, kdy na trhu najde protistranu obchodu s nabídkou zajišťující investorům Fondu ve středně až dlouhodobém horizontu adekvátní zhodnocení investic. V situaci, kdy by vnější ekonomické prostředí neskýtalo možnost prodeje majetkové účasti se ziskem a další držba jednotlivé majetkové SPV by se nejevila jako ekonomicky rentabilní, může Fond zahájit exit z investice prodejem za cenu na trhu dostupnou nebo u jednotlivé majetkové účasti rozhodnout z titulu vlastníka o její likvidaci. Úvěrové pohledávky poskytnuté z majetku Fondu jsou drženy zpravidla do splatnosti vč. možnosti jejího prodloužení, pokud se s ohledem na vývoj investice nejeví jako účelné je kapitalizovat do majetkové účasti, případně je postoupit za tržních podmínek na třetí stranu (Exitová strategie pro investice do majetkových účastí).

b) Finanční přehled

Ze zveřejněného Konsolidovaného výkazu o finanční pozici (rozvaha), viz příloha č. 2 této Výroční zprávy lze definovat konsolidovanou finanční pozici Fondu následujícími údaji v tis. Kč:

Ukazatel	Investiční část v tis. Kč	Neinvestiční část v tis. Kč
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	78 975	-
Hmotný majetek	1 256	-
Poskytnuté zápůjčky	263 849	-
Nedokončené investice do nemovitostí	6 010	-
Investice do nemovitostí – vlastní	3 992 999	-
Investice do nemovitostí – pronajaté prostory	11 234	-
Obchodní a jiné pohledávky	217 179	-
Peníze a peněžní ekvivalenty	43 713	209
Aktiva celkem	4 615 215	209

Ukazatel	Investiční část v tis. Kč	Investiční část v tis. Kč
Vlastní kapitál	-	209
Krátkodobé závazky	521 469	-
Krátkodobé závazky z nájmu	5 965	-
Odložený daňový závazek	160 818	-
Dlouhodobé závazky	142 085	-
Dlouhodobé závazky z nájmu	47 088	-
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	3 737 790	-
<u>Z toho:</u>		
- nekontrolní podíly	44 151	-
- držitelé investičních akcií s právem na odkup	3 693 639	-
Pasiva celkem	4 615 215	209

Neoficiální verze

c) Přehled portfolia

V této části je uveden pouze základní komentovaný přehled o portfoliu konsolidovaného Fondu a portfoliu (nekonsolidovaného) Fondu a jeho konsolidovaných a nekonsolidovaných výsledcích za poslední účetní období. Více podrobností je uvedeno v auditované konsolidované účetní závěrce Fondu v příloze č. 2 a v auditované individuální účetní závěrce Fondu v příloze č. 4 této Výroční zprávy.

Přehled portfolia za konsolidovaný celek v tis. Kč:

Ukazatel	Stav k poslednímu dni účetního období, tj. k 31.12.2023	Stav k poslednímu dni předcházejícího Účetního období, tj. k 31.12.2022	% podíl	změna v %
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	78 975	75 212	1,71 %	5,00 %
Hmotný majetek	1 256	1 197	0,02 %	4,93 %
Poskytnuté zápůjčky	263 849	283 370	5,72 %	-6,89 %
Nedokončené investice do nemovitostí	6 010	13 509	0,13 %	-55,51 %
Investice do nemovitostí - vlastní	3 992 999	3 435 856	86,52 %	16,22 %
Investice do nemovitostí – pronajaté	11 234	13 653	0,24 %	-17,72 %
Obchodní a jiné pohledávky	217 179	92 873	4,71 %	133,85 %
Peníze a peněžní ekvivalenty	43 713	68 071	0,95 %	-35,78 %
Aktiva celkem	4 615 215	3 983 741	100,00 %	15,85 %

Přehled portfolia za individuální část v tis. Kč:

Ukazatel	Stav k poslednímu dni účetního období, tj. k 31.12.2023	Stav k poslednímu dni předcházejícího Účetního období, tj. k 31.12.2022	% podíl	změna v %
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	608 152	505 621	13,78 %	20,28 %
Hmotný majetek	953	576	0,02 %	65,45 %
Poskytnuté zápůjčky	263 849	282 751	5,98 %	-6,69 %
Nedokončené investice do nemovitostí	6 010	6 838	0,14 %	-12,11 %
Investice do nemovitostí - vlastní	3 196 795	2 657 720	72,47 %	20,28 %
Investice do nemovitostí – pronajaté	73 605	71 361	1,67 %	3,14 %
Obchodní a jiné pohledávky	218 609	77 483	4,96 %	182,14 %
Peníze a peněžní ekvivalenty	43 295	63 633	0,98 %	-31,96 %
Aktiva celkem	4 411 268	3 665 983	100,00 %	10,94 %

Komentář k přehledu portfolia

Významná aktiva Fondu jsou uvedena v příloze č. 2 a 4 této Výroční zprávy.

Fond neeviduje žádná věcná břemena na nemovitostech klasifikovaných jako Investice do nemovitostí, která mohou ovlivnit využití těchto aktiv ze strany Fondu.

Fond neeviduje žádné problémy v oblasti životního prostředí, které mohou ovlivnit využití aktiv ze strany Fondu.

V průběhu Účetního období se nevyskytly žádné faktory, rizika či nejistoty, které by měly vliv na výsledky hospodaření Fondu.

Významné investice Fondu do nemovitostí jsou uvedeny v příloze č. 2 a 4 této Výroční zprávy.

d) Významné majetkové účasti

Fond vlastní níže uvedené majetkové účasti:

Název:	ASUZA a.s.
IČO:	283 68 258
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. vlastní 92 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.	

Název:	EDEN Prague Invest s.r.o.
IČO:	285 25 485
Sídlo:	Praha 2 - Vinohrady, Vinohradská 1233/22, PSČ 120 00
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. vlastní 5 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.	

Název:	Fisolta Commerz s.r.o. (do 11. prosinec 2023)
IČO:	035 86 103
Sídlo:	Durychova 101/66, Praha 4, PSČ 142 00
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.	

Na základě Smlouvy o převodu podílu ve společnosti Fisolta Commerz s.r.o. ze dne 11. prosince 2023 došlo k prodeji této majetkové účasti nespřízněné třetí straně.

V roce 2023 tak byla do konsolidačního celku Fondu zahrnuta společnost ASUZA a.s. a EDEN Prague Invest s.r.o. V roce 2022 byly do konsolidačního celku zahrnuty všechny výše uvedené společnosti, viz též příloha č. 2 této Výroční zprávy.

Popis významných nemovitostí v členění dle katastrálního území

Nemovitost dle katastrálního území	
Soubor nemovitostí – Administrativní a lékařské centrum Budějovická; Praha 4, A. Staška 1670/80 - katastrální pracoviště Praha, LV 2010, 11327, 11328, 11329 a 10714, katastrální území Krč, obec Praha.	<u>Poznámka:</u> ve vlastnictví společností Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. a ASUZA a.s.
Budova na pozemku parc.č.968/4 a ostatní plochy parc.č.967/3, 967/6, 967/17, 967/40, 968/1, 968/2, 968/3, 968/9, 968/10, 968/11, 968/12, 968/14, 970/7, 970/10 a 971/2 zapsané u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví č.376 pro katastrální území Hlubočepy, obec Praha.	<u>Poznámka:</u> ve vlastnictví společností Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Pozemek parc. č.369/9 - katastrální pracoviště Praha-Západ, LV 3 048, katastrální území Jesenice u Prahy, obec Jesenice (do 11. prosince 2023)	<u>Poznámka:</u> ve vlastnictví společnosti Fisolta Commerz s.r.o.

e) Přehled výsledků Fondu

Ze zveřejněného Výkazu o úplném výsledku Fondu (příloha č. 2 a 4 Výroční zprávy) lze definovat finanční výkonnost Fondu následujícími údaji v tis. Kč:

Za konsolidovaný celek:

Ukazatel	2023 v tis. Kč	2022 v tis. Kč	změna v %
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	293 957	258 968	13,51 %
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-63 720	-74 456	-14,42 %
Zisk z prodeje investice do nemovitostí	10 605	95 100	-88,85 %
Ostatní provozní náklady	-4 533	-3 771	20,21 %

Ukazatel	2023 v tis. Kč	2022 v tis. Kč	změna v %
Změna reálné hodnoty – investice do nemovitostí	429 366	315 022	36,30 %
Změna reálné hodnoty – ostatní	-20 465	-12 829	59,52 %
Ostatní výnosy	729	220	231,36 %
Provozní výsledek hospodaření	645 939	578 254	11,71 %
Nákladové / výnosové úroky	41 324	-23 900	-272,90 %
Ostatní finanční náklady / výnosy	-85	-1 380	-93,84 %
Finanční výsledek hospodaření	41 239	-25 280	-263,13 %
Výsledek hospodaření před zdaněním	687 178	552 974	24,27 %
Daň z příjmů za běžnou činnost	-40 553	-34 915	16,15 %
Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	646 625	518 059	24,82 %
Položky, které nejsou reklasifikovány do Výsledku hospodaření za účetní období:			
Změny reálné hodnoty kapitálových investic přeceňovaných na reálnou hodnotu do Ostatního úplného výsledku hospodaření	3 763	235	1501,28 %
Související daňový dopad	0	0	n/a
Ostatní úplný výsledek za účetní období po zdanění před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	3 763	235	1501,28 %
Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	650 388	518 294	25,49%
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele vyplatitelných investičních akcií	644 283	510 022	26,32 %
Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií	0	0	n/a
Nekontrolní podíly	6 105	8 272	-26,18 %

Za individuální část:

Ukazatel	2023 v tis. Kč	2022 v tis. Kč	změna v %
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	293 654	258 968	13,39 %
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-63 443	-72 298	-12,25 %
Zisk z prodeje investice do nemovitostí	0	95 100	-100,00 %
Zisk z prodeje majetkové účasti	1 015	0	N/a
Ostatní provozní náklady	-3 663	-3 109	17,82 %
Změna reálné hodnoty – investice do nemovitostí	341 047	196 456	73,60 %
Změna reálné hodnoty – ostatní	-20 612	-16 835	22,44 %
Ostatní výnosy	724	212	241,51 %
Provozní výsledek hospodaření	548 722	458 494	19,68 %
Nákladové / výnosové úroky	20 641	-21 058	-198,02 %
Ostatní finanční náklady / výnosy	-74	-1 369	-94,59 %
Finanční výsledek hospodaření	20 567	-22 427	-191,71 %
Výsledek hospodaření před zdaněním	569 289	436 067	30,55 %
Daň z příjmů za běžnou činnost	-29 135	-26 589	9,58 %
Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	540 154	409 478	31,91 %
Položky, které nejsou reklasifikovány do Výsledku hospodaření za účetní období:			
Změny reálné hodnoty kapitálových investic přeceňovaných na reálnou hodnotu do Ostatního úplného výsledku hospodaření	118 491	26 864	341,08 %
Související daňový dopad	0	0	n/a
Ostatní úplný výsledek za účetní období po zdanění před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	118 491	26 864	341,08 %
Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům	658 645	436 342	50,95 %

Ukazatel	2023 v tis. Kč	2022 v tis. Kč	změna v %
investičních akcií s právem na odkup			
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele vyplatitelných investičních akcií	658 645	436 342	50,95 %
Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií	0	0	n/a

Komentář k přehledu výsledků

V průběhu Účetního období nenastaly žádné významné či neobvyklé transakce, které by mohly zásadně ovlivnit pohled na finanční a majetkovou situaci Fondu.

V průběhu Účetního období se nevyskytly žádné faktory, rizika či nejistoty, které by měly vliv na výsledky hospodaření Fondu.

Jak výnosy, tak i náklady Fondu plynou z tuzemska a jsou denominovány v českých korunách.

K 31.12.2023 měl Fond celková aktiva za konsolidovanou část ve výši 4 615 424 tis. Kč. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup po zohlednění nekontrolních podílů činila k 31.12.2023 celkem 3 693 639 tis. Kč. Ostatní vlastní kapitál Fondu činil ke dni 31.12.2023 částku 209 tis. Kč. Úplný hospodářský výsledek před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zohlednění nekontrolních podílů za rok 2023 činil 644 282 tis. Kč.

K 31.12.2023 měl Fond celková aktiva za individuální část ve výši 4 411 477 tis. Kč. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup činila k 31.12.2023 celkem 3 693 796 tis. Kč. Ostatní vlastní kapitál Fondu činil ke dni 31.12.2023 částku 209 tis. Kč. Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup za rok 2023 činil 658 645 tis. Kč.

Účetní hodnota investičních akcií Fondu byla k 31.12.2023 dle IFRS ve výši 28 599 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 21,72 %. Tento nárůst hodnoty investiční akcie byl způsoben zejména kladným hospodářským výsledkem a dále růstem tržní hodnoty aktiv Fondu.

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

Zdrojem příjmů Fondu byly především příjmy z pronájmu nemovitostí.

Vysvětlující poznámky k výkazům:

V průběhu Účetního období nedošlo ke změnám účetních metod, s výjimkou těch, které jsou popsány v příloze č. 2 a 4 této Výroční zprávy, a finanční výkazy nebyly významně ovlivněny sezónními ani cyklickými faktory.

V průběhu roku 2023 nedošlo k žádným změnám ve struktuře Fondu.

V průběhu účetního období nenastaly žádné významné či neobvyklé transakce, které by mohly zásadně ovlivnit pohled na finanční a majetkovou situaci Fondu.

f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

Hlavní finanční ukazatelé (dle individuální účetní závěrky Fondu):

Následující údaje jsou uvedeny v tis. Kč:

Ukazatel	Stav k poslednímu dni účetního období	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Změna v %
Celkové NAV Fondu	3 693 796 tis. Kč	3 034 587 tis. Kč	21,72 %
Ostatní jmění	209 tis. Kč	209 tis. Kč	0,00 %
Pákový efekt			
- metodou hrubé hodnoty aktiv	118 %	119 %	-0,39 %
Pákový efekt			
- dle standardní závazkové metody	119 %	121 %	-1,14 %
Čistý zisk	658 645 tis. Kč	436 342 tis. Kč	50,95 %
Hodnota investiční akcie s právem na odkup (zaokrouhлено na Kč)	28 599 Kč	23 495 Kč	21,72 %

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.

Způsob výpočtu / stanovení vybraných ukazatelů je uveden v části 5 písm. r) Výroční zprávy.

g) Zdroje kapitálu

Následující přehled údajů v tis. Kč vyjadřuje stav dlouhodobých a krátkodobých zdrojů kapitálu k poslednímu dni Účetního období. Informace o struktuře vlastního kapitálu Fondu podle IFRS jsou uvedeny v příloze č. 2 a 4 této Výroční zprávy.

Za konsolidovaný celek:

Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část v tis. Kč	Neinvestiční část v tis. Kč
Vlastní kapitál	-	209
Dlouhodobé závazky	349 991	-
Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část v tis. Kč	Neinvestiční část v tis. Kč
Krátkodobé závazky	527 434	-

Za individuální část:

Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část v tis. Kč	Neinvestiční část v tis. Kč
Vlastní kapitál	-	209
Dlouhodobé závazky	171 673	-

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část v tis. Kč	Neinvestiční část v tis. Kč
Krátkodobé závazky	545 799	-

Komentář ke zdrojům financování

Fond svou provozní činnost financuje částečně z vlastních zdrojů a částečně z cizích zdrojů (krátkodobé obchodní závazky a nebankovní zápůjčky). Více podrobností k závazkům a zápůjčkám je uvedeno v příloze č. 2 a 4 této Výroční zprávy.

Investiční činnost Fondu je financována především dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií a nebankovními zápůjčkami. V rámci své činnosti není Fond nucen omezovat svou investiční činnost z důvodů nedostatku zdrojů kapitálu. Případné výpadky ve financování z důvodů odkupů investičních akcií je schopen pokrýt z externích zdrojů nebo operativním prodejem likvidních aktiv.

Fond neviduje žádná omezení využití zdrojů jeho kapitálu, které podstatně ovlivnily nebo mohly podstatně ovlivnit provoz Fondu, a to ani nepřímo.

Zapisovaný základní kapitál Fondu je ve výši 2 000 tis. Kč, který je plně splacen a je rozdělen mezi 20 kusů zakladatelských listinných akcií.

Struktura závazků:

Struktura závazků je detailně vysvětlena v příloze č. 2 a 4 této Výroční zprávy, bod Krátkodobé závazky a bod Dlouhodobé závazky.

- Dlouhodobé závazky – obsahují zejména dlouhodobé zápůjčky a dlouhodobé kauce.
- Krátkodobé závazky – obsahují zejména krátkodobé zápůjčky, závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky.

Vysvětlení a rozbor peněžních toků

Peněžní prostředky Fondu je možno analyzovat následovně:

Za konsolidovaný celek:

Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.2023 v tis. Kč	Investiční část v tis. Kč	Neinvestiční část v tis. Kč
Pokladní hotovost	53	-
Peněžní prostředky na bankovních účtech	43 660	209
Celkem	43 713	209

Za individuální část:

Peníze a peněžní ekvivalenty k 31. 12. 2023 V tis. Kč	Investiční část v tis. Kč	Neinvestiční část v tis. Kč
Pokladní hotovost	42	-
Peněžní prostředky na bankovních účtech	43 253	209
Celkem	43 295	209

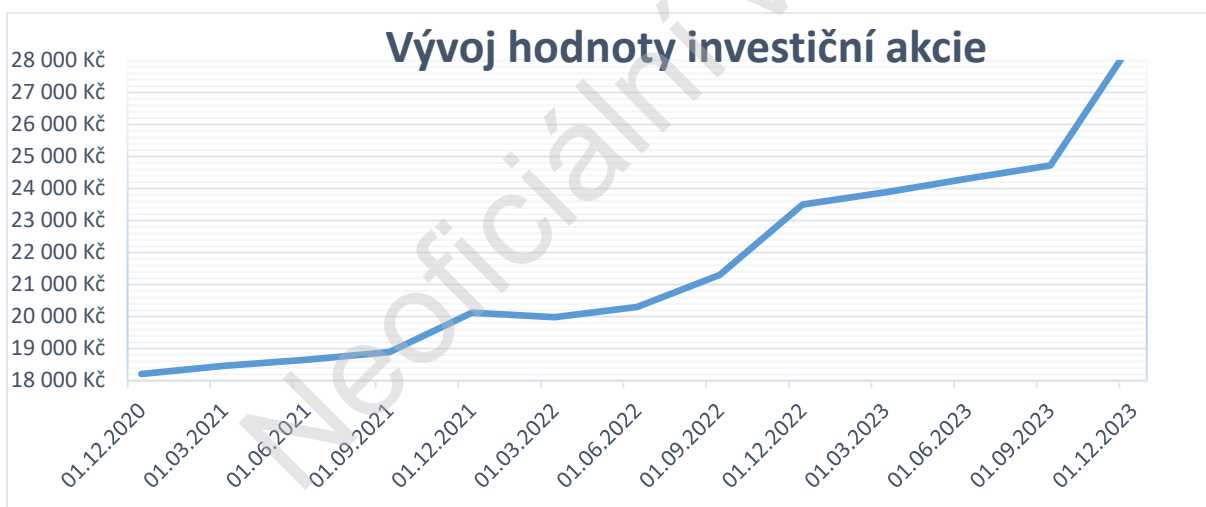
Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 a 4 této Výroční zprávy, bod Peníze a peněžní ekvivalenty.

Výkaz peněžních toků za Účetní období je uveden v příloze č. 2 a 4 této Výroční zprávy.

Struktura finanční hotovosti:

Struktura finanční hotovosti je uvedena výše. Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou umístěny na bankovních účtech Depozitáře Fondu.

h) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP)



Fond v rozhodném období nesledoval ani nekopíroval žádný index nebo jiný benchmark.

i) Informace o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné

Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

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. 90 dní 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 67 % výnosů Skupiny). Nájemci ze segmentu obchodní prostory tvoří cca 33 % 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 negativním výhledem ekonomiky dojde ke zvýšení požadovaných úrokových sazeb u dluhových nástrojů, což může vést k dočasnému snížení reálné hodnoty dluhových nástrojů v portfoliu Fondu.

Lze předpokládat, že významná ekonomická recese napříč celou ekonomikou může 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 nájmů.

Běžné příjmy Fondu mohou z regulatorních důvodů zaznamenat krátkodobý částečný výpadek. Výpadek těchto příjmů však není pro Fond kritický, a to ani ve vyšším objemu. Majetek Fondu je dostatečně likvidní.

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 žádné významné závazky k pokračujícímu financování investic, a proto významné potíže s likviditou při realizaci investiční strategie nehrozí.

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.

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady epidemiologických opatření byly vyhodnoceny jako nevýznamné. Fond očekává možný dočasný pokles v reálné hodnotě investic. Pro další fungování Fondu však tento pokles nepředstavuje překážku. Aktuální likvidita Fondu je zajištěna, neboť 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, které je vzhledem k malé a otevřené ekonomice pod silným vlivem vývoje v EU (zejména Německo) a také pod silným vlivem externích událostí (např. kvůli geografické blízkosti k Ukrajině). Vliv na hospodaření Fondu je především prostřednictvím změny reálné hodnoty majetku a závazků Fondu.

Ekonomická situace byla v průběhu roku 2023 ovlivněna dvěma silnými faktory – vysokou inflací a slabou ekonomickou situací.

- Byť ČNB byla jednou z prvních národních bank, která přistoupila ke zvyšování úrokových sazeb (z počáteční úrovně dvoutýdenní reposazby 0,25 % až na úroveň 7,00 % z června 2022, kterou ČNB držela téměř po celý rok 2023), tak nedokázala zabránit vysokému růstu inflace, která se v roce 2023 v průměru držela nad 10 %. Centrální banky v dalších státech brzy následovaly a i v hlavních ekonomických centrech ovlivňujících celosvětový trh, tedy v USA a EU, se úrokové sazby držely na vysokých úrovních, příp. v roce 2023 dále postupně rostly. Inflace byla vysoká zejména ve státech střední a východní Evropy, kde její vývoj eskaloval i kvůli silnému dopadu války na Ukrajině z důvodu cen energií, originálně získávaných z Ruska. Hlavním 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. Proto byl růst úrokových sazeb rychlý a na v předchozím desetiletí nevídané úrovni a aktivitu ekonomických subjektů skutečně začal dusit.
- Ekonomika se tak v průběhu roku 2023 pohybovala mezi stagnací a slabou recesí (k datu vytvoření této Výroční zprávy odhad -0,3 % za 2023). Příčinou bylo omezení investic firem i razantní snížení spotřebních výdajů domácností způsobené poklesem reálných mezd (-2,5 % za 2023), ztrátou kupní síly nízkopříjmových domácností a spořením těch vysokopříjmových. Spotřebitelé jsou ve svých výdajích stále velmi obezřetní, ve svých obavách jsou utvrzováni dalšími negativními zprávami ze světa nebo domácími vlivy typu konsolidačního balíčku státního rozpočtu.
- Růst úrokových sazeb s mírným zpožděním vedl k růstu sazeb depozitních, což dále v roce 2023 podporovalo domácnosti v opatrném chování, byť reálné úrokové sazby vlivem vysoké inflace zůstávaly záporné.

Dopady ruské invaze na Ukrajinu

Z pohledu finančních trhů a makroekonomického vývoje ruská invaze na Ukrajinu ztratila svůj iminentní význam a vliv. Za cca 2 roky od zahájení konfliktu (únor 2022) již byly nalezeny alternativy dodávek energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity. Teplá zima 2022/2023 pomohla vyhnout se nedostatku plynu a ropy a následně i snížit jejich ceny na trhu a naplnit zásobníky a objednat kapacitu na zimu 2023/2024. Taktéž ekonomiky, firmy a dodavatelsko-odběratelské řetězce prokázaly určitou míru odolnosti a flexibility vypořádat se s dražšími energiemi nebo sankcemi na Rusko ovlivňujícími toky zboží a služeb.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny i po cca dvou letech trvání konfliktu zůstávají totožné, v čase se však snižuje jejich vliv:

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

V souvislosti s okupací části 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.

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

Neoficiální verze

4. Výroční zpráva

- a) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)

Po rozvahovém dni do doby sestavení konsolidované účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny sestavenou k 31. prosinci 2023.

- b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)

Pro rok 2024 Fond neplánuje žádné významnější investice v areálu Poliklinika Budějovická, budou pouze prováděny drobné úpravy nemovitostí v návaznosti na požadavky jednotlivých nájemců. V roce 2024 bude také pokračovat příprava projektu na výstavbu multifunkční budovy v areálu Barrandov Geologická.

Fond z důvodu úspor administrativních nákladů a zefektivnění svého fungování zvažuje provést fúzi se svou dceřinou společností ASUZA a.s. K datu sestavení této Výroční zprávy však nebylo v tomto směru přijato žádné formální rozhodnutí.

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond dále realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu formou selekce titulů vhodných k investování a aktivního řízení portfolia Fondu poskytováním středně a dlouhodobých úvěrů, případně nákupem majetkových účastí ve společnostech držících investičně zajímavé nebo významně podhodnocené nemovitosti „distressed assets“ a spravovat současné portfolio. Disponibilní výnosy budou z větší části dále reinvestovány.

Fond neplánuje upisovat další investiční akcie.

V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2024 výplatu dividendy.

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond dále čelit kreditnímu riziku protistran, což plyne z jeho investiční strategie. Fond bude eliminovat tato rizika zejména aktivním zajištěním poskytovaných úvěrů.

Z pohledu očekávaných podnikatelských rizik a nejistot Fondu pro následující období může být rizikem potřeba likvidity na straně jeho majetkových účastí, kterou je Fond připraven kryt vlastním kapitálem, případně emisí dalších investičních akcií, případně i externím financováním.

Makroekonomický výhled na rok 2024 byl postavený na základě prognóz ČNB a KB z podzimu 2023 a stojí na těchto předpokladech vývoje základních fundamentů české ekonomiky:

- Dojde k obnovení růstu HDP o slabých 1,6 %, a to díky obnovenému růstu reálných mezd (nízká nezaměstnanost drží se pod 4 % dle metodiky Ministerstva práce a sociálních věcí (dále jen „MPSV“) pomůže ve vyjednávací pozici vůči zaměstnavatelům) a následně mírnému růstu spotřebních výdajů. Naopak brzdit ekonomiku budou stále ještě vysoké úrokové sazby (zejména počátkem roku 2024) a slabý růst dalších zemí, zejména Německa. Rizikem pro obnovení růstu HDP je reakce na konsolidační balíček či globální vývoj a z toho plynoucí omezující chování ekonomických subjektů tlumících spotřebu a investice.
- Inflace se v roce 2024 dostane ke 2 %, a to díky srovnávací základně, silnému poklesu poptávky z roku 2023 a zlevnění surovin na trzích; s rizikem na vyšší straně kvůli snižování státních dotací a subvencí (s dopadem na cenu, např. přes navýšení o OZE), vlivu konsolidačního balíčku, nízké nezaměstnanosti, silnějšímu oživení poptávky a riziku růstu cen ropy.
- Pokles inflace by měl být následován poklesem úrokových sazeb, kdy pravděpodobný je rychlý pokles korunových sazeb na cca 4 % na konci 2024, poté by již pokles měl být pozvolnější. 10Y IRS by měl klesnout o cca 0,5 procentního bodu k 4 % a mělo by dojít ke zploštění křivky. Obdobný vývoj je očekáván i pro eurové a dolarové sazby, byť zejména pro Euro platí, že sazby jsou a budou vyšší a po delší dobu, než bylo predikováno počátkem roku 2023.
- Pokles úrokových sazeb bude opatrně následován i snižováním korunových (či cizoměnových) depozitních úroků.

- Kurz české koruny k EUR se v roce 2023 držel většinou pod 24 CZK/EUR, s mírným oslabováním ke konci roku. Pro rok 2024 čekáme dle makroekonomických fundamentů vývoj bez významných výkyvů - mírné oslabení až k 25 CZK/EUR v prvním pololetí kvůli poklesu korunových úrokových sazeb, v pololetí druhém naopak slabší posílení díky hospodářskému oživení v České republice.

Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně investuje:

- Realitní trh
 - o Stavebnictví pokleslo v roce 2023, na rok 2024 je čekán mírný růst do 5 %. Trh nemovitostí zažil mírnou korekci cen do 5 % za ČR za 2023 (dle indexu cen nemovitostí), korekci brzdila nákladová strana, resp. inflační růst cen stavebních materiálů, který však obecně postupně odezněl, a růst ceny prací včetně mezd.
 - o Pokles úrokových sazeb bude impulsem pro úvěrový trh. Díky poklesu úroků z vkladů a poklesu hypotéčních úroků dojde k oživení hypotéčních úvěrů a tím i poptávky po nemovitostech. Oživení pomohou i uvolněná pravidla ČNB pro hypotéčního financování.
 - o Mělo by tak dojít k pozvolnému návratu růstu cen nemovitostí, ten však bude selektivní (z pohledu lokace a kvality), vyvolán spíše nižší novou nabídkou (byť i na straně poptávky dojde k oživení). Cenová dostupnost bydlení stále zůstává špatná kvůli silnému růstu cen v posledních letech v porovnání s dřívějšími lety a kvůli zaostávajícímu růstu reálných mezd.
 - o Situace jednotlivých nemovitostí a developerských projektů bude silně individuálně ovlivněna finančními parametry jednotlivých projektů, cenou a dostupností financování, úřízením nákladů a ziskové marže a kvalitou projektových kalkulací. Silnější vliv než dříve budou mít i požadavky ESG, které budou zvyšovat nákladovost, ovlivňovat konkurenceschopnost nemovitosti či projektu a schopnost získat si externí financování a jeho cenu.
- Úvěry a pohledávky
 - o Obecně zůstává v ekonomice nízký podíl NPL (úvěry v selhání), ať již jde o úvěry hypotéční, spotřebitelské nebo nefinančním podnikům. Může však docházet k mírnému nárůstu vlivem zpoždění tohoto ukazatele za vývojem reálné ekonomiky.
 - o Ocenění úvěrů na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů).
 - o Rizikem je vývoj kreditní marže, kdy situace jednotlivých úvěrových pohledávek bude silně ovlivněna finančními parametry dlužníků, zejména schopností generovat cash flow na úhradu úroků a jistin, respektive schopností své závazky refinancovat, tedy schopností získat nové financování a za akceptovatelnou cenu, a kreditní marže vstupující do ocenění úvěrů a pohledávek tedy bude silně záviset na individuálním posouzení finančního zdraví dlužníka.
- Majetkové účasti (neobchodované společnosti)
 - o Ocenění majetkových účastí bude v roce 2024 pod vlivem dvou potencionálně protichůdných vlivů – pokles úrokových sazeb a individuální vývoj jednotlivých společností v období doznávající recese.
 - o Ocenění majetkových účastí na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů). Tento faktor by také měl začít (se zpožděním) podporovat ekonomickou aktivitu firem a snižovat jejich nákladovost při využití úvěrového financování
 - o Na druhé straně bude zásadní pro ocenění majetkových účastí individuální situace jednotlivých firem, která bude silně ovlivněna jejich finančními parametry, zejména schopností růst na tržbách a EBITDA a generovat cash flow a ziskovou marži, což bývají nejdůležitější vstupy pro oceňovací modely. Individuální situace jednotlivých firem tak bude velmi různorodá a bude záviset na vývoji odvětví a schopnosti managementů firem obstát v prostředí vysokých nákladů a dlouhodobého slabého růstu po předchozí cca desetileté periodě podporující využívání cizích zdrojů na úkor vlastní ekvity.

Rizikové faktory aktuálního účetního období

V průběhu aktuálního účetního období budou významným rizikovým faktorem následující jevy:

- pomalejší než čekáný pokles inflace;
- pozvolnější než očekávaný pokles úrokových sazeb v ekonomice s dopadem na ceny akcií a dluhopisů kvůli tržní poptávce a přes oceňovací modely, způsobující zhoršení finančního zdraví firem a podporující spoření jako alternativu k investování;
- pokračující pokles spotřebitelských útrat a investic osob a firem s následným významným omezením ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky (včetně průmyslu a stavebnictví) a pokračující ekonomickou stagnací;
- zhoršení ziskovosti firem, růst defaultů a růst kreditních přírážek s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu;
- mezinárodní vlivy mající šokový dopad nebo zvyšující riziko.

Ke dni vyhotovení Výroční 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.

c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ)

Ke konci Účetního období nedržel Fond, jeho dceřiná společnost ani nikdo jiný jménem Fondu akcie, které by představovaly podíl na základním kapitálu Fondu.

e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ)

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí. Fond nemá žádné zaměstnance, proto ani není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)

Fond nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

g) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF)

Obhospodařovatel vykonával v průběhu Účetního období ve vztahu k Fondu standardní činnost dle statutu Fondu. Z hlediska investic nedošlo v průběhu Účetního období k uzavření žádné nabývací smlouvy.

- h) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP)

Jméno a příjmení	Ing. Tomáš Sýkora
Další identifikační údaje	Datum narození: 13.09.1994 Bytem: Za Dvorem 152, 280 02 Kolín
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	
<p>Před příchodem do AVANT IS pracoval ve společnosti PricewaterhouseCoopers na pozici daňového konzultanta v týmu M&A, kde se věnoval převážně daňovým due diligence, structuringu a mezinárodnímu zdanění. Inženýrský titul získal na Vysoké škole ekonomické v Praze v oboru Finance. Jeden semestr strávil na ekonomické univerzitě v polském Krakově.</p>	

Jméno a příjmení:	Mgr. Daniel Štrtr
Další identifikační údaje:	nar. 20. 5. 1974 bytem Šluknovská 316/12, 190 00, Praha 9
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	od 1.1.2023 – 3.10.2023
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera:	
<p>Magisterský titul na Přírodovědecké fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Sociální geografie a regionální rozvoj, demografie. Více než 12-ti letá praxe v oblasti správy nemovitostí, developmentu a řízení investičních příležitostí. Praxe v řízení většího počtu lidí.</p>	

Jméno a příjmení	David Polanecký
Další identifikační údaje	Datum narození: 20.3.1968 Bytem: Čiklova 1135/23, 140 00, Praha 4 – Nusle,
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	od 4.10.2023 do 31.12.2023
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	
<p>Před příchodem do AVANT IS pracoval ve vedení společností, zabývajících se převážně správou a obchodováním s nemovitostmi pro bytové i komerční účely, přípravou projektů pro revitalizaci a rozvoj nemovitostních celků z vlastního nemovitostního portfolia a k získávání strategických partnerů k realizaci těchto projektů.</p>	

- i) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP)

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

- j) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP)

V Účetním období nebyla taková osoba deponitářem pověřena.

- k) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP)

V Účetním období nevyužíval Fond služeb hlavního podpůrce.

- l) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Tato informace je obsahem přílohy č. 6 Výroční zprávy.

- m) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP)

V Účetním období nebyl Fond účastníkem žádných soudních nebo rozhodčích sporů, které by se týkaly majetku nebo nároků vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, kdy by hodnota předmětu sporu převyšovala 5 % hodnoty majetku Fondu v Účetním období.

V Účetním období nebyl Fond účastníkem správního, soudního ani rozhodčího řízení, které mohlo mít nebo v nedávné minulosti mělo významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu.

- n) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP)

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

V účetním období předcházejícím Účetní období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

- o) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování	720 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	324 tis. Kč
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	0 tis. Kč
Úplata administrátora	zahrnuta v úplatě za obhospodařování
Úplata hlavního podpůrce	0 tis. Kč
Úplata auditora (zaplaceno)	350 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních:	
Poradenství a konzultace	1 106 tis. Kč
Ocenění a znalecké posudky	190 tis. Kč
Daně a poplatky	255 tis. Kč
Právní a notářské služby	163 tis. Kč
Ostatní správní náklady	555 tis. Kč
Provozní náklady Fondu celkem	3 663 tis. Kč

Úplaty jsou hrazeny na vrub Investičního fondového kapitálu. Náklady Fondu, které nevznikají nebo nemohou vznikat v souvislosti s investiční činností Fondu, lze hradit pouze na vrub Ostatního jmění.

- p) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF)

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

- q) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF)

Pracovníci obhospodařovatele (včetně portfolio manažera Fondu) i zmocnění zástupci statutárního orgánu jsou odměňováni členem statutárního orgánu v souladu s jeho vnitřními zásadami pro odměňování, které byly vytvořeny v souladu s požadavky AIFMR. Tyto osoby nejsou odměňovány Fondem.

Obhospodařovatel Fondu vytvořil systém pro odměňování svých pracovníků, včetně vedoucích osob, kterým se stanoví, že odměna je tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou (výkonnostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření obhospodařovatele a hodnocení výkonu příslušného pracovníka.

Obhospodařovatel Fondu je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých pracovníků. Vzhledem ke skutečnosti, že obhospodařovatel obhospodařuje vysoký počet investičních fondů, jsou níže uvedena čísla pouze poměrnou částí celkové částky vyplacené obhospodařovatelem Fondu jeho zaměstnancům, neboť pracovníci obhospodařovatele zajišťují služby obhospodařování a administrace zpravidla ve vztahu k více fondům. Obhospodařovatel zavedl metodu výpočtu poměrné částky připadající na jednotlivé fondy založenou na objektivních kritériích.

Pevná složka odměn	567 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn	0 tis. Kč
Počet příjemců	86,8
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 tis. Kč

r) **Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF)**

Obhospodařovatel Fondu uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k pracovníkům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven obhospodařovatel Fondu nebo obhospodařovaný fond. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a nepodněcují k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu obhospodařovaných fondů, jsou v souladu s jejich strategií a zahrnují postupy k zamezování střetu zájmů.

Pracovníci a vedoucí osoby, kteří při výkonu činností v rámci své funkce nebo pracovní pozice mají podstatný vliv na rizikový profil Fondu:

- představenstvo a dozorčí rada;
- ředitelé správy majetku.

Na tuto skupinu osob se rovněž uplatňují výše uvedená pravidla o stanovení pevné nárokové a pohyblivé nenárokové složce odměny s tím, že mzda a výkonnostní odměna musí být vhodně vyvážené. Vhodný poměr mezi mzdou a výkonnostní odměnou se stanovuje individuálně.

Odměny vedoucích osob	73 tis. Kč
Počet příjemců	8,0
Odměny ostatních pracovníků	494 tis. Kč
Počet příjemců	78,8

5. Výkaz o řízení a správě Fondu

a) Informace o kodexech řízení a správy Fondu (§ 118 odst. 4 písm. a) až c) ZPKT)

Fond je řízen a spravován investiční společností, která je povinna se při obhospodařování a administraci Fondu řídit celou řadou všeobecně závazných právních předpisů, včetně právních předpisů Evropské unie (ZISIF, ZOK, AIFMR atd.), z jejichž požadavků vychází i soubor vnitřních norem obhospodařovatele Fondu. Vnitřní normy jsou pravidelně aktualizovány a předkládány ČNB ke schválení. Rovněž podléhají interní kontrole compliance a vnitřního auditu. Obsahují řadu interních pravidel obhospodařovatele (např. organizační řád, který je základní normou řízení a správy obhospodařovatele Fondu, o střetu zájmů, o výkonu hlasovacích práv atd.), které mají za cíl podporovat řádnou správu jmění Fondu a dosahování vytyčených investičních cílů etickým způsobem. Obhospodařovatel je navíc vůči Fondu, resp. investorům Fondu zavázán dodržovat při správě majetku standard tzv. odborné péče. Tímto je zajištěna vysoká úroveň odbornosti poskytovaných služeb se současným důrazem na etiku, transparentnost a spravedlivý přístup vůči všem zainteresovaným subjektům. Dohled nad uplatňováním výše uvedené politiky řízení a správy obhospodařovaných fondů zajišťuje stálá funkce vnitřního auditu, oddělení compliance, management obhospodařovatele a kontrolní orgán Fondu.

Mimo výše uvedené neexistují žádné kodexy řízení a správy Fondu, které by byly pro Fond závazné nebo které by dobrovolně dodržoval.

b) Popis hlavních parametrů systémů vnitřní kontroly a řízení rizik ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT)

Účetnictví Fondu je vedeno v souladu se IFRS. Jednotné účetní politiky a postupy uplatňované ve Fondu jsou stanoveny při plném respektování všeobecně závazných účetních předpisů a platných účetních standardů v rámci interních směrnic investiční společnosti, která je administrátorem Fondu. Tyto standardy jsou dále doplněny soustavou nižších metodických materiálů, zaměřujících se podrobněji na konkrétní části a oblasti účetní problematiky.

Fond účtuje o veškerých účetních případech pouze na základě schválených podkladů. Rozsah podpisových oprávnění jednotlivých schvalovatelů je stanoven v organizačním řádu administrátora Fondu a vychází též z jeho aktuálního složení statutárního orgánu

Vedení účetnictví Fondu v souladu s § 50 ZISIF zajišťuje statutární orgán Společnosti, AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, sídlo: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4.

Interní oddělení účetnictví administrátora Fondu, které provádí dohled nad vedením účetnictví, je v rámci organizačního řádu administrátora Fondu odděleno od správy majetku Fondu a dceřiných společností Fondu, včetně správy bankovního spojení, a od provádění úhrad plateb z běžných a z dalších účtů Fondu v souladu s výše uvedenými interními směrnici a organizačním řádem. Tímto je eliminováno riziko nakládání s majetkem Fondu jedinou osobou bez vlivu výkonných osob a schvalovatelů transakcí a současně je významně omezeno riziko úmyslného zkreslení účetních výkazů. Osoby oprávněné uzavřít obchod na účet Fondu jsou odděleny od osob oprávněných potvrdit realizaci obchodu na účet Fondu, včetně realizace takového obchodu. Do účetního systému mají přístup pouze uživatelé s příslušnými oprávněními a dle jejich funkce je jim přiřazen příslušný stupeň uživatelských práv. Oprávnění k přístupu do účetního systému je realizováno po schválení nadřízeným vedoucím a vlastníkem procesu účetnictví. Oprávnění pro aktivní vstup (účtování) do účetního systému mají pouze pracovníci oddělení účetnictví administrátora, resp. pracovníci osoby, na kterou byla tato činnost delegována. Všechna přihlášení do účetního systému jsou evidována a lze je zpětně rekonstruovat.

Výkon vnitřní kontroly je zajišťován vnitřním auditorem administrátora Fondu a pracovníkem administrátora Fondu pověřeným výkonem compliance, jejichž činnosti, povinnosti a pravomoci jsou popsány v organizačním řádu administrátora Fondu a v jeho platných a aktualizovaných interních směrnici. V rámci vnitřní kontroly je pravidelně kontrolováno a vyhodnocováno dodržování všeobecně závazných právních předpisů a vnitřních řádů, příkazů, pokynů, směrnic a limitů, kontrolováno schvalování a autorizaci transakcí nad stanovené limity, kontrolován průběh činností a transakcí, ověřovány výstupy

používaných systémů, jejich rizikovitost a metody řízení rizik. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření.

Nedílnou součástí kontrolního systému v procesu účetnictví je inventarizace majetku a závazků Fondu, v jejímž průběhu se ověřuje, zda jsou do účetnictví promítnuta veškerá předvídatelná rizika a možné ztráty související s inventarizovaným majetkem, zda je zajištěna jeho řádná ochrana a údržba a zda účetní zápisy o majetku a závazcích odrážejí jejich reálnou hodnotu. Účetnictví Fondu je pravidelně podrobováno kontrole též v rámci činností vnitřního auditu, který zjišťuje soulad užívaných postupů s platnou legislativou a příslušnými řídicími dokumenty administrátora Fondu. Správnost účetnictví a účetních výkazů je kontrolována průběžně v rámci účetního oddělení a dále pravidelně externím auditorem schvalovaným valnou hromadou Fondu, který provádí ověření účetní závěrky zpracované k rozvahovému dni, tj. k 31. 12. nebo k jinému dni v souladu se ZoÚ. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření, která zajistí uvedení skutečného stavu a účetního stavu do vzájemného souladu.

c) Popis práv spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT)

Fond vydává druhy cenných papírů uvedené v části 1 písm. b) Výroční zprávy.

Zakladatelské akcie

Tyto cenné papíry jsou vydávány k zapisovanému základnímu kapitálu, jehož výše je též uváděna v obchodním rejstříku. Podíl na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií. Zakladatelské akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a stanovami Fondu.

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.

Akcionáři držící zakladatelské akcie se na fondovém kapitálu Fondu ve vztahu k těmto akciím podílejí zcela a výlučně v rozsahu Ostatního jmění.

Podíl na zisku a podíl na likvidačním zůstatku včetně záloh lze akcionářům držícím zakladatelské akcie vyplácet na tyto akcie výlučně na vrub Ostatního jmění.

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.

Investiční akcie

Jedná se o akcie vydávané Fondem, které nejsou zakladatelskými akciemi. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a stanovami Fondu.

Práva spojená s investičními akciemi

Investoři do investičních akcií se na fondovém kapitálu Fondu podílejí zcela a výlučně v rozsahu Investičního fondového kapitálu.

Investoři do všech investičních akcií jedné třídy se na Investičním fondovém kapitálu podílejí zcela a výlučně v rozsahu části Investičního fondového kapitálu připadající na tuto třídu na základě distribučního poměru uvedeného ve stanovách a statutu Fondu. Investoři do investičních akcií jedné třídy se pak na části Investičního fondového kapitálu připadajícího na tuto třídu podílejí poměrně podle počtu investičních akcií ve svém majetku. Třída investičních akcií znamená druh investičních akcií ve smyslu § 276 ZOK, resp. § 163 odst. 3 ZISIF, tj. investiční akcie, se kterými jsou spojena stejná práva. Podíl na zisku a podíl na likvidačním zůstatku včetně záloh na tyto výplaty lze vlastníkům investičních akcií určité třídy vyplácet výlučně na vrub části Investičního fondového kapitálu připadajícího na tuto třídu.

S investiční akcií je spojeno právo akcionáře jako společníka podílet se dle ZOK a těchto stanov na řízení společnosti. Právo investičních akcií na zisku a na likvidačním zůstatku vzniká pouze z majetku, který vznikl z investiční činnosti (z fondového kapitálu připadajícího na investiční akcie). Investiční akcie s právem na odkup jsou v závěrce podle IFRS vykázány jako závazek.

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.

S investiční akcií je spojeno zejména:

- a) právo na její odkoupení na účet Fondu;
- b) právo na podíl na zisku; a
- c) právo na podíl na likvidačním zůstatku.

S investičními akciemi není spojeno zejména:

- a) hlasovací právo, nestanoví-li právní předpis, stanovy Fondu nebo jeho statut něco jiného; a
- b) právo akcionáře jako společníka podílet se podle ZOK a stanov na řízení Fondu.

Nabývání investičních akcií

Investiční akcie Fondu může smluvně nabývat osoba, investuje-li nejméně:

- a) ve výši ekvivalentu částky 125.000, - EUR (jedno sto dvacet pět tisíc euro) přepočtené na české koruny v kurzu vyhlášeném Českou národní bankou ke dni nabytí v případě, že splňuje podmínky ust. § 272 odst. 1 písm. a) až i) bod 1 Zákona.;
- b) částku 1.000.000, - Kč (jeden milion korun českých) v případě, že splňuje podmínky ust. § 272 odst. 1 písm. i) bod 2 Zákona.

Fond je oprávněn za úpis investičních akcií účtovat investorovi vstupní poplatek v maximální výši 3 % z částky k investování, a to kromě prvních dvou měsíců od zahájení upisování investičních akcií. Tento poplatek je příjmem Fondu. Vstupní poplatek se připočítává k upisované částce. Konkrétní výše vstupního poplatku je uvedena ve smlouvě o úpisu uzavřené mezi investorem a Fondem.

Fond emituje investiční akcie za aktuální hodnotu investiční akcie vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných upisovatelem na účet Fondu zřízený pro tento účel depozitářem Fondu, resp. za peněžní částku započtenou k rozhodnému dni postupem dle § 21 odst. 3 Zákona o obchodních korporacích. Za peněžní částku došlou na účet Fondu (sníženou o případné poplatky) účtovanou dle smlouvy o úpisu investičních akcií, nebo za peněžní částku započtenou k rozhodnému dni postupem dle § 21 odst. 3 Zákona o obchodních korporacích je emitován nejbližší nižší celý počet investičních akcií Fondu vypočtený jako celočíselná část podílu došlé částky (snížené o případné poplatky) a aktuální hodnoty investiční akcie Fondu platné k rozhodnému dni. Rozdíl (zbytek došlé částky), za který již nelze nakoupit celou investiční akcii Fondu, je příjmem Fondu (způsob vyrovnání nedoplatků, případně přeplatků), činí-li tento rozdíl maximálně 100,- Kč. Přesahuje-li rozdíl částku 100,- Kč, bude vyplacen zpět na bankovní účet investora.

Odkupování investičních akcií

Administrátor zajistí odkoupení požadované částky, anebo požadovaného počtu Investičních akcií na účet Fondu od Investora ve lhůtě:

- a) 30 dní ode dne obdržení žádosti o odkoupení investičních akcií, pokud příslušný Investor žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě maximálně 4.000.000, - Kč (čtyři miliony korun českých);
- b) 60 dní ode dne obdržení žádosti o odkoupení investičních akcií, pokud příslušný Investor žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě vyšší než 4.000.000,-Kč (čtyři miliony korun českých), maximálně však =10.000.000,-Kč (deset milionů korun českých);
- c) 90 dní ode dne obdržení žádosti o odkoupení investičních akcií, pokud příslušný Investor žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě vyšší než 10.000.000,-Kč (deset milionů korun českých);

přičemž k odkoupení investičních akcií používá prostředky z Majetku Fondu

Administrátor zajistí odkoupení investiční akcie za její aktuální hodnotu vyhlášenou zpětně pro období, v němž obdržela žádost o odkoupení investičních akcií. Výplata peněžních prostředků odpovídajících

hodnotě odkoupených investičních akcií je provedena bezhotovostním převodem na účet Investora uvedený v žádosti o odkup investičních akcií. Minimální hodnota jednotlivého odkupu investičních akcií Fondu činí 200.000, - Kč (dvě stě tisíc korun českých). Hodnota investičních akcií ve vlastnictví jednoho Investora Fondu nesmí odkupem investičních akcií klesnout pod hranici minimální investice v tomto Statutu.

V případě zpětně provedené opravy aktuální hodnoty Investiční akcie může být z majetku Fondu kompenzován rozdíl ve výši zjištěných rozdílů týkajících se počtu vydaných Investičních akcií. Byl-li Investorovi vydán vyšší počet Investičních akcií, než odpovídá počtu, který by mu měl být vydán na základě opravené aktuální hodnoty Investiční akcie, rozhodne Fond o zrušení příslušného počtu Investičních akcií ve výši zjištěného rozdílu bez náhrady. Investor je povinen poskytnout Fondu neprodleně součinnost při vrácení zrušených Investičních akcií. Fond neručí za škody, které vzniknou v důsledku prodlení Investora s poskytnutím součinnosti při vrácení Investičních akcií. Byl-li Investorovi vydán nižší počet Investičních akcií, než odpovídá počtu, který by mu měl být vydán na základě opravené aktuální hodnoty Investiční akcie, bude Investorovi dodatečně vydán příslušný počet Investičních akcií ve výši zjištěného rozdílu. V případě opravy aktuální hodnoty Investiční akcie, která představuje v absolutní hodnotě 0,5 % a méně (pokud zákon nestanoví jinak) opravené aktuální hodnoty Investiční akcie nebo v důsledku které byla způsobena pouze zanedbatelná škoda a účelně vynaložené náklady související s její náhradou by zjevně převýšily výši její náhrady, nebudou rozdíly v počtu vydaných akcií kompenzovány, nerozhodne-li Obhospodařovatel jinak. V ostatních případech vzniku škody je k náhradě škody povinna osoba, která škodu zavinila.

Klesne-li výše Fondového kapitálu na ekvivalent částky 35.000.000, - Kč (třicet pět milionů korun českých) a nižší, může Obhospodařovatel pozastavit odkupování investičních akcií. Dosáhne-li výše Fondového kapitálu částky 3 mld. Kč (tři miliardy korun českých) a vyšší, může Obhospodařovatel pozastavit vydávání investičních akcií. Pro stanovení dne obnovení vydávání nebo odkupování investičních akcií platí ust. § 163 odst. 3 Zákona. Obhospodařovatel je oprávněn pozastavit vydávání nebo odkupování Investičních akcií na dobu nejdéle 2 let, a to jen, je-li to nezbytné z důvodu ochrany práv nebo právem chráněných zájmů Investorů.

Výstupní poplatky

Na odkupy investičních akcií se neaplikuje výstupní poplatek (srážka).

d) Popis složení a postupů rozhodování vedoucího orgánu Fondu a jeho výborů, jsou-li zřízeny (§ 118 odst. 4 písm. f) ZPKT)

Statutárním orgánem Fondu je představenstvo, které má jednoho člena, kterým je licencovaná investiční společnost, která je oprávněna obhospodařovat Fond jako nesamosprávný investiční fond v souladu se ZISIF. K zastupování investiční společnosti v její funkci statutárního orgánu Fondu tato ve smyslu ust. § 154 OZ pověřuje zmocněnce za splnění podmínek ust. § 46 odst. 3 ZOK. Fond navenek zastupuje statutární orgán prostřednictvím svých zmocněnců, kteří mohou každý jednat samostatně.

Člena představenstva volí a odvolává valná hromada Fondu.

V kompetenci statutárního orgánu je v souladu s § 154 odst. 3 ZISIF stanovení základního zaměření obchodního vedení Fondu. Tato kompetence nemůže být delegována na jiné orgány Fondu. Samotná investiční rozhodnutí obhospodařovatele v rámci uplatňování investiční strategie Fondu jsou realizována příslušným ředitelem správy majetku, portfolio manažerem, který řídí investiční činnost obhospodařovatele ve vztahu k Fondu.

Statutární orgán Fondu, AVANT IS, je investiční společností, která je oprávněna k obhospodařování fondů kvalifikovaných investorů a k provádění jejich administrace. AVANT IS je licencovanou investiční společností specializující se na vytváření, obhospodařování a administraci fondů kvalifikovaných investorů s již třináctiletými zkušenostmi. AVANT IS obhospodařuje investiční fondy a provádí

administraci investičních fondů, jejichž aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách avantfunds.cz. AVANT IS neprovádí žádnou jinou hlavní činnost.

AVANT IS zavedl a udržuje postupy pro řízení střetů zájmů mezi

- AVANT IS nebo obhospodařovanými fondy a jinými zákazníky AVANT IS nebo takovými zákazníky navzájem,
- AVANT IS nebo investičním fondem a osobami se zvláštním vztahem k AVANT IS nebo investičnímu fondu podle § 20 odstavce 2 ZISIF,
- osobou, která ovládá AVANT IS nebo investiční fond, je ovládána AVANT IS nebo investičním fondem (osobami, které jsou s AVANT IS majetkově či personálně propojeny) nebo osobou ovládanou stejnou osobou jako AVANT IS nebo investiční fond a vedoucími osobami AVANT IS nebo investičního fondu, investory investičního fondu, popřípadě jinými zákazníky AVANT IS.

Funkční období statutárního orgánu je 10 let.

Statutární orgán má s Fondem na neurčito uzavřenou smlouvu o výkonu funkce, ve které nejsou uvedeny žádné výhody při jejím ukončení. Statutární orgán nemá uzavřenou žádnou smlouvu s dceřinými společnostmi Fondu.

Ve statutárním orgánu Fondu je AVANT IS zastoupen prostřednictvím svých zmocněných zástupců, kteří disponují předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

Zmocnění zástupci statutárního orgánu Fondu v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení:	Mgr. Daniel Šritr
Další identifikační údaje:	nar. 20. 5. 1974 bytem Šluknovská 316/12, 190 00, Praha 9
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	od 1.1.2023 – 3.10.2023
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera:	Magisterský titul na Přírodovědecké fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Sociální geografie a regionální rozvoj, demografie. Více než 12-ti letá praxe v oblasti správy nemovitostí, developmentu a řízení investičních příležitostí. Praxe v řízení většího počtu lidí.

Jméno a příjmení	David Polanecký
Další identifikační údaje	Datum narození: 20.3.1968 Bytem: Čiklova 1135/23, 140 00, Praha 4 – Nusle,
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	od 4.10.2023 do 31.12.2023
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	Před příchodem do AVANT IS pracoval ve vedení společností, zabývajících se převážně správou a obchodováním s nemovitostmi pro bytové i komerční účely, přípravou projektů pro revitalizaci a rozvoj nemovitostních celků z vlastního nemovitostního portfolia a k získávání strategických partnerů k realizaci těchto projektů.

Zmocnění zástupci neuzavřeli žádné pracovní ani jiné smlouvy s Fondem ani jeho dceřinými společnostmi.

Fond zřídil výbor pro audit, který se skládá ze tří členů volených valnou hromadou, přičemž dva z těchto členů jsou z řad osob nezávislých na Fondu, a to minimálně s tříletou praxí z oblasti účetnictví nebo povinného auditu. Pravomoci výboru pro audit se řídí ust. § 44a ZoA.

Členové výboru pro audit v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení:	Robert Schneider
Další identifikační údaje:	datum narození: 21. 8. 1968 bytem U lužického semináře 97/18, 118 00, Praha 1
Období výkonu funkce:	celé Účetní období

Jméno a příjmení:	Michaela Rábová
Další identifikační údaje:	datum narození: 8. 9. 1987 bytem Sokolovská 760/5, 323 00 Plzeň
Období výkonu funkce:	celé Účetní období

Jméno a příjmení:	Hana Koubová
Další identifikační údaje:	datum narození: 28. 2. 1950 bytem Edvarda Beneše 1809/30, 301 00, Plzeň
Období výkonu funkce:	celé Účetní období

Obhospodařovatel Fondu zřídil investiční výbor, který se skládá ze tří členů a plní funkci poradního orgánu obhospodařovatele při realizaci investiční strategie Fondu. Členy investičního výboru jmenuje a odvolává obhospodařující investiční společnost jako statutární orgán Fondu, a to dva členy na návrh většiny akcionářů Fondu a jednoho člena na návrh předsedy představenstva AVANT IS. Investiční výbor projednává obhospodařovatelem předložené investiční příležitosti a vydává k nim své stanovisko. Toto stanovisko není pro obhospodařovatele závazné. Investiční výbor o svém stanovisku rozhoduje prostou většinou svých hlasů.

Členové investičního výboru v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení:	Robert Schneider
Další identifikační údaje:	datum narození: 21. 8. 1968 bytem U lužického semináře 97/18, 118 00, Praha 1
Období výkonu funkce:	celé Účetní období

Jméno a příjmení:	Eduard Koranda
Další identifikační údaje:	datum narození: 10. 5. 1969 bytem U lužického semináře 97/18, 118 00, Praha 1
Období výkonu funkce:	celé Účetní období

Jméno a příjmení:	Ing. Tomáš Sýkora
Další identifikační údaje:	datum narození: 13.9.1994 Bytem: Za Dvorem 152, 280 02 Kolín
Období výkonu funkce:	celé Účetní období

e) Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu (§ 118 odst. 4 písm. g) ZPKT)

Nejvyšším orgánem Fondu je valná hromada, které přísluší rozhodovat o všech záležitostech, které do její působnosti svěřuje ZOK, ZISIF, stanovy Fondu nebo jiný právní předpis. Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci zakladatelské akcie, jejichž počet přesahuje 2/3 (dvě třetiny) zapisovaného základního kapitálu a současně akcionáři vlastníci investiční akcie, jejichž počet přesahuje 2/3 (dvě třetiny) většinou všech hlasů vlastních investičních akcií Fondu. Valná hromada

rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech akcionářů vlastníků zakladatelské akcie, pokud ZOK nebo stanovy Fondu nevyžadují většinu jinou. Souhlasu tříčtvrtinové většiny hlasů všech akcionářů vlastníků zakladatelské akcie je zapotřebí pro rozhodnutí valné hromady o změně stanov Fondu, zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu Fondu, schválení podílů na likvidačním zůstatku Fondu, rozhodnutí o přeměně Fondu, schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti Fondu, změně druhu nebo formy akcií, změně práv spojených s určitým druhem akcií, volbě a odvolání členů kontrolního orgánu, změně statutu Fondu ve věci investičních cílů Fondu.

f) Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. h) až i) ZPKT)

Jelikož je volba členů statutárního orgánu, kontrolního orgánu i výboru pro audit v působnosti valné hromady, neuplatňuje na ně Fond žádnou politiku rozmanitosti. Při obsazování orgánů Fond principiálně akcentuje výběr osob, jejichž odborné znalosti a zkušenosti svědčí o jejich způsobilosti k řádnému výkonu funkce, při dodržení zásad nediskriminace a rovného zacházení.

g) Struktura vlastního kapitálu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT)

Struktura vlastního kapitálu Fondu v tis. Kč – zakladatelské akcie

Položka vlastního (fondového) kapitálu	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Základní zapisovaný kapitál	2 000	2 000
Neuhrazená ztráta minulých let	-1 791	-1 791
Celkem	209	209

Části fondového kapitálu Fondu připadající na jednotlivé druhy cenných papírů v tis. Kč

Konsolidovaná účetní závěrka:

Cenný papír	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní (fondový) kapitál celkem	3 087 611	3 737 999
Zakladatelské akcie	209	209
Investiční akcie	3 087 402 (včetně nekontrolních podílů ve výši 38 046)	3 737 790 (včetně nekontrolních podílů ve výši 44 151)

Individuální účetní závěrka:

Cenný papír	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní (fondový) kapitál celkem	3 034 796	3 694 005
Zakladatelské akcie	209	209
Investiční akcie	3 034 587	3 693 796

Ke konci Účetního období Fond neevidoval žádné emitované ani upsané akcie Fondu, které by nebyly splaceny.

Akcie Fondu může smluvně nabývat osoba nejméně ve výši ekvivalentu částky 125 tis. EUR nebo osoba uvedená v ust. § 272 ZISIF.

Fond vydává investiční akcie za aktuální hodnotu investiční akcie vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných upisovatelem na účet Fondu. Za peněžní částku došlou na účet Fondu je upisovateli upsán nejbližší nižší celý počet investičních akcií Fondu, vypočtený jako celočíselná část podílu došlé částky a hodnoty investiční akcie platné k rozhodnému dni.

h) Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT)

Investiční akcie jsou převoditelné bez omezení.

Převod zakladatelských akcií je omezen způsobem stanoveným ve stanovách Fondu, a to tak, že hodlá-li některý z vlastníků zakladatelských akcií převést své zakladatelské akcie, mají ostatní vlastníci zakladatelských akcií k těmto akciím po dobu šesti měsíců ode dne, kdy jim tuto skutečnost oznámil, předkupní právo, ledaže vlastník zakladatelských akcií zakladatelské akcie převádí jinému vlastníkovi zakladatelských akcií.

i) Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT)

Hlasovací práva na valné hromadě Fondu jsou spojena se zakladatelskými a investičními akciemi.

Vlastník podílu	Výše podílu k poslednímu dni Účetního období
Schneider Robert	100 % zakladatelských akcií
Schneider Robert	99,73 % investičních akcií
Ostatní	0,27 % investičních akcií

j) Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT)

Práva spojená s cennými papíry jsou popsána v části 4 písm. c) Výroční zprávy. Fond emitoval cenné papíry se zvláštními právy. Cenné papíry s totožnými právy tvoří jeden druh. Druhy cenných papírů vydávaných Fondem jsou uvedeny v části 1 Výroční zprávy.

Se všemi investičními akciemi, tzn. kótovanými akciemi, vydanými Fondem, jsou spojena stejná práva. Se všemi investičními akciemi vydanými Fondem je spojeno zvláštní právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu v souladu se statutem a stanovami Fondu. Z výše uvedeného vyplývá, že žádný z vlastníků investičních akcií vydaných Fondem nemá žádná zvláštní práva, kterými by nedisponovali ostatní vlastníci investičních akcií vydaných Fondem.

k) Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT)

Se zakladatelskými akciemi a investičními akciemi je vždy spojeno hlasovací právo.

- l) **Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představující podíl na Fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou Fondu známy (§ 118 odst. 5 písm. f) ZPKT)**

Fondu není známo, že by byly v Účetním období uzavřeny smlouvy mezi akcionáři, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv.

- m) **Zvláštní pravidla určující volbu a odvolání členů řídicího orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT)**

Žádná zvláštní pravidla určující volbu nebo odvolání členů statutárního orgánu nejsou stanovena.

O změně stanov Fondu rozhoduje valná hromada Fondu v souladu se stanovami a ZOK. Stanovy nabývají platnosti a účinnosti dnem jejich schválení valnou hromadou s výjimkou případů, kdy z rozhodnutí valné hromady vyplývá, že stanovy nabývají platnosti a účinnosti pozdějším dnem. Ty části stanov, kde zápis do obchodního rejstříku má konstitutivní charakter, nabývají účinnosti dnem zápisu do obchodního rejstříku. Statutární orgán rozhodne o změně stanov tehdy, přijme-li valná hromada rozhodnutí, jehož důsledkem je změna obsahu stanov a z rozhodnutí valné hromady neplyne, zda popř. jakým způsobem se stanovy mění.

O změnách statutu Fondu rozhoduje statutární orgán jako obhospodařovatel Fondu, pokud se takové změny netýkají investičních cílů. Změna statutu týkající se investičních cílů Fondu je podmíněna předchozím souhlasem alespoň 3/5 (slovy: tři pětina) hlasů všech vlastníků zakladatelských akcií učiněným na valné hromadě, rozhodnutím učiněným mimo valnou hromadu nebo samostatným písemným souhlasem doručeným statutárnímu orgánu Fondu. Změna statutu, která by ve svém důsledku znamenala změnu pravidel výpočtu hodnoty podílu třídy investičních akcií na Investičním fondovém kapitálu, je podmíněna předchozím souhlasem akcionářů vlastnicích investiční akcie, kterých se taková změna dotýká, učiněným na valné hromadě, rozhodnutím učiněným mimo valnou hromadu nebo samostatným písemným souhlasem doručeným obhospodařovateli. Pro souhlas akcionářů učiněný na valné hromadě se použije § 417 ZOK obdobně. Souhlas akcionářů učiněný mimo valnou hromadu vyžaduje tříčtvrtinovou většinu hlasů všech akcionářů držících investiční akcie dotčené změnou parametrů.

- n) **Zvláštní působnost řídicího orgánu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT)**

Statutární ani kontrolní orgán nedisponují dle stanov žádnou zvláštní působností podle ZOK. Obchodní vedení Fondu, včetně stanovení jeho základního zaměření, je v souladu s § 154 odst. 3 ZISIF svěřeno výlučně obhospodařovateli Fondu.

- o) **Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnutí podle zákona o obchodních korporacích Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývající (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT)**

V průběhu Účetního období nebyly uzavřeny žádné významné smlouvy, ve kterých by byl Fond smluvní stranou, a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnutí Fondu v důsledku nabídky převzetí, a tedy nenastaly žádné účinky z těchto smluv vyplývající.

- p) **Smlouvy mezi Fondem a členy jeho řídicího orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí (§ 118 odst. 5 písm. j) ZPKT)**

V průběhu Účetního období nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi Fondem a členy jeho statutárního orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán, k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí.

- q) Systém kontroly programu, na jehož základě členové řídicího orgánu nebo zaměstnanci Fondu nabývají účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim, pokud tato práva sami nevykonávají (§ 118 odst. 5 písm. k) ZPKT)

Fondem nejsou nastaveny žádné programy, na jejichž základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu Fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.

r) Alternativní výkonnostní ukazatele

Fond nepoužívá k popisu činnosti a svých výsledků žádné alternativní ukazatele výkonnosti.

Celkové NAV Fondu z investiční činnosti – celková hodnota fondového kapitálu Fondu ve smyslu § 164 odst. 1 ZISIF, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti. V příloze účetní závěrky Fondu se jedná o položku Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup, viz příloha č. 2 této Výroční zprávy.

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. 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. Výpočet celkové expozice je stanoven jako celkový součet hrubých hodnot všech expozic upravený postupem dle čl. 8 odst. 2 až 9 AIFMR, zejména za použití pravidel pro netting expozic a při zohlednění využitého hedgingu expozic.

6. Prohlášení oprávněných osob Fondu

Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že účetní závěrka a konsolidovaná účetní závěrka, vypracovaná v souladu s platným souborem účetních standardů, podává věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledcích hospodaření Fondu a jednotek zahrnutých do konsolidace jako celku a výroční zpráva podle zákona upravujícího účetnictví nebo konsolidovaná výroční zpráva podle zákona upravujícího účetnictví obsahuje věrný přehled vývoje a výsledků emitenta a postavení emitenta a jednotek zahrnutých do konsolidace jako celku, spolu s popisem hlavních rizik a nejistot, kterým čelí.

Zpracoval: David Polanecký

Funkce: zmocněný zástupce jediného člena představenstva společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 29. dubna 2024



Podpis:

Neoficiální verze

7. Přílohy

- Příloha č. 1 – Zpráva auditora ke konsolidované Účetní závěrce
- Příloha č. 2 – Konsolidovaná Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem (ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)
- Příloha č. 3 – Zpráva auditora k individuální účetní závěrce
- Příloha č. 4 – Individuální účetní závěrka Fondu ověřená auditorem (ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)
- Příloha č. 5 – Zpráva o vztazích za Účetní období (ust. § 82 ZOK)
- Příloha č. 6 – Identifikace majetku Fondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu (Příloha 2 písm. e) VoBÚP)
- Příloha č. 7 – Informace o společnostech, ve kterých byly členové správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu a rovněž členové jeho vrcholového vedení členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech a stejné informace o bývalých členech správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu či vrcholového vedení Fondu, kteří byli členy orgánů Fondu alespoň po určitou část Účetního období

Neoficiální verze

Příloha č. 1 – Zpráva auditora ke konsolidované Účetní závěrce

Neoficiální verze

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

určena akcionářům společnosti

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

Zpráva o auditu konsolidované účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit konsolidované účetní závěrky společnosti Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („Společnost“) a jejích dceřinných společností („Skupina“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z konsolidovaného výkazu o finanční pozici (rozvaha) k 31.12.2023, konsolidovaného výkazu o úplném výsledku, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu a konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2023 a komentářů ke konsolidovaným účetním výkazům, které obsahují popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 2 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka **podává věrný a poctivý obraz finanční situace Skupiny k 31.12.2023 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2023** v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Skupině nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením našeho názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Ocenění investice do nemovitostí

Z celkové výše aktiv k rozvahovému dni představují 87% investice do nemovitostí. Investice do nemovitostí se po prvotním vykázání oceňují reálnou hodnotou. Změny reálné hodnoty investic do nemovitostí jsou vykázány ve výkazu o úplném výsledku v položce Změny reálné hodnoty – investice do nemovitostí. S ohledem na významný vliv na účetní závěrku jde o důležitou oblast pro audit.

Naše auditorské postupy zahrnovaly posouzení vhodnosti použitých metod ocenění ve znaleckých posudcích, které Skupina použila pro ocenění reálnou hodnotou. Dále zahrnovaly detailní testy účtování změn reálných hodnot v porovnání s oceněním v posudcích s ohledem na úplnost a přesnost ocenění a posouzení dostatečnosti a vhodnosti informací zveřejněných v komentářích k účetním výkazům.

Informace o vykázání a ocenění investic do nemovitostí jsou uvedeny v bodech 5.6 a 5.16 komentářů ke konsolidovaným účetním výkazům.

Aplikace IFRS 16 - Leasingy

Část výnosů Skupiny je realizována též z pronájmu pronajatých nemovitostí. Skupina si pronajímá od třetí strany nemovitost dlouhodobě a vykázání související nájemní smlouvy podléhá standardu IFRS 16 – Leasingy. Současně jde o investici do nemovitostí, proto je v souladu standardem IAS 40 – Investice

do nemovitostí aplikováno ocenění reálnou hodnotou. Tuto oblast proto považujeme pro náš audit za důležitou.

Ověřili jsme výpočet a účtování úroku a splátek leasingového závazku. Ověřili jsme též následné ocenění k rozvahovému dni – přecenění na reálnou hodnotu, které Skupina provedla na základě expertního znaleckého posudku. Posoudili jsme oceňovací postupy použité v posudku, ověřili promítnutí ocenění do výkaznictví a posoudili jsme dostatečnost a vhodnost informací zveřejněných v komentářích k účetním výkazům.

Informace k právu užívání nemovitosti i souvisejícímu ocenění jsou uvedeny v bodech 5.6 a 5.16 komentářů ke konsolidovaným účetním výkazům.

Účtování výnosů z investice do nemovitostí

Kromě změn reálné hodnoty investic do nemovitostí tvoří téměř všechny výnosy Skupiny výnosy z nájemného z investic do nemovitostí. Výnosy z nájemného váží na převážně dlouhodobé nájemní smlouvy. Mezi rizikové faktory patří klasifikace výnosů z časového pohledu a související evidence pohledávek z titulu nájemného i správné přeúčtování služeb. Účtování výnosů z nájemného představují pro náš audit významnou oblast.

Naše auditorské postupy, které jsme provedli v reakci na riziko významné (materiální) nesprávnosti zaúčtovaných výnosů, zahrnovaly zejména analytické testy zaúčtovaných výnosů ve vazbě na nájemní smlouvy a detailní testy účtování částek souvisejících s vybranými nájemními smlouvami se zaměřením na ukončené nájemní smlouvy, nové nájemce, nově pronajímané prostory a přeúčtování služeb.

Informace o výnosech z nájemného z investice do nemovitostí jsou uvedeny v bodech 5.6 a 5.15 komentářů ke konsolidovaným účetním výkazům.

Ocenění poskytnutých půjček a ostatních pohledávek

Skupina oceňuje poskytnuté půjčky, které spolu s pohledávkami tvoří zhruba 10% jejich aktiv, v souladu s IFRS 9 reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty. Půjčky a ostatní pohledávky sebou nesou zejména riziko nesplacení. Posouzení a promítnutí takového rizika může mít významný dopad na výsledek hospodaření Skupiny, proto jsme tuto oblast pro audit považovali za významnou.

Naše auditorské postupy zahrnovaly mj. posouzení metod klasifikace půjček a pohledávek a metod jejich ocenění reálnou hodnotou, které Skupina aplikuje v souladu s IFRS 9. Prověřili jsme používané postupy pro ocenění reálnou hodnotou, zejména postupy pro stanovení rizikové kategorie a přiřazení rizikového koeficientu a postupy pro stanovení diskontní míry, a jejich aplikaci na jednotlivé poskytnuté půjčky.

Informace o ocenění poskytnutých půjček jsou uvedeny v bodech 5.5 a 5.7 komentářů ke konsolidovaným účetním výkazům.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo konsolidovanou účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením konsolidované účetní závěrky seznámit se s ostatními informacemi a posoudit, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování konsolidované účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tedy zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s konsolidovanou účetní závěrkou a

- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Skupině, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinen posoudit, zda je Skupina schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Skupiny nebo ukončení její činnosti, respektive kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Skupině odpovídá dozorčí rada ve spolupráci s výborem pro audit.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v konsolidované účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé konsolidované účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedl v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do Skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu Skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu konsolidované účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Skupiny nás dne 4. 7. 2023 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Skupiny jsme pátým rokem.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok ke konsolidované účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 29. 4. 2024 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Prohlašujeme, že jsme Skupině kromě povinného auditu neposkytli žádné jiné služby.

22HLAV s.r.o.
člen mezinárodní asociace nezávislých profesionálních firem
MSI Global Alliance, Legal & Accounting Firms
Všebořická 82/2, 400 01 Ústí nad Labem
Evidenční číslo KAČR 277

V Praze, dne 29. dubna 2024



Ing. Miroslava Nebuželská
Evidenční číslo KAČR 2092

Příloha č. 2 – Konsolidovaná Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem

(ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

Neoficiální verze

BUDĚJOVICKÁ INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

SESTAVENÁ V SOULADU S MEZINÁRODNÍMI STANDARDY ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS) VE ZNĚNÍ
PŘIJATÉM EVROPSKOU UNIÍ

Neoficiální verze

Konsolidovaný výkaz o finanční pozici (rozvaha)

v tis. Kč

	Poznámka	31/12/2023	31/12/2022
AKTIVA			
AKTIVA – neinvestiční			
Peníze a peněžní ekvivalenty	5.8	209	209
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií		209	209
AKTIVA – investiční			
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	5.3	78 975	75 212
Hmotný majetek	5.4	1 256	1 197
Poskytnuté zápůjčky	5.5	263 849	283 370
Nedokončené investice do nemovitostí	5.6	6 010	13 509
Investice do nemovitostí - vlastní	5.6	3 992 999	3 435 856
Investice do nemovitostí – pronajaté prostory	5.6	11 234	13 653
Obchodní a jiné pohledávky	5.7	217 179	92 873
Peníze a peněžní ekvivalenty	5.8	43 713	68 071
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům investičních akcií s právem na odkup		4 615 215	3 983 741
AKTIVA celkem		4 615 424	3 983 950
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál – neinvestiční			
Základní kapitál (zapisovaný)	5.9	2 000	2 000
Kumulované ztráty	5.9	-1 791	-1 791
Vlastní kapitál neinvestiční celkem		209	209
Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné držitelům zakladatelských akcií celkem		209	209
Závazky – investiční			
Dlouhodobé závazky			
Odložený daňový závazek	5.20	160 818	135 866
Dlouhodobé závazky	5.12	142 085	266 348
Dlouhodobé závazky z nájmu	5.12	47 088	10 794
Dlouhodobé závazky celkem		349 991	413 008

Krátkodobé závazky			
Krátkodobé závazky	5.11	521 469	480 616
Krátkodobé závazky z nájmu	5.11	5 965	2 715
Krátkodobé závazky celkem		527 434	483 331
Závazky investiční celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)			
		877 425	896 339
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup			
	5.10	3 737 790	3 087 402
Z toho: - nekontrolní podíly		44 151	38 046
- držitelé investičních akcií s právem na odkup		3 693 639	3 049 356
Závazky celkem		4 615 215	3 983 741
Vlastní kapitál a závazky celkem (včetně nekontrolních podílů)			
		4 615 424	3 983 950

Neoficiální verze

Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku

v tis. Kč

	Poznámka	2023	2022
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	5.6, 5.15	293 957	258 968
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	5.6, 5.18	-63 720	-74 456
Zisk z prodeje investice do nemovitostí		10 605	95 100
Ostatní provozní náklady	5.18	-4 533	-3 771
Změna reálné hodnoty – investice do nemovitostí	5.16	429 366	315 022
Změna reálné hodnoty – ostatní	5.16	-20 465	-12 829
Ostatní výnosy	5.17	729	220
Provozní výsledek hospodaření		645 939	578 254
Nákladové / výnosové úroky	5.19	41 324	-23 900
Ostatní finanční náklady / výnosy	5.19	-85	-1 380
Finanční výsledek hospodaření		41 239	-25 280
Výsledek hospodaření před zdaněním		687 178	552 974
Daň z příjmů za běžnou činnost	5.20	-40 553	-34 915
Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		646 625	518 059
Položky, které nejsou reklasifikovány do Výsledku hospodaření za účetní období:			
Změny reálné hodnoty kapitálových investic přeceňovaných na reálnou hodnotu do Ostatního úplného výsledku hospodaření	5.3	3 763	235
Související daňový dopad			
Ostatní úplný výsledek za účetní období po zdanění před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		3 763	235
Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		650 388	518 294
– Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele vyplatitelných investičních akcií		644 283	510 022
– Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií		0	0
– Nekontrolní podíly		6 105	8 272
Zvýšení/snížení (-) čistých aktiv na 1 investiční akcii	5.22	4 988 Kč	3 949 Kč
Základní zisk na 1 zakladatelskou akcii		0 Kč	0 Kč

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu

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 rok 2022 připadající na zakladatelské akcie			0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2022	2 000	-1 791	0	209	209
Úplný hospodářský výsledek za rok 2023 připadající na zakladatelské akcie			0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2023	2 000	-1 791	0	209	209

Neoficiální verze

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

v tis. Kč

	31/12/2023	31/12/2022
Počet investičních akcií (ks)	129 159	129 159
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií s právem na odkup po zohlednění nekontrolních podílů (v tis. Kč)	3 693 639	3 049 356
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	28 598	23 609

Neoficiální verze

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

v tis. Kč

	2023	2022
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup k 1. lednu	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	644 283	510 022
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup k 31. prosinci	3 693 639	3 049 356

Neoficiální verze

Konsolidovaný výkaz peněžních toků

v tis. Kč

	Poznámka	2023	2022
Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií za období / Výsledek hospodaření za běžnou činnost před zdaněním připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií		687 178	552 974
Úpravy o nepeněžní operace		-456 041	-280 603
Odpis dlouhodobého majetku a pohledávek	5.4	-58	-55
Čistý zisk / ztráta z finančních operací	5.19	85	1 380
Úprava o nákladové a výnosové úroky	5.19	-41 324	23 900
Úprava o přecenění investice do nemovitosti	5.16	-435 209	-318 657
Úprava o přecenění FVPL aktiv	5.16	20 465	12 829
Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu		231 137	272 371
Změna stavu pracovního kapitálu		-153 520	-214 736
Změna stavu krátkodobých pohledávek		-146 467	-167 847
Změna stavu krátkodobých závazků		-7 054	-46 889
Čistý provozní peněžní tok před zdaněním		77 617	57 635
Zaplacené úroky		-1 186	-12 302
Přijaté úroky		14 465	
Přijaté podíly na zisku			1 004
Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost	5.20	-18 074	-9 004
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		72 822	37 333
Výdaje spojené s nabytím investice do nemovitostí		-160 886	-143 168
Příjmy z prodeje investice do nemovitostí		17 540	215 000
Příjmy z prodeje hmotného majetku			2 414
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		-143 346	74 246
Změna stavu závazků z financování		-54 704	396
Načerpání bankovního úvěru			450 000
Splátka bankovního úvěru			-450 000

	Poznámka	2023	2022
Poskytnutí zápůjčky		208 950	
Splacení zápůjčky		-137 000	-66 500
Splátka nájmu		-2 715	-2 822
Změna stavu dlouhodobých pohledávek		31 636	-50 633
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		46 167	-119 559
Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		-24 357	-7 980
Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	5.8	68 280	76 260
Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	5.8	43 922	68 280
– z toho peněžní prostředky vztažené k základnímu kapitálu	5.8	209	209
– z toho peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií	5.8	43 713	68 071

Neoficiální verze

Komentáře ke konsolidovaným účetním výkazům

1 Obecné informace

Název vykazující účetní jednotky:	Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Vysvětlení změny názvu vykazující účetní jednotky nebo jiných způsobů identifikace od konce předchozího účetního období:	N/A
Země, ve které má účetní jednotka sídlo:	Česká republika
Právní forma účetní jednotky:	Akciová společnost
Země založení:	Česká republika
Adresa sídla účetní jednotky:	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4, Česká republika
Hlavní místo podnikání:	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4, Česká republika
Popis povahy činností účetní jednotky a jejích základních činností:	Účetní jednotka je investičním fondem investujícím do nemovitostí a podnikajícím v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů.
Název mateřské účetní jednotky:	Robert Schneider
Název nejvyššího ovládajícího podniku ve skupině:	Robert Schneider

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, Praha 4 - Krč, PSČ 140 00, Česká republika, její dceřiné společnosti a přidruženou společnost (dále také Skupina).

V roce 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 úroveň výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí a podílů nemovitostních společností a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. Fond se ve svém investičním zaměření a politice řídí platným statutem. Od roku 2015 jsou akcie Mateřské společnosti přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s.

Statutární orgány Mateřské společnosti

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.

K 31. prosinci 2023:

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

Při výkonu funkce zastupuje:

Jméno	Funkce
David Polanecký	Pověřený zmocněnec

Členové dozorčí rady k 31. prosinci 2023:

Jméno	Funkce
Robert Schneider	Předseda dozorčí rady
Mgr. David Mikula	Člen dozorčí rady
Robert Schneider jun.	Člen dozorčí rady

Členové výboru pro audit k 31. prosinci 2023:

Jméno	Funkce
Robert Schneider	Člen výboru pro audit
Michaela Rábová	Členka výboru pro audit
Hana Koubová	Členka výboru pro audit

2 Konsolidační celek a podnikové kombinace

K 31. prosinci 2023 a 31. prosinci 2022 byly do konsolidované účetní závěrky Společnosti 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: 283 68 258, 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: 035 86 103, sídlo: Durychova 101/66, Lhotka, 142 00 Praha 4 (do 11. prosince.2023)	Česká republika	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	100,00 %, přímý podíl

Změny konsolidačního celku:

Na základě Smlouvy o převodu podílu ve společnosti Fisolta Commerz s.r.o. ze dne 11. prosince 2023 došlo k prodeji této majetkové účasti nespřízněné třetí straně. Společnost Fisolta Commerz s.r.o. tak přestala být součástí konsolidačního celku a k tomuto datu byla dekonsolidována.

3 Přehled základních účetních politik

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

3.1 Základní zásady sestavení účetní závěrky

Konsolidovaná účetní závěrka Skupiny je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (dále jen IFRS) ve znění přijatém Evropskou unií a interpretacemi IFRIC.

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena na principu historických pořizovacích cen, upravených o ocenění investice do nemovitostí přeceňované na reálnou hodnotu do výkazu zisku a ztráty, ocenění finančních aktiv v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření a ocenění finančních aktiv a finančních závazků v reálné hodnotě do výkazu zisku a ztráty.

Sestavení konsolidované účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje uplatňování určitých zásadních účetních dohadů. Vyžaduje rovněž, aby vedení využívalo svůj úsudek v procesu aplikace účetních pravidel Skupiny. Oblasti kladoucí vyšší nároky na uplatňování úsudku, nebo s vyšší mírou složitosti, či oblasti, ve kterých jsou pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky uplatňovány důležité předpoklady a odhady, jsou zveřejněny v poznámce 4.

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

3.2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly

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

3.3 Konsolidace

A) Konsolidační celek

Konsolidovaná účetní závěrka zahrnuje Fond a společnosti, které jsou kontrolovány Fondem (dceřiné společnosti). Účetní politiky dceřiných společností byly změněny k zajištění nezbytné konzistence s politikami Skupiny.

Vnitropodnikové transakce, zůstatky a nerealizované zisky z operací mezi společnostmi ve Skupině jsou eliminovány.

B) Dceřiné podniky

Dceřiné podniky jsou všechny vykazující jednotky, ve kterých je Skupina oprávněna řídit jejich finanční a provozní činnost, což je pravomoc, která bývá obecně spojena s vlastnictvím více než poloviny hlasovacích práv. Dceřiné podniky jsou plně konsolidovány od data, kdy byla na Skupinu převedena pravomoc vykonávat nad nimi kontrolu a jsou vyloučeny z konsolidace k datu pozbytí této pravomoci.

Pro účtování podnikových kombinací používá Skupina metodu akvizice. Protihodnota předaná za pořízení dceřiné společnosti je reálná hodnota převáděných aktiv a vzniklých závazků. Náklady spojené s akvizicí se vykazují jako náklady v okamžiku jejich vynaložení. Pořízená identifikovatelná aktiva, závazky a podmíněné závazky převzaté v rámci podnikové kombinace jsou prvotně oceňovány reálnou hodnotou k datu pořízení.

Investice do dceřiných společností se účtují v pořizovací ceně snížené o ztráty ze snížení hodnoty. Pořizovací cena je upravena tak, aby odrážela změny úhrady vyplývající z úprav podmíněné protihoodnoty. Pořizovací cena zahrnuje rovněž přímo přiřaditelné náklady na investice.

Částka, o kterou je převedená protihoodnota vyšší než reálná hodnota podílu Skupiny na pořízených identifikovatelných čistých aktivech, se účtuje jako goodwill. Pokud je tato částka nižší než reálná hodnota čistých aktiv dceřiné společnosti pořízené na základě výhodné koupě, rozdíl se zaúčtuje přímo do výkazu zisku a ztráty.

Vnitroskupinové transakce, zůstatky a nerealizované zisky z transakcí mezi společnostmi ve Skupině jsou z konsolidace vyloučeny. Nerealizované ztráty jsou taktéž z konsolidace vyloučeny. V případě nutnosti byly účetní postupy pro dceřiné společnosti pozměněny tak, aby byla zachována konzistence s postupy Skupiny.

3.4 Vykazování podle segmentů

Provozní segmenty jsou vykazovány způsobem konzistentním s interním výkaznictvím předkládaným vedoucí osobě s rozhodovací pravomocí. Za vedoucí osobu s rozhodovací pravomocí, která odpovídá za alokaci zdrojů a hodnocení výkonnosti provozních segmentů, je považován Statutární ředitel Společnosti, který přijímá strategická rozhodnutí.

3.5 Přepočty cizích měn

A) Funkční měna a měna vykazování

Položky, které jsou součástí účetní závěrky každé z jednotek Skupiny, jsou oceňovány za použití měny primárního ekonomického prostředí, ve kterém jednotka působí („funkční měna“).

Konsolidovaná účetní závěrka je prezentována v českých korunách, které jsou pro Skupinu měnou vykazování.

B) Transakce a zůstatky

Transakce v cizí měně se přepočítávají do funkční měny na základě směnných kurzů platných k datům transakcí nebo ocenění při přehodnocení položek. Kurzové zisky nebo ztráty vyplývající z těchto transakcí a z přepočtu peněžních aktiv a závazků vyjádřených v cizích měnách směnným kurzem platným ke konci účetního období se vykazují ve výkazu zisku a ztráty, pokud nejsou odloženy do ostatního úplného výsledku jako zajištění peněžních toků.

Kurzové zisky nebo ztráty se vykazují ve výkazu zisku a ztráty v položce „Finanční výnosy nebo náklady“.

3.6 Finanční aktiva a závazky

Finanční aktiva:

a) Majetkové cenné papíry

Skupina klasifikuje své investice na základě obchodního modelu pro správu těchto finančních aktiv a charakteristik smluvních peněžních toků z těchto finančních aktiv. Portfolio finančních aktiv je řízeno a vyhodnocováno na základě reálné hodnoty. Skupina se primárně zaměřuje na informaci o reálné hodnotě a používá tyto informace k posouzení výkonnosti aktiv a při rozhodování.

Majetkové cenné papíry určené jako FVTOCI:

Při počátečním vykázání může Skupina učinit neodvolatelnou volbu (pro jednotlivé finanční nástroje), která určí investování do kapitálových nástrojů jako FVTOCI. Klasifikace finančního nástroje jako FVTOCI není povoleno, pokud je investice do kapitálového nástroje držena k obchodování, nebo pokud je to podmíněné protiplněním uznané nabyvatelem v podnikové kombinaci, na kterou se vztahuje IFRS 3.

Finanční aktivum je drženo k obchodování, pokud:

- bylo získáno primárně za účelem jeho prodeje v nejbližší době; nebo
- při prvotním vykázání je součástí portfolia identifikovaných finančních nástrojů, které Skupina společně spravuje a má aktuální záměr na dosažení krátkodobého zisku; nebo
- je to derivát (s výjimkou derivátu, který je finanční zárukou nebo je určený jako účinný zajišťující nástroj).

Investice do kapitálových nástrojů ve FVTOCI jsou prvotně oceněny reálnou hodnotou včetně transakčních nákladů. Následně jsou oceňovány reálnou hodnotou, zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty jsou vykázány v Ostatním úplném výsledku a akumulovány v Oceňovacích rozdílech z přecenění investic. Kumulovaný zisk nebo ztráta nebudou při vyřazení investice reklasifikovány do Výkazu zisku a ztráty a místo toho budou převedeny rovnou do nerozděleného zisku.

Skupina určila veškeré investice do kapitálových nástrojů, které nejsou drženy k obchodování jako FVTOCI.

Dividendy z těchto investic do kapitálových nástrojů jsou vykázány ve Výkazu zisku a ztráty v okamžiku, kdy Skupině vzniklo právo na přijetí dividendy, pokud dividendy nepředstavují navrácení části pořizovací ceny investice. Dividendy jsou zahrnuty v položce „Ostatní finanční výnosy“ ve Výkazu zisků a ztráty.

b) Ostatní investice – poskytnuté zápůjčky a krátkodobé pohledávky

Hodnocení výkonnosti Skupiny, jako Fondu, se provádí pro celé portfolio investic na základě reálné hodnoty, stejně jako podávání zpráv klíčovými řídicími pracovníky a investorům. V tomto případě jsou všechny kapitálové a dluhové investice součástí stejného portfolia, u kterého je výkonnost hodnocena společně na základě reálné hodnoty a vykazována v celém rozsahu klíčovými řídicími pracovníky.

Protože i všechny ostatní investice Fondu, zejména poskytnuté zápůjčky a krátkodobé pohledávky, jsou spravovány a oceňovány na základě reálné hodnoty, jsou v souladu s IFRS 9 klasifikovány jako oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty.

Finanční závazky:

Vzhledem ke skutečnosti, že Skupina je Fondem obchodovaným na veřejném trhu, jsou veškerá její finanční aktiva a finanční závazky řízeny a jejich výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty, v souladu se Statusem fondu a jejími politikami pro řízení rizika a v souladu s její investiční strategií.

Z výše uvedených důvodů jsou tedy všechny finanční závazky Skupiny, v souladu s IFRS 9 par. 4.2.2., klasifikovány jako oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisků a ztráty.

3.7 Účtování a oceňování finančních aktiv a závazků oceňovaných reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty

Prvotní vykázání:

Finanční aktiva a finanční závazky oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisků a ztráty jsou při prvotním zaúčtování oceněny reálnou hodnotou. Související transakční náklady jsou zaúčtovány do výkazu zisků a ztráty.

Odúčtování:

Finanční aktiva jsou odúčtována z rozvahy, jestliže právo obdržet peněžní toky z investic vypršelo nebo bylo převedeno a Skupina převedla v podstatě veškerá rizika a odměny plynoucí z vlastnictví.

Následné vykázání:

Po prvotním zaúčtování jsou všechna finanční aktiva a finanční závazky oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty oceněny reálnou hodnotou. Zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty finančního aktiva nebo finančního závazku oceňovaného reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty jsou vykazovány ve výkazu o úplném výsledku v rámci položky „Změny reálné hodnoty“ v období, ve kterém vznikají.

Odhad reálné hodnoty:

Reálná hodnota je cena, která by byla získána za prodej aktiva nebo zaplacená za převod závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění. Reálná hodnota finančních aktiv a závazků obchodovaných na aktivních trzích (jako jsou veřejně obchodované deriváty a cenné papíry k obchodování) vychází z kótovaných tržních cen ke konci obchodování k datu vykázání. Skupina používá poslední obchodovanou tržní cenu jak pro finanční aktiva, tak pro finanční závazky, pokud poslední obchodovaná cena spadá do rozpětí „bid-ask“. V případech, kdy poslední obchodovaná cena není v rozpětí „bid-ask“, určí vedení Skupiny v rámci rozpětí „bid-ask“ nejrepresentativnější objektivní hodnotu.

Reálná hodnota finančních aktiv a závazků, které se neobchodují na aktivním trhu, se stanoví pomocí oceňovacích technik. Skupina používá různé metody a definuje předpoklady, které jsou založeny na tržních podmínkách existujících ke každému datu vykazování. Používané oceňovací techniky zahrnují použití srovnatelné nedávné běžné transakce mezi účastníky trhu, odkaz na jiné nástroje, které mají v podstatě stejný průběh diskontovaných peněžních toků, modely oceňování opcí a další oceňovací techniky běžně používané účastníky trhu při maximálním využití tržních vstupů a co nejmenším spolehnutí se na vstupy specifické pro danou entitu.

Převody mezi úrovněmi hierarchie reálné hodnoty:

Převody mezi úrovněmi hierarchie reálné hodnoty se považují za uskutečněné na začátku vykazovacího období.

3.8 Odhady reálné hodnoty

Reálné hodnoty finančních aktiv a závazků obchodovaných na aktivních trzích (jako jsou veřejně obchodované cenné papíry) jsou založeny na kótovaných tržních cenách ke konci obchodování ke konci účetního období. Skupina využívá poslední obchodované tržní ceny finančních aktiv i finančních závazků.

Aktivní trh je takový trh, na kterém dochází k transakcím s aktivy nebo pasivy s dostatečnou frekvencí a objemem pro průběžné poskytování informací o cenách.

Reálná hodnota finančních aktiv a závazků, které nejsou obchodovány na aktivním trhu, je stanovena za použití oceňovacích technik. Skupina používá řadu metod a stanovuje předpoklady, které vycházejí z existujících tržních podmínek ke konci každého účetního období. Techniky oceňování používané pro nestandardizované finanční nástroje jako jsou opce, měnové swapy a další mimoburzovní deriváty, zahrnují použití srovnatelných nedávných transakcí, odkazu na jiné, v podstatě stejné nástroje, analýzu diskontovaných peněžních toků, opční oceňovací modely a jiné oceňovací techniky běžně používané účastníky trhu při maximálním využití tržních vstupů a co nejmenší závislosti na vstupech specifických pro účetní jednotku.

U nástrojů, pro které neexistuje aktivní trh, může Skupina použít interně vyvinuté modely, které jsou obvykle založené na metodách a technikách oceňování obecně uznávaných jako standard v oboru. Oceňovací modely se používají především k ocenění nekótovaných akcií, dluhových cenných papírů a jiných dluhových nástrojů, pro které trhy neexistovaly nebo nebyly během účetního období aktivní. Některé vstupy do těchto modelů nemusí být na trhu pozorovatelné a jsou proto odhadnuty na základě stanovených předpokladů.

Výstupem modelů je vždy odhad nebo aproximace hodnoty, kterou nelze s jistotou určit, a použité oceňovací techniky proto nemusí plně odrážet všechny faktory relevantní pro všechny pozice, které má Skupina v držení. Ocenění jsou proto případně upravena tak, aby zohledňovala další faktory, včetně modelového rizika, rizika likvidity a rizika protistrany.

Výpočet reálné hodnoty pohledávek a zápůjček je založen na diskontování budoucích rizikově upravených peněžních toků, kde každá položka smluvně podchyceného splátkového kalendáře je nahrazena rizikově upravenou hodnotou.

Stanovení reálné hodnoty u poskytnutých zápůjček

Skupina používá tyto rizikové kategorie a koeficienty pro výpočet rizikově upravených peněžních toků:

Riziková kategorie	Definice rizikové kategorie	Míra diskontu peněžních toků
Nízké riziko	Zápůjčka je splácena dlužníkem podle dohodnutých podmínek. Dlužník se nachází v příznivé finanční situaci a není důvodu pochybovat o včasném splacení celé zápůjčky.	0–20 %
Střední riziko	U dlužníka došlo ke zhoršení skutečností ovlivňujících splacení jistiny nebo úroků od doby, kdy byla zápůjčka poskytnuta a splacení jistiny a úroků v plné výši je na základě hodnocení bonity dlužníka nejisté. Částečné splacení zápůjčky je ale vysoce pravděpodobné.	20–80 %
Vysoké riziko	Plné splacení jistiny a úroku je na základě hodnocení bonity dlužníka nemožné. Tyto zápůjčky se jeví jako nenávratné nebo návratné pouze částečně v malé hodnotě. Částečná návratnost zápůjčky může být uskutečnitelná v budoucnosti.	80–100 %

Specifická míra diskontu jednotlivé zápůjčky je stanovena na základě finanční situace dlužníka k datu sestavení účetní závěrky, s přihlédnutím k jejímu zajištění a právním možnostem vymáhání.

Reálná hodnota finančních závazků pro účely zveřejnění se odhaduje diskontováním budoucích smluvních peněžních toků při současné tržní úrokové sazbě, kterou má Společnost k dispozici pro podobné finanční nástroje.

Hierarchie reálné hodnoty má následující úrovně:

- vstupy úrovně 1 jsou neupravené kótované ceny na aktivních trzích pro identická aktiva nebo závazky, které má Skupina k dispozici k datu ocenění;
- vstupy úrovně 2 jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou pozorovatelné pro dané aktivum nebo závazek, přímo nebo nepřímo; a
- vstupy úrovně 3 jsou nepozorovatelné vstupy pro dané aktivum nebo závazek.

Úroveň v hierarchii reálné hodnoty, v níž je ocenění reálnou hodnotou kategorizováno jako celek, je založeno na základě vstupu nejnižší úrovně, který je významný pro ocenění reálnou hodnotou jako celku. Pro tento účel se význam vstupu posuzuje na základě ocenění reálnou hodnotou jako celku. Pokud se pro ocenění reálnou hodnotou používají pozorovatelné vstupy, které vyžadují významnou úpravu na základě nepozorovatelných vstupů, jedná se o ocenění na úrovni 3. Posouzení významu konkrétního vstupu pro ocenění reálnou hodnotou jako celku vyžaduje úsudek s přihlédnutím k faktorům specifickým pro konkrétní aktivum nebo závazek.

Stanovení toho, co je „pozorovatelný údaj“, vyžaduje významný úsudek Skupiny. Skupina považuje za pozorovatelné údaje takové tržní údaje, které jsou snadno dostupné, jsou pravidelně distribuovány nebo aktualizovány, jsou spolehlivé a ověřitelné, nejsou proprietární a jsou poskytovány nezávislymi zdroji, které jsou aktivně zapojeny do relevantního trhu.

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálné hodnoty finančních aktiv a závazků Skupiny oceňované reálnou hodnotou k 31. prosinci 2023:

Položka finančních výkazů	Stanovení reálné hodnoty	Úroveň hierarchie reálné hodnoty finančních aktiv a závazků
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	Posudek připravený nezávislým znalcem	Úroveň 2
Poskytnuté zápůjčky	Reálná hodnota poskytnutých zápůjček je stanovena na základě metody diskontovaných očekávaných peněžních toků.	Úroveň 3
Krátkodobé pohledávky	Reálná hodnota poskytnutých zápůjček je stanovena na základě metody diskontovaných očekávaných peněžních toků.	Úroveň 3
Peníze a peněžní ekvivalenty	Nominální hodnota	Úroveň 3
Krátkodobé závazky	Účetní hodnota – vzhledem ke krátké splatnosti nejsou očekávané budoucí peněžní toky diskontovány	Úroveň 3
Dlouhodobé závazky (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)	Odhad na bázi diskontovaných budoucích smluvních peněžních toků při současné tržní úrokové sazbě	Úroveň 3

Popis významných nepozorovatelných vstupů pro ocenění významných investic měřených na FVPL:

Významné nepozorovatelné vstupy použité při měření reálné hodnoty kategorizované na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot spolu s kvantitativní analýzou citlivosti k 31. prosinci 2023 a 2022 jsou uvedeny níže:

31.12.2023	Reálná hodnota k 31.12.2023 v tis. Kč	Technika ocenění	Významné nepozorovatelné vstup	Citlivost vstupů pro určení reálné hodnoty
Poskytnuté zápůjčky	263 849	Metoda diskontovaných peněžních toků	Úroková marže byla Skupinou stanovena na 2 % pro společnosti ovládané nebo spoluovládané ultimátním vlastníkem společnosti a 4 % pro ostatní společnosti	Pokud by se úroková marže zvýšila o 1 %, vedlo by to ke snížení reálné hodnoty poskytnutých zápůjček o 6 354 tis. Kč. Pokud by se úroková marže snížila o 1 %, vedlo by to ke zvýšení reálné hodnoty poskytnutých zápůjček o 9 195 tis. Kč.
31.12.2022	Reálná hodnota k 31.12.2022 v tis. Kč	Technika ocenění	Významné nepozorovatelné vstup	Citlivost vstupů pro určení reálné hodnoty
Poskytnuté zápůjčky	283 370	Metoda diskontovaných peněžních toků	Úroková marže byla Skupinou stanovena na 2 % pro společnosti ovládané nebo spoluovládané ultimátním vlastníkem společnosti a 4 % pro ostatní společnosti	Pokud by se úroková marže zvýšila o 1 %, vedlo by to ke snížení reálné hodnoty poskytnutých zápůjček o 10 733 tis. Kč. Pokud by se úroková marže snížila o 1 %, vedlo by to ke zvýšení reálné hodnoty poskytnutých zápůjček o 11 269 tis. Kč.

3.9 Hmotný majetek

Hmotný majetek je majetek, jehož doba použitelnosti je delší než 1 rok. Hmotným majetkem Skupiny je především inventář, tj. regály, sedáky, skříňky a jiné kancelářské vybavení.

Majetek	Předpokládaná doba životnosti
Nábytek	15 let
Inventář	25 let

Zůstatková hodnota aktiv a jejich životnost je posuzována a v případě potřeby upravena ke konci každého účetního období.

V případě, že je účetní hodnota aktiva vyšší než jeho odhadovaná realizovatelná hodnota, sníží se účetní hodnota tohoto aktiva okamžitě na jeho realizovatelnou hodnotu.

Zisky a ztráty plynoucí z úbytků aktiv se určí jako rozdíl mezi výnosy a jejich účetní hodnotou a vykazují se ve výkazu zisku a ztráty jako Ostatní výnosy a Ostatní náklady.

3.10 Nehmotná aktiva – goodwill

Goodwill představuje částku, o kterou cena akvizice převyšuje reálnou hodnotu podílu Skupiny na čistých identifikovatelných aktivech, závazcích a potencionálních závazcích nabytého dceřiného podniku k datu akvizice. Goodwill vzniklý při akvizici dceřiného podniku je zahrnutý v Nehmotných aktivech. Goodwill je každoročně testován na snížení hodnoty a je vykazován v pořizovací ceně po odečtení kumulovaných ztrát ze snížení hodnoty. Ztráty ze snížení hodnoty goodwillu jsou nevratné a jsou vykazovány jako amortizace nehmotných aktiv. Zisk nebo ztráta z prodeje podniku zahrnuje účetní hodnotu goodwillu vztahující se k prodanému subjektu.

3.11 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí je nemovitost držená za účelem dosažení příjmů z nájemného a/nebo za účelem zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi výstavby k budoucímu použití jako investice do nemovitostí). Investice do nemovitostí se prvotně ocení na úrovni pořizovacích nákladů, které zahrnují i vedlejší náklady spojené s pořízením nemovitosti. Po prvotním vykazání se investice do nemovitosti oceňují reálnou hodnotou.

Zisky a ztráty ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí se zahrnou do hospodářského výsledku v období, ve kterém k nim došlo, respektive do navýšení hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup. Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji, nebo pokud je investice do nemovitostí trvale stažena z používání a z jejího prodeje nejsou očekávány budoucí ekonomické užítky.

Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do hospodářského výsledku v období, ve kterém je nemovitost odúčtována, respektive do navýšení hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup.

Veškeré běžné opravy a údržba jsou zaúčtovány do výkazu zisku a ztráty v rámci účetního období, ve kterém vzniknou.

3.12 Leasing

Skupina jako nájemce:

Skupina si pronajímá zejména kancelářské prostory, které pak dále pronajímá. Nájemní smlouvy jsou uzavřeny na pevná období do 10 let, ale mohou mít i možnosti rozšíření, jak je popsáno níže.

Smlouvy mohou obsahovat jak leasingové, tak i neleasingové komponenty. Skupina rozdělí odměnu ze smluv o leasingu a o nájmech na základě jejich poměrných samostatných cen.

Aktiva a závazky vyplývající z nájmu se prvotně oceňují na základě současné hodnoty. Závazky z pronájmu představují čistou současnou hodnotu následujících leasingových plateb:

- pevné platby snížené o všechny pohledávky z leasingových pobídek,
- variabilní platby, které jsou založeny na indexu nebo sazbě měřené pomocí indexu,
- částky, u nichž se očekává, že budou splatné Skupinou v rámci záruk na zbytkovou hodnotu,
- realizační cena kupní opce, pokud si je Skupina přiměřeně jistá, že tuto opci uplatní a
- platby pokut za předčasné ukončení nájmu.

Leasingové platby, které mají být provedeny na základě pravděpodobně v budoucnu uplatnitelných opcí, jsou také zahrnuty do ocenění závazku. Leasingové splátky jsou diskontovány pomocí úrokové sazby implicitní v leasingu. Pokud tato míra nemůže být snadno určitelná, což je obecně případ nájemného

ve Skupině, nájemce používá marginální úrokovou sazbu, což je sazba, kterou by nájemce musel zaplatit, aby si půjčil prostředky nutné k získání aktiva podobné hodnoty, jako aktivum s právem užívání v podobném ekonomickém prostředí s podobnými podmínkami, zabezpečením a smluvními podmínkami.

Pro stanovení marginální výpůjční sazby Skupina:

- pokud je to možné, použije nedávné financování od třetí strany, upravené tak, aby odráželo rozdíly podmínek financování, případně
- použije bezrizikovou úrokovou sazbu upravenou o úvěrové riziko za leasing.

Skupina je vystavena potenciálnímu budoucímu nárůstu variabilních leasingových plateb na základě indexu nebo sazby, které nejsou zahrnuty v nájemním závazku, dokud nenabudou účinnosti.

V okamžiku, kdy platby založené na indexu nebo sazbě nabývají účinnosti, je leasingový závazek přehodnocen souvztažně s přehodnocením hodnoty práva k užívání.

Leasingové splátky jsou rozděleny mezi jistinu a finanční náklady. Finanční náklady se účtují do zisku nebo ztráty po dobu pronájmu tak, aby se vytvořila konstantní úroková sazba na zbývající část závazku za každé období.

Aktiva s právem užívání se oceňují pořizovací cenou, která zahrnuje:

- částku počátečního ocenění závazku z leasingu,
- veškeré platby za leasing uskutečněné k datu nebo před datem zahájení mínus veškeré přijaté leasingové pobídky,
- veškeré počáteční přímé náklady a
- náklady na obnovu.

Aktivum, právo na užívání, se obecně odepisuje po dobu životnosti aktiva, tj. doby nájmu rovnoměrně. Pokud si je Skupina přiměřeně jistá, že uplatní opci k nákupu, právo na užívání se odpisuje po dobu životnosti podkladového aktiva. Vzhledem k tomu, že investice do nemovitostí jsou oceňovány reálnou hodnotou, je odpis práva na užívání budovy součástí jejich přecenění ve výkazu zisku a ztráty.

Platby spojené s krátkodobým pronájmem aktiva nízké hodnoty se vykazují rovnoměrně jako náklad ve výkazu zisků a ztráty. Krátkodobé pronájmy jsou pronájmy s dobou pronájmu 12 měsíců nebo méně. Drobná aktiva zahrnují např. IT vybavení nebo kancelářské vybavení.

Skupina jako pronajímatel:

V důsledku přijetí nového standardu leasingu Skupina nepotřebovala provádět úpravy účetnictví u aktiv držených jako pronajímatel.

Vzhledem ke skutečnosti, že najaté prostory jsou Skupinou dále pronajímány, jsou tyto klasifikovány jako Investice do nemovitostí a v souladu s účetní politikou Skupiny oceňovány reálnou hodnotou do zisku a ztráty.

Vzhledem ke skutečnosti, že doba sjednaných nájmu pronajímáných prostor je kratší než doba životnosti investice do nemovitostí, jsou tyto nájmy klasifikovány jako operativní leasing. Platby v rámci operativních leasingů jsou časově rozlišovány do výkazu zisku a ztráty po dobu trvání pronájmu.

Prodej a zpětný leasing:

Pokud Skupina, jako prodávající a nájemce, převádí aktivum na jinou účetní jednotku, kupujícího a pronajímatele, a zpětně pronajme toto aktivum od kupujícího a pronajímatele, tak musí posoudit, zda je

převod aktiva skutečně prodejem. K posouzení, zda převod aktiva účtovat jako prodej aktiva, Skupina aplikuje požadavky IFRS 15 na určení, kdy je splněn závazek k plnění.

Pokud převod aktiva splňuje požadavky IFRS 15 na to, aby byl účtován jako prodej aktiva: a) prodávající-nájemce ocení aktivum z práva k užívání vzniklé na základě zpětného leasingu v poměru k původní účetní hodnotě tohoto aktiva, která se vztahuje k právu k užívání, které si prodávající-nájemce ponechal. Prodávající-nájemce tudíž vykáže pouze částku jakýchkoli zisků nebo ztrát, které se vztahují k právům převedeným na kupujícího-pronajímatele a kupující-pronajímatel zaúčtuje nákup aktiva v souladu s příslušnými standardy a na leasing použije požadavky týkající se účtování pronajímatelů v tomto standardu.

Pokud převod aktiva prodávajícím-nájemcem nesplňuje požadavky IFRS 15 na to, aby byl účtován jako prodej aktiva: a) prodávající-nájemce bude nadále vykazovat převedené aktivum a bude vykazovat finanční závazek rovnající se tržbám z prodeje. Tento finanční závazek bude zaúčtován v souladu s IFRS 9; b) kupující-pronajímatel nevykáže převedené aktivum a vykáže finanční aktivum rovnající se tržbám z prodeje. Toto finanční aktivum se zaúčtuje v souladu s IFRS 9.

Pokud převod aktiva prodávajícím-nájemcem nesplňuje požadavky IFRS 15 Skupina klasifikuje tato aktiva jako investice do nemovitostí a přeceňuje je výsledkově na reálnou hodnotu.

3.13 Obchodní pohledávky

Obchodní pohledávky jsou částky k úhradě od zákazníků za poskytnuté služby v rámci běžné podnikatelské činnosti. Je-li doba splatnosti kratší než jeden rok (nebo v rámci jednoho provozního cyklu, pokud je delší než jeden rok) jsou klasifikovány jako krátkodobá aktiva. Pokud ne, vykazují se jako dlouhodobá aktiva.

Obchodní pohledávky se prvotně vykazují v reálné hodnotě, a i následně jsou oceňovány reálnou hodnotou, jak je popsáno v poznámce 3.8.

3.14 Peníze a peněžní ekvivalenty

Peníze a peněžní ekvivalenty v konsolidovaném výkazu peněžních toků zahrnují finanční hotovost, inkasovatelné bankovní vklady, ostatní vysoce likvidní krátkodobé investice s původní dobou splatnosti tři měsíce a méně.

3.15 Základní kapitál

Základní kapitál mateřské společnosti představuje 20 kusů zakladatelských akcií. Dodatečné náklady, které se přímo vztahují k emisi nových kmenových akcií nebo opcí, se vykazují jako snížení vlastního kapitálu, a to v čisté výši po snížení o související daň. V případě pořízení vlastních akcií společností ve Skupině je úhrada včetně veškerých přímo souvisejících dodatečných nákladů na danou transakci (po odečtení daně z příjmů), odečtena z celkového vlastního kapitálu připadajícího na vlastníky mateřské společnosti, a to až do doby zrušení nebo znovu emitování těchto akcií. Jakmile jsou tyto kmenové akcie následně znovu emitovány, je jakákoli přijatá protihodnota, snížená o veškeré přímo související dodatečné transakční náklady a příslušné dopady daně z příjmů, zahrnuta do vlastního kapitálu připadajícího na vlastníky mateřské společnosti.

3.16 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup

Skupina klasifikuje vydané investiční akcie, obsahující právo na její odkoupení na účet Fondu a představující tak odkupitelný finanční nástroj, jako kapitál, pokud jsou striktně splněna následující kritéria dle standardu IAS 32:

- odkupitelný nástroj musí držitele opravňovat k poměrnému podílu na čistých aktivech Fondu;
- odkupitelný nástroj musí být nejvíce podřízenou třídou a vlastnosti této třídy musí být identické;
- nesmí existovat žádné smluvní závazky dodat hotovost nebo jiné finanční aktivum, než je závazek emitenta k jejich zpětnému odkupu; a
- celkové očekávané peněžní toky z odkupitelného nástroje po dobu jeho životnosti musí být v zásadě založeny na zisku nebo ztrátě emitenta.

V opačném případě jsou investiční akcie klasifikovány jako závazky.

Vzhledem ke skutečnosti, že SICAV fondy obsahují dvě třídy akcií, zakladatelské a investiční, investiční akcie tak přes důsledné oddělení majetku dle požadavků ZISIF dle současně přijímané interpretační praxe nejsou nejvíce podřízenou třídou, a proto jsou klasifikovány jako závazky a vykázány ve Výkazu o finanční pozici jako Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup.

Součástí položky Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup jsou:

Investiční akcie s právem na odkup – vklady investorů. Fond vydává investiční akcie klasifikované jako závazek a vykazované jako „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“. Jedná se o investiční akcie, které jsou volně převoditelné a veřejně obchodované. Investiční akcie jsou vydány jako zaknihované.

Oceňovací rozdíly z přecenění aktiv – vznikají z přecenění aktiv na reálnou hodnotu z investiční činnosti tvořící součást zvýšení hodnoty čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup.

Nerozdělené zisky a ztráty – nerozdělené zisky a ztráty z minulých a aktuálního období vztahující se k investiční činnosti tvořící zvýšení hodnoty čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup.

Výsledná částka položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“ je základem pro výpočet hodnoty investičních akcií. Hodnota investičních akcií je vyjádřena v českých korunách (CZK).

3.17 Obchodní závazky

Obchodní závazky jsou závazky zaplatit zboží nebo služby odebrané v rámci běžného podnikání od dodavatelů. Závazky jsou klasifikovány jako krátkodobé závazky v případě, že jsou splatné do jednoho roku (nebo v rámci jednoho provozního cyklu, pokud je delší než jeden rok). Pokud ne, vykazují se jako dlouhodobé závazky. Účetní hodnota je vzhledem k jejich krátkodobému charakteru aproximací jejich reálné hodnoty.

3.18 Přijaté zápůjčky

Při prvotním zachycení se přijaté zápůjčky účtují v reálné hodnotě snížené o transakční náklady. Následně se zápůjčky vykazují v reálné hodnotě; veškeré rozdíly mezi příjmy (bez transakčních nákladů) a hodnotou splátek se vykazují ve výkazu zisku a ztráty postupně po celou dobu trvání zápůjčky s použitím metody efektivní úrokové sazby.

3.19 Splatná a odložená daň z příjmů

Daňové náklady za účetní období zahrnují splatnou a odloženou daň. Daň se vyazuje ve výkazu zisku a ztráty s výjimkou případů, kdy se vztahuje k položkám vykázaným v ostatním úplném výsledku nebo přímo ve vlastním kapitálu nebo jako součást čisté hodnoty aktiv připadající na držitele investičních

akcií s právem na odkup. V takovém případě se daň vykazuje rovněž v ostatním úplném výsledku nebo ve vlastním kapitálu nebo jako součást čisté hodnoty aktiv připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup.

Splatná daň z příjmů se vypočte na základě daňových zákonů, které byly k rozvahovému dni schváleny, nebo proces jejich schválení zásadním způsobem pokročil. Vedení Společnosti pravidelně vyhodnocuje postupy uplatněné při sestavení daňového přiznání, které se týká situací, kdy Společnost interpretuje příslušné daňové předpisy, a v případě potřeby vytváří rezervu na základě předpokládané částky, která bude splatná daňovému orgánu.

Odložená daň z příjmů je stanovena s použitím závazkové metody z dočasných rozdílů mezi daňovou a účetní hodnotou aktiv a závazků v konsolidované účetní závěrce. Odložený daňový závazek se však nevykazuje, pokud vyplývá z prvotního zachycení goodwillu; odložená daň se dále nevykazuje, pokud vzniká z prvotního zachycení aktiva nebo závazku v transakcích jiných, než je podniková kombinace, které v době vzniku nemají dopad ani na účetní ani na daňový zisk nebo ztrátu. Odložená daň se stanoví za použití daňové sazby (a daňových zákonů), která byla k rozvahovému dni schválena, nebo proces jejího schválení zásadním způsobem pokročil a o které se předpokládá, že bude účinné v období, ve kterém bude příslušná odložená daňová pohledávka realizována nebo odložený daňový závazek vyrovnán.

Odložená daňová pohledávka je zaúčtována, pokud je pravděpodobné, že ji bude možné daňově uplatnit v budoucnu.

Odložená daň je rozeznána ze všech dočasných rozdílů vyplývajících z investic do dceřiných a přidružených společností s výjimkou odloženého daňového závazku v případě, kdy je načasování realizace těchto dočasných rozdílů pod kontrolou Skupiny a je pravděpodobné, že tyto dočasné rozdíly nebudou realizovány v dohledné budoucnosti.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně kompenzovány, pokud existuje ze zákona vymahatelné právo kompenzace krátkodobých daňových pohledávek proti krátkodobým daňovým závazkům a pokud se tyto odložené daňové pohledávky a závazky týkají daně z příjmů vyměřené stejným finančním úřadem stejné zdaňované účetní jednotce nebo různým zdaňovaným účetním jednotkám v případě, že existuje záměr čisté úhrady zůstatků.

3.20 Rezervy

Rezervy se vykazují, jestliže: má Skupina současný smluvní nebo mimosmluvní závazek, který je výsledkem minulých událostí; je pravděpodobné, že k vypořádání závazku bude nezbytné odčerpání prostředků; a může být proveden spolehlivý odhad výše závazku. Na budoucí provozní ztráty se rezerva netvoří.

Rezervy jsou oceněny současnou hodnotou předpokládaných výdajů, které budou nezbytné pro vypořádání závazku, s použitím sazby před zdaněním, která odráží současné tržní stanovení časové hodnoty peněz a specifická rizika daného závazku. Zvýšení rezervy v důsledku toku času se vykazuje jako úrokový náklad.

3.21 Vykazování výnosů

Výnosy představují reálnou hodnotu protihodnoty získané nebo nárokové a poskytnutí služeb v rámci běžných činností Skupiny. Výnosy se vykazují po odečtení daně z přidané hodnoty, vrácených výrobků, slev a skont a po vyloučení prodejů v rámci Skupiny.

Skupina vykazuje výnosy v případě, že je možno jejich výši spolehlivě měřit, je pravděpodobné, že budoucí ekonomické užítky poplynou do účetní jednotky a že byla splněna specifická kritéria stanovená pro každou

činnost skupiny, která jsou popsána níže. Skupina stanovuje odhady na základě historických výsledků a po zohlednění typu zákazníka, typu transakce a konkrétních podmínek jednotlivých ujednání.

Tržby za poskytnutí služeb jsou zaúčtovány k datu uskutečnění služeb.

3.22 Výpůjční náklady

Výpůjční náklady, které jsou přímo účelově vztaženy k akvizici, výstavbě nebo výrobě způsobilého aktiva, (tj. aktiva, které nezbytně potřebuje značné časové období k tomu, aby bylo připravené pro zamýšlené použití nebo prodej), se přičtou k pořizovací ceně takového aktiva až do okamžiku, kdy je aktivum v podstatné míře připravené pro zamýšlené použití nebo prodej.

Od výpůjčních nákladů, které splňují kritéria pro aktivaci, se odečtou investiční výnosy z dočasného investování specifických zápůjček až do jejich vydání na způsobilé aktivum. Všechny ostatní výpůjční náklady se vykazují v hospodářském výsledku v období, ve kterém vznikly.

3.23 Spřízněné strany

Spřízněnými stranami společnosti se rozumí:

- akcionáři, kteří přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný nebo rozhodující vliv u Společnosti;
- členové statutárních, dozorčích a řídicích orgánů a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tito členové a osoby mají podstatný nebo rozhodující vliv; a
- společnosti, které mají společného člena vedení se Skupinou.

3.24 Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení konsolidované účetní závěrky, je zachycen v konsolidovaných účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení konsolidované účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze konsolidované účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v konsolidovaných účetních výkazech.

4 Rozhodující účetní odhady a úsudky

Odhady a úsudky jsou průběžně vyhodnocovány a jsou založeny na historických zkušenostech a jiných faktorech, včetně očekávání budoucích událostí, které jsou za daných okolností považovány za přiměřené.

4.1 Významné účetní odhady a předpoklady

Skupina činí odhady a předpoklady týkající se budoucnosti. Z toho vznikající účetní odhady ze samé povahy své definice jenom zřídka odpovídají příslušným skutečným výsledkům. Odhady a předpoklady, u kterých existuje značná míra rizika, že budou během příštího účetního období přičinou významných úprav účetní hodnoty aktiv a závazků, jsou uvedeny v následující části textu.

A) Klasifikace a ocenění investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí představují zejména pronajaté budovy, které jsou drženy za účelem dosažení dlouhodobých výnosů z nájmu a nejsou obsazeny Skupinou. Jsou oceňovány reálnou hodnotou. Změny reálné hodnoty jsou vykazovány v Konsolidovaném výkazu o úplném výsledku ve Změnách reálné hodnoty.

Reálná hodnota investic do nemovitostí je stanovena pomocí oceňovacích technik. Další podrobnosti o provedených rozsudcích a předpokladech viz poznámka 5.6.

B) Reálná hodnota bezúročného závazku

Skupina přijala zápůjčky, které jsou bezúročné. Tyto zápůjčky jsou v okamžiku jejich přijetí vykazány v čisté současné hodnotě. Následně je úrok rozlišen do Výkazu o úplném výsledku. Úrok je rozlišován pomocí efektivní úrokové míry. S ohledem na skutečnost, že použitá úroková míra odpovídá podmínkám trhu, považuje Skupina tuto hodnotu za nejlepší aproximaci reálné hodnoty těchto závazků.

C) Reálná hodnota majetkových cenných papírů

Reálná hodnota finančních nástrojů, které nejsou obchodovány na aktivním trhu, je stanovena s použitím technik oceňování. Skupina používá úsudku při výběru různých metod a činí předpoklady, které převážně vycházejí z tržních podmínek existujících ke konci každého účetního období.

4.2 Dopad novel a interpretací IFRS na konsolidované finanční výkazy fondu

4.2.1 Závazné novely a interpretace IFRS

Následující úpravy IFRS, které jsou přijaté pro použití v EU, se staly závazně účinnými v běžném období. Obecně všechny tyto úpravy IFRS vyžadují plně retrospektivní použití (tj. srovnávací hodnoty musí být re klasifikovány), jen některé z nich vyžadují použití prospektivní.

- **Nový standard IFRS 17 Pojistné smlouvy**

Přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4.

Dopad na účetní jednotku:

Fond nepodniká v daném odvětví, proto změny standardu nemají vliv na konsolidovanou účetní závěrku.

- **Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky nazvaná Zveřejnění účetních pravidel**

Vyžaduje, aby účetní jednotky zveřejnily svá významná (angl. material) účetní pravidla spíše než svá podstatná (angl. significant) účetní pravidla a poskytují pokyny a příklady, které pomohou při rozhodování, která účetní pravidla v účetní závěrce zveřejnit.

Dopad na účetní jednotku:

Fond uvážil novelizaci při strukturování konsolidované účetní závěrky a formulování informací o použitých účetních pravidlech, aniž by měla novelizace dopad na finanční situaci a výkonnost prezentovanou v konsolidovaných účetních výkazech.

- **Novelizace IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby nazvaná Definice účetních odhadů**

Novelizace IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby nazvaná Definice účetních odhadů, se zaměřuje na účetní odhady a poskytuje pokyny, jak rozlišit účetní pravidla a účetní odhady.

Dopad na účetní jednotku:

Účetní pravidla jsou nastavena v souladu s novelizací, která tak upevnila zavedené postupy a neměla tak žádný dopad do konsolidovaného výkaznictví Fondu.

- **Novelizace IAS 12 Daně ze zisku nazvaná Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce**

Novelizace IAS 12 Daně ze zisku nazvaná Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce, která zmenšuje rozsah výjimky pro neuznání odložené daně u transakcí, u nichž existuje rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou aktiva nebo závazku při prvotním zachycení.

Dopad na účetní jednotku:

Účetní pravidla jsou nastavena v souladu s novelizací, která tak upevnila zavedené postupy a neměla tak žádný dopad do konsolidovaného výkaznictví Fondu.

- **Novelizace IAS 12 Daně ze zisku: Mezinárodní daňová reforma – Pravidla pro pilíř II**

Tato novelizace do IAS 12 vložila výjimku z požadavků, na jejímž základě podnik nezachytí a nezveřejní informace o odložené dani v souvislosti se zaváděným pilířem OECD.

Dopad na účetní jednotku:

Fond není dotčen požadavky této nové regulace.

- **Novelizace IFRS 17 Pojistné smlouvy nazvaná Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnatelné informace**

Novelizace IFRS 17 Pojistné smlouvy nazvaná Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnatelné informace, která úzce novelizuje přechodná ustanovení IFRS 17 účinná pro ty účetní jednotky, které budou s IFRS 17 aplikovat poprvé i IFRS 9

Dopad na účetní jednotku:

Fond není dotčen požadavky této nové regulace.

4.2.2 Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla Fondem použita

Do data schválení této účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k počátku běžného účetního období účinné a Fond je nepoužil při sestavování této účetní závěrky:

- V lednu 2020 byla vydána novelizace IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky nazvaná Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později s retrospektivní účinností, pozdější novelizací odložena na 1. 1. 2024), která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši nebo

okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Fond neočekává z přijatých změn zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky.

- V září 2022 byla vydána novelizace IFRS 16 Závazky z leasingu ve zpětném leasingu (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která upravuje požadavky na ocenění závazku ze zpětného leasingu. Novelizace se týká transakcí prodeje a zpětného leasingu, které splňují požadavky IFRS 15, aby byly zaúčtovány jako prodej. Novelizace požaduje, aby prodávající-nájemce následně ocenil závazky vyplývající z transakce, a to způsobem, že nevykáže žádný zisk nebo ztrátu související s užitím právem, které si ponechal. To znamená odložení takového zisku, i když je povinností provádět variabilní platby, které nezávisí na indexu nebo sazbě.

Novelizace se týká transakcí prodeje a zpětného leasingu, které splňují požadavky IFRS 15. Fond v konsolidované účetní závěrce vykazuje závazek z prodeje a zpětného leasingu, které ale nespĺňuje požadavky IFRS 15, novelizace tedy nebude mít žádný vliv na konsolidovanou účetní závěrku Fondu.

- V říjnu 2022 byla vydána novelizace IAS 1 Dlouhodobé závazky s kovenanty (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která vyjasňuje, jak podmínky, které musí účetní jednotka naplnit během 12ti měsíců následujících po rozvahovém dni ovlivňují klasifikaci závazku ve výkazu finanční situace. Účinnost je retrospektivní a Fond bude analyzovat případný dopad do konsolidované účetní závěrky.

Tyto dodatky upřesňují, že závazky jsou klasifikovány jako krátkodobé nebo dlouhodobé v závislosti na právech, která existují ke konci účetního období. Závazky jsou dlouhodobé, pokud má účetní jednotka na konci účetního období věcné právo odložit vypořádání alespoň o dvanáct měsíců. Pokyny již nevyžadují, aby takové právo bylo bezpodmínečné. Dodatek z října 2022 stanovil, že úvěrové podmínky, které je třeba splnit po datu vykazání, neovlivňují klasifikaci dluhu k datu vykazání jako krátkodobého nebo dlouhodobého. Očekávání vedení, zda následně uplatní právo na odklad vypořádání, neovlivňují klasifikaci závazků. Závazek je klasifikován jako krátkodobý, pokud dojde k porušení podmínky k datu vykazání nebo před ním, a to i v případě, že po skončení účetního období bylo od věřitele získáno prominutí této podmínky. Naopak úvěr je klasifikován jako dlouhodobý, pokud dojde k porušení úvěrové smlouvy až po datu účetní závěrky. Dodatky navíc obsahují vyjasnění požadavků na klasifikaci dluhu, který by společnost mohla vypořádat jeho přeměnou na vlastní kapitál. „Vypořádání“ je definováno jako zánik závazku splacením peněžními prostředky, jinými zdroji představujícími ekonomický prospěch nebo vlastními nástroji vlastního kapitálu účetní jednotky. Existuje výjimka pro konvertibilní nástroje, které mohou být převedeny na kapitál, ale pouze pro ty nástroje, kde je konverzní opce klasifikována jako kapitálový nástroj jako samostatná složka složeného finančního nástroje.

Fond nemá žádné závazky s kovenanty, proto novelizace nebude mít žádný dopad na konsolidovanou účetní závěrku Fondu.

- V květnu 2023 byla vydána novelizace IAS 7 a IFRS 7 Ujednání financující dodavatele (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která doplňuje požadavky na zveřejnění a rozcestník k existujícím požadavkům, požadující, aby podniky poskytly kvalitativní a kvantitativní informace o ujednáních financující dodavatele. Fond neočekává zásadní dopad této novelizace do konsolidované účetní závěrky.
- V srpnu 2023 vydána novelizace IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2025 nebo později), která upřesní vymezení směnitelné a nesměnitelné měny a současně poskytne pravidla, jak stanovit směnný kurz v situaci, kdy měna není směnitelná (např. k rozvahovému dni). Úprava pravidla bude rozšířena o dodatečné zveřejnění pro situace, kdy měnový kurz není směnitelný. Novelizace rozšíří úpravu o aplikační příručku a ilustrativní příklad. Fond neočekává zásadní dopad této novelizace do konsolidované účetní závěrky v současnosti, neboť nerealizuje cizoměnové transakce.

4.2.3 Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS vydané IA SB, avšak dosud nepřijatá EU

K datu schválení této účetní závěrky nebyly dosud následující standardy a novelizace, dříve vydané IASB, schváleny Evropskou komisí pro užití v EU:

- IFRS 14 Časové rozlišení při cenové regulaci (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- Novelizace IAS 7 a IFRS 7 Ujednání financující dodavatele (vydána v květnu 2023 s účinností od 1. 1. 2024)
- Novelizace IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost (vydána v srpnu 2023 s účinností od 1. 1. 2025)

Tyto standardy neměly ve sledovaném období žádný dopad na konsolidovanou účetní závěrku Fondu.

5 Komentáře ke konsolidované účetní závěrce

5.1 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 pak představuje nakoupený pozemek, o jehož využití nebylo doposud rozhodnuto, 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 nakoupený pozemek, o jehož využití nebylo doposud rozhodnuto, 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. Segment Ostatní představuje úroky z poskytnutých zápůjček, výnosy a přecenění finančních aktiv v reálné hodnotě vykázaných do ostatního úplného výsledku hospodaření.

Informace o segmentech je možné analyzovat takto:

31/12/2023	Zdravotnictví	Obchodní prostory	Ostatní	Celkem
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	190 954	103 003		293 957
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-41 392	-22 327	-1	-63 720
Zisk z prodeje investice do nemovitostí			10 605	10 605
Ostatní provozní náklady	-2 943	-1 588	-2	-4 533
Změna reálné hodnoty – investice do nemovitostí	278 562	150 259	545	429 366
Změna reálné hodnoty – ostatní	-16 104	-8 687	4 326	-20 465
Ostatní výnosy	470	254	5	729
Provozní výsledek hospodaření	409 547	220 914	15 478	645 939
Nákladové / výnosové úroky	16 404	8 848	16 072	41 324
Ostatní finanční náklady / výnosy	-54	-29	-2	-85
Finanční výsledek hospodaření	16 350	8 819	16 070	41 239
Výsledek hospodaření před zdaněním	425 897	229 733	31 548	687 178
Daň z příjmů za běžnou činnost	-25 134	-13 557	-1 862	-40 553
Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	400 763	216 176	29 686	646 625
Položky, které nejsou reklasifikovány do Výsledku hospodaření za účetní období:				
Ostatní hospodářský výsledek za účetní období po zdanění				
Změny reálné hodnoty kapitálových investic přečtených na reálnou hodnotu do Ostatního úplného výsledku hospodaření			3 763	3 763
Související daňový dopad				
Ostatní úplný výsledek za účetní období po zdanění před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup			3 763	3 763
Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	400 763	216 176	33 449	650 388
Aktiva	2 775 481	1 497 119	342 824	4 615 424
Závazky	569 975	307 450		877 425

**KONSOLIDOVANÁ VÝROČNÍ FINANČNÍ ZPRÁVA 2023 – BUDĚJOVICKÁ INVESTIČNÍ FOND S
PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.**

31/12/2022	Zdravotnictví	Obchodní prostory	Ostatní	Celkem
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	174 337	84 631		258 968
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-50 123	-24 332	-1	-74 456
Zisk z prodeje investice do nemovitostí			95 100	95 100
Ostatní provozní náklady	-2 510	-1 218	-43	-3 771
Změna reálné hodnoty – investice do nemovitostí	210 689	102 278	2 055	315 022
Změna reálné hodnoty – ostatní	-8 636	-4 193		-12 829
Ostatní výnosy	145	70	5	220
Provozní výsledek hospodaření	323 902	157 236	97 116	578 254
Nákladové / výnosové úroky	-15 178	-7 368	-1 355	-23 901
Ostatní finanční náklady / výnosy	-927	-450	-3	-1 380
Finanční výsledek hospodaření	-16 105	-7 818	-1 358	-25 281
Výsledek hospodaření před zdaněním	307 797	149 418	95 758	552 973
Daň z příjmů za běžnou činnost	-23 242	-11 283	-390	-34 915
Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	284 555	138 135	95 368	518 058
Položky, které nejsou reklasifikovány do Výsledku hospodaření za účetní období:				
Ostatní hospodářský výsledek za účetní období po zdanění				
Změny reálné hodnoty kapitálových investic přeceňovaných na reálnou hodnotu do Ostatního úplného výsledku hospodaření			235	235
Související daňový dopad				
Ostatní úplný výsledek za účetní období po zdanění před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup			235	235
Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	284 555	138 135	95 603	518 293
Aktiva	2 440 598	1 184 770	358 582	3 983 950
Závazky	603 415	292 924		896 339

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.

5.2 Finanční nástroje podle kategorií

31. prosince 2023	FVTOCI	FVPL	Celkem
Finanční aktiva dle rozvahy			
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	78 975		78 975
Poskytnuté zápůjčky		263 849	263 849
Obchodní a jiné pohledávky		217 179	217 179
Celkem	78 975	481 028	560 003

31. prosince 2023	Finanční závazky v reálné hodnotě	Celkem
Finanční závazky dle rozvahy		
Dlouhodobé závazky	142 085	142 085
Krátkodobé závazky	521 469	521 469
Celkem	663 554	663 554

31. prosince 2022	FVTOCI	FVPL	Celkem
Finanční aktiva dle rozvahy			
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		92 873	92 873
Celkem	75 212	376 243	451 455

31. prosince 2022	Finanční závazky v reálné hodnotě	Celkem
Finanční závazky dle rozvahy		
Dlouhodobé závazky	266 348	266 348
Krátkodobé závazky	480 616	480 616
Celkem	746 964	746 964

5.3 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 Skupina neodvolatelně zařadila do této kategorie. Jedná se o strategické investice a Skupina považuje tuto klasifikaci za vhodnější.

v tis. Kč	31/12/2023	31/12/2022
EDEN Prague Invest s.r.o.	78 975	75 212
Celkem	78 975	75 212

b) Změny v roce 2023 a 2022 je možné popsat takto:

v tis. Kč	31/12/2023	31/12/2022
K 1. lednu	75 212	74 977
Přírůstky z titulu změny reálné hodnoty vykázané v Ostatním úplném výsledku	3 763	235
K 31. prosinci	78 975	75 212

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření k 31. prosinci 2023 a 2022 představují 5% podíl ve společnosti EDEN Prague Invest s.r.o., se sídlem Krakovská 1256/24, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, zabývající se pronájmem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

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

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do Ostatního úplného výsledku hospodaření jsou k 31. prosinci 2023 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.

5.4 Hmotný majetek

v tis. Kč	Inventář
Rok končící 31. prosince 2023	
Počáteční účetní hodnota	1 197
Přírůstky	436
Odpisy	-377
Pořizovací cena	14 159
Oprávký	-12 903
Konečná účetní hodnota	1 256
Rok končící 31. prosince 2022	
Počáteční účetní hodnota	1 574
Odpisy	-377
Pořizovací cena	13 723
Oprávký	-12 526
Konečná účetní hodnota	1 197

Skupina neidentifikovala znehodnocení majetku k 31. prosinci 2023 ani k 31. prosinci 2022. Reálná hodnota dlouhodobého majetku odpovídá přibližně jeho zůstatkovým hodnotám.

5.5 Poskytnuté zápůjčky

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

v tis. Kč	31/12/2023	31/12/2022
Poskytnuté kauce – pořizovací cena	194	194
Poskytnuté zápůjčky – pořizovací cena	269 119	292 966
Přecenění na reálnou hodnotu	-5 464	-9 790
Celkem	263 849	283 370

Pokles záporného přecenění poskytnutých zápůjček ve srovnání s předchozím obdobím je dán zejména poklesem tržních úrokových sazeb.

Poskytnuté zápůjčky a kauce k 31. prosinci 2023 je možné analyzovat takto:

Dlužník	Popis	Datum splatnosti	Úroková sazba (k 1. lednu 2024)	Reálná hodnota k 31/12/2023
Pacovská 869 s. r. o.	Kauce	po skončení nájmu	není úročeno	115
Property Sokolovská s.r.o.	Zápůjčka	31.12.2026	7,0 %	42 857
Property Sokolovská s.r.o.	Zápůjčka	31.12.2026	7,0 %	163 955
Property Taškent a.s.	Zápůjčka	31.12.2025	7,0 %	11 350
Property Sokolovská s.r.o.	Zápůjčka	31.12.2026	7,0 %	3 513
Braník pivovar a.s.	Zápůjčka	31.12.2027	7,0 %	42 059
Celkem				263 849

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

Zápůjčky nejsou zajištěny přijatým zajištěním.

Reálná hodnota poskytnutých zápůjček je stanovena na základě metody diskontování budoucích rizikově upravených peněžních toků. Pro diskontování je použita diskontní míra skládající se z bezrizikové úrokové míry, která odpovídá výnosu státních dluhopisů stejné splatnosti, a která k 31. prosinci 2023 činila 4,2 - 4,6 % (2022: 5,0 - 7,2 %) a rizikové přírážky ve výši 2 % pro spřízněné osoby a ve výši 4 % pro nespřízněné osoby, zohledňující jejich vyšší rizikovost. Výhledem k tomu, že všechny dlouhodobé zápůjčky byly poskytnuty spřízněným osobám, činila aplikovaná diskontní míra k 31. prosinci 2023 6,2 - 6,6 % (2022: 7,0 - 9,2 %).

Všechny poskytnuté zápůjčky jsou denominovány v českých korunách.

5.6 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí je dlouhodobým majetkem přeceňovaným na reálnou hodnotu.

v tis. Kč	31/12/2023	31/12/2022
Počáteční stav k 1.1.	3 449 509	3 057 055
Přírůstky - vlastní investice do nemovitostí	174 528	77 432
Úbytky - vlastní investice do nemovitostí	-48 870	
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí - vlastní	437 628	315 963
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí - právo k nájmu	-2 419	-941
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí - prodej a zpětný leasing	-6 143	
Konečný stav k 31.12.	4 004 233	3 449 509
Z toho:		
- vlastní investice do nemovitostí	3 992 999	3 435 856
- pronajaté investice do nemovitostí	11 234	13 653

Přírůstky investice do nemovitostí v roce 2023 představují nákup pozemku a nemovitosti v Praze na Barrandově za 167,5 mil. Kč a technické zhodnocení budovy areálu poliklinika Budějovická ve výši 7 mil. Kč.

Úbytky investice do nemovitostí představují prodej pozemku v reálné hodnotě 48 870 tis. Kč v katastru obce Jesenice, který držela plně konsolidovaná společnost Fisolta Commerz a.s. (viz poznámka 2).

	2023	2022
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	293 957	258 968
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které souvisí s generovaným nájmem	-63 720	-74 456
Zisk z prodeje investice do nemovitostí	10 605	95 100
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které nesouvisí s generovaným nájmem	-4 533	-3 771
Změna reálné hodnoty vlastní i pronajaté investice do nemovitostí	429 366	315 022
Celkem	665 675	590 863

Nárůst výnosů z pronajaté investice do nemovitostí v roce 2023 je způsoben především rozšířením pronajímaných prostor po provedené přístavbě v komplexu vlastněných nemovitostí na adrese sídla Společnosti a nákupem nemovitosti v Praze na Barrandově. Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí naopak poklesly, zejména díky meziročnímu poklesu cen energií.

Skupina v prosinci roku 2022 realizovala prodej a zpětný leasing objektu atria budovy Poliklinika Budějovická s ostatní spřízněnou osobou. Kupní cena nemovitosti činila 77 468 tis. Kč a její reálná hodnota k 31. prosinci 2023 byla 71 325 tis. Kč. Související závazky jsou vykázány jako dlouhodobé a krátkodobé závazky z nájmu a činí 39 050 tis. Kč (viz poznámka 5.12) a 3 209 tis. Kč (viz poznámka 5.11). Změna reálné hodnoty předmětu prodeje a zpětného leasingu je zachycena ve výkazu o úplném výsledku na řádku Změna reálné hodnoty – investice do nemovitostí a v roce 2023 činila 6 143 tis. Kč (2022: 0 tis. Kč).

Nedokončené investice do nemovitostí k 31. prosinci 2023 činily 6 010 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 31. prosinci 2023 a k 31. prosinci 2022, s výjimkou předmětu prodeje a zpětného leasingu, představuje ocenění na základě znaleckého posudku připraveného nezávislým znalcem k 31. prosinci 2023 resp. 2022. Znalecký posudek byl založen zejména na porovnání s obdobnými nemovitostmi ve stejné lokalitě a za stejných nebo obdobných podmínek nájmu, které byly předmětem tržní transakce, podpůrně pak na očekávaných nájmeh 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 5.14.

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	31/12/2023	31/12/2022
Splatné do jednoho roku	236 577	205 030
Splatné nad jeden rok, ale do 5 let	943 894	818 176
Celkem	1 180 471	1 023 206

Většina nájemních smluv je uzavřena na dobu neurčitou, proto jejich splatnost nad pět let není vypočítávána. Vzhledem ke značnému zájmu o nájem prostor se vedení Společnosti domnívá, že v případě ukončení nájemní smlouvy bude možné uzavřít smlouvu s novým nájemcem.

5.7 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 vymahatelnost pohledávek.

b) Poskytnuté úvěry a jiné pohledávky

Jiné pohledávky v naběhlé hodnotě představují především krátkodobé zápůjčky a ostatní aktiva splatné do jednoho roku.

Úvěrová kvalita krátkodobých pohledávek může být znázorněna následovně:

v tis. Kč	31/12/2023	31/12/2022
Obchodní pohledávky ve splatnosti – pořizovací cena	5 089	22 725
Obchodní pohledávky po splatnosti – pořizovací cena	5 643	3 348
Minus: přecenění na reálnou hodnotu	-357	-229
Obchodní pohledávky – v reálné hodnotě	10 375	25 844
Ostatní krátkodobé pohledávky – v reálné hodnotě	2 505	44 378
Ostatní krátkodobé zápůjčky – v reálné hodnotě	204 299	22 651
Obchodní a jiné pohledávky celkem – v reálné hodnotě	217 179	92 873

Ostatní krátkodobé zápůjčky v reálné hodnotě představují zejména krátkodobé úročené nezajištěné zápůjčky nespřízněným stranám v celkové výši 204 299 tis. Kč (2022: 22 651 tis. Kč) a dále zápůjčku společnosti Starlite Pictures s.r.o., která byla z důvodu obtížné vymahatelnosti přeceněna na nulu.

Obchodní pohledávky po splatnosti mohou být analyzovány následovně:

v tis. Kč	31/12/2023	31/12/2022
Pohledávky po splatnosti – reálná hodnota		
- do 30 dní	3 374	3 161
- do 180 dní	623	12
- do 360 dní		2
- více než 360 dní		1
Celkem	3 997	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 ostatních krátkodobých pohledávek a zápůjček je stanovena na základě metody diskontování budoucích rizikově upravených peněžních toků, případně stanovena individuálně. Pro diskontování je použita diskontní míra ve výši 7,7 – 9,7 % (2022: 9,2 – 11,2 %), skládající se z bezrizikové úrokové míry, která odpovídá hodnotě 1R PRIBOR, a která k 31. prosinci 2023 činila 5,7 % (2022: 7,2 %) a rizikové přírázky ve výši 2 % pro spřízněné osoby a ve výši 4 % pro nespřízněné osoby, zohledňující jejich vyšší rizikovitost.

Všechny obchodní a jiné pohledávky jsou denominovány v českých korunách.

5.8 Peníze a peněžní ekvivalenty

K 31. prosinci 2023 peníze a peněžní ekvivalenty představují peněžní prostředky na běžných účtech a peněžní hotovost ve výši 43 922 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	31/12/2023	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	31/12/2023	31/12/2022
Pokladní hotovost	53	55
Bankovní účty	43 660	68 016
Peníze a peněžní ekvivalenty	43 713	68 071

5.9 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 31. prosinci 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	31/12/2023	31/12/2022
Základní kapitál (zapisovaný)	2 000	2 000
Kumulované ztráty	-1 791	-1 791
Vlastní kapitál neinvestiční celkem	209	209

5.10 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 konsolidované účetní závěrky.

5.11 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	31/12/2023	31/12/2022
Obchodní a jiné závazky	208 710	42 780
Krátkodobé zápůjčky	312 759	437 836
Krátkodobé závazky v reálné hodnotě celkem	521 469	480 616
Krátkodobé závazky z nájmu	2 756	2 715
Krátkodobé závazky z prodeje a zpětného leasingu	3 209	
Krátkodobé závazky z nájmu v reálné hodnotě celkem	5 965	2 715

Obchodní a jiné závazky k 31. prosinci 2023 představují zejména závazek vůči spřízněné společnosti Pražský bytový fond a.s. ve výši 184 460 tis. Kč.

Krátkodobé zápůjčky k 31. prosinci 2023 představují zejména zápůjčky od pana Roberta Schneidera v celkové výši 192 839 tis. Kč a závazek vůči panu Eduardu Korandovi ve výši 115 000 tis. Kč a krátkodobá část dlouhodobé zápůjčky vůči společnosti Schneider Group a.s. ve výši 4 920 tis. Kč.

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.

5.12 Dlouhodobé závazky

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

v tis. Kč	31/12/2023	31/12/2022
Dlouhodobé kauce	11 097	10 610
Dlouhodobé zápůjčky	130 988	255 738
Přijaté zápůjčky celkem	142 085	266 348
Dlouhodobé závazky z nájmu	8 038	10 794
Krátkodobé závazky z prodeje a zpětného leasingu	39 050	
Dlouhodobé závazky z nájmu v reálné hodnotě celkem	47 088	10 794

Zaplacené kauce nejsou úročeny. Dlouhodobé zápůjčky jsou úročeny efektivní úrokovou sazbou 1,5 %, která odpovídala tržní úrokové sazbě úvěru, který by Společnost mohla získat na finančním trhu, v okamžiku jejího poskytnutí.

Všechny dlouhodobé závazky jsou denominovány v českých korunách. Zůstatková hodnota dlouhodobých závazků odpovídá přibližně jejich tržní hodnotě.

5.13 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.

5.14 Smluvní a jiné budoucí závazky

5.14.1 Kapitálové závazky

K 31. prosinci 2023 nemá Společnost zasmluvněné žádné významné výdaje na investice do nemovitostí (k 31. prosinci 2022: 15 mil. Kč).

5.14.2 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:

	31/12/2023	31/12/2022
Do 1 roku	6 499	10 099
1 až 5 let	25 997	40 397
Nad 5 let	12 999	30 298
Celkem	45 495	80 794

5.14.3 Jiné budoucí smluvní závazky

Náklady na údržbu objektu k 31. prosinci 2023 činily přibližně 2 897 tis. Kč (2022: 5 474 tis. Kč). Vedení předpokládá, že v obdobné výši budou vynakládány i v budoucnu.

5.15 Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí

Veškeré tržby pochází z pronájmu investice do nemovitostí.

v tis. Kč	2023	2022
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	293 957	258 968
Celkem	293 957	258 968

5.16 Změna reálné hodnoty

v tis. Kč	2023	2022
Změna reálné hodnoty – vlastní investice do nemovitostí	437 628	315 963
Změna reálné hodnoty – pronajatá investice do nemovitostí	-8 262	-941
Změna reálné hodnoty – nedokončené investice do nemovitostí		3 324
Změna reálné hodnoty – zápůjčky a pohledávky	-20 465	-16 153
Celkem	408 901	302 193

5.17 Ostatní výnosy

v tis. Kč	2023	2022
Pojistná plnění	724	175
Ostatní	5	45
Celkem	729	220

5.18 Druhové členění nákladů

Rozčlenění nákladů souvisejících s pronajatou nemovitostí:

v tis. Kč	2023	2022
Náklady související s pronajatou nemovitostí		
Energie	27 161	39 335
Opravy	2 897	5 474
Daňová povinnost ve vztahu k nemovitosti	8 464	8 558
Ostatní náklady	25 198	21 089
Celkem	63 720	74 456

v tis. Kč	2023	2022
Ostatní provozní náklady		
Administrativní služby	3 859	3 332
Spotřeba materiálu	26	113
Ostatní	648	326
Celkem	4 533	3 771
Provozní náklady celkem	68 253	78 227

Daňová povinnost ve vztahu k nemovitosti k 31. prosinci 2023 představuje zejména odpočet DPH ve výši 8 464 tis. Kč (2022: 8 044 tis. Kč).

5.19 Finanční náklady a výnosy

v tis. Kč	2023	2022
Finanční náklady:		
Úrokové náklady	14 408	68 986
Ostatní finanční náklady	85	2 384
Finanční náklady z finančních aktivit celkem	14 493	71 370
Finanční výnosy:		
Úrokové výnosy ze zápůjček	55 732	45 086
Podíl na zisku společnosti EDEN Prague Invest s.r.o.		1 004
Finanční výnosy z finančních aktivit celkem	55 732	46 090
Finanční výsledek hospodaření	41 239	-25 280

V roce 2023 úrokové náklady obsahují nejen úrokové náklady ve výši 3 629 tis. Kč (2022: 22 796 tis. Kč), ale i dopad částečného splacení smluvně neúročeného úvěru ve výši 10 779 tis. Kč (2022: 46 190 tis. Kč).

V roce 2023 úrokové výnosy obsahují nejen úrokový výnos ve výši 24 266 tis. Kč (2022: 45 086 tis. Kč), ale i diskont z prvotního zachycení závazku z prodeje a zpětného leasingu ve výši 31 466 tis. Kč (2022: 0 tis. Kč).

5.20 Daň z příjmů

v tis. Kč	2023	2022
Splatná daň z příjmů za období	11 518	15 124
Odložená daň	29 035	19 791
Daň z příjmů celkem	40 553	34 915

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	2023	2022
Zisk před zdaněním	687 178	548 111
Aplikovaná průměrná daňová sazba	6 %	6 %
Daň vypočtená s použitím místních průměrných daňových sazeb	41 231	32 887
Daňový efekt:		
- nákladů neodpočitatelných pro daňové účely	4 333	3 674
- rozdílu mezi účetními a daňovými náklady a výnosy	2 380	2 508
- ostatní	-7 391	-4 154
Daň z příjmů celkem	40 553	34 915

Vážený aritmetický průměr příslušných daňových sazeb za rok 2023 činil 6 % (2022 6 %).

Odložený daňový závazek k 31. prosinci 2023 a 2022 je možné analyzovat následovně:

v tis. Kč	31/12/2023	31/12/2022
Odložený daňový závazek:		
Rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou majetku	160 818	135 866
Odložený daňový závazek celkem	160 818	135 866

Změna odloženého daňového závazku:

v tis. Kč	2023	2022
<u>Účtováno přes Výkaz zisku a ztráty:</u>		
Přecenění investice do nemovitostí a rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou majetku	29 035	19 360
Odúčtování odložené daně v souvislosti s prodejem investice do nemovitostí	-4 083	401
Změna odloženého daňového závazku celkem	24 952	19 791

5.21 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:

Dceřinou společností k 31. prosinci 2023 byla společnost ASUZA a.s. a k 31. prosinci 2022 to byly společnosti ASUZA a.s. a Fisolta commerz s.r.o., viz poznámka 2. 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 31. prosinci 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 poplatky za obhospodařování.

Společnost nemá žádné kmenové zaměstnance.

Ostatní spřízněné strany:

Ostatní spřízněné strany představují zejména společnosti ovládané konečným vlastníkem Společnosti.

Přehled transakcí se spřízněnými stranami:

a) Zůstatky vyplývající z nákupu služeb ke konci roku

Společnost vykazovala tyto zůstatky se spřízněnými stranami:

	31/12/2023	31/12/2022
Pohledávky z obchodního styku – ostatní spřízněné strany	2 729	2 605
Pohledávky z obchodního styku – ovládající fyzická osoba	4	39
Pohledávky celkem	2 733	2 644
Závazky z obchodního styku – ostatní spřízněné strany	8	363
Závazky z obchodního styku – statutární ředitel PO	60	60
Závazky celkem	68	423

Pohledávky z obchodního styku za ostatními spřízněnými stranami představují především pohledávky z nájmu a jsou splatné do jednoho měsíce 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.

b) Zápůjčky poskytnuté spřízněným stranám a zápůjčky přijaté od spřízněných stran.

	31/12/2023	31/12/2022
Poskytnuté zápůjčky – ostatní spřízněné strany	263 734	282 652
Poskytnuté kauce – ostatní spřízněné strany	115	99
Poskytnuté kauce a zápůjčky celkem	263 849	282 751
Dlouhodobé přijaté zápůjčky – ostatní spřízněná strana	135 908	255 738
Krátkodobé obchodní závazky – ostatní spřízněné strany	184 460	
Krátkodobé přijaté zápůjčky – ovládající fyzická osoba	192 839	322 836
Závazky a přijaté zápůjčky celkem	513 207	578 574

Zápůjčky poskytnuté ostatním spřízněným stranám představují především zápůjčky sesterské společnosti Property Sokolovská, s.r.o. ve výši 210 325 (k 31. prosinci 2022: 213 643 tis. Kč), společnosti Property Taškent a.s. ve výši 11 350 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 10 528 tis. Kč) a společnosti Braník pivovar a.s. ve výši 42 059 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 58 481 tis. Kč).

Dlouhodobé přijaté zápůjčky od ostatních spřízněných stran představují zápůjčky od sesterské společnosti Schneider Group a.s. ve výši 118 168 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 213 088 tis. Kč) a zápůjčky od ostatních spřízněných stran ve výši 17 740 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 0 tis. Kč).

Krátkodobé obchodní závazky představují závazek vůči společnosti Pražský bytový fond a.s. ve výši 184 460 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 0 tis. Kč).

Krátkodobé přijaté zápůjčky k 31. prosinci 2023 představují zápůjčky od konečného vlastníka společnosti, pana Roberta Schneidera ve výši 192 839 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.

c) Výnosy a náklady realizované se spřízněnými stranami

Se spřízněnými stranami se uskutečnily následující transakce:

v tis. Kč	2023	2022
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	1 969	1 246
Úrokové výnosy – ostatní spřízněné strany	18 585	15 913
Ostatní finanční výnosy		1 004
Výnosy celkem	20 554	18 163

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

Ostatní finanční výnosy v roce 2022 představovaly podíl na zisku společnosti EDEN Prague Invest s.r.o.

v tis. Kč	2023	2022
Úrokové náklady – ostatní spřízněné strany	11 703	48 850
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí – služby – ostatní spřízněné strany		82
Náklady na služby – statutární ředitel PO	721	721
Náklady celkem	12 424	49 653

Úrokové náklady představují zejména úroky z půjček přijatých od sesterské společnosti Schneider Group a.s. a úroky související s nájemními smlouvami. V roce 2022 to byly především úroky z půjček přijatých od sesterské společnosti Schneider Group a.s.

Skupina v roce 2023 uhradila nájemné své sesterské společnosti Pacovská 869 s.r.o. ve výši 2 899 tis. Kč (2022: 2 899 tis. Kč). Jedná se o nájemné za najaté prostory, které jsou dále pronajímány třetím osobám.

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

Transakce se spřízněnými stranami byly realizovány za běžných obchodních podmínek.

5.22 Zisk na akcii

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

	31/12/2023	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

	2023	2022
Zisk pocházející z investiční činnosti Fondu (v tis. Kč)	650 388	518 294
Zisk po odečtu části připadající nekontrolním podílům (v tis. Kč)	644 282	510 022
Zisk připadající na 1 investiční akcii (v Kč)	4 988	3 949

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

6 Hodnocení rizik

6.1 Řízení finančního rizika dle statutu Fondu

Z činnosti Skupiny vyplývá celá řada finančních i jiných rizik: tržní riziko, úvěrové riziko, riziko likvidity, dále operační riziko, riziko zrušení Mateřské společnosti, stavební a právních vad, riziko spojené s investicemi

do movitých věci 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 statutárním ředitelem 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.

6.2 Tržní riziko

A) Cenové riziko

Hodnota investice do nemovitostí

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

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

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

Analýza citlivosti:

Pokud by byla k 31. prosinci 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. prosinci 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 598 950 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 515 378 tis. Kč), čistá hodnota vlastního kapitálu o 0 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 0 tis. Kč) a čistá hodnota připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup o 563 013 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 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 Skupiny toto riziko za významné.

B) Úvěrové riziko

Úvěrové riziko vzniká v souvislosti s peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty, vklady v bankách a finančních institucích, a rovněž v důsledku úvěrového rizika plynoucího z obchodu s odběrateli včetně neuhrazených pohledávek a budoucích dohodnutých transakcí. U bank a finančních institucí akceptuje

Skupina pouze renomované banky a finanční instituce. Pokud existuje nezávislé hodnocení odběratelů, používá Skupina toto hodnocení. Pokud toto hodnocení neexistuje, vyhodnotí Obchodní oddělení úvěrovou kvalitu odběratele, přičemž bere v úvahu jeho finanční pozici, zkušenost s odběratelem a další faktory.

Úvěrové riziko představuje dále situaci, kdy emitent investičního nástroje v majetku Skupiny či protistrana smluvního vztahu (při realizaci konkrétní investice) nedodrží svůj závazek, případně dlužník pohledávky tuto pohledávku včas a v plné výši nesplatí.

Kreditní kvalita portfolia k 31. prosinci 2023:

v tis. Kč	Standardní	Po splatnosti	Celkem
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	78 975		78 975
Poskytnuté zápůjčky	263 849		263 849
Obchodní a jiné pohledávky – krátkodobé zápůjčky	200 670	5 432	206 102
Obchodní a jiné pohledávky	5 750	5 327	11 077
Peníze a peněžní ekvivalenty	43 922		43 922
Celkem	593 166	10 759	603 925

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 Skupiny vzniká u poskytnutých zápůjček. Poskytnuté zápůjčky Skupiny jsou vykazovány v reálné hodnotě s úrokem časově rozlišeným na základě efektivní úrokové sazby. Veškeré poskytnuté 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 Skupiny ani na čistou hodnotu aktiv připadající na držitele investičních akcií.

6.3 Riziko nestálé hodnoty akcií

V důsledku skladby majetku Fondu a způsobu jeho obhospodařování může být hodnota akcií vydaných Fondem nestálá.

Riziko nestálé hodnoty obecně existuje vždy 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 do investičních akcií s právem na odkup 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 investičních akcií s právem na odkup tohoto Fondu akceptoval.

6.4 Riziko likvidity

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

Obecně u investic do nemovitostí existuje riziko omezené likvidity majetku Skupiny, riziko do investic, na kterých vážnou zástavní nebo jiná práva třetích osob, riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitostí a riziko vyplývající z oceňování nemovitostí. V prvních třech letech existence Skupiny může být až 100 % majetku tvořeno jedinou nemovitostí. Toto dočasné snížení diverzifikace rizik zvyšuje závislost hodnoty majetku Skupiny na této jediné nemovitosti.

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

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

K 31. prosinci 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	9 657	1 127	292			
Krátkodobé zápůjčky	199 980		6 122			
Poskytnuté zápůjčky				263 734	115	
Obchodní a ostatní krátkodobé závazky	15 657	12 628	493 182			
Krátkodobé závazky z nájmu	504	2 502	2 959			
Dlouhodobé závazky				130 988	11 097	
Dlouhodobé závazky z nájmu				18 823	28 265	
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup						3 737 790
Netto	193 475	-14 002	-489 727	113 923	-39 247	3 737 790

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

6.5 Expozice a koncentrace rizik:

31. prosince 2023:

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota netto	Koncentrace
Pokladna			53	0,00 %
Běžný účet	Kreditní	Komerční banka, a.s.	10 949	0,24 %
Běžný účet	Kreditní	ČSOB a.s.	32 920	0,71 %
Obchodní a jiné pohledávky	Kreditní	Různé subjekty	217 179	4,71 %
Poskytnuté zápůjčky	Kreditní	Různé subjekty	263 849	5,72 %
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do Ostatního úplného výsledku hospodaření	Kreditní	Různé subjekty	78 975	1,71 %
Investice do nemovitostí	Tržní		4 004 233	86,76 %
Nedokončené investice do nemovitostí	Tržní		6 010	0,13 %
Hmotný majetek	Tržní		1 256	0,03 %
Celkem			4 615 424	100,00 %

31. prosinec 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 %

6.6 Řízení kapitálových rizik

Cíle Fondu při řízení zdrojů financování 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 takto stanovený kapitál.

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 zápůjček, 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	31/12/2023	31/12/2022
Celkový dluh bez čistých aktiv připadajících na držitele odkupitelných investičních akcií	877 425	896 339
mínus peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	43 922	68 280
Čistý dluh bez čistých aktiv připadajících na držitele odkupitelných investičních akcií	833 503	828 059
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	3 737 790	3 087 402
Vlastní kapitál celkem	209	209
Celkové zdroje financování Společnosti	4 571 502	3 915 670
Poměr čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup a celkových zdrojů financování	81,76 %	78,85 %

6.7 Riziko zrušení Mateřské společnosti (Fondu)

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.

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.

6.8 Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře

Rozsah kontroly Mateřské společnosti ze strany depozitáře je smluvně omezen depozitářskou smlouvou. Kontrolou, zda výpočet aktuální hodnoty akcie Fondu, zda použití výnosu z majetku Fondu, zda nabývání a zcizování majetku Fondu a zda postup při oceňování majetku Fondu jsou v souladu se Zákonem a tímto Statutem, jakož i kontrolou, zda pokyny oprávněné osoby nejsou v rozporu se Zákonem nebo tímto Statutem, není pověřen depozitář. Tato kontrola a činnost je zajišťována přímo Investiční společností pomocí interních kontrolních mechanismů.

V důsledku omezení kontrolní činnosti depozitáře v rozsahu vymezeném ustanovením Statutu existuje riziko spojené s absencí kontroly ze strany třetí osoby (tj. např. riziko selhání lidského faktoru).

Za dané období Fond jednal v souladu se svými stanovami a statutem prostřednictvím oprávněných osob. Majetek Fondu byl oceňován v souladu se Zákonem a statutem Fondu. Veškeré kontroly provedené depozitářem byly bez výhrad a výsledky těchto kontrol potvrdily stav majetku Fondu evidovaný AVANT investiční společností, a.s.

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

6.9 Operační riziko

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

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

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

6.10 Riziko stavebních a právních vad

Hodnota majetku Skupiny se může snížit v důsledku stavebních a právních vad nemovitostí nabytých do majetku Skupiny.

Ve sledovaném období Skupina vlastnila stabilní portfolio nemovitostí nevykazujících žádné závažné stavební ani právní vady. Skupina prováděla běžnou údržbu nemovitostí a připravovala budoucí zhodnocení formou plánovaných dílčích investičních zásahů ve formě rekonstrukcí.

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

6.11 Riziko spojené s investicemi do movitých věcí

Věci movité mohou být postiženy vadami, a to např. vadami skrytými nebo vadami, které vyvstanou až po delším časovém období. V případě vady věci movité, která je součástí souboru generující pravidelný či nepravidelný výnos, může dojít k narušení výkonnosti celého souboru věcí movitých. Toto riziko lze snížit smluvní odpovědností za vady a zajištěním kvalitního záručního a pozáručního servisu. Důsledkem těchto vad může být snížení hodnoty věcí movitých a jejich souborů a zvýšené náklady na opravy atd. Rovněž umělecká díla jako specifické věci movité mohou být stíženy jak faktickými, tak právními vadami, ať již v podobě věcného poškození, či v podobě práv třetích osob k nim uplatňovaných např. v souvislosti s případnou trestnou činností. Toto riziko lze snížit důkladným právním i věcným auditem předcházející nabytí takového aktiva.

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

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

Poskytování zápůjček – existuje zde riziko právních vad (o existenci zápůjčky či jejího zajištění) a riziko vypořádání (na dlužníka může být prohlášen úpadek). Z těchto důvodů může hodnota nabytého obchodního podílu kolísat a snižovat hodnotu majetku Fondu.

Obchodní společnosti, na kterých má Fond účast, mohou být dotčeny podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní ceny podílu v obchodní společnosti či k úplnému znehodnocení (úpadku obchodní společnosti), resp. nemožnosti prodeje podílu v obchodní společnosti.

Ve sledovaném období Skupina vykazovala obchodní podíl ve společnosti EDEN PRAGUE Invest s.r.o., jehož reálná hodnota je stabilní. Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

6.13 Riziko spojené s investicemi do pohledávek a zápůjček

Investice do pohledávek jsou založeny na odhadu průměrné výnosnosti nabývaných pohledávek posuzované v určitém časovém a hodnotovém intervalu. Výnosnost konkrétní pohledávky proto nelze individualizovat. Předpokladem průměrného výnosu je tak nejen vyšší individuální výnosnost určité pohledávky, nýbrž současně i v jiných případech výnosnost nižší.

Pohledávky jsou zpravidla nabývány za cenu nižší, než činí jejich jmenovitá hodnota, a to přiměřeně k riziku jejich vymožení. Investice do pohledávek a zápůjček je tak nezbytné vnímat současně i z pohledu dalších shora zmíněných rizik, a to zejména rizika právních vad (o existenci pohledávky či jejího zajištění často probíhá spor) a rizika vypořádání (na dlužníka může být prohlášen úpadek).

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

6.14 Riziko vypořádání

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

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

6.15 Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování)

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

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

7 Události po konci účetního období

Po rozvahovém dni do doby sestavení konsolidované účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny sestavenou k 31. prosinci 2023.

8 Schválení konsolidované účetní závěrky

Konsolidovaná účetní závěrka byla schválena představenstvem Společnosti a vydána ke zveřejnění dne 29. dubna 2024.

V Praze dne 29. dubna 2024

Podpis statutárního zástupce:



David Polanecký
pověřený zmocněnec člena představenstva společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.

Neoficiální verze

Příloha č. 3 – Zpráva auditora k individuální účetní závěrce

Neoficiální verze

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

určena akcionářům společnosti

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

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit individuální účetní závěrky společnosti Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z individuálního výkazu o finanční pozici (rozvaha) k 31.12.2023, individuálního výkazu o úplném výsledku, individuálního výkazu změn vlastního kapitálu a individuálního výkazu peněžních toků za rok končící 31.12.2023 a komentářů k individuálním účetním výkazům, které obsahují popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka **podává věrný a poctivý obraz finanční situace Společnosti k 31.12.2023 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2023** v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením našeho názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Ocenění investice do nemovitostí

Z celkové výše aktiv k rozvahovému dni představují 74% investice do nemovitostí. Investice do nemovitostí se po prvotním vykázání oceňují reálnou hodnotou. Změny reálné hodnoty investic do nemovitostí jsou vykázány ve výkazu o úplném výsledku v položce Změny reálné hodnoty – investice do nemovitostí. S ohledem na významný vliv na účetní závěrku jde o důležitou oblast pro audit.

Naše auditorské postupy zahrnovaly posouzení vhodnosti použitých metod ocenění ve znaleckých posudcích, které Společnost použila pro ocenění reálnou hodnotou. Dále zahrnovaly detailní testy účtování změn reálných hodnot v porovnání s oceněním v posudcích s ohledem na úplnost a přesnost ocenění a posouzení dostatečnosti a vhodnosti informací zveřejněných v komentářích k účetním výkazům.

Informace o ocenění investic do nemovitostí jsou uvedeny v bodě 4.6 a 4.16 komentářů k individuálním účetním výkazům.

Aplikace IFRS 16 - Leasingy

Část výnosů Společnosti je realizována též z pronájmu pronajatých nemovitostí. Jde o dlouhodobé nájemní smlouvy s osobami ve skupině i mimo skupinu. Související nájemní smlouvy podléhají vykázání dle standardu IFRS 16 – Leasingy, nicméně současně jde o investice do nemovitostí, proto je v souladu

standardem IAS 40 – Investice do nemovitostí aplikováno ocenění reálnou hodnotou. Tuto oblast proto považujeme pro náš audit za důležitou.

Ověřili jsme výpočet a účtování úroku a splátek leasingového závazku. Ověřili jsme též následné ocenění k rozvahovému dni – přecenění na reálnou hodnotu, které Společnost provedla na základě expertního znaleckého posudku. Posoudili jsme oceňovací postupy použité v posudku, ověřili promítnutí ocenění do výkaznictví a posoudili jsme dostatečnost a vhodnost informací zveřejněných v komentářích k účetním výkazům.

Informace k právu užívání nemovitosti i souvisejícímu ocenění jsou uvedeny v bodech 4.6 a 4.16 komentářů k individuálním účetním výkazům.

Účtování výnosů z investice do nemovitostí

Kromě změn reálné hodnoty investic do nemovitostí tvoří téměř všechny výnosy Společnosti výnosy z nájemného z investic do nemovitostí. Výnosy z nájemného váží na převážně dlouhodobé nájemní smlouvy. Mezi rizikové faktory patří klasifikace výnosů z časového pohledu a související evidence pohledávek z titulu nájemného i správné přeúčtování služeb. Účtování výnosů z nájemného představují pro náš audit významnou oblast.

Naše auditorské postupy, které jsme provedli v reakci na riziko významné (materiální) nesprávnosti zaúčtovaných výnosů, zahrnovaly zejména analytické testy zaúčtovaných výnosů ve vazbě na nájemní smlouvy a detailní testy účtování částek souvisejících s vybranými nájemními smlouvami se zaměřením na ukončené nájemní smlouvy, nové nájemce, nově pronajímané prostory a přeúčtování služeb.

Informace o výnosech z nájemného z investice do nemovitostí jsou uvedeny v bodech 4.6 a 4.15 komentářů k individuálním účetním výkazům.

Ocenění poskytnutých půjček a ostatních pohledávek

Společnost oceňuje poskytnuté půjčky, které spolu s pohledávkami tvoří téměř 11% jejich aktiv, v souladu s IFRS 9 reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty. Půjčky a ostatní pohledávky sebou nesou zejména riziko nesplacení. Posouzení a promítnutí takového rizika může mít významný dopad na výsledek hospodaření Společnosti, proto tuto oblast považujeme za významnou.

Naše auditorské postupy zahrnovaly mj. posouzení metod klasifikace půjček a pohledávek a metod jejich ocenění reálnou hodnotou, které Společnost aplikuje v souladu s IFRS 9. Prověřili jsme používané postupy pro ocenění reálnou hodnotou, zejména postupy pro stanovení rizikové kategorie a přiřazení rizikového koeficientu a postupy pro stanovení diskontní míry, a jejich aplikaci na jednotlivé poskytnuté půjčky.

Informace o ocenění poskytnutých půjček jsou uvedeny v bodech 4.5 a 4.7 komentářů k individuálním účetním výkazům.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámit se s ostatními informacemi a posoudit, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tedy zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, respektive kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada ve spolupráci s výborem pro audit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 4. 7. 2023 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme pátým rokem.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 29. 4. 2024 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Prohlašujeme, že jsme Společnosti a podnikům, které ovládá, kromě povinného auditu neposkytli žádné jiné služby.

22HLAV s.r.o.
člen mezinárodní asociace nezávislých profesionálních firem
MSI Global Alliance, Legal & Accounting Firms
Všebořická 82/2, 400 01 Ústí nad Labem
Evidenční číslo KAČR 277

V Praze, dne 29. dubna 2024



Ing. Miroslava Nebuželská
Evidenční číslo KAČR 2092

Příloha č. 4 – Individuální účetní závěrka Fondu ověřená auditorem (ust. § 234
odst. 1 písm. a) ZISIF)

Neoficiální verze

BUDĚJOVICKÁ INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

SESTAVENÁ V SOULADU S MEZINÁRODNÍMI STANDARDY ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS) VE ZNĚNÍ
PŘIJATÉM EVROPSKOU UNIÍ

Neoficiální verze

Individuální výkaz o finanční pozici (rozvaha)

v tis. Kč

	Poznámka	31/12/2023	31/12/2022
AKTIVA			
AKTIVA – neinvestiční			
Peníze a peněžní ekvivalenty	4.8	209	209
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií		209	209
AKTIVA – investiční			
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	4.3	608 152	505 621
Hmotný majetek	4.4	953	576
Poskytnuté zápůjčky	4.5	263 849	282 751
Nedokončené investice do nemovitostí	4.6	6 010	6 838
Investice do nemovitostí – vlastní	4.6	3 196 795	2 657 720
Investice do nemovitostí – pronajaté prostory	4.6	73 605	71 361
Obchodní a jiné pohledávky	4.7	218 609	77 483
Peníze a peněžní ekvivalenty	4.8	43 295	63 633
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům investičních akcií s právem na odkup		4 411 268	3 665 983
Aktiva celkem		4 411 477	3 666 192
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál – neinvestiční			
Základní kapitál (zapisovaný)	4.9	2 000	2 000
Kumulované ztráty	4.9	-1 791	-1 791
Vlastní kapitál neinvestiční celkem		209	209
Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné držitelům zakladatelských akcií celkem		209	209
Závazky – investiční			
Dlouhodobé závazky			
Odložený daňový závazek	4.20	115 865	95 896
Dlouhodobé závazky	4.12	25 854	7 627
Dlouhodobé závazky z nájmu	4.12	29 954	34 675
Dlouhodobé závazky celkem		171 673	138 198

Krátkodobé závazky			
Krátkodobé závazky	4.11	515 334	462 541
Krátkodobé závazky z nájmu	4.11	30 465	30 657
Krátkodobé závazky celkem		545 799	493 198
<hr/>			
Závazky investiční celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)		717 472	631 396
<hr/>			
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	4.10	3 693 796	3 034 587
<hr/>			
Závazky celkem		4 411 268	3 665 983
<hr/>			
Vlastní kapitál a závazky celkem		4 411 477	3 666 192

Neoficiální verze

Individuální výkaz o úplném výsledku

v tis. Kč

	Poznámka	2023	2022
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	4.6, 4.15	293 654	258 968
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	4.6, 4.18	-63 443	-72 298
Zisk z prodeje investice do nemovitostí			95 100
Zisk z prodeje majetkových účastí		1 015	
Ostatní provozní náklady	4.6, 4.18	-3 663	-3 109
Změna reálné hodnoty – investice do nemovitostí	4.6, 4.16	341 047	196 456
Změna reálné hodnoty – ostatní	4.6, 4.16	-20 612	-16 835
Ostatní výnosy	4.17	724	212
Provozní výsledek hospodaření		548 722	458 494
Nákladové / výnosové úroky	4.19	20 641	-21 058
Ostatní finanční náklady / výnosy	4.19	-74	-1 369
Finanční výsledek hospodaření		20 567	-22 427
Výsledek hospodaření před zdaněním		569 289	436 067
Daň z příjmů za běžnou činnost	4.20	-29 135	-26 589
Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		540 154	409 478
Položky, které nejsou reklasifikovány do Výsledku hospodaření za účetní období:			
Změny reálné hodnoty kapitálových investic přeceňovaných na reálnou hodnotu do Ostatního úplného výsledku hospodaření	4.3	118 491	26 864
Související daňový dopad			-
Ostatní úplný výsledek za účetní období po zdanění před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		118 491	26 864
Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		658 645	436 342
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele vyplatitelných investičních akcií		658 645	436 342
Zvýšení/snížení (-) čistých aktiv na 1 investiční akcii	4.22	5 099 Kč	3 378 Kč
Základní zisk na 1 zakladatelskou akcii	4.22	0 Kč	0 Kč

Individuální výkaz změn vlastního kapitálu

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 rok 2022 připadající na zakladatelské akcie			0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2022	2 000	-1 791	0	209	209
Úplný hospodářský výsledek za rok 2023 připadající na zakladatelské akcie			0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2023	2 000	-1 791	0	209	209

Neoficiální verze

Individuální výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií s právem na odkup

v tis. Kč

	31/12/2023	31/12/2022
Počet investičních akcií (ks) s právem na odkup	129 159	129 159
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií s právem na odkup (v tis. Kč)	3 693 796	3 034 587
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	28 599	23 495

Neoficiální verze

Individuální výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup

v tis. Kč

	2023	2022
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup k 1. lednu	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	659 209	436 342
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup k 31. prosinci	3 693 796	3 034 587

Neoficiální verze

Individuální výkaz peněžních toků

v tis. Kč

	Poznámka	2023	2022
Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií za období / Výsledek hospodaření za běžnou činnost před zdaněním připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií		569 288	436 067
Úpravy o nepeněžní operace		-341 958	-156 761
Odpis dlouhodobého majetku a pohledávek		58	3
Čistý zisk / ztráta z finančních operací	4.19	74	1 369
Úprava o nákladové a výnosové úroky	4.19	-20 641	21 058
Úprava o přecenění investice do nemovitosti	4.16	-341 047	-196 026
Úprava o přecenění FVPL aktiv		20 612	16 835
Ostatní nepeněžní operace		-1 014	
Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu		227 330	279 306
Změna stavu pracovního kapitálu		-166 791	-208 659
Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv		-171 595	-158 449
Změna stavu závazků a časového rozlišení pasiv		4 804	-50 210
Čistý provozní peněžní tok před zdaněním		60 539	70 647
Zaplacené úroky		-3 666	-14 302
Přijaté úroky		14 291	
Přijaté podíly na zisku			1 004
Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost		-15 641	-7 052
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		55 523	50 297
Příjmy z prodeje FVOCI investic		17 540	
Výdaje spojené s nabytím investice do nemovitostí		-173 700	-119 900
Příjmy spojené s prodejem investice do nemovitostí			215 000

KONSOLIDOVANÁ VÝROČNÍ FINANČNÍ ZPRÁVA 2023 – BUDĚJOVICKÁ INVESTIČNÍ FOND S
PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.

	Poznámka	2023	2022
Výdaje spojené s nabytím hmotného majetku		-435	
Příjmy z prodeje hmotného majetku			2 037
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		-156 595	97 137
Změna stavu závazků z financování			-9 646
Načerpání bankovního úvěru			450 000
Splátka bankovního úvěru			-450 000
Poskytnutí zápůjčky		208 950	
Splacení zápůjčky		-137 000	-60 500
Splátky nájmu		-22 852	-27 644
Změna stavu dlouhodobých pohledávek		31 636	-52 839
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		80 734	-150 629
Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		-20 338	-3 195
Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	4.8	63 842	67 037
Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	4.8	43 504	63 842
z toho:			
- peněžní prostředky vztažené k základnímu kapitálu	4.8	209	209
- peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií	4.8	43 295	63 633

Komentáře k individuálním účetním výkazům

1 Obecné informace

Individuální účetní závěrka (dále jen účetní závěrka) je sestavena za společnost Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen Společnost nebo Fond), IČO: 242 61 386, se sídlem Antala Staška 1670/80, Praha 4 - Krč, PSČ 140 00, Česká republika. Fond sestavuje také konsolidovanou účetní závěrku.

V roce 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 úroveň výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí a podílů nemovitostních společností a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. Fond se ve svém investičním zaměření a politice řídí platným statutem.

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

V důsledku nabytí účinnosti zákona č. 33/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění zákona č. 458/2016 Sb., a další související zákony, byl původně monistický systém vnitřní struktury Fondu k 1. lednu 2021 změněn na dualistický. Dne 8. března 2021 byl Obhospodařovatelem schválen aktualizovaný statut Fondu.

Statutární orgány Společnosti:

K 31. prosinci 2023:

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

Při výkonu funkce zastupuje:

Jméno	Funkce
David Polanecký	Pověřený zmocněnec

Členové dozorčí rady k 31. prosinci 2023:

Jméno	Funkce
Robert Schneider	Předseda dozorčí rady
Mgr. David Mikula	Člen dozorčí rady
Robert Schneider jun.	Člen dozorčí rady

Členové výboru pro audit k 31. prosinci 2023:

Jméno	Funkce
Robert Schneider	Člen výboru pro audit
Michaela Rábová	Členka výboru pro audit
Hana Koubová	Členka výboru pro audit

V souladu s ustanovením § 22b odst. 2 zákona o účetnictví nesestavuje společnost Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. výroční zprávu, protože příslušné informace zahrne do konsolidované výroční zprávy.

2 Přehled základních účetních politik

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

2.1 Základní zásady sestavení účetní závěrky

Účetní závěrka Společnosti je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (dále jen „IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií a interpretacemi IFRIC.

Účetní závěrka je sestavena na principu historických pořizovacích cen, upravených o ocenění investice do nemovitostí přeceňované na reálnou hodnotu do výkazu zisku a ztráty, ocenění finančních aktiv v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření a ocenění finančních aktiv a finančních závazků v reálné hodnotě do výkazu zisku a ztráty.

Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje uplatňování určitých zásadních účetních dohadů. Vyžaduje rovněž, aby vedení využívalo svůj úsudek v procesu aplikace účetních pravidel Společnosti. Oblasti kladoucí vyšší nároky na uplatňování úsudku, nebo s vyšší mírou složitosti, či oblasti, ve kterých jsou pro účely sestavení účetní závěrky uplatňovány důležité předpoklady a odhady, jsou zveřejněny v poznámce 3.

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

2.2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly

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

2.3 Vykazování podle segmentů

Provozní segmenty jsou vykazovány způsobem konzistentním s interním výkaznictvím předkládaným vedoucí osobě s rozhodovací pravomocí. Za vedoucí osobu s rozhodovací pravomocí, která odpovídá za alokaci zdrojů a hodnocení výkonnosti provozních segmentů, je považován Statutární ředitel Společnosti, který přijímá strategická rozhodnutí.

2.4 Přepočty cizích měn

A) Funkční měna a měna vykazování

Položky, které jsou součástí účetní závěrky každé z jednotek Společnosti, jsou oceňovány za použití měny primárního ekonomického prostředí, ve kterém jednotka působí („funkční měna“).

Účetní závěrka je prezentována v českých korunách, které jsou pro Společnost měnou vykazování.

B) Transakce a zůstatky

Transakce v cizí měně se přepočítávají do funkční měny na základě směnných kurzů platných k datům transakcí nebo ocenění při přehodnocení položek. Kurzové zisky nebo ztráty vyplývající z těchto transakcí a z přepočtu peněžních aktiv a závazků vyjádřených v cizích měnách směnným kurzem platným ke konci účetního období se vykazují ve výkazu zisku a ztráty, pokud nejsou odloženy do ostatního úplného výsledku jako zajištění peněžních toků.

Kurzové zisky nebo ztráty se vykazují ve výkazu zisku a ztráty v položce „Finanční výnosy nebo náklady“.

2.5 Finanční aktiva a závazky

Finanční aktiva:

a) Majetkové cenné papíry

Společnost klasifikuje své investice na základě obchodního modelu pro správu těchto finančních aktiv a charakteristik smluvních peněžních toků z těchto finančních aktiv. Portfolio finančních aktiv je řízeno a vyhodnocováno na základě reálné hodnoty. Společnost se primárně zaměřuje na informaci o reálné hodnotě a používá tyto informace k posouzení výkonnosti aktiv a při rozhodování.

Majetkové cenné papíry určené jako FVTOCI:

Při počátečním vykázání může Společnost učinit neodvolatelnou volbu (pro jednotlivé finanční nástroje), která určí investování do kapitálových nástrojů jako FVTOCI. Klasifikace finančního nástroje jako FVTOCI není povoleno, pokud je investice do kapitálového nástroje držena k obchodování, nebo pokud je to podmíněné protiplněním uznané nabyvatelem v podnikové kombinaci, na kterou se vztahuje IFRS 3.

Finanční aktivum je drženo k obchodování, pokud:

- bylo získáno primárně za účelem jeho prodeje v nejbližší době; nebo
- při prvotním vykázání je součástí portfolia identifikovaných finančních nástrojů, které Společnost společně spravuje a má aktuální záměr na dosažení krátkodobého zisku; nebo
- je to derivát (s výjimkou derivátu, který je finanční zárukou nebo je určený jako účinný zajišťující nástroj).

Investice do kapitálových nástrojů ve FVTOCI jsou prvotně oceněny reálnou hodnotou včetně transakčních nákladů. Následně jsou oceňovány reálnou hodnotou, zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty jsou vykázány v Ostatním úplném výsledku a akumulovány v Oceňovacích rozdílech z přecenění investic. Kumulovaný zisk nebo ztráta nebudou při vyřazení investice reklasifikovány do Výkazu zisku a ztráty a místo toho budou převedeny rovnou do nerozděleného zisku.

Společnost určila veškeré investice do kapitálových nástrojů, které nejsou drženy k obchodování jako FVTOCI.

Dividendy z těchto investic do kapitálových nástrojů jsou vykázány ve Výkazu zisku a ztráty v okamžiku, kdy Společnosti vzniklo právo na přijetí dividendy, pokud dividendy nepředstavují navrácení části pořizovací ceny investice. Dividendy jsou zahrnuty v položce „Ostatní finanční výnosy“ ve Výkazu zisků a ztráty.

b) Ostatní investice – poskytnuté zápůjčky a krátkodobé pohledávky

Hodnocení výkonnosti Společnosti, jako Fondu, se provádí pro celé portfolio investic na základě reálné hodnoty, stejně jako podávání zpráv klíčovými řídicími pracovníky a investorům. V tomto případě jsou všechny kapitálové a dluhové investice součástí stejného portfolia, u kterého je výkonnost hodnocena společně na základě reálné hodnoty a vykazována v celém rozsahu klíčovými řídicími pracovníky.

Protože i všechny ostatní investice Fondu, zejména poskytnuté zápůjčky a krátkodobé pohledávky, jsou spravovány a oceňovány na základě reálné hodnoty, jsou v souladu s IFRS 9 klasifikovány jako oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty.

Finanční závazky:

Vzhledem ke skutečnosti, že Společnost je Fondem obchodovaným na veřejném trhu, jsou veškerá její finanční aktiva a finanční závazky řízeny a jejich výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty, v souladu se Statusem fondu a jejími politikami pro řízení rizika a v souladu s její investiční strategií.

Z výše uvedených důvodů jsou tedy všechny finanční závazky Společnosti, v souladu s IFRS 9 par. 4.2.2., klasifikovány jako oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisků a ztráty.

2.6 Účtování a oceňování finančních aktiv a závazků oceňovaných reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty

Prvotní vykázání:

Finanční aktiva a finanční závazky oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisků a ztráty jsou při prvotním zaúčtování oceněny reálnou hodnotou. Související transakční náklady jsou zaúčtovány do výkazu zisků a ztráty.

Odúčtování:

Finanční aktiva jsou odúčtována z rozvahy, jestliže právo obdržet peněžní toky z investic vypršelo nebo bylo převedeno a Společnost převedla v podstatě veškerá rizika a odměny plynoucí z vlastnictví.

Následné vykázání:

Po prvotním zaúčtování jsou všechna finanční aktiva a finanční závazky oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty oceněny reálnou hodnotou. Zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty finančního aktiva nebo finančního závazku oceňovaného reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty jsou vykazovány ve výkazu o úplném výsledku v rámci položky „Změny reálné hodnoty“ v období, ve kterém vznikají.

Odhad reálné hodnoty:

Reálná hodnota je cena, která by byla získána za prodej aktiva nebo zaplacená za převod závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění. Reálná hodnota finančních aktiv a závazků obchodovaných na aktivních trzích (jako jsou veřejně obchodované deriváty a cenné papíry k obchodování) vychází z kótovaných tržních cen ke konci obchodování k datu vykázání. Společnost používá poslední obchodovanou tržní cenu jak pro finanční aktiva, tak pro finanční závazky, pokud poslední obchodovaná

cena spadá do rozpětí „bid-ask“. V případech, kdy poslední obchodovaná cena není v rozpětí „bid-ask“, určí vedení Společnosti v rámci rozpětí „bid-ask“ nejrepresentativnější objektivní hodnotu.

Reálná hodnota finančních aktiv a závazků, které se neobchodují na aktivním trhu, se stanoví pomocí oceňovacích technik. Společnost používá různé metody a definuje předpoklady, které jsou založeny na tržních podmínkách existujících ke každému datu vykazování. Používané oceňovací techniky zahrnují použití srovnatelné nedávné běžné transakce mezi účastníky trhu, odkaz na jiné nástroje, které mají v podstatě stejný průběh diskontovaných peněžních toků, modely oceňování opcí a další oceňovací techniky běžně používané účastníky trhu při maximálním využití tržních vstupů a co nejmenším spolehnutí se na vstupy specifické pro danou entitu.

Převody mezi úrovněmi hierarchie reálné hodnoty:

Převody mezi úrovněmi hierarchie reálné hodnoty se považují za uskutečněné na začátku vykazovacího období.

2.7 Odhady reálné hodnoty

Reálné hodnoty finančních aktiv a závazků obchodovaných na aktivních trzích (jako jsou veřejně obchodované cenné papíry) jsou založeny na kótovaných tržních cenách ke konci obchodování ke konci účetního období. Společnost využívá poslední obchodované tržní ceny finančních aktiv i finančních závazků.

Aktivní trh je takový trh, na kterém dochází k transakcím s aktivy nebo pasivy s dostatečnou frekvencí a objemem pro průběžné poskytování informací o cenách.

Reálná hodnota finančních aktiv a závazků, které nejsou obchodovány na aktivním trhu, je stanovena za použití oceňovacích technik. Společnost používá řadu metod a stanovuje předpoklady, které vycházejí z existujících tržních podmínek ke konci každého účetního období. Techniky oceňování používané pro nestandardizované finanční nástroje jako jsou opce, měnové swapy a další mimoburzovní deriváty, zahrnují použití srovnatelných nedávných transakcí, odkazu na jiné, v podstatě stejné nástroje, analýzu diskontovaných peněžních toků, opční oceňovací modely a jiné oceňovací techniky běžně používané účastníky trhu při maximálním využití tržních vstupů a co nejmenší závislosti na vstupech specifických pro účetní jednotku.

U nástrojů, pro které neexistuje aktivní trh, může Společnost použít interně vyvinuté modely, které jsou obvykle založené na metodách a technikách oceňování obecně uznávaných jako standard v oboru. Oceňovací modely se používají především k ocenění nekótovaných akcií, dluhových cenných papírů a jiných dluhových nástrojů, pro které trhy neexistovaly nebo nebyly během účetního období aktivní. Některé vstupy do těchto modelů nemusí být na trhu pozorovatelné a jsou proto odhadnuty na základě stanovených předpokladů.

Výstupem modelů je vždy odhad nebo aproximace hodnoty, kterou nelze s jistotou určit, a použité oceňovací techniky proto nemusí plně odrážet všechny faktory relevantní pro všechny pozice, které má Společnost v držení. Ocenění jsou proto případně upravena tak, aby zohledňovala další faktory, včetně modelového rizika, rizika likvidity a rizika protistrany.

Výpočet reálné hodnoty pohledávek a zápůjček je založen na diskontování budoucích rizikově upravených peněžních toků, kde každá položka smluvně podchyceného splátkového kalendáře je nahrazena rizikově upravenou hodnotou.

Stanovení reálné hodnoty u poskytnutých zápůjček

Společnost používá tyto rizikové kategorie a koeficienty pro výpočet rizikově upravených peněžních toků:

Riziková kategorie	Definice rizikové kategorie	Míra diskontu peněžních toků
Nízké riziko	Zápůjčka je splácena dlužníkem podle dohodnutých podmínek. Dlužník se nachází v příznivé finanční situaci a není důvodu pochybovat o včasném splacení celé zápůjčky.	0–20 %
Střední riziko	U dlužníka došlo ke zhoršení skutečností ovlivňujících splacení jistiny nebo úroků od doby, kdy byla zápůjčka poskytnuta a splacení jistiny a úroků v plné výši je na základě hodnocení bonity dlužníka nejisté. Částečné splacení zápůjčky je ale vysoce pravděpodobné.	20–80 %
Vysoké riziko	Plné splacení jistiny a úroku je na základě hodnocení bonity dlužníka nemožné. Tyto zápůjčky se jeví jako nenávratné nebo návratné pouze částečně v malé hodnotě. Částečná návratnost zápůjčky může být uskutečnitelná v budoucnosti.	80–100 %

Specifická míra diskontu jednotlivé zápůjčky je stanovena na základě finanční situace dlužníka k datu sestavení účetní závěrky, s přihlédnutím k jejímu zajištění a právním možnostem vymáhání.

Reálná hodnota finančních závazků pro účely zveřejnění se odhaduje diskontováním budoucích smluvních peněžních toků při současné tržní úrokové sazbě, kterou má Společnost k dispozici pro podobné finanční nástroje.

Hierarchie reálné hodnoty má následující úrovně:

- vstupy úrovně 1 jsou neupravené kótované ceny na aktivních trzích pro identická aktiva nebo závazky, které má Společnost k dispozici k datu ocenění;
- vstupy úrovně 2 jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou pozorovatelné pro dané aktivum nebo závazek, přímo nebo nepřímo; a
- vstupy úrovně 3 jsou nepozorovatelné vstupy pro dané aktivum nebo závazek.

Úroveň v hierarchii reálné hodnoty, v níž je ocenění reálnou hodnotou kategorizováno jako celek, je založeno na základě vstupu nejnižší úrovně, který je významný pro ocenění reálnou hodnotou jako celku. Pro tento účel se význam vstupu posuzuje na základě ocenění reálnou hodnotou jako celku. Pokud se pro ocenění reálnou hodnotou používají pozorovatelné vstupy, které vyžadují významnou úpravu na základě nepozorovatelných vstupů, jedná se o ocenění na úrovni 3. Posouzení významu konkrétního vstupu pro ocenění reálnou hodnotou jako celku vyžaduje úsudek s přihlédnutím k faktorům specifickým pro konkrétní aktivum nebo závazek.

Stanovení toho, co je „pozorovatelný údaj“, vyžaduje významný úsudek Společnosti. Společnost považuje za pozorovatelné údaje takové tržní údaje, které jsou snadno dostupné, jsou pravidelně distribuovány nebo aktualizovány, jsou spolehlivé a ověřitelné, nejsou proprietární a jsou poskytovány nezávislymi zdroji, které jsou aktivně zapojeny do relevantního trhu.

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálné hodnoty finančních aktiv a závazků Společnosti oceňované reálnou hodnotou k 31. prosinci 2023:

Položka finančních výkazů	Stanovení reálné hodnoty	Úroveň hierarchie reálné hodnoty finančních aktiv a závazků
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	Posudek připravený nezávislým znalcem	Úroveň 2
Poskytnuté zápůjčky	Reálná hodnota poskytnutých zápůjček je stanovena na základě metody diskontování budoucích rizikově upravených peněžních toků	Úroveň 3
Krátkodobé pohledávky	Reálná hodnota pohledávek je stanovena na základě metody diskontování budoucích rizikově upravených peněžních toků	Úroveň 3
Peníze a peněžní ekvivalenty	Nominální hodnota	Úroveň 3
Krátkodobé závazky	Účetní hodnota – vzhledem ke krátké splatnosti nejsou očekávané budoucí peněžní toky diskontovány	Úroveň 3
Dlouhodobé závazky (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)	Odhad na bázi diskontovaných budoucích smluvních peněžních toků při současné tržní úrokové sazbě	Úroveň 3

Popis významných nepozorovatelných vstupů pro ocenění významných investic měřených na FVPL:

Významné nepozorovatelné vstupy použité při měření reálné hodnoty kategorizované na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot spolu s kvantitativní analýzou citlivosti k 31. prosinci 2023 a 2022 jsou uvedeny níže:

31.12.2023	Reálná hodnota k 31.12.2023 v tis. Kč	Technika ocenění	Významné nepozorovatelné vstup	Citlivost vstupů pro určení reálné hodnoty
Poskytnuté zápůjčky	263 849	Metoda diskontovaných peněžních toků	Úroková marže byla Skupinou stanovena na 2 % pro společnosti ovládané nebo spoluovládané ultimátním vlastníkem společnosti a 4 % pro ostatní společnosti	<p>Pokud by se úroková marže zvýšila o 1 %, vedlo by to ke snížení reálné hodnoty poskytnutých zápůjček o 6 354 tis. Kč.</p> <p>Pokud by se úroková marže snížila o 1 %, vedlo by to ke zvýšení reálné hodnoty poskytnutých zápůjček o 9 195 tis. Kč.</p>

31.12.2022	Reálná hodnota k 31.12.2022 v tis. Kč	Technika ocenění	Významné nepozorovatelné vstup	Citlivost vstupů pro určení reálné hodnoty
Poskytnuté zápůjčky	282 751	Metoda diskontovaných peněžních toků	Úroková marže byla Skupinou stanovena na 2 % pro společnosti ovládané nebo spoluovládané ultimátním vlastníkem společnosti a 4 % pro ostatní společnosti	Pokud by se úroková marže zvýšila o 1 %, vedlo by to ke snížení reálné hodnoty poskytnutých zápůjček o 10 733 tis. Kč. Pokud by se úroková marže snížila o 1 %, vedlo by to ke zvýšení reálné hodnoty poskytnutých zápůjček o 11 269 tis. Kč.

2.8 Hmotný majetek

Hmotný majetek je majetek, jehož doba použitelnosti je delší než 1 rok. Hmotným majetkem Společnosti je především inventář, tj. regály, sedáky, skříňky a jiné kancelářské vybavení.

Majetek	Předpokládaná doba životnosti
Nábytek	15 let
Inventář	25 let

Zůstatková hodnota aktiv a jejich životnost je posuzována a v případě potřeby upravena ke konci každého účetního období.

V případě, že je účetní hodnota aktiva vyšší než jeho odhadovaná realizovatelná hodnota, sníží se účetní hodnota tohoto aktiva okamžitě na jeho realizovatelnou hodnotu.

Zisky a ztráty plynoucí z úbytků aktiv se určí jako rozdíl mezi výnosy a jejich účetní hodnotou a vykazují se ve výkazu zisku a ztráty jako Ostatní výnosy a Ostatní náklady.

2.9 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí je nemovitost držená za účelem dosažení příjmů z nájemného a/nebo za účelem zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi výstavby k budoucímu použití jako investice do nemovitostí). Investice do nemovitostí se prvotně ocení na úrovni pořizovacích nákladů, které zahrnují i vedlejší náklady spojené s pořízením nemovitosti. Po prvotním vykazání se investice do nemovitosti oceňují reálnou hodnotou.

Zisky a ztráty ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí se zahrnou do hospodářského výsledku v období, ve kterém k nim došlo, respektive do navýšení hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup. Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji, nebo pokud je investice do nemovitostí trvale stažena z používání a z jejího prodeje nejsou očekávány budoucí ekonomické užítky.

Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do hospodářského výsledku v období, ve kterém je nemovitost odúčtována, respektive do navýšení hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup.

Veškeré běžné opravy a údržba jsou zaúčtovány do výkazu zisku a ztráty v rámci účetního období, ve kterém vzniknou.

2.10 Leasing

Společnost jako nájemce:

Společnost si pronajímá zejména kancelářské prostory, které pak dále pronajímá třetím stranám. Nájemní smlouvy jsou uzavřeny na pevná období do 10 let, ale mohou mít i možnosti rozšíření, jak je popsáno níže.

Smlouvy mohou obsahovat jak leasingové, tak i neleasingové komponenty. Společnost rozdělí odměnu ze smluv o leasingu a o nájmech na základě jejich poměrných samostatných cen.

Aktiva a závazky vyplývající z nájmu se prvotně oceňují na základě současné hodnoty. Závazky z pronájmu představují čistou současnou hodnotu následujících leasingových plateb:

- pevné platby snížené o všechny pohledávky z leasingových pobídek,
- variabilní platby, který jsou založeny na indexu nebo sazbě měřené pomocí indexu,
- částky, u nichž se očekává, že budou splatné Společností v rámci záruk na zbytkovou hodnotu,
- realizační cena kupní opce, pokud je Společnost přiměřeně jistá, že tuto opci uplatní a
- platby pokut za předčasné ukončení nájmu.

Leasingové platby, které mají být provedeny na základě pravděpodobně v budoucnu uplatnitelných opcí, jsou také zahrnuty do ocenění závazku. Leasingové splátky jsou diskontovány pomocí úrokové sazby implicitní v leasingu. Pokud tato míra nemůže být snadno určitelné, což je obecně případ nájemného ve Společnosti, nájemce používá se marginální úrokovou sazbu, což je sazba, kterou by nájemce musel zaplatit, aby si půjčil prostředky nutné k získání aktiva podobné hodnoty jako aktivum s právem užívání v podobném ekonomickém prostředí s podobnými podmínkami, zabezpečením a smluvními podmínkami.

Pro stanovení marginální výpůjční sazby Společnosti:

- pokud je to možné, použije nedávné financování od třetí strany, upravené tak, aby odráželo rozdíly podmínek financování, případně
- použije bezrizikovou úrokovou sazbou upravenou o úvěrové riziko za leasing.

Společnost je vystavena potenciálnímu budoucímu nárůstu variabilních leasingových plateb na základě indexu nebo sazby, které nejsou zahrnuty v nájemním závazku, dokud nenabudou účinnosti.

V okamžiku, kdy platby založené na indexu nebo sazbě nabývají účinnosti, je leasingový závazek přehodnocen souvztažně s přehodnocením hodnoty práva k užívání.

Leasingové splátky jsou rozděleny mezi jistinu a finanční náklady. Finanční náklady se účtují do zisku nebo ztráty po dobu pronájmu tak, aby se vytvořila konstantní úroková sazba na zbývající část závazku za každé období.

Aktiva s právem užívání se oceňují pořizovací cenou, která zahrnuje:

- částku počátečního ocenění závazku z leasingu,
- veškeré platby za leasing uskutečněné k datu nebo před datem zahájení minus veškeré přijaté leasingové pobídky,
- veškeré počáteční přímé náklady a
- náklady na obnovu.

Aktivum, právo na užívání, se obecně odepisuje po dobu životnosti aktiva, tj. doby nájmu rovnoměrně. Pokud je Společnost přiměřeně jistá, že uplatní opci k nákupu, právo na užívání se odpisuje po dobu životnosti podkladového aktiva. Vzhledem k tomu, že investice do nemovitostí jsou oceňovány reálnou hodnotou, je odpis práva na užívání budovy součástí jejich přecenění ve výkazu zisku a ztráty.

Platby spojené s krátkodobým pronájmem aktiva nízké hodnoty se vykazují rovnoměrně jako náklad ve výkazu zisků a ztráty. Krátkodobé pronájmy jsou pronájmy s dobou pronájmu 12 měsíců nebo méně. Drobná aktiva zahrnují např. IT vybavení nebo kancelářské vybavení.

Společnost jako pronajímatel:

Vzhledem ke skutečnosti, že najaté prostory jsou Společností dále pronajímány, jsou tyto klasifikovány jako Investice do nemovitostí a v souladu s účetní politikou Společnosti oceňovány reálnou hodnotou do zisku a ztráty.

Vzhledem ke skutečnosti, že doba sjednaných nájmu pronajímáných prostor je kratší než doba životnosti investice do nemovitostí, jsou tyto nájmy klasifikovány jako operativní leasing. Platby v rámci operativních leasingů jsou časově rozlišovány do výkazu zisku a ztráty po dobu trvání pronájmu.

Prodej a zpětný leasing:

Pokud Společnost, jako prodávající a nájemce, převádí aktivum na jinou účetní jednotku, kupujícího a pronajímatele, a zpětně pronajme toto aktivum od kupujícího a pronajímatele, tak musí posoudit, zda je převod aktiva skutečně prodejem. K posouzení, zda převod aktiva účtovat jako prodej aktiva, Společnost aplikuje požadavky IFRS 15 na určení, kdy je splněn závazek k plnění.

Pokud převod aktiva splňuje požadavky IFRS 15 na to, aby byl účtován jako prodej aktiva: a) prodávající-nájemce ocení aktivum z práva k užívání vzniklé na základě zpětného leasingu v poměru k původní účetní hodnotě tohoto aktiva, která se vztahuje k právu k užívání, které si prodávající-nájemce ponechal. Prodávající-nájemce tudíž vykáže pouze částku jakýchkoli zisků nebo ztrát, které se vztahují k právům převedeným na kupujícího-pronajímatele a kupující-pronajímatel zaúčtuje nákup aktiva v souladu s příslušnými standardy a na leasing použije požadavky týkající se účtování pronajímatelů v tomto standardu.

Pokud převod aktiva prodávajícím-nájemcem nesplňuje požadavky IFRS 15 na to, aby byl účtován jako prodej aktiva: a) prodávající-nájemce bude nadále vykazovat převedené aktivum a bude vykazovat finanční závazek rovnající se tržbám z prodeje. Tento finanční závazek bude zaúčtován v souladu s IFRS 9; b) kupující-pronajímatel nevykáže převedené aktivum a vykáže finanční aktivum rovnající se tržbám z prodeje. Toto finanční aktivum se zaúčtuje v souladu s IFRS 9.

Pokud převod aktiva prodávajícím-nájemcem nesplňuje požadavky IFRS 15 Skupina klasifikuje tato aktiva jako investice do nemovitostí a přeceňuje je výsledkově na reálnou hodnotu.

2.11 Obchodní pohledávky

Obchodní pohledávky jsou částky k úhradě od zákazníků za poskytnuté služby v rámci běžné podnikatelské činnosti. Je-li doba splatnosti kratší než jeden rok (nebo v rámci jednoho provozního cyklu, pokud je delší než jeden rok) jsou klasifikovány jako krátkodobá aktiva. Pokud ne, vykazují se jako dlouhodobá aktiva.

Obchodní pohledávky se prvotně vykazují v reálné hodnotě, a i následně jsou oceňovány reálnou hodnotou, jak je popsáno v poznámce 2.7.

2.12 Peníze a peněžní ekvivalenty

Peníze a peněžní ekvivalenty ve výkazu peněžních toků zahrnují finanční hotovost, inkasovatelné bankovní vklady, ostatní vysoce likvidní krátkodobé investice s původní dobou splatnosti tři měsíce a méně.

2.13 Základní kapitál

Základní kapitál Fondu představuje 20 kusů zakladatelských akcií. Dodatečné náklady, které se přímo vztahují k emisi nových kmenových akcií nebo opcí, se vykazují jako snížení vlastního kapitálu, a to v čisté výši po snížení o související daň. V případě pořízení vlastních akcií Fondem je úhrada včetně veškerých přímo souvisejících dodatečných nákladů na danou transakci (po odečtení daně z příjmů), odečtena z celkového vlastního kapitálu připadajícího na vlastníky Fondu, a to až do doby zrušení nebo znovu emitování těchto akcií. Jakmile jsou tyto kmenové akcie následně znovu emitovány, je jakákoli přijatá protihodnota, snížená o veškeré přímo související dodatečné transakční náklady a příslušné dopady daně z příjmů, zahrnuta do vlastního kapitálu připadajícího na vlastníky Fondu.

2.14 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup

Společnost klasifikuje vydané investiční akcie obsahující právo na její odkoupení na účet Fondu a představující tak odkupitelný finanční nástroj, jako kapitál, pokud jsou striktně splněna následující kritéria dle standardu IAS 32:

- odkupitelný nástroj musí držitele opravňovat k poměrnému podílu na čistých aktivech Fondu;
- odkupitelný nástroj musí být nejvíce podřízenou třídou a vlastnosti této třídy musí být identické;
- nesmí existovat žádné smluvní závazky dodat hotovost nebo jiné finanční aktivum, než je závazek emitenta k jejich zpětnému odkupu; a
- celkové očekávané peněžní toky z odkupitelného nástroje po dobu jeho životnosti musí být v zásadě založeny na zisku nebo ztrátě emitenta.

V opačném případě jsou investiční akcie klasifikovány jako závazky.

Vzhledem ke skutečnosti, že SICAV fondy obsahují dvě třídy akcií, zakladatelské a investiční, investiční akcie tak přes důsledné oddělení majetku dle požadavků ZISIF dle současně přijímané interpretační praxe nejsou nejvíce podřízenou třídou, a proto jsou klasifikovány jako závazky a vykázány ve Výkazu o finanční pozici jako Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup.

Součástí položky Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup jsou:

Investiční akcie s právem na odkup – vklady investorů. Fond vydává investiční akcie klasifikované jako závazek a vykazované jako „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“. Jedná se o investiční akcie, které jsou volně převoditelné a veřejně obchodované. Investiční akcie jsou vydány jako zaknihované.

Oceňovací rozdíly z přecenění aktiv – vznikají z přecenění aktiv na reálnou hodnotu z investiční činnosti tvořící součást zvýšení hodnoty čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup.

Nerozdělené zisky a ztráty – nerozdělené zisky a ztráty z minulých a aktuálního období vztahující se k investiční činnosti tvořící zvýšení hodnoty čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup.

Výsledná částka položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“ je základem pro výpočet hodnoty investičních akcií. Hodnota investičních akcií je vyjádřena v českých korunách (CZK).

2.15 Obchodní závazky

Obchodní závazky jsou závazky zaplatit zboží nebo služby odebrané v rámci běžného podnikání od dodavatelů. Závazky jsou klasifikovány jako krátkodobé závazky v případě, že jsou splatné do jednoho roku (nebo v rámci jednoho provozního cyklu, pokud je delší než jeden rok). Pokud ne, vykazují se jako dlouhodobé závazky. Účetní hodnota je vzhledem k jejich krátkodobému charakteru aproximací jejich reálné hodnoty.

2.16 Přijaté zápůjčky

Při prvotním zachycení se přijaté zápůjčky účtují v reálné hodnotě snížené o transakční náklady. Následně se zápůjčky vykazují v reálné hodnotě; veškeré rozdíly mezi příjmy (bez transakčních nákladů) a hodnotou splátek se vykazují ve výkazu zisku a ztráty postupně po celou dobu trvání zápůjčky s použitím metody efektivní úrokové sazby.

2.17 Splatná a odložená daň z příjmů

Daňové náklady za účetní období zahrnují splatnou a odloženou daň. Daň se vyazuje ve výkazu zisku a ztráty s výjimkou případů, kdy se vztahuje k položkám vykázaným v ostatním úplném výsledku nebo přímo ve vlastním kapitálu nebo jako součást čisté hodnoty aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup. V takovém případě se daň vyazuje rovněž v ostatním úplném výsledku nebo ve vlastním kapitálu nebo jako součást čisté hodnoty aktiv připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup.

Splatná daň z příjmů se vypočte na základě daňových zákonů, které byly k rozvahovému dni schváleny, nebo proces jejich schválení zásadním způsobem pokročil. Vedení Společnosti pravidelně vyhodnocuje postupy uplatněné při sestavení daňového přiznání, které se týká situací, kdy Společnost interpretuje příslušné daňové předpisy, a v případě potřeby vytváří rezervu na základě předpokládané částky, která bude splatná daňovému orgánu.

Odložená daň z příjmů je stanovena s použitím závazkové metody z dočasných rozdílů mezi daňovou a účetní hodnotou aktiv a závazků v konsolidované účetní závěrce. Odložený daňový závazek se však nevyazuje, pokud vyplývá z prvotního zachycení goodwillu; odložená daň se dále nevyazuje, pokud vzniká z prvotního zachycení aktiva nebo závazku v transakcích jiných, než je podniková kombinace, které v době vzniku nemají dopad ani na účetní ani na daňový zisk nebo ztrátu. Odložená daň se stanoví za použití daňové sazby (a daňových zákonů), která byla k rozvahovému dni schválena, nebo proces jejího schválení zásadním způsobem pokročil a o které se předpokládá, že bude účinné v období, ve kterém bude příslušná odložená daňová pohledávka realizována nebo odložený daňový závazek vyrovnán.

Odložená daňová pohledávka je zaúčtována, pokud je pravděpodobné, že ji bude možné daňově uplatnit v budoucnu.

Odložená daň je rozeznána ze všech dočasných rozdílů vyplývajících z investic do dceřiných a přidružených společností s výjimkou odloženého daňového závazku v případě, kdy je načasování realizace těchto dočasných rozdílů pod kontrolou Společnosti a je pravděpodobné, že tyto dočasné rozdílky nebudou realizovány v dohledné budoucnosti.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně kompenzovány, pokud existuje ze zákona vymahatelné právo kompenzace krátkodobých daňových pohledávek proti krátkodobým daňovým závazkům a pokud se tyto odložené daňové pohledávky a závazky týkají daně z příjmů vyměřené stejným finančním úřadem stejné zdaňované účetní jednotce nebo různým zdaňovaným účetním jednotkám v případě, že existuje záměr čisté úhrady zůstatků.

2.18 Rezervy

Rezervy se vykazují, jestliže: má Společnost současný smluvní nebo mimosmluvní závazek, který je výsledkem minulých událostí; je pravděpodobné, že k vypořádání závazku bude nezbytné odčerpání prostředků; a může být proveden spolehlivý odhad výše závazku. Na budoucí provozní ztráty se rezerva netvoří.

Rezervy jsou oceněny současnou hodnotou předpokládaných výdajů, které budou nezbytné pro vypořádání závazku, s použitím sazby před zdaněním, která odráží současné tržní stanovení časové hodnoty peněz a specifická rizika daného závazku. Zvýšení rezervy v důsledku toku času se vykazuje jako úrokový náklad.

2.19 Vykazování výnosů

Výnosy představují reálnou hodnotu protihodnoty získané nebo nárokované a poskytnutí služeb v rámci běžných činností Společnosti. Výnosy se vykazují po odečtení daně z přidané hodnoty, vrácených výrobků, slev a skont a po vyloučení prodejí v rámci Společnosti.

Společnost vykazuje výnosy v případě, že je možno jejich výši spolehlivě měřit, je pravděpodobné, že budoucí ekonomické užítky poplynou do účetní jednotky a že byla splněna specifická kritéria stanovená pro každou činnost Společnosti, která jsou popsána níže. Společnost stanovuje odhady na základě historických výsledků a po zohlednění typu zákazníka, typu transakce a konkrétních podmínek jednotlivých ujednání.

Tržby za poskytnutí služeb jsou zaúčtovány k datu uskutečnění služeb.

2.20 Výpůjční náklady

Výpůjční náklady, které jsou přímo účelově vztaheny k akvizici, výstavbě nebo výrobě způsobilého aktiva, (tj. aktiva, které nezbytně potřebuje značné časové období k tomu, aby bylo připravené pro zamýšlené použití nebo prodej), se přičtou k pořizovací ceně takového aktiva až do okamžiku, kdy je aktivum v podstatné míře připravené pro zamýšlené použití nebo prodej.

Od výpůjčních nákladů, které splňují kritéria pro aktivaci, se odečtou investiční výnosy z dočasného investování specifických půjček až do jejich vydání na způsobilé aktivum. Všechny ostatní výpůjční náklady se vykazují v hospodářském výsledku v období, ve kterém vznikly.

2.21 Spřízněné strany

Spřízněnými stranami společnosti se rozumí:

- akcionáři, kteří přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný nebo rozhodující vliv u Společnosti;
- členové statutárních, dozorčích a řídicích orgánů a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tito členové a osoby mají podstatný nebo rozhodující vliv; a
- společnosti, které mají společného člena vedení se Společností.

2.22 Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

3 Rozhodující účetní odhady a úsudky

Odhady a úsudky jsou průběžně vyhodnocovány a jsou založeny na historických zkušenostech a jiných faktorech, včetně očekávání budoucích událostí, které jsou za daných okolností považovány za přiměřené.

3.1 Významné účetní odhady a předpoklady

Společnost činí odhady a předpoklady týkající se budoucnosti. Z toho vznikající účetní odhady ze samé povahy své definice jenom zřídka odpovídají příslušným skutečným výsledkům. Odhady a předpoklady, u kterých existuje značná míra rizika, že budou během příštího účetního období příčinou významných úprav účetní hodnoty aktiv a závazků, jsou uvedeny v následující části textu.

A) Klasifikace a ocenění investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí představují zejména pronajaté budovy, které jsou drženy za účelem dosažení dlouhodobých výnosů z nájmu a nejsou obsazeny Skupinou. Jsou oceňovány reálnou hodnotou. Změny reálné hodnoty jsou vykazovány v Konsolidovaném výkazu o úplném výsledku ve Změnách reálné hodnoty.

Reálná hodnota investic do nemovitostí je stanovena pomocí oceňovacích technik. Další podrobnosti o provedených rozsudcích a předpokladech viz poznámka 5.6.

B) Reálná hodnota majetkových cenných papírů

Reálná hodnota finančních nástrojů, které nejsou obchodovány na aktivním trhu, je stanovena s použitím technik oceňování. Společnost používá úsudku při výběru různých metod a činí předpoklady, které převážně vycházejí z tržních podmínek existujících ke konci každého účetního období.

3.2 Dopad novel a interpretací IFRS na individuální finanční výkazy fondu

3.2.1 Závazné novely a interpretace IFRS

Následující úpravy IFRS, které jsou přijaté pro použití v EU, se staly závazně účinnými v běžném období. Obecně všechny tyto úpravy IFRS vyžadují plně retrospektivní použití (tj. srovnávací hodnoty musí být re klasifikovány), jen některé z nich vyžadují použití prospektivní.

- **Nový standard IFRS 17 Pojistné smlouvy**

Přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4.

Dopad na účetní jednotku:

Fond nepodniká v daném odvětví, proto změny standardu nemají vliv na účetní závěrku.

- **Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky nazvaná Zveřejnění účetních pravidel**

Vyžaduje, aby účetní jednotky zveřejnily svá významná (angl. material) účetní pravidla spíše než svá podstatná (angl. significant) účetní pravidla a poskytují pokyny a příklady, které pomohou při rozhodování, která účetní pravidla v účetní závěrce zveřejnit.

Dopad na účetní jednotku:

Fond uvážil novelizaci při strukturování účetní závěrky a formulování informací o použitých účetních pravidlech, aniž by měla novelizace dopad na finanční situaci a výkonnost prezentovanou v účetních výkazech.

- **Novelizace IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby nazvaná Definice účetních odhadů**

Novelizace IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby nazvaná Definice účetních odhadů, se zaměřuje na účetní odhady a poskytuje pokyny, jak rozlišit účetní pravidla a účetní odhady.

Dopad na účetní jednotku:

Účetní pravidla jsou nastavena v souladu s novelizací, která tak upevnila zavedené postupy a neměla tak žádný dopad do výkaznictví Fondu.

- **Novelizace IAS 12 Daně ze zisku nazvaná Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce**

Novelizace IAS 12 Daně ze zisku nazvaná Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce, která zmenšuje rozsah výjimky pro neuznání odložené daně u transakcí, u nichž existuje rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou aktiva nebo závazku při prvotním zachycení.

Dopad na účetní jednotku:

Účetní pravidla jsou nastavena v souladu s novelizací, která tak upevnila zavedené postupy a neměla tak žádný dopad do výkaznictví Fondu.

- **Novelizace IAS 12 Daně ze zisku: Mezinárodní daňová reforma – Pravidla pro pilíř II**

Tato novelizace do IAS 12 vložila výjimku z požadavků, na jejímž základě podnik nezachytí a nezveřejní informace o odložené dani v souvislosti se zaváděným pilířem OECD.

Dopad na účetní jednotku:

Fond není dotčen požadavky této nové regulace.

- **Novelizace IFRS 17 Pojistné smlouvy nazvaná Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnatelné informace**

Novelizace IFRS 17 Pojistné smlouvy nazvaná Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnatelné informace, která úzce novelizuje přechodná ustanovení IFRS 17 účinná pro ty účetní jednotky, které budou s IFRS 17 aplikovat poprvé i IFRS 9

Dopad na účetní jednotku:

Fond není dotčen požadavky této nové regulace.

3.2.2 Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla Fondem použita

Do data schválení této účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k počátku běžného účetního období účinné a Fond je nepoužil při sestavování této účetní závěrky:

- V lednu 2020 byla vydána novelizace IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky nazvaná Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později s retrospektivní účinností, pozdější novelizací odložena na 1. 1. 2024), která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Fond neočekává z přijatých změn zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky.
- V září 2022 byla vydána novelizace IFRS 16 Závazky z leasingu ve zpětném leasingu (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která upravuje požadavky na ocenění závazku ze zpětného leasingu. Novelizace se týká transakcí prodeje a zpětného leasingu, které splňují požadavky IFRS 15, aby byly zaúčtovány jako prodej. Novelizace požaduje, aby prodávající-nájemce následně ocenil závazky vyplývající z transakce, a to způsobem, že nevykáže žádný zisk nebo ztrátu související s užitím právem, které si ponechal. To znamená odložení takového zisku, i když je povinností provádět variabilní platby, které nezávisí na indexu nebo sazbě.

Fond v individuální účetní závěrce nevykazuje prodej a zpětný leasing. Novelizace tak nebude mít žádný vliv na účetní závěrku Fondu.

- V říjnu 2022 byla vydána novelizace IAS 1 Dlouhodobé závazky s kovenanty (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která vyjasňuje, jak podmínky, které musí účetní jednotka naplnit během 12ti měsíců následujících po rozvahovém dni ovlivňují klasifikaci závazku ve výkazu finanční situace. Účinnost je retrospektivní a Fond bude analyzovat případný dopad do konsolidované účetní závěrky.

Tyto dodatky upřesňují, že závazky jsou klasifikovány jako krátkodobé nebo dlouhodobé v závislosti na právech, která existují ke konci účetního období. Závazky jsou dlouhodobé, pokud má účetní jednotka na konci účetního období věcné právo odložit vypořádání alespoň o dvanáct měsíců. Pokyny již nevyžadují, aby takové právo bylo bezpodmínečné. Dodatek z října 2022 stanovil, že úvěrové podmínky, které je třeba splnit po datu vykazání, neovlivňují klasifikaci dluhu k datu vykazání jako krátkodobého nebo dlouhodobého. Očekávání vedení, zda následně uplatní právo na odklad vypořádání, neovlivňují klasifikaci závazků. Závazek je klasifikován jako krátkodobý, pokud dojde k porušení podmínky k datu vykazání nebo před ním, a to i v případě, že po skončení účetního období bylo od věřitele získáno prominutí této podmínky. Naopak úvěr je klasifikován jako dlouhodobý, pokud dojde k porušení úvěrové smlouvy až po datu účetní závěrky. Dodatky navíc obsahují vyjasnění požadavků na klasifikaci dluhu, který by společnost mohla vypořádat jeho přeměnou na vlastní kapitál. „Vypořádání“ je definováno jako zánik závazku splacením peněžními prostředky, jinými zdroji představujícími ekonomický prospěch nebo vlastními nástroji vlastního kapitálu účetní jednotky. Existuje výjimka pro konvertibilní nástroje, které mohou být převedeny na kapitál, ale pouze pro ty nástroje, kde je konverzní opce klasifikována jako kapitálový nástroj jako samostatná složka složeného finančního nástroje.

Fond nemá žádné závazky s kovenanty, proto novelizace nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Fondu.

- V květnu 2023 byla vydána novelizace IAS 7 a IFRS 7 Ujednání financující dodavatele (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která doplňuje požadavky na zveřejnění a rozcestník k existujícím požadavkům, požadující, aby podniky poskytl kvalitativní a kvantitativní

informace o ujednáních financujících dodavatele. Fond neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky.

- V srpnu 2023 vydána novelizace IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2025 nebo později), která upřesní vymezení směnitelné a nesměnitelné měny a současně poskytne pravidla, jak stanovit směnný kurz v situaci, kdy měna není směnitelná (např. k rozvahovému dni). Úprava pravidla bude rozšíření o dodatečné zveřejnění pro situace, kdy měnový kurz není směnitelný. Novelizace rozšíří úpravu o aplikační příručku a ilustrativní příklad. Fond neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky v současnosti, neboť nerealizuje cizoměnové transakce.

3.2.3 Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS vydané IA SB, avšak dosud nepřijatá EU

K datu schválení této účetní závěrky nebyly dosud následující standardy a novelizace, dříve vydané IASB, schváleny Evropskou komisí pro užití v EU:

- IFRS 14 Časové rozlišení při cenové regulaci (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- Novelizace IAS 7 a IFRS 7 Ujednání financujících dodavatele (vydána v květnu 2023 s účinností od 1. 1. 2024)
- Novelizace IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost (vydána v srpnu 2023 s účinností od 1. 1. 2025)

Tyto standardy neměly ve sledovaném období žádný dopad na účetní závěrku Fondu.

4 Komentáře k individuální účetní závěrce

4.1 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.

Rozdělení výnosů, nákladů a aktiv a závazků mezi segment Zdravotnictví a Obchodní prostory je založeno na poměru výnosů obou segmentů za rozhodné období. Segment Ostatní představuje úroky z poskytnutých zápůjček, výnosy a přecenění finančních aktiv v reálné hodnotě vykázaných do ostatního úplného výsledku hospodaření.

Informace o segmentech je možné analyzovat takto:

31/12/2023	Zdravotnictví	Obchodní prostory	Ostatní	Celkem
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	190 758	102 896		293 654
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-41 213	-22 230		-63 443
Zisk z prodeje majetkové účasti			1 015	1 015
Ostatní provozní náklady	-2 379	-1 284		-3 663
Změna reálné hodnoty – investice do nemovitostí	221 544	119 503		341 047
Změna reálné hodnoty – ostatní	-16 200	-8 738	4 326	-20 612
Ostatní výnosy	470	254		724
Provozní výsledek hospodaření	352 980	190 401	5 341	548 722
Nákladové / výnosové úroky	1 336	720	18 585	20 641
Ostatní finanční náklady / výnosy	-48	-26	0	-74
Finanční výsledek hospodaření	1 288	694	18 585	20 567
Výsledek hospodaření před zdaněním	354 268	191 095	23 926	569 289
Daň z příjmů za běžnou činnost	-18 131	-9 780	-1 224	-29 135
Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	336 137	181 315	22 702	540 154
Položky, které nejsou reklasifikovány do Výsledku hospodaření za účetní období:				
Ostatní hospodářský výsledek za účetní období po zdanění				
Změny reálné hodnoty kapitálových investic přečíslovaných na reálnou hodnotu do Ostatního úplného výsledku hospodaření			118 491	118 491
Související daňový dopad				
Ostatní úplný výsledek za účetní období po zdanění před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup			118 491	118 491
Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	336 137	181 315	141 193	658 645
Aktiva	2 299 244	1 240 232	872 001	4 411 477
Závazky	466 070	251 402		717 472

KONSOLIDOVANÁ VÝROČNÍ FINANČNÍ ZPRÁVA 2023 – BUDĚJOVICKÁ INVESTIČNÍ FOND S
PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.

31/12/2022	Zdravotnictví	Obchodní prostory	Ostatní	Celkem
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	174 337	84 631		258 968
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-48 671	-23 627		-72 298
Zisk z prodeje investice do nemovitostí			95 100	95 100
Ostatní provozní náklady	-2 093	-1 016		-3 109
Změna reálné hodnoty – investice do nemovitostí	132 254	64 202		196 456
Změna reálné hodnoty – ostatní	-11 333	-5 502		-16 835
Ostatní výnosy	143	69		212
Provozní výsledek hospodaření	244 637	118 757	95 100	458 494
Nákladové / výnosové úroky	-14 176	-6 882		-21 058
Ostatní finanční náklady / výnosy	-922	-447		-1 369
Finanční výsledek hospodaření	-15 098	-7 329		-22 427
Výsledek hospodaření před zdaněním	229 539	111 428	95 100	436 067
Daň z příjmů za běžnou činnost	-13 996	-6 794	-5 799	-26 589
Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	215 543	104 634	89 301	409 478
Položky, které nejsou reklasifikovány do Výsledku hospodaření za účetní období:				
Ostatní hospodářský výsledek za účetní období po zdanění				
Změny reálné hodnoty kapitálových investic přečíslovaných na reálnou hodnotu do Ostatního úplného výsledku hospodaření			26 864	26 864
Související daňový dopad				
Ostatní úplný výsledek za účetní období po zdanění před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup			26 864	26 864
Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	215 543	104 634	116 165	436 342
Aktiva	1 937 348	940 472	788 372	3 666 192
Závazky	425 056	206 340		631 396

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.

4.2 Finanční nástroje podle kategorií

31. prosince 2023	FVTOCI	FVPL	Celkem
Finanční aktiva dle rozvahy			
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	608 152		608 152
Poskytnuté zápůjčky		263 849	263 849
Obchodní a jiné pohledávky		218 609	218 609
Celkem	608 152	482 458	1 090 610

31. prosince 2023	Finanční závazky v reálné hodnotě	Celkem
Finanční závazky dle rozvahy		
Dlouhodobé závazky	25 854	25 854
Krátkodobé závazky	29 954	29 954
Celkem	55 808	55 808

31. prosince 2022	FVTOCI	FVPL	Celkem
Finanční aktiva dle rozvahy			
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		77 483	77 483
Celkem	505 621	360 234	865 855

31. prosince 2022	Finanční závazky v reálné hodnotě	Celkem
Finanční závazky dle rozvahy		
Dlouhodobé závazky	7 627	7 627
Krátkodobé závazky	462 541	462 541
Celkem	470 168	470 168

4.3 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 Společnost neodvolatelně zařadila do této kategorie. Jedná se o strategické investice a Společnost považuje tuto klasifikaci za vhodnější.

v tis. Kč	31/12/2023	31/12/2022
ASUZA a.s.	529 177	414 449
EDEN Prague Invest s.r.o.	78 975	75 212
Fisolta commerz s.r.o. (do 11. prosince 2023)		15 960
	608 152	505 621

b) Změny v roce 2023 a 2022 je možné popsat takto:

v tis. Kč	31/12/2023	31/12/2022
K 1. lednu	505 621	478 757
Přírůstky z titulu změny reálné hodnoty vykázané v Ostatním úplném výsledku (brutto)	118 491	26 864
Úbytek z titulu prodeje majetkové účasti ve společnosti Fisolta commerz s.r.o.	-15 960	
K. 31. prosinci	608 152	505 621

Prodej majetkové účasti ve společnosti Fisolta Commerz s.r.o.:

Na základě Smlouvy o převodu 100% podílu ve společnosti Fisolta Commerz s.r.o. ze dne 11. prosince 2023 došlo k prodeji této majetkové účasti nespřízněné třetí straně. Kupní cena za převod podílu činila 17 540 tis. Kč a byla uhrazena započtením vzájemných pohledávek dne 11. prosince 2023.

Přecenění majetkové účasti k datu prodeje na reálnou hodnotu, která byla stanovena na základě znaleckého posudku, ve výši 565 tis. Kč bylo zachyceno v ostatním úplném výsledku, rozdíl mezi kupní cenou a reálnou hodnotou k datu prodeje ve výši 1 015 tis. Kč, pak vykázán ve výkazu zisku a ztráty.

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
EDEN Prague Invest s.r.o. IČO: 28525485, sídlo: Římská 103/12, 120 00 Praha 2	Česká republika	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	5,00 %, přímý podíl
Fisolta commerz s.r.o. IČO: 03586103, sídlo: Durychova 101/66, Lhotka, 142 00 Praha (do 11. prosince 2023)	Česká republika	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	100,00 %, přímý podíl

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do Ostatního úplného výsledku hospodaření k 31. prosinci 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 2023 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.

4.4 Hmotný majetek

Rok končící 31. prosince 2023	
Počáteční účetní hodnota	576
Přírůstky	436
Odpisy	-59
Pořizovací cena	8 857
Oprávký	-7 904
Konečná účetní hodnota	953
Rok končící 31. prosince 2022	
Počáteční účetní hodnota	634
Odpisy	-58
Pořizovací cena	8 421
Oprávký	-7 845
Konečná účetní hodnota	576

Dlouhodobý majetek k 31. prosinci 2023 a 2022 představuje především vybavení kanceláří Společnosti.

Společnost neidentifikovala znehodnocení majetku k 31. prosinci 2023 a 2022.

Reálná hodnota hmotného majetku odpovídá přibližně jeho zůstatkovým hodnotám.

4.5 Poskytnuté zápůjčky

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

v tis. Kč	31/12/2023	31/12/2022
Zaplacené kauce – pořizovací cena	194	194
Poskytnuté zápůjčky – pořizovací cena a naběhlý úrok	269 119	292 347
Přecenění na reálnou hodnotu	-5 464	-9 790
Celkem	263 849	282 751

Pokles záporného přecenění poskytnutých zápůjček ve srovnání s předchozím obdobím je dán zejména poklesem tržních úrokových sazeb.

Poskytnuté zápůjčky a kauce k 31. prosinci 2023 je možné analyzovat takto:

Dlužník	Popis	Datum splatnosti	Úroková sazba	Reálná hodnota k 31/12/2023
Pacovská 869 s. r. o.	Kauce	po skončení nájmu	není úročeno	115
Property Sokolovská s.r.o.	Zápůjčka	31.12.2026	7,0 %	42 857
Property Sokolovská s.r.o.	Zápůjčka	31.12.2026	7,0 %	163 955
Property Taškent a.s.	Zápůjčka	31.12.2025	7,0 %	11 350
Property Sokolovská s.r.o.	Zápůjčka	31.12.2026	7,0 %	3 513
Braník pivovar a.s.	Zápůjčka	31.12.2027	7,0 %	42 059
Celkem				263 849

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

Dlužník	Popis	Datum splatnosti	Úroková sazba	Reálná hodnota k 31/12/2022
Pacovská 869 s. r. o.	Kauce	po skončení nájmů	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

Zápůjčky nejsou zajištěny přijatým zajištěním.

Reálná hodnota poskytnutých zápůjček je stanovena na základě metody diskontování budoucích rizikově upravených peněžních toků. Pro diskontování je použita diskontní míra skládající se z bezrizikové úrokové míry, která odpovídá výnosu státních dluhopisů stejné splatnosti, a která k 31. prosinci 2023 činila 4,2 -4,6 % (2022: 5,0 - 7.2 %) a rizikové přírázky ve výši 2 % pro spřízněné osoby a ve výši 4 % pro nespřízněné osoby, zohledňující jejich vyšší rizikovost. Výhledem k tomu, že všechny dlouhodobé zápůjčky byly poskytnuty spřízněným osobám, činila aplikovaná diskontní míra k 31. prosinci 2023 6,2 -6,6 % (2022: 7,0 - 9.2 %).

Všechny poskytnuté zápůjčky a kauce jsou denominovány v českých korunách.

4.6 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí jsou dlouhodobým majetkem přeceňovaným na reálnou hodnotu.

v tis. Kč	31/12/2023	31/12/2022
Počáteční stav k 1.1.	2 729 081	2 504 740
Přírůstky – vlastní investice do nemovitostí	174 528	
Přírůstky – právo k nájmu	25 744	27 885
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí – vlastní investice do nemovitostí	364 547	224 772
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí – právo k nájmu	-23 500	-28 316
Konečný stav k 31.12.	3 270 400	2 729 081
Z toho: vlastní investice do nemovitostí	3 196 795	2 657 720
právo k nájmu	73 605	71 361

Přírůstky investice do nemovitostí v roce 2023 představují nákup pozemku a nemovitosti v Praze na Barrandově za 167,5 mil. Kč a technické zhodnocení budovy areálu poliklinika Budějovická ve výši 7 mil. Kč. Přírůstek práva k nájmu představuje zejména prodloužení nájmu prostor do konce roku 2024.

v tis. Kč	2023	2022
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	293 654	258 968
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které souvisí s generovaným nájmem	-63 443	-72 298
Zisk z prodeje investice do nemovitostí		95 100
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které nesouvisí s generovaným nájmem	-3 663	-3 109
Čistý zisk z přecenění na reálnou hodnotu	341 047	196 456
Celkem	567 595	475 117

Nárůst výnosů z pronajaté investice do nemovitostí v roce 2023 je způsoben především rozšířením pronajímaných prostor po provedené přístavbě v komplexu vlastněných nemovitostí na adrese sídla Společnosti a nákupem nemovitosti v Praze na Barrandově. Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí naopak poklesly, zejména díky meziročnímu poklesu cen energií.

Nedokončené investice do nemovitostí k 31. prosinci 2023 činily 6 010 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 31. prosinci 2023 a k 31. prosinci 2022 představuje ocenění na základě znaleckého posudku připraveného nezávislým znalcem k 31. prosinci 2023 resp. 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 4.14.

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	31/12/2023	31/12/2022
Splatné do jednoho roku	236 577	205 030
Splatné nad jeden rok, ale do 5 let	943 894	818 176
Celkem	1 180 471	1 023 206

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

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

4.7 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 vymahatelnost pohledávek.

b) Poskytnuté úvěry a jiné pohledávky

Jiné pohledávky v naběhlé hodnotě představují především krátkodobé zápůjčky a ostatní aktiva splatné do jednoho roku.

Úvěrová kvalita krátkodobých pohledávek může být znázorněna následovně:

v tis. Kč	31/12/2023	31/12/2022
Obchodní pohledávky ve splatnosti – pořizovací cena	4 720	5 425
Obchodní pohledávky po splatnosti – pořizovací cena	5 643	3 348
Minus: přecenění na reálnou hodnotu	-357	-223
Obchodní pohledávky – v reálné hodnotě	10 006	8 550
Ostatní krátkodobé pohledávky – v reálné hodnotě	2 501	46 282
Ostatní krátkodobé zápůjčky – v reálné hodnotě	206 102	22 651
Obchodní a jiné pohledávky celkem – v reálné hodnotě	218 609	77 483

Ostatní krátkodobé zápůjčky v reálné hodnotě představují zejména krátkodobé úročené nezajištěné zápůjčky nespřízněným stranám v celkové výši 206 102 tis. Kč (2022: 22 651 tis. Kč) a dále zápůjčku společnosti Starlite Pictures s.r.o., která byla z důvodu obtížné vymahatelnosti přeceněna na nulu.

Obchodní pohledávky po splatnosti mohou být analyzovány následovně:

v tis. Kč	31/12/2023	31/12/2022
Pohledávky po splatnosti – reálná hodnota		
- do 30 dní	3 374	3 161
- do 180 dní	623	12
- do 360 dní		2
- více než 360 dní		1
Celkem	3 997	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.

Reálná hodnota ostatních krátkodobých pohledávek a zápůjček je stanovena na základě metody diskontování budoucích rizikově upravených peněžních toků, případně stanovena individuálně. Pro diskontování je použita diskontní míra ve výši 7,7 % (2022: 9,2 %), skládající se z bezrizikové úrokové míry, která odpovídá hodnotě 1R PRIBOR, a která k 31. prosinci 2023 činila 5,7 % (2022: 7.2 %) a rizikové přírážky ve výši 2 % pro spřízněné osoby a ve výši 4 % pro nespřízněné osoby, zohledňující jejich vyšší rizikovitost.

Všechny obchodní a jiné pohledávky jsou denominovány v českých korunách.

4.8 Peníze a peněžní ekvivalenty

K 31. prosinci 2023 peníze a peněžní ekvivalenty představují peněžní prostředky na běžných účtech a peněžní hotovost ve výši 43 504 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 63 842 tis. Kč). Peníze a peněžní ekvivalenty připadající držitelům zakladatelských akcií mohou být analyzovány takto:

v tis. Kč	31/12/2023	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	31/12/2023	31/12/2022
Pokladní hotovost	42	13
Bankovní účty	43 253	63 620
Peníze a peněžní ekvivalenty	43 295	63 633

4.9 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 31. prosinci 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	31/12/2023	31/12/2022
Základní kapitál (zapisovaný)	2 000	2 000
Kumulované ztráty	-1 791	-1 791
Vlastní kapitál neinvestiční celkem	209	209

4.10 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.

4.11 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	31/12/2023	31/12/2022
Obchodní a jiné závazky	207 495	24 705
Krátkodobé zápůjčky	307 839	437 836
Krátkodobé závazky v reálné hodnotě celkem	515 334	462 541
Krátkodobé závazky z nájmu	30 465	30 657
Krátkodobé závazky z nájmu v reálné hodnotě celkem	30 465	30 657

Obchodní a jiné závazky představují zejména závazek vůči spřízněné společnosti Pražský bytový fond a.s. ve výši 184 460 tis. Kč.

Krátkodobé zápůjčky k 31. prosinci 2023 představují zejména zápůjčky od pana Roberta Schneidera v celkové výši 192 839 tis. Kč a závazek vůči panu Eduardu Korandovi ve výši 115 000 tis. Kč.

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.

4.12 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	31/12/2023	31/12/2022
Dlouhodobé zaplacené kauce	8 114	7 627
Dlouhodobé zápůjčky	17 740	
Dlouhodobé závazky v reálné hodnotě celkem	25 854	7 627
Dlouhodobé závazky z nájmu	29 954	34 675
Dlouhodobé závazky z nájmu v reálné hodnotě celkem	29 954	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.

4.13 Podmíněné závazky

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

Finanční úřady v České republice jsou oprávněny provést kontrolu účetních záznamů kdykoliv v průběhu lhůty pro stanovení daně, která dle § 148 Daňového řádu činí 3 roky a počíná běžet dnem, v němž uplynula lhůta pro podání řádného daňového tvrzení, nebo v němž se stala daň splatnou, přičemž končí nejpozději uplynutím 10 let od jejího počátku. V návaznosti na to mohou finanční úřady dodatečně vyměřit daň z příjmů, úrok z prodlení a penále. Vedení Společnosti si není vědomo žádných okolností, které by v budoucnosti mohly vést ke vzniku významného potenciálního závazku vyplývajícího z těchto kontrol.

4.14 Smluvní a jiné budoucí závazky

4.14.1 Kapitálové závazky

K 31. prosinci 2023 nemá Společnost zasmluvněné žádné významné výdaje na investice do nemovitostí (k 31. prosinci 2022: 15 mil. Kč).

4.14.2 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 dvou jiných spřízněných osob. Smlouva s dceřinou společností byla uzavřena původně na 15 let s automatickou prolongací o 10 let, ale očekává se její efektivní ukončení do 31. prosince 2024 v souvislosti s fúzí s mateřskou společností. Smlouvy s ostatními spřízněnými osobami jsou uzavřeny na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 6 měsíců. 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:

	31/12/2023	31/12/2022
Do 1 roku	33 332	36 932
1 až 5 let	25 997	40 397
Nad 5 let	12 998	30 298
Celkem	72 327	107 627

4.14.3 Jiné budoucí smluvní závazky

Náklady na údržbu objektu za rok 2023 činí 2 807 tis. Kč (2022: 4 522 tis. Kč). Vedení předpokládá, že v obdobné výši budou vynakládány i v budoucnu.

4.15 Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí

Veškeré tržby pochází z pronájmu investice do nemovitostí.

v tis. Kč	2023	2022
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	293 654	258 968
Celkem	293 654	258 968

4.16 Změna reálné hodnoty

v tis. Kč	2023	2022
Změna reálné hodnoty – vlastní investice do nemovitostí	364 547	224 772
Změna reálné hodnoty – pronajatá investice do nemovitostí	-23 500	-28 316
Změna reálné hodnoty – pohledávky	-20 612	-16 835
Celkem	320 435	179 621

4.17 Ostatní výnosy

v tis. Kč	2023	2022
Pojistná plnění a ostatní	724	175
Ostatní		37
Celkem	724	212

4.18 Druhovité členění nákladů

Rozčlenění nákladů související s pronajatou nemovitostí:

v tis. Kč	2023	2022
Náklady související s pronajatou nemovitostí		
Energie	27 161	39 335
Opravy	2 807	4 522
Daňová povinnost ve vztahu k nemovitosti	8 464	8 558
Ostatní náklady	25 011	19 883
Celkem	63 443	72 298

v tis. Kč	2023	2022
Ostatní provozní náklady		
Administrativní služby	3 381	2 780
Spotřeba materiálu	26	112
Ostatní	256	217
Celkem	3 663	3 109
Provozní náklady celkem	67 106	75 407

Daňová povinnost ve vztahu k nemovitosti k 31. prosinci 2023 představuje zejména odpočet DPH ve výši 8 464 tis. Kč (2022: 8 044 tis. Kč).

4.19 Finanční náklady a výnosy

v tis. Kč	2023	2022
Finanční náklady:		
Úrokové náklady	3 592	66 018
Ostatní finanční náklady	74	2 373
Finanční náklady z finančních aktivit celkem	3 666	68 391
Finanční výnosy:		
Úrokové výnosy ze zápůjček	24 233	44 960
Podíl na zisku společnosti EDEN Prague Invest s.r.o.		1 004
Finanční výnosy z finančních aktivit celkem	24 233	45 964
Finanční výsledek hospodaření	20 567	-22 427

V roce 2022 úrokové náklady obsahovaly nejen úrokové náklady ve výši 19 828 tis. Kč, ale i dopad částečného splacení smluvně neúročeného úvěru ve výši 46 190 tis. Kč.

4.20 Daň z příjmů

v tis. Kč	2023	2022
Splatná daň z příjmů za období	9 166	12 399
Splatná daň z příjmů – oprava minulých let		680
Odložená daň	19 969	13 510
Daň z příjmů celkem	29 135	26 589

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

v tis. Kč	2023	2022
Zisk před zdaněním	569 289	436 067
Aplikovaná daňová sazba	5 %	5 %
Daň vypočtená s použitím aplikované daňové sazby	28 464	21 803
Daňový efekt:		
- rozdíl mezi účetními a daňovými náklady	671	4 106
- ostatní		680
Daň z příjmů celkem	29 135	26 589

Aplikovaná daňová sazba v roce 2023 činila 5 % (2022: 5 %).

Odložený daňový závazek k 31. prosinci 2023 a 2022 je možné analyzovat následovně:

v tis. Kč	31/12/2023	31/12/2022
Odložený daňový závazek:		
Rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou majetku	115 865	95 896
Odložený daňový závazek celkem	115 865	95 896

Změna odloženého daňového závazku:

v tis. Kč	2023	2022
Účtováno přes Výkaz zisku a ztráty:		
Přecenění investice do nemovitostí a rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou majetku	19 969	13 079
Ostatní		431
Změna odloženého daňového závazku celkem	19 969	13 510

4.21 Transakce se spřízněnými stranami

Společnost:

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

Dceřiné, přidružené a společné podniky:

Dceřinou společností je společnost ASUZA a.s. a do okamžiku prodeje, tj. do 11. prosince 2023 jí byla i společnost Fisolta commerz s.r.o., viz poznámka 4.3.

Členové klíčového vedení účetní jednotky nebo jejího Mateřského podniku:

Funkci představenstva Společnosti k 31. prosinci 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 poplatků za obhospodařování.

Společnost nemá žádné kmenové zaměstnance.

Ostatní spřízněné strany:

Ostatní spřízněné strany představují zejména společnosti ovládané konečným vlastníkem Společnosti.

Přehled transakcí se spřízněnými stranami:

a) Zůstatky vyplývající z nákupu služeb ke konci roku:

Společnost vykazovala tyto zůstatky se spřízněnými stranami:

v tis. Kč	31/12/2023	31/12/2022
Pohledávky z obchodního styku – ostatní spřízněné strany	2 363	2 605
Ostatní pohledávky – dceřiná společnost	1 803	1 777
Pohledávky celkem	4 166	4 382
Závazky z obchodního styku – ostatní spřízněné strany	8	363
Závazky z obchodního styku – statutární ředitel PO	60	60
Krátkodobé závazky z nájmu – dceřiná společnost		726
Závazky celkem	68	1 149

Pohledávky z obchodního styku za ostatními spřízněnými stranami představují především pohledávky z nájmu a jsou splatné do jednoho měsíce 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 poplatků za obhospodařování a jsou splatné do 14 dnů po dodání.

Krátkodobé závazky z nájmu vůči dceřiné společnosti představují zejména neuhrazené nájemné.

Tyto závazky nejsou úročeny.

b) Zápůjčky spřízněným stranám

Společnost vykazovala ke konci roku tyto zůstatky poskytnutých kaucí a zápůjček se spřízněnými stranami:

	31/12/2023	31/12/2022
Dlouhodobé poskytnuté kauce a zápůjčky		
Poskytnuté zápůjčky – ostatní spřízněné strany	263 734	282 652
Poskytnuté kauce – ostatní spřízněné strany	115	99
Dlouhodobé poskytnuté kauce a zápůjčky celkem	263 849	282 751

Zápůjčky poskytnuté ostatním spřízněným stranám představují především zápůjčky sesterské společnosti Property Sokolovská, s.r.o. ve výši 210 325 (k 31. prosinci 2022: 213 643 tis. Kč), společnosti Property Taškent a.s. ve výši 11 350 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 10 528 tis. Kč) a společnosti Braník pivovar a.s. ve výši 42 059 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 58 481 tis. Kč).

	31/12/2023	31/12/2022
Krátkodobé poskytnuté kauce		
Krátkodobé poskytnuté kauce – dceřiná společnost	1 802	1 777
Krátkodobé poskytnuté kauce celkem	1 802	1 777

Společnost vykazovala ke konci roku tyto zůstatky obchodních závazků a zápůjček od spřízněných osob:

	31/12/2023	31/12/2022
Krátkodobé obchodní závazky – ostatní spřízněné strany	184 460	
Krátkodobé přijaté zápůjčky – ovládající fyzická osoba	192 839	322 836
Krátkodobé závazky a krátkodobé přijaté zápůjčky celkem	377 299	322 836
Dlouhodobé přijaté zápůjčky – ostatní spřízněná strana	17 740	
Přijaté dlouhodobé zápůjčky celkem	17 740	

Krátkodobé obchodní závazky představují závazek vůči společnosti Pražský bytový fond a.s. ve výši 184 460 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 0 tis. Kč).

Krátkodobé přijaté zápůjčky k 31. prosinci 2023 představují zápůjčky od konečného vlastníka společnosti, pana Roberta Schneidera ve výši 192 839 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.

c) Výnosy a náklady realizované se spřízněnými stranami

Se spřízněnými stranami se uskutečnily následující transakce:

v tis. Kč	2023	2022
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí – ostatní spřízněné strany	1 562	1 246
Úrokové výnosy – ostatní spřízněné strany	18 585	15 821
Ostatní finanční výnosy – ostatní spřízněné strany		1 004
Výnosy celkem	20 147	18 071

Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí představují zejména nájemné a přefakturaci služeb.

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

Ostatní finanční výnosy v roce 2022 představovaly podíl na zisku společnosti EDEN Prague Invest s.r.o.

v tis. Kč	2023	2022
Úrokové náklady – ostatní spřízněné strany	2 693	48 743
Úrokové náklady – dceřiná společnost	896	1 162
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí – služby		82
Náklady na služby – statutární ředitel PO	720	721
Náklady celkem	4 309	50 708

Úrokové náklady představují zejména úroky související s nájemními smlouvami. V roce 2022 to byly především úroky ze zápůjček přijatých od sesterské společnosti Schneider Group a.s.

Společnost v roce 2023 uhradila nájemné své dceřiné společnosti ve výši 26 833 tis. Kč (2022: 26 833 tis. Kč), své sesterské společnosti Pacovská 869 s.r.o. ve výši 2 899 tis. Kč (2022: 2 899 tis. Kč) a další sesterské společnosti Budějovická DELTA s.r.o. ve výši 3 600 tis. Kč (2022: 300 tis. Kč). Jedná se o nájemné za najaté prostory, které jsou dále pronajímány třetím osobám.

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

Transakce se spřízněnými stranami byly realizovány za běžných obchodních podmínek.

4.22 Zisk na akcii

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

	31/12/2023	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
	2023	2022
Zisk pocházející z investiční činnosti Fondu (v tis. Kč)	658 645	436 342
Zisk připadající na 1 investiční akcii (v Kč)	5 099 Kč	3 378 Kč

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

5 Hodnocení rizik

5.1 Řízení finančního rizika dle statutu Fondu

Z činnosti Společnosti vyplývá celá řada finančních i jiných rizik: tržní riziko, úvěrové riziko, riziko likvidity, dále operační riziko, riziko zrušení Mateřské společnosti, stavební a právních vad, riziko spojené s investicemi do movitých věcí a další. Celková strategie Společnosti pro řízení rizik se zaměřuje na nepředvídatelnost finančních trhů a snaží se minimalizovat potenciální negativní dopady na finanční výsledky Společnosti.

Identifikaci a řízení rizik provádí Finanční oddělení Společnosti v souladu s postupy schválenými statutárním ředitelem 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.

5.2 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 31. prosinci 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. prosinci 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 479 519 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 455 543 tis. Kč (31. prosince 2022: 378 725 tis. Kč).

Výše nájmu

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

B) Úvěrové riziko

Úvěrové riziko vzniká v souvislosti s peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty, vklady v bankách a finančních institucích, a rovněž v důsledku úvěrového rizika plynoucího z obchodu s odběrateli včetně neuhrazených pohledávek a budoucích dohodnutých transakcí. U bank a finančních institucí akceptuje Společnost pouze renomované banky a finanční instituce. Pokud existuje nezávislé hodnocení odběratelů, používá Společnost toto hodnocení. Pokud toto hodnocení neexistuje, vyhodnotí Obchodní oddělení úvěrovou kvalitu odběratele, přičemž bere v úvahu jeho finanční pozici, zkušenost s odběratelem a další faktory.

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

Kreditní kvalita portfolia k 31. prosinci 2023:

v tis. Kč	Standardní	Po splatnosti	Celkem
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	608 152		608 152
Poskytnuté zápůjčky	263 849		263 849
Obchodní a jiné pohledávky – krátkodobé zápůjčky	200 670	5 432	206 102
Obchodní a jiné pohledávky	7 181	5 326	12 507
Běžné účty	43 504		43 504
Celkem	1 123 356	10 758	1 134 114

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 Společnosti vzniká u dlouhodobých zápůjček. Dlouhodobé zápůjčky Společnosti 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 úrokové riziko velmi nízké. V případě, kdy by došlo ke změně tržních úrokových sazeb nebo referenčních úrokových sazeb, nedošlo by k významnému dopadu do zisku vlastního kapitálu Společnosti ani na čistou hodnotu aktiv připadající na držitele investičních akcií.

5.3 Riziko nestálé hodnoty akcií vydaných Fondem s právem na odkup

V důsledku skladby majetku Fondu a způsobu jeho obhospodařování může být hodnota investičních akcií s právem na odkup vydaných Fondem nestálá. Riziko nestálé hodnoty obecně existuje vždy a u každé investice a je přímo spojené s filozofií investice do investičního Fondu. Investor-akcionář v souladu se Statutem Fondu před svou investicí do Fondu do investičních akcií s právem na odkup 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 investičních akcií tohoto Fondu s právem na odkup akceptoval.

5.4 Riziko likvidity

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

Obecně u investic do nemovitostí existuje riziko omezené likvidity majetku Společnosti, riziko do investic, na kterých vážnou zástavní nebo jiná práva třetích osob, riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti a riziko vyplývající z oceňování nemovitostí. V prvních třech letech existence Společnosti může být až 100 % majetku tvořeno jedinou nemovitostí. Toto dočasné snížení diverzifikace rizik zvyšuje závislost hodnoty majetku Společnosti na této jediné nemovitosti.

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

Neoficiální verze

Okamžitá likvidita Společnosti je zajištěna především volnými peněžními prostředky vedenými na bankovních účtech. Níže uvedená tabulka analyzuje pohledávky a závazky Společnosti, které budou vypořádány podle zbytkové doby splatnosti na základě doby, která k rozvahovému dni zbývá do data smluvní splatnosti.

K 31. prosinci 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	9 288	1 127	2 091			
Krátkodobé zápůjčky	199 980		6 122			
Poskytnuté zápůjčky				263 734	115	
Obchodní a ostatní krátkodobé závazky	15 124	7 252	492 958			
Krátkodobé závazky z nájmu	2 457	12 505	15 503			
Dlouhodobé závazky				17 740	8 114	
Dlouhodobé závazky z nájmu				17 452	12 502	
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup						3 693 796
Netto	191 687	-18 629	-500 248	228 542	-20 501	3 693 796
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

5.5 Expozice a koncentrace rizik:

31. prosince 2023:

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota netto	Koncentrace
Pokladna			42	0,00 %
Běžný účet	Kreditní	Komerční banka, a.s.	10 553	0,29 %
Běžný účet	Kreditní	ČSOB a.s.	32 909	0,90 %
Obchodní a jiné pohledávky	Kreditní	Různé subjekty	218 609	5,96 %
Poskytnuté zápůjčky	Kreditní	Různé subjekty	263 849	7,20 %
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do Ostatního úplného výsledku hospodaření	Kreditní	Různé subjekty	608 152	16,59 %
Investice do nemovitostí	Tržní		3 270 400	89,20 %
Nedokončené investice do nemovitostí	Tržní		6 010	0,16 %
Dlouhodobý hmotný majetek	Tržní		953	0,03 %
Celkem			4 411 477	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 %

5.6 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.

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 zápůjček, závazků z obchodního styku, jež jsou vykázány ve výkazu finanční pozici) a vlastního kapitálu snížené o stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů.

	31/12/2023	31/12/2022
Celkový dluh bez čistých aktiv připadajících na držitele odkupitelných investičních akcií	717 472	631 396
mínus peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	43 504	63 842
Čistý dluh bez čistých aktiv připadajících na držitele odkupitelných investičních akcií	673 968	567 554
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	3 693 796	3 034 587
Vlastní kapitál celkem	209	209
Celkové zdroje financování Společnosti	4 367 973	3 602 350
Poměr čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup a celkových zdrojů financování	84,57 %	84,24 %

5.7 Riziko zrušení Společnosti (Fondu)

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

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

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

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.

5.8 Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře

Rozsah kontroly Společnosti ze strany depozitáře je smluvně omezen depozitářskou smlouvou. Kontrolou, zda výpočet aktuální hodnoty investiční akcie Fondu s právem na odkup, zda použití výnosu z majetku Fondu, zda nabývání a zcizování majetku Fondu a zda postup při oceňování majetku Fondu jsou v souladu se Zákonem a tímto Statutem, jakož i kontrolou, zda pokyny oprávněné osoby nejsou v rozporu se Zákonem nebo tímto Statutem, není pověřen depozitář. Tato kontrola a činnost je zajišťována přímo Investiční společností pomocí interních kontrolních mechanismů.

V důsledku omezení kontrolní činnosti depozitáře v rozsahu vymezeném ustanovením Statutu existuje riziko spojené s absencí kontroly ze strany třetí osoby (tj. např. riziko selhání lidského faktoru).

Za dané období Fond jednal v souladu se svými stanovami a statutem prostřednictvím oprávněných osob. Majetek Fondu byl oceňován v souladu se Zákonem a statutem Fondu. Veškeré kontroly provedené depozitářem byly bez výhrad a výsledky těchto kontrol potvrdily stav majetku Fondu evidovaný AVANT investiční společností, a.s. Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

5.9 Operační riziko

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

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

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

5.10 Riziko stavebních a právních vad

Hodnota majetku Společnosti se může snížit v důsledku stavebních a právních vad nemovitostí nabytých do majetku Společnosti.

Ve sledovaném období Společnost vlastnila stabilní portfolio nemovitostí nevykazujících žádné závažné stavební ani právní vady. Společnost prováděla běžnou údržbu nemovitostí a připravovala budoucí zhodnocení formou plánovaných dílčích investičních zásahů ve formě rekonstrukcí. Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

5.11 Riziko spojené s investicemi do movitých věcí

Věci movité mohou být postiženy vadami, a to např. vadami skrytými nebo vadami, které vyvstanou až po delším časovém období. V případě vady věci movité, která je součástí souboru generující pravidelný či nepravidelný výnos, může dojít k narušení výkonnosti celého souboru věcí movitých. Toto riziko lze snížit smluvní odpovědností za vady a zajištěním kvalitního záručního a pozáručního servisu. Důsledkem těchto vad může být snížení hodnoty věcí movitých a jejich souborů a zvýšené náklady na opravy atd. Rovněž umělecká díla jako specifické věci movité mohou být stiženy jak faktickými, tak právními vadami, ať již v podobě věcného poškození, či v podobě práv třetích osob k nim uplatňovaných např. v souvislosti s případnou trestnou činností. Toto riziko lze snížit důkladným právním i věcným auditem předcházející nabytí takového aktiva.

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

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

Poskytování zápůjček – existuje zde riziko právních vad (o existenci zápůjčky či jejího zajištění) a riziko vypořádání (na dlužníka může být prohlášen úpadek) z těchto důvodů může hodnota nabytého obchodního podílu kolísat a snižovat hodnotu majetku Fondu.

Obchodní společnosti, na kterých má Fond účast, mohou být dotčeny podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní ceny podílu v obchodní společnosti či k úplnému znehodnocení (úpadku obchodní společnosti), resp. nemožnosti prodeje podílu v obchodní společnosti.

Ve sledovaném období Fond vlastnil obchodní podíl ve společnosti ASUZA a.s., Fisolta commerz s.r.o. (do 11. prosince 2023) a EDEN PRAGUE Invest s.r.o., jejichž reálná hodnota je stabilní. Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

5.13 Riziko spojené s investicemi do pohledávek a zápůjček

Investice do pohledávek jsou založeny na odhadu průměrné výnosnosti nabývaných pohledávek, která je vždy však posuzována v určitém časovém a hodnotovém intervalu. Výnosnost konkrétní pohledávky proto nelze individualizovat. Předpokladem průměrného výnosu je tak nejen vyšší individuální výnosnost určité pohledávky, nýbrž současně i v jiných případech výnosnost nižší.

Pohledávky jsou zpravidla nabývány za cenu nižší, než činí jejich jmenovitá hodnota, a to přiměřeně k riziku jejich vymožení. Investice do pohledávek a zápůjček je tak nezbytné vnímat současně i z pohledu dalších shora zmíněných rizik, a to zejména rizika právních vad (o existenci pohledávky či jejího zajištění často probíhá spor) a rizika vypořádání (na dlužníka může být prohlášen úpadek).

5.14 Riziko vypořádání

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

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

5.15 Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování)

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

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

6 Události po konci účetního období

Po rozvahovém dni do doby sestavení účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku Společnosti sestavenou k 31. prosinci 2023.

7 Schválení účetní závěrky

Účetní závěrka byla schválena představenstvem Společnosti a vydána ke zveřejnění dne 29. dubna 2024.

V Praze dne 29. dubna 2024.

Podpis statutárního zástupce:



David Polanecký
pověřený zmocněnec člena představenstva společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.

Neoficiální verze

Příloha č. 5 – Zpráva o vztazích za Účetní období

(ust. § 82 ZOK)

Neoficiální verze

Zpráva o vztazích za Účetní období

a) Vztahy mezi osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK)

Osoba ovládaná

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

b) Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů mezi osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK

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.

Osoby ovládající:

Jméno:	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:	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

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou, tj. panem Robertem Schneiderem:

Přímo:

Název:	Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	242 61 386
Způsob ovládaní:	100 % na hlasovacích právech společnosti 99,7 % podíl na investičních akciích

Název:	PILSENINVEST a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	285 50 536
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti

Název:	Patronus čtrnáctý, a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	242 62 048
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	Schneider Group a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	282 09 184
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	Property Mall a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	270 85 414
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	Pražský bytový fond a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	270 85 350
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	PROPERTY CZECH s.r.o.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	270 73 866
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
	Ovládáno do 18.12.2023.

Název:	GONIA Estate s.r.o.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	176 67 577
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	Uzeniny Příbram, a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	252 44 523
Způsob ovládaní:	90 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	Schneider Company a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	282 08 994
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	Road Invest a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	282 10 239
Způsob ovládaní:	100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	ROAD Company a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	282 10 271
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	Property Zero s.r.o.
Sídlo:	se sídlem Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	271 18 665
Způsob ovládaní:	90 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
Název:	Braník pivovar a.s.
Sídlo:	Praha 4, Údolní 212/1, PSČ 147 00
IČO:	241 91 116
Způsob ovládaní:	84 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
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.
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.
Název:	Pilsen apartments a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	078 72 691
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
Název:	Property Taškent a.s.
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
IČO:	093 19 794
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
Název:	Property Jasná a.s.
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
IČO:	093 19 824
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
Název:	Property Obzor a.s.
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
IČO:	096 77 038
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
Název:	SP 3000, s.r.o.
Sídlo:	Šaldova 276/36, Karlín, 186 00 Praha 8
IČO:	192 94 921
Způsob ovládaní:	50 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Nepřímo:

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.

Název:	Budějovická GAMA s.r.o.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	248 39 779
Způsob ovládaní:	Schneider Group a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

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.

Název:	Pacovská 869 s.r.o.
Sídlo:	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.

Název:	ASUZA a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	283 68 258
Způsob ovládaní:	Budějovická investiční fond s proměnným kapitálem, a.s. vlastní 92 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti. Zbývající podíl ve výši 8 % na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti vlastní Schneider Group a.s.

Název:	EDEN Prague Invest s.r.o.
Sídlo:	Praha 2 - Vinohrady, Vinohradská 1233/22, PSČ 120 00
IČO:	285 25 485
Způsob ovládaní:	Schneider Group a.s. vlastní 57,659 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti. Budějovická investiční fond s proměnným kapitálem, a.s. vlastní 5 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

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.

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.

Název:	CERTAIN s.r.o.
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
IČO:	248 20 636
Způsob ovládaní:	Schneider Group a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
Název:	MEDICON a.s.
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
IČO:	284 63 293
Způsob ovládaní:	Schneider Group a.s. vlastní 34 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
Název:	NEAC International Hospitals s.r.o.
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
IČO:	042 00 438
Způsob ovládaní:	Schneider Group a.s. vlastní 34 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
Název:	MEDICON Hospitals s.r.o.
Sídlo:	Roškotova 1717/2, Braník, 140 00 Praha 4
IČO:	256 34 691
Způsob ovládaní:	NEAC International Hospitals s.r.o. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
Název:	Fisolta Commerz s.r.o.
Sídlo:	Durychova 101/66, 142 00 Praha 4
IČO:	035 86 103
Způsob ovládaní:	Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. vlastnila 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti do 11.12. 2023
Název:	Niobé Property s.r.o.
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
IČO:	035 86 600
Způsob ovládaní:	Patronus čtrnáctý a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
Název:	Inó Property s.r.o.
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
IČO:	035 83 554
Způsob ovládaní:	Patronus čtrnáctý a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
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.

Název:	ORS 3 a.s.
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
IČO:	07107609
Způsob ovládaní:	Pražský bytový fond a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	FORESPO MAL a.s.
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
IČO:	01983512
Způsob ovládaní:	ORS 3 s.r.o. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	Auto Šaldova a.s.
Sídlo:	Šaldova 278/36, Karlín, 186 00 Praha 8
IČO:	09104763
Způsob ovládaní:	Pražský bytový fond a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	M 3000, a.s.
Sídlo:	Šaldova 278/36, Karlín, 186 00 Praha 8
IČO:	25084526
Způsob ovládaní:	Auto Šaldova vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	ZEMAN maso-uzeniny, a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	073 87 156
Způsob ovládaní:	Uzeniny Příbram a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	NJ Development a.s.
Sídlo:	Durychova 101/66, Lhotka, 142 00 Praha 4
IČO:	25749391
Způsob ovládaní:	Pražský bytový fond a.s. vlastnila 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti do 11.12.2023

Název:	ŠERKY s.r.o.
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
IČO:	25749391
Způsob ovládaní:	Property Obzor a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

c) Způsob a prostředky ovládaní

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládaní, tj. ovládaní skrze majtkový podíl na ovládané osobě prostřednictvím valné hromady, čímž přímo uplatňuje rozhodující vliv na ovládanou osobu.

- d) Přehled jednání učiněných v Účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. d) ZOK)

Společnost neuskutečnila v účetním období jednání nad 10 % vlastního kapitálu.

- e) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. e) ZOK)

Protistrana	Smluvní typ
Pacovská 869 s.r.o.	Nájemní smlouva+služby PCO
Property Zelený Pruh, s.r.o.	Služby PCO, poštovné, služby, služby HTS
Braník pivovar a.s.	Smlouvy o zápůjčkách
AVANT investiční společnost, a.s.	Smlouva o obhospodařování majetku
ASUZA a.s.	Smlouvy o nájmu nebytových prostor, Smlouva o zápůjčce
Property Sokolovská, s.r.o.	Smlouvy o zápůjčce Smlouva o úvěru
Property Taškent a.s.	Smlouva o zápůjčce
Robert Schneider	Smlouva o zápůjčce, Smlouva o postoupení pohledávek
Pražký bytový fond a.s.	Smlouva o postoupení pohledávek
OSTROV PROPERTY a.s.	Smlouva o zápůjčce
Budějovická NA ZAHONECH s.r.o.	Smlouva o zápůjčce
PROPERTY – Litohlavská a.s.	Smlouva o zápůjčce
OTHER – ESTATE a.s.	Smlouva o zápůjčce

- f) Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (ust. § 82 odst. 2 písm. f) ZOK)

Ovládané osobě nevznikla ze vztahu s osobou ovládající, resp. osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK žádná újma.

- g) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 4 ZOK)

Ovládaná osoba je investičním fondem v režimu ust. § 9 odst. 1 ZISIF, kdy investiční společnost jako statutární orgán nemůže být přímo vázána pokyny akcionářů ve vztahu k jednotlivým obchodním transakcím, ale primárně má povinnost odborné péče ve smyslu ustanovení ZISIF. Vzhledem k této skutečnosti, kdy možnost ovládající osoby zasahovat do řízení ovládané osoby je pouze nepřímá prostřednictvím výkonu akcionářských práv, nevznikají z formální existence ovládacího vztahu pro ovládanou osobu rizika. Rovněž nelze vymezit výhody nebo nevýhody plynoucí z ovládacího vztahu, neboť efektivně nedochází k ovlivnění jednání ovládané osoby v jednotlivých obchodních transakcích.

Prohlášení statutárního orgánu:

Statutární orgán Fondu tímto prohlašuje, že:

- informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pocházejí z vlastní činnosti statutárního orgánu ovládané osoby anebo které si statutární orgán ovládané osoby pro tento účel opatřil z veřejných zdrojů anebo od jiných osob; a
- statutárnímu orgánu ovládané osoby nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích ovládané osoby a v této zprávě uvedeny nejsou.

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

Dne: 29. března 2024



Podpis:

Neoficiální verze

Příloha č. 6 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Neoficiální verze

Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (v tis. CZK)	Reálná hodnota k 31. 12. 2023 (v tis. CZK)
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření		
Obchodní podíl ve společnosti ASUZA a.s.	46 791	529 177
Obchodní podíl ve společnosti EDEN Prague Invest s.r.o.	3 871	78 975
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření celkem	50 662	608 152
Hmotný majetek	8 857	953
Poskytnuté zápůjčky	269 313	263 849
Nedokončené investice do nemovitostí	6 010	6 010
Investice do nemovitostí		
Investice do nemovitostí – vlastní		
Soubor nemovitostí – Administrativní a lékařské centrum Budějovická, tj. budova č.p.2059 včetně příslušenství (SO01, SO 01a, LV č. 2010, Krč), pozemky zapsané na LV č. 2010, Krč, jednotky zapsané na LV č. 11327, Krč včetně podílů na pozemcích, podíl na příslušenství LV č. 11327, Krč a podíl na pozemcích zapsaných na LV č. 10714, Krč	1 501 371	2 986 924
Budova na pozemku parc.č.968/4 a ostatní plochy parc.č.967/3, 967/6, 967/17, 967/40, 968/1, 968/2, 968/3, 968/9, 968/10, 968/11, 968/12, 968/14, 970/7, 970/10 a 971/2 zapsané u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví č.376 pro katastrální území Hlubočepy, obec Praha.	167 473	209 871
Investice do nemovitostí – vlastní celkem	1 668 844	3 196 795
Investice do nemovitostí – pronajaté		
Investice do nemovitostí pronajaté od společnosti ASUZA a.s.	25 744	36 483
Investice do nemovitostí pronajaté od společnosti Pacovská 869 s.r.o.	10 560	11 234
Investice do nemovitostí pronajaté od společnosti Budějovická DELTA s.r.o.	23 081	25 888
Investice do nemovitostí – pronajaté celkem	59 385	73 605

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (v tis. CZK)	Reálná hodnota k 31. 12. 2023 (v tis. CZK)
Obchodní a jiné pohledávky		
Obchodní a jiné pohledávky celkem	296 832	218 609
Peníze a peněžní ekvivalenty	43 295	43 295

Informace o těchto aktivech Fondu jsou obsaženy v příloze č. 4 této Výroční zprávy.

Neoficiální verze

Příloha č. 7 – Informace o společnostech, ve kterých byly členové správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu a rovněž členové jeho vrcholového vedení členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech a stejné informace o bývalých členech správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu či vrcholového vedení Fondu, kteří byli členy orgánů Fondu alespoň po určitou část Účetního období

Neoficiální verze

Informace o společnostech, ve kterých byly členové správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu a rovněž členové jeho vrcholového vedení členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech a stejné informace o bývalých členech správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu či vrcholového vedení Fondu, kteří byli členy orgánů Fondu alespoň po určitou část Účetního období

AVANT IS je ve smyslu § 9 ZISIF individuálním statutárním orgánem investičních fondů, které obhospodařuje. Jejich aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách avantfunds.cz.

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

Společnost	Funkce	Trvání angažmá
Property Mall a.s., IČO: 270 85 414	Člen statutárního orgánu	Ne
CERTAIN s.r.o., IČO: 248 20 636	Člen statutárního orgánu	Ne
MEDICON a.s., IČO: 284 63 293	Člen dozorčí rady	Ano
Property Sokolovská, s.r.o., IČO: 036 33 039	Člen statutárního orgánu	Ne
KKMK s.r.o., IČO: 289 01 673	Společník	Ano
KKMK s.r.o., IČO: 289 01 673	Člen statutárního orgánu	Ano
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 242 61 386	Pověřený zmocněnec	Ne
Property Zelený Pruh, s.r.o., IČO: 036 22 339	Člen statutárního orgánu	Ne
Taxema s.r.o., IČO: 039 85 873	Člen statutárního orgánu	Ne
Taxema s.r.o., IČO: 039 85 873	Společník	Ne
ALCA s.r.o., IČO: 08703396	Člen statutárního orgánu	Ne
EDEN Prague Invest s.r.o., IČO: 28525485	Člen statutárního orgánu	Ne
OSTROV PROPERTY a.s., IČO: 08216703	Člen statutárního orgánu	Ne
Property Taškent a.s., IČO: 09319794	Člen statutárního orgánu	Ne
Property Jasná a.s., IČO: 09319824	Člen statutárního orgánu	Ne
Property Obzor a.s., IČO: 09677038	Člen statutárního orgánu	Ne
ŠERKY, s.r.o., IČO: 25749391	Člen statutárního orgánu	Ne
Budějovická facility a.s., IČO: 07814984	Člen statutárního orgánu	Ne
Fisolta commerz s.r.o., IČO 03586103	Člen statutárního orgánu	Ne
Společenství vlastníků jednotek pro dům Václavské náměstí č.p. 776/10., IČO: 28173325	Člen statutárního orgánu	Ano

Společnost	Funkce	Trvání angažmá
Společenství vlastníků jednotek pro dům Jungmannova č.p. 25, IČO: 28500211	Člen statutárního orgánu	Ano
Společenství vlastníků jednotek pro dům Opletalova 930, IČO: 24668311	Člen statutárního orgánu	Ano
Společenství vlastníků jednotek pro dům Jungmannova č.p. 765, IČO: 28874943	Člen statutárního orgánu	Ano
Společenství vlastníků jednotek pro dům Revoluční č.p. 1044, IČO: 29006244	Člen statutárního orgánu	Ano
Společenství vlastníků jednotek pro dům Opletalova 928/8, IČO: 289790532	Člen statutárního orgánu	Ano
Společenství vlastníků jednotek pro dům Senovážné náměstí č.p. 994/2, IČO: 27932761	Člen statutárního orgánu	Ne
Společenství vlastníků jednotek pro dům Na Poříčí č.p. 1063, IČO: 28985761	Člen statutárního orgánu	Ano
Společenství vlastníků jednotek pro dům Soukenická 1088, IČO: 28206503	Člen statutárního orgánu	Ano

Neoficiální verze

Informace o společnostech, ve kterých byl **David Polanecký** členem správních, řídicích, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

Společnost	Funkce	Trvání angažmá
Property Mall a.s., IČO: 270 85 414	Člen statutárního orgánu	Ano
CERTAIN s.r.o., IČO: 248 20 636	Člen statutárního orgánu	Ano
FORESPO MAL a.s. IČO: 01983512	Člen statutárního orgánu	Ano
Property Sokolovská, s.r.o., IČO: 036 33 039	Člen statutárního orgánu	Ano
NJ Development a.s., IČO: 03945545	Člen dozorčí rady	Ne
Inó Property, s.r.o., IČO: 03583554	Člen statutárního orgánu	Ano
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 242 61 386	Zmocněný zástupce	Ano
Property Zelený Pruh, s.r.o., IČO: 036 22 339	Člen statutárního orgánu	Ano
Niobé Property, s.r.o., IČO: 03586600	Člen statutárního orgánu	Ano
Auto Šaldova a.s., IČO: 09104763	Člen statutárního orgánu	Ano
M 3000, a.s., IČO: 25084526	Člen dozorčí rady	Ano
Masokombinát Příbram a.s., IČO: 24184659	Člen statutárního orgánu	Ano
Masokombinát Příbram a.s., IČO: 24184659	Jediný akcionář	Ano
Property Taškent a.s., IČO: 09319794	Člen statutárního orgánu	Ano
Property Jasná a.s., IČO: 09319824	Člen statutárního orgánu	Ano
Property Obzor a.s., IČO: 09677038	Člen statutárního orgánu	Ano
ŠERKY, s.r.o., IČO: 25749391	Člen statutárního orgánu	Ano
Budějovická facility a.s., IČO: 07814984	Člen statutárního orgánu	Ano
Fisolta commerz s.r.o., IČO 03586103	Člen statutárního orgánu	Ne
Pilsen apartments a.s., IČO: 07872691	Člen statutárního orgánu	Ano
PILSENINVEST, a.s., IČO: 28550536	Člen statutárního orgánu	Ano
PROPERTY CZECH s.r.o., IČO: 27073866	Člen statutárního orgánu	Ano
COOPER, a.s., IČO: 25219405	Člen statutárního orgánu	Ano
AMADET Jenštejn II. s.r.o., IČO: 07283512	Člen statutárního orgánu	Ano
GONIA Estate s.r.o., IČO: 17667577	Člen statutárního orgánu	Ano
NEUTRICS, a.s., IČO: 25435795	Člen dozorčí rady	Ano

Společnost	Funkce	Trvání angažmá
Společenství vlastníků jednotek Čiklova 23, Praha 4, IČO: 02553171	Člen statutárního orgánu	Ano
Společenství vlastníků jednotek domu v Dýšíně, Horomyslická č.p. 138, IČO: 02553171	Člen statutárního orgánu	Ano

Neoficiální verze

Informace o společnostech, ve kterých byl **Robert Schneider**, členem správních, řídicích, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

Společnost	Funkce	Trvání angažmá
Property Mall a.s., IČO: 270 85 414	Společník	Ano
Property Mall a.s., IČO: 270 85 414	Člen dozorčí rady	Ano
Český Real, a.s., IČO: 252 42 041	Společník	Ne
Český Real, a.s., IČO: 252 42 041	Člen dozorčí rady	Ne
Pražský bytový fond a.s., IČO: 27085 350	Člen představenstva	Ano
Pražský bytový fond a.s., IČO: 27085 350	Společník	Ano
Petr – House, a.s., IČO: 270 89 711	Člen dozorčí rady	Ne
Petr – House, a.s., IČO: 270 89 711	Společník	Ne
Property Zero, s.r.o., IČO: 271 18 665	Společník	Ano
Property Zero, s.r.o., IČO: 271 18 665	Člen statutárního orgánu	Ano
PROPERTY CZECH, s.r.o. IČO: 270 73 866	Společník	Ne
PROPERTY CZECH, s.r.o. IČO: 270 73 866	Člen dozorčí rady	Ne
ASUZA a.s., IČO: 283 68 258	Společník	Ne
ASUZA a.s., IČO: 283 68 258	Člen dozorčí rady	Ano
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 242 61 386	Společník	Ano
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 242 61 386	Člen správní rady	Ne
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 242 61 386	Člen dozorčí rady	Ano
PILSENINVEST a.s., IČO: 285 50 536	Společník	Ano
PILSENINVEST a.s., IČO: 285 50 536	Člen dozorčí rady	Ano
PROPERTY – Litohlavská a.s., IČO: 270 89 606	Člen dozorčí rady	Ano
PROPERTY – Litohlavská a.s., IČO: 270 89 606	Společník	Ano
OTHER ESTATE a.s., IČO: 270 89 622	Člen dozorčí rady	Ano
OTHER ESTATE a.s., IČO: 270 89 622	Společník	Ano
PROPERTY – Jateční a.s., IČO: 270 89 720	Člen dozorčí rady	Ne
Schneider Group a.s., IČO: 282 09 184	Člen statutárního orgánu	Ano
Schneider Group a.s., IČO: 282 09 184	Společník	Ano

Společnost	Funkce	Trvání angažmá
Road Invest a.s., IČO: 282 10 239	Člen statutárního orgánu	Ano
Road Invest a.s., IČO: 282 10 239	Společník	Ano
ROAD Company a.s., IČO: 282 10 271	Člen statutárního orgánu	Ano
ROAD Company a.s., IČO: 282 10 271	Společník	Ano
Schneider Company a.s., IČO: 282 08 994	Člen statutárního orgánu	Ano
Schneider Company a.s., IČO: 282 08 994	Společník	Ano
MEDICON a.s., IČO: 284 63 293	Člen dozorčí rady	Ano
Uzeniny Příbram, a.s., IČO: 252 44 523	Člen dozorčí rady	Ne
Uzeniny Příbram, a.s., IČO: 252 44 523	Společník	Ano
ZEMAN maso-uzeniny, a.s., IČO: 07387156	společník	Ne
Patronus čtrnáctý, a.s., IČO: 242 62 048	Společník	Ano
Braník pivovar a.s., IČO: 241 91 116	Společník	Ano
Braník pivovar a.s., IČO: 241 91 116	Člen dozorčí rady	Ano
Pilsen apartments a.s., IČO: 07872691	Společník	Ano
Pilsen apartments a.s., IČO: 07872691	Člen správní rady	Ne
Pilsen apartments a.s., IČO: 07872691	Člen dozorčí rady	Ano
OSTROV PROPERTY a.s. IČO: 08216703	Člen dozorčí rady	Ano
Property Taškent a.s. IČO: 09319794	Společník	Ano
Property Taškent a.s. IČO: 09319794	Člen dozorčí rady	Ano
Property Jasná a.s. IČO: 09319824	Společník	Ano
Property Jasná a.s. IČO: 09319824	Člen dozorčí rady	Ano
Property Obzor a.s. IČO: 09677038	Společník	Ano
Property Obzor a.s. IČO: 09677038	Člen dozorčí rady	Ano
Auto Šaldova, a.s. IČO: 09104763	Člen dozorčí rady	Ano
M 3000 a.s. IČO: 25084526	Člen dozorčí	Ano
GONIA Estate s.r.o. IČO: 17667577	Společník	Ano
SP 3000, s.r.o. IČO: 19294921	Společník	Ano

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

Společnost	Funkce	Trvání angažmá
Vápencová s.r.o., IČO: 496 16 200	Člen statutárního orgánu	Ano
MEDICON a.s., IČO: 284 63 293	Člen dozorčí rady	Ano
MIKULA INVEST s.r.o., IČO: 273 14 251	Člen statutárního orgánu	Ano
MIKULA INVEST s.r.o., IČO: 273 14 251	Společník	Ano
LIMPER Solution a.s., IČO: 01933396	Člen statutárního orgánu	Ano
SEMIFIN INVEST, s.r.o., IČO: 024 42 281	Člen statutárního orgánu	Ne
Fénix Security s.r.o., IČO: 241 83 857	Člen statutárního orgánu	Ne
Pražský bytový fond a.s., IČO: 270 85 350	Člen dozorčí rady	Ano
SPS TRADE, s.r.o., IČO: 255 99 500	Společník	ne
STANDER INVEST a.s., IČO: 019 65 263	Jediný akcionář	Ano
STANDER INVEST a.s., IČO: 019 65 263	Člen statutárního orgánu	Ano
LENYS House a.s., IČO: 018 97 276	Člen statutárního orgánu	Ano
Patronus čtrnáctý a.s., IČO: 242 62 048	Člen statutárního orgánu	Ano
EDEN Prague Invest s.r.o., IČO: 285 25 485	Člen statutárního orgánu	Ano
Pilsen apartments a.s., IČO: 078 72 691	Člen statutárního orgánu	Ne
Pilsen apartments a.s., IČO: 078 72 691	Člen správní rady	Ne
OPT Osnice a.s., IČO: 079 31 573	Člen dozorčí rady	Ne
SVJ domu Cedrová 1462, Jesenice, IČO: 067 99 451	Člen statutárního orgánu	Ne
Niobé Property , s.o., IČO: 035 86 600	Člen statutárního orgánu	Ano
Inó Property, s.r.o., IČO: 035 83 554	Člen statutárního orgánu	Ano
NJ Development a.s., IČO: 039 45 545	Člen statutárního orgánu	Ne
NJ Development a.s., IČO: 039 45 545	Společník	Ne
SVJ domu Cedrová 1463, Jesenice, IČO: 068 21 910	Člen statutárního orgánu	Ne
SOKOFFICE s.r.o., IČO: 072 76 460	Člen statutárního orgánu	Ano
SOKOFFICE s.r.o., IČO: 072 76 460	Společník	Ano
ROXIN s.r.o., IČO: 071 56 103	Člen statutárního orgánu	Ano

Společnost	Funkce	Trvání angažmá
ROXIN s.r.o., IČO: 071 56 103	Společník	Ano
DEROX s.r.o., IČO: 071 56 308	Člen statutárního orgánu	Ano
DEROX s.r.o., IČO: 071 56 308	Společník	Ano
Budějovická facility a.s., IČO: 078 14 984	Člen správní rady	Ne
Budějovická facility a.s., IČO: 078 14 984	Člen statutárního orgánu	Ne
Budějovická facility a.s., IČO: 078 14 984	Společník	Ano
Service Financial s.r.o., IČO: 025 16 179	Společník	Ne
Service Financial s.r.o., IČO: 025 16 179	Člen statutárního orgánu	Ne
Avalanche autoservis s.r.o., IČO: 028 83 325	Společník	Ano
AMADET a.s., IČO: 056 57 121	Člen dozorčí rady	Ne
DOMINGO a.s., IČO: 28075897	Člen dozorčí rady	Ano
Auto Šaldova, a.s., IČO: 09104763	Člen dozorčí rady	Ano
M 3000 a.s., IČO: 25084526	Člen dozorčí rady	Ano
ORS 3 s.r.o., IČO: 07107609	Člen statutárního orgánu	Ano
PURUM GROUP, a.s., IČO: 27863468	Člen statutárního orgánu	Ne
Společenství vlastníků jednotek pro dům Václavské náměstí č.p. 776/10., IČO: 28173325	Člen statutárního orgánu	Ano
Společenství vlastníků jednotek pro dům Jungmannova č.p. 25, IČO: 28500211	Člen statutárního orgánu	Ano
Společenství vlastníků jednotek pro dům Opletalova 930, IČO: 24668311	Člen statutárního orgánu	Ano
Společenství vlastníků jednotek pro dům Senovážné náměstí č.p. 994/2, IČO: 27932761	Člen statutárního orgánu	Ano
Společenství vlastníků jednotek pro dům Soukenická 1088, IČO: 28206503	Člen statutárního orgánu	Ano
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 242 61 386	Člen dozorčí rady	Ano

Informace o společnostech, ve kterých byl Robert Schneider jun. členem správních, řídicích, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

Společnost	Funkce	Trvání angažmá
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 242 61 386	Člen dozorčí rady	Ano
Schneider Group a.s., IČO: 28209184	Člen dozorčí rady	Ano
PROPERTY – Litoňlavská a.s., IČO: 27089606	Člen dozorčí rady	Ne
OTHER ESTATE a.s., IČO: 27089622	Člen dozorčí rady	Ano
PETR – HOUSE a.s., IČO: 27089711	Člen dozorčí rady	Ne
PETR – HOUSE a.s., IČO: 27089711	Společník	Ne
Český Real, a.s., IČO: 25242041	Člen dozorčí rady	Ne
PROPERTY – Jateční a.s., IČO: 27089720	Člen dozorčí rady	Ne
Budějovická facility a.s., IČO 07814984	Člen dozorčí rady	Ano

Neoficiální verze