



# Konsolidovaná pololetní zpráva společnosti

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

za období od 1. 1. 2022 do 30. 06. 2022

(„pololetní zpráva“)

## Obsah

|        |                                                                                           |    |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| A      | Základní údaje o emitentovi .....                                                         | 6  |
| 1.     | Fondový kapitál Fondu dle ZISIF: .....                                                    | 6  |
| 2.     | Údaje o cenných papírech .....                                                            | 7  |
| B      | Popis podnikatelské činnosti emitenta .....                                               | 8  |
| C      | Výsledky hospodaření emitenta k 30.6.2022 .....                                           | 11 |
|        | Konsolidovaný výkaz o finanční pozici (neauditovaný) .....                                | 12 |
|        | Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku (neauditovaný) .....                                | 14 |
|        | Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný) .....                          | 15 |
|        | Konsolidovaný výkaz peněžních toků (neauditovaný) .....                                   | 18 |
|        | Komentáře k účetním výkazům (neauditované): .....                                         | 19 |
| 1      | Vykazující jednotka .....                                                                 | 19 |
|        | PŘEHLED ZÁKLADNÍCH ÚČETNÍCH POLITIK .....                                                 | 20 |
| 2      | Prohlášení o shodě s účetními pravidly .....                                              | 20 |
| 3      | Významné události ve vykazovaném období .....                                             | 20 |
| 4      | Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech .....                             | 21 |
| 4.1    | Změny účetních metod .....                                                                | 21 |
| 5      | Sezónnost .....                                                                           | 22 |
| 6      | Odhady .....                                                                              | 22 |
| 7      | Konsolidační celek .....                                                                  | 22 |
| 8      | Komentáře k mezitímní konsolidované účetní závěrce .....                                  | 23 |
| 8.1    | Informace o segmentech .....                                                              | 23 |
| 8.2    | Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření ..... | 25 |
| 8.3    | Poskytnuté zápůjčky .....                                                                 | 25 |
| 8.4    | Investice do nemovitostí .....                                                            | 27 |
| 8.5    | Obchodní a jiné pohledávky .....                                                          | 28 |
| 8.6    | Peníze a peněžní ekvivalenty .....                                                        | 29 |
| 8.7    | Základní kapitál a fondový kapitál .....                                                  | 29 |
| 8.8    | Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií .....                             | 29 |
| 8.9    | Krátkodobé závazky a krátkodobé závazky z nájmu .....                                     | 30 |
| 8.10   | Dlouhodobé závazky .....                                                                  | 30 |
| 8.11   | Podmíněné závazky .....                                                                   | 30 |
| 8.12   | Smluvní a jiné budoucí závazky .....                                                      | 31 |
| 8.12.1 | Kapitálové závazky .....                                                                  | 31 |
| 8.12.2 | Závazky z pronájmu v případech, kdy je Skupina nájemcem .....                             | 31 |
| 8.12.3 | Jiné budoucí smluvní závazky .....                                                        | 31 |
| 8.13   | Finanční náklady a výnosy .....                                                           | 31 |
| 8.14   | Daň z příjmů .....                                                                        | 32 |
| 8.15   | Transakce se spřízněnými stranami .....                                                   | 32 |
| 8.15.1 | Zůstatky vyplývající z prodeje / nákupu zboží a služeb .....                              | 33 |
| 8.15.2 | Zápůjčky poskytnuté spřízněným stranám a zápůjčky přijaté od spřízněných stran .....      | 34 |
| 8.15.3 | Výnosy a náklady realizované se spřízněnými stranami .....                                | 35 |
| 8.16   | Zisk na akcii .....                                                                       | 35 |
| 9      | Hodnocení rizik .....                                                                     | 36 |
| 9.1    | Řízení finančního rizika dle statutu Fondu .....                                          | 36 |
| 9.2    | Tržní riziko .....                                                                        | 36 |
| 9.3    | Riziko likvidity .....                                                                    | 38 |
| 9.4    | Expozice a koncentrace rizik: .....                                                       | 40 |
| 9.5    | Řízení zdrojů financování .....                                                           | 40 |
| 9.6    | Riziko spojené s investicemi do nemovitostí .....                                         | 41 |

|      |                                                                                                                                                       |    |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 9.7  | Rizika spojená se stavebními vadami .....                                                                                                             | 42 |
| 9.8  | Rizika spojená s nabytím zahraniční nemovitosti .....                                                                                                 | 42 |
| 9.9  | Rizika spojená s možností selhání společnosti .....                                                                                                   | 42 |
| 9.10 | Riziko spojené s financováním výstavby nemovitosti .....                                                                                              | 42 |
| 9.11 | Riziko spojené s využitím cizího kapitálu pro dosahování investičních cílů Fondu .....                                                                | 43 |
| 9.12 | Riziko vypořádání.....                                                                                                                                | 43 |
| 9.13 | Riziko zvýšení investičních nákladů jednotlivých projektů.....                                                                                        | 43 |
| 9.14 | Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace související s realizací projektů .....                                                                    | 43 |
| 9.15 | Riziko ztráty svěřeného majetku.....                                                                                                                  | 43 |
| 9.16 | Riziko nestálé aktuální hodnoty akcií vydaných Fondem v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Fondu.....                                           | 43 |
| 9.17 | Operační riziko.....                                                                                                                                  | 44 |
| 9.18 | Riziko právních vad.....                                                                                                                              | 44 |
| 9.19 | Riziko zrušení Fondu.....                                                                                                                             | 44 |
| 9.20 | Riziko odejmutí povolení k činnosti .....                                                                                                             | 44 |
| 9.21 | Riziko vyplývající z omezení kontrolních činností Depozitáře § 73 odst. 1 písm. f) Zákona. ....                                                       | 45 |
| 10   | Události po konci účetního období .....                                                                                                               | 45 |
| D    | Informace o předpokládaném vývoji emitenta v dalším pololetí .....                                                                                    | 45 |
| E    | Údaje o podstatných změnách stanov nebo statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu sledovaného období .....                                             | 46 |
| F    | Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával .....                                                       | 47 |
| G    | Individuální mezitímní účetní závěrka Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. za období od 1. ledna do 30. června 2022 ..... | 47 |
|      | Výkaz o úplném výsledku (neauditovaný).....                                                                                                           | 49 |
|      | Výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný).....                                                                                                     | 50 |
|      | Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup (neauditovaný).....                                           | 52 |
|      | Výkaz peněžních toků (neauditovaný) .....                                                                                                             | 53 |
| 1    | OBECNÉ INFORMACE .....                                                                                                                                | 55 |
| 2    | PŘEHLED ZÁKLADNÍCH ÚČETNÍCH POLITIK .....                                                                                                             | 56 |
| 2.1  | Prohlášení o shodě s účetními pravidly .....                                                                                                          | 56 |
| 3    | Významné události ve vykazovaném období.....                                                                                                          | 56 |
| 4    | Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech.....                                                                                          | 57 |
| 4.1  | Změny účetních metod.....                                                                                                                             | 57 |
| 5    | Sezónnost.....                                                                                                                                        | 58 |
| 6    | Odhady .....                                                                                                                                          | 58 |
|      | Komentáře k mezitímní účetní závěrce:.....                                                                                                            | 58 |
| 7    | Informace o segmentech .....                                                                                                                          | 58 |
| 8    | Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázaná do ostatního úplného výsledku hospodaření .....                                                             | 61 |
| 9    | Poskytnuté zápůjčky .....                                                                                                                             | 62 |
| 10   | Investice do nemovitostí.....                                                                                                                         | 63 |
| 11   | Obchodní a jiné pohledávky .....                                                                                                                      | 64 |
| 12   | Peníze a peněžní ekvivalenty .....                                                                                                                    | 65 |
| 13   | Základní kapitál a fondový kapitál .....                                                                                                              | 66 |
| 14   | Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií .....                                                                                         | 66 |
| 15   | Krátkodobé závazky a krátkodobé závazky z nájmu .....                                                                                                 | 66 |
| 16   | Dlouhodobé závazky a dlouhodobé závazky z nájmu .....                                                                                                 | 67 |
| 17   | Smluvní a jiné budoucí závazky.....                                                                                                                   | 67 |
| 18   | Finanční náklady a výnosy .....                                                                                                                       | 68 |
| 19   | Daň z příjmu .....                                                                                                                                    | 68 |

|       |                                                                                                             |    |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 20    | Transakce se spřízněnými stranami .....                                                                     | 69 |
| 21    | Zisk na akcii.....                                                                                          | 72 |
| 22    | Hodnocení rizik.....                                                                                        | 72 |
| 22.1  | Řízení finančního rizika dle statutu Fondu .....                                                            | 72 |
| 22.2  | Tržní riziko.....                                                                                           | 72 |
| 22.3  | Riziko likvidity .....                                                                                      | 74 |
| 22.4  | Expozice a koncentrace rizik: .....                                                                         | 76 |
| 22.5  | Řízení zdrojů financování .....                                                                             | 76 |
| 22.6  | Riziko spojené s investicemi do nemovitostí .....                                                           | 77 |
| 22.7  | Riziko spojené se stavebními vadami.....                                                                    | 78 |
| 22.8  | Riziko spojené s nabytím zahraniční nemovitosti .....                                                       | 78 |
| 22.9  | Rizika spojená s možností selhání společnosti .....                                                         | 78 |
| 22.10 | Riziko spojené s financováním výstavby nemovitosti .....                                                    | 78 |
| 22.11 | Riziko spojené s využitím cizího kapitálu pro dosahování investičních cílů Fondu .....                      | 79 |
| 22.12 | Riziko vypořádání.....                                                                                      | 79 |
| 22.13 | Riziko zvýšení investičních nákladů jednotlivých projektů.....                                              | 79 |
| 22.14 | Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace související s realizací projektů .....                          | 79 |
| 22.15 | Riziko ztráty svěřeného majetku.....                                                                        | 79 |
| 22.16 | Riziko nestálé aktuální hodnoty akcií vydaných Fondem v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Fondu..... | 79 |
| 22.17 | Operační riziko.....                                                                                        | 80 |
| 22.18 | Riziko právních vad.....                                                                                    | 80 |
| 22.19 | Riziko zrušení Fondu .....                                                                                  | 80 |
| 22.20 | Riziko odejmutí povolení k činnosti .....                                                                   | 80 |
| 22.21 | Riziko vyplývající z omezení kontrolních činností Depozitáře § 73 odst. 1 písm. f) Zákona. ....             | 81 |
| 23.   | UDÁLOSTI PO KONCI ÚČETNÍHO OBDOBÍ .....                                                                     | 81 |
| M     | Prohlášení emitenta.....                                                                                    | 82 |

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

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

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

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

Srovnávacím obdobím ve výkazu o finanční situaci je 31.12.2021 a ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je to 30.6.2021.

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

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

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

## A Základní údaje o emitentovi

|                     |                                                                                                                                                 |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Název Fondu:        | Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.                                                                               |
| IČO:                | 242 61 386                                                                                                                                      |
| LEI:                | 315700PQXSZZHNBONW75                                                                                                                            |
| Sídlo:              | Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4                                                                                                      |
| Typ fondu:          | Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem          |
| Místo registrace:   | zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 18471                                                                  |
| Číslo registrace:   | B 18471                                                                                                                                         |
| Vznik:              | 20.8.2012                                                                                                                                       |
| Právní forma:       | Akciová společnost s proměnným základním kapitálem                                                                                              |
| Země sídla:         | Česká republika                                                                                                                                 |
| Telefonní číslo:    | + 420 261 006 111                                                                                                                               |
| Účetní období:      | 1.1.2022 – 30.6.2022                                                                                                                            |
| Konsolidační celek: | Emitent je společností s povinností sestavovat konsolidovanou účetní závěrku.                                                                   |
| Obhospodařovatel:   | AVANT investiční společnost, a.s.                                                                                                               |
| IČO:                | 27590241                                                                                                                                        |
| Sídlo:              | Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8                                                                                                 |
| Místo registrace:   | Městský soud v Praze                                                                                                                            |
| Číslo registrace:   | B 11040                                                                                                                                         |
| Poznámka:           | Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit.<br>Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF. |

### 1. Fondový kapitál Fondu dle ZISIF:

|                                          |                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Výše konsolidovaného fondového kapitálu: | 2 602 970 tis. Kč                                                                                                         |
| • z toho investiční fondový kapitál:     | 2 602 761 tis. Kč (včetně nekontrolních podílů ve výši 30 688 tis. Kč),<br>(individuální investiční FK 2 621 361 tis. Kč) |
| • tohoto ostatní fondový kapitál:        | 209 tis. Kč,<br>(individuální ostatní FK 209 tis. Kč)                                                                     |

## 2. Údaje o cenných papírech

### Zakladatelské akcie:

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

### Práva a povinnosti spojené s druhem akcií:

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

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

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

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

### Práva a povinnosti spojené s druhem akcií:

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

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

## B Popis podnikatelské činnosti emitenta

Předmětem podnikatelské činnosti emitenta je vlastnictví a rozvoj komplexu nemovitostí na adrese Antala Staška 1670/80, Praha 4. Jedná se o soubor nemovitostí, ve kterém se nachází jeden z největších provozovatelů zdravotnických služeb v Praze, společnost MEDICON, a.s.. Společnost MEDICON, a.s. je současně významným provozovatelem oddělení radiodiagnostiky a zobrazovacích metod na území Prahy čítající čtyři lokality a poskytující všechny dostupné modalitty, tj. ultrazvuky, skiagrafické rentgeny, skiaskopické rentgeny, panoramatické zubní rentgeny, denzitometry, mamografy, CT (pracoviště počítačové tomografie) a MR (magnetickou rezonanci). Je též největším poskytovatelem mamografického screeningu nejen na území Prahy, ale v celé ČR, a současně provozuje vysoce specializovaná oddělení jako např. onkochirurgické oddělení pro léčbu karcinomu prsu (Onkocentrum Zelený pruh), jednodenní chirurgii se širokým spektrem operativy, specializovanou kliniku se zaměřením na komplexní péči o ženy (Centrum pro nemoci prsu) a největší gastroenterologické oddělení v Praze.

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

Dopad konfliktu na Ukrajině a uvalení rozsáhlých ekonomických sankcí na Rusko, ani pokračování pandemie COVID-19 a opatření vlády České republiky k zamezení jeho šíření neměly v prvním pololetí roku 2022 bezprostřední negativní dopad na hospodaření Fondu a zásadním způsobem neovlivnily jeho rentabilitu, likviditu ani hodnotu jeho aktiv. Hospodaření Fondu ale nepřímou ovlivnil s konfliktem související nárůst cen ropy, zemního plynu a zprostředkovaně i dalších energií. Nárůst cen energií neměl ale přímý dopad na hospodaření Fondu, protože spotřebované energie jsou přefakturovávány jednotlivým nájemcům.

V prvním pololetí roku 2022 Fond zvýšil konsolidované výnosy z pronajaté investice do nemovitostí ze 112,9 mil. Kč v období od 1. ledna do 30. června 2021 na 131,3 mil. Kč v období od 1. ledna do 30. června 2022, tj. o cca 16 %, když plně pronajal prostory vzniklé dokončením dostavby objektu Epsilon, provedl pravidelnou indexaci sjednaných nájmu a navýšil i objem přefakturovávaných energií. Dostavba objektu Epsilon umožnila Fondu rozšířit nabídku lékařských prostor, u nichž Fond evidoval značnou poptávku.

Spolu s růstem výnosů se také zvýšily konsolidované přímé náklady související s pronajatou nemovitostí, a to z 27,8 mil. Kč za období od 1. ledna do 30. června 2021 na 32,5 mil. Kč za období od 1. ledna do 30. června 2022, tedy o cca 4,7 mil. Kč. Tento růst je způsoben především růstem cen nakupovaných energií.

V prvním pololetí roku 2022 Fond vykázal ztrátu z přecenění pohledávek a zápůjček ve výši 3,6 mil. Kč, a to zejména z důvodu přecenění zápůjčky společnosti Starlite Pictures s.r.o. ve výši cca 3,8 mil. Kč. Nárůst tržních úrokových sazeb, které v minulosti vedly k negativnímu přecenění poskytnutých zápůjček se dařilo kompenzovat navýšováním jejich úrokových sazeb, a proto je výsledek z přecenění lepší, než byl v prvním pololetí roku 2021, kdy dosáhl mínus 7,1 mil. Kč.

Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření Fondu za první polovinu roku 2022 tak činil 91,5 mil. Kč, což představuje nárůst o 16,4 mil. Kč ve srovnání se stejným obdobím loňského roku. Hlavní důvody tohoto nárůstu jsou popsány výše.

Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření byl v prvním pololetí roku 2022 negativně ovlivněn jednorázovým dopadem částečného splacení smluvně neúročeného úvěru ve výši 46,9 mil. Kč a dosáhl tak hodnoty mínus 53 mil. Kč ve srovnání s hodnotou mínus 5,6 mil. Kč za první pololetí roku 2021.

Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup tak za období 1-6/2022 činil 33,7 mil. Kč, což představovalo pokles o cca 30,7 mil. Kč ve srovnání se stejným obdobím minulého roku.

V dubnu 2022 Fond zakoupil za 119,9 mil. Kč pozemky v areálu bývalého autosalonu v k.ú. Žebrák, které zařadil jako investici do nemovitostí. Tyto pozemky Fond prodal v srpnu 2022 za 215 mil. Kč, viz příloha konsolidované účetní závěrky, poznámka 10.



Vedení Fondu se domnívá, že dopad konfliktu na Ukrajině a související uvalení rozsáhlých sankcí na Rusko, ani důsledky pokračování pandemie COVID-19 nevedly ke snížení reálné hodnoty hlavních aktiv Fondu – souboru budov klasifikovaných jako investice do nemovitostí, viz příloha konsolidované účetní závěrky, poznámka 8.4).

Fond po celé první pololetí roku 2022 držel dostatek likvidních prostředků a včas hradil své splatné závazky. Výše likvidních prostředků k 30. červnu 2022 činila 21 414 tis. Kč (31. prosince 2021: 76 051 tis. Kč), viz příloha konsolidované účetní závěrky, poznámka 8.6.

Dne 18. února 2022 byla mezi Fondem a Československou obchodní bankou a.s. (dále „ČSOB“) uzavřena Smlouva o úvěru, umožňující Fondu čerpat bankovní úvěr do výše 800 mil. Kč na splacení dluhů vůči spřízněným osobám a financování všeobecných korporátních potřeb se splatností do 15. února 2027. Úvěr byl zajištěn zástavním právem k nemovitostem a pohledávkám, ručením dceřiné společnosti ASUZA a.s. a zástavou cenných papírů.

V souvislosti s poskytnutím tohoto bankovního úvěru byl dne 16. února 2022 uhrazen závazek Fondu vůči panu Robertu Schneiderovi ve výši 30 288 tis. Kč.

Dne 22. února 2022 Fond načerpал od ČSOB bankovní úvěr ve výši 450 mil. Kč a zároveň, v souladu s účelem úvěru, uhradil 450 mil. Kč společnosti Schneider Group a.s.

Dne 22. června 2022 pak Fond načerpал zápůjčku od pana Roberta Schneidera, konečného vlastníka Fondu, ve výši 410 mil. Kč a tyto prostředky použil stejného dne k plnému splacení bankovního úvěru od ČSOB včetně jeho příslušenství.

Vzhledem k tomu, že výše uvedené vnější negativní události měly pouze omezený dopad na hospodaření Fondu v první polovině roku 2022 Fond podstatným způsobem nezměnil svoji obchodní strategii ani neomezil plánované investiční aktivity v areálu Poliklinika Budějovická, tj. zejména finalizaci zastřešení atria. Fond dále v prvním pololetí roku 2022 prováděl menší úpravy pronajímaných prostor na základě specifických požadavků jednotlivých nájemců.

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

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

Zdrojem příjmů Fondu byly především příjmy z pronájmu nemovitostí.

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

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

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

Fond v podobě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem, jehož investiční akcie jsou veřejně obchodovatelné, představuje vhodný nástroj pro shromažďování finančních prostředků od třetích osob, a to prostřednictvím jednorázového veřejného úpisu investičních akcií na regulovaném trhu nebo kontinuálním úpisem investičních akcií u samotného Fondu. Právo akcionářů na odkup investičních akcií v určitých termínech a splatnostech ze zdrojů Fondu však představuje u investic do majetkových účastí v kapitálových obchodních společnostech, které jsou obvykle realizovány s delším investičním horizontem, a tudíž nejsou rychle likvidní, potenciální riziko nedostatečné likvidity Fondu, pokud právo na odkup využije větší akcionář nebo větší skupina akcionářů v jednom okamžiku. Stanovy a statut sice lze upravit tak, aby využití práva na odkup bylo

časově a finančně motivováno k dodržení delšího investičního horizontu (např. obdobím bez odkupu na 5 let, splatností odkupu do 2 let a výstupními srážkami), ale na druhou stranu, takto nastavená investiční akcie by nemusela být dostatečně atraktivní pro potenciální investory. Tyto investiční akcie s právem na odkup jsou v účetní závěrce sestavené v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví vykázány jako závazek.

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

Dne 2. února 2022 podepsal Fond Smlouvu o auditu individuální a konsolidované účetní závěrky se společností 22HLAV s.r.o. Na základě této smlouvy se auditor zavázal k provedení auditu individuální a konsolidované účetní závěrky sestavené k 31. prosinci 2021.

Od 30.6.2022 do sestavení této pololetní zprávy nenastaly žádné významné či neobvyklé transakce, které by mohly zásadně ovlivnit pohled na finanční a majetkovou situaci emitenta.

## C Výsledky hospodaření emitenta k 30.6.2022

Kromě konfliktu na Ukrajině, důsledků rozšíření pandemie COVID-19 do České republiky a opatření vlády České republiky k zamezení jeho šíření, které však výrazně neovlivnily hospodaření Fondu, jak je detailně popsáno v bodě B, nenastaly v prvním pololetí roku 2022 žádné další podstatné negativní události, které by výrazně ovlivnily výsledky hospodaření a finanční situaci emitenta.

Hlavním zdrojem příjmů Fondu byly příjmy z pronájmu nemovitostí a přefakturace souvisejících služeb, které za období od 1. ledna do 30. června 2022 činily 131,3 mil. Kč a ve srovnání se stejným obdobím loňského roku se zvýšily o 18,4 mil. Kč, a to zejména díky nárůstu přefakturovaných nákladů za energie, rozšíření pronajímaných prostor o prostory vzniklé dokončením dostavby objektu Epsilon a pravidelnou indexaci sjednaných nájmu.

Jak výnosy, tak náklady emitenta pochází z tuzemska.

K 30.6.2022 měl Fond celková aktiva dle konsolidované účetní závěrky ve výši 3 608 606 tis. Kč a ke dni 31.12.2021 pak ve výši 3 524 416 tis. Kč. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup včetně nekontrolních podílů činila k 30.6.2022 celkem 2 602 761 tis. Kč a ke dni 31.12.2021 celkem 2 569 108 tis. Kč. Ostatní vlastní kapitál Fondu činil ke dni 30.6.2022 i ke dni 31.12.2021 209 tis. Kč.

Úplný konsolidovaný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup za období 1-6/2021 činil 33 654 tis. Kč a za období 1-6/2021 pak 64 417 tis. Kč. Zisk na jednu investiční akcii za období 1-6/2022 činil 253,49 Kč, za období 1-6/2021 pak 492,80 Kč.

K 30.6.2022 měl Fond celková aktiva za individuální část ve výši 3 374 886 tis. Kč, ke dni 31.12.2021 pak ve výši 3 304 659 tis. Kč. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup činila k 30.6.2022 celkem 2 621 361 tis. Kč, ke dni 31.12.2021 celkem 2 598 245 tis. Kč. Ostatní vlastní kapitál Fondu činil ke dni 30.6.2022 i ke dni 31.12.2021 částku 209 tis. Kč.

Úplný individuální hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup za období 1-6/2022 činil 23 116 tis. Kč a za období 1-6/2021 pak 57 499 tis. Kč. Zisk na jednu investiční akcii za období 1-6/2022 činil 179 Kč, za období 1-6/2021 pak 445 Kč.

Účetní hodnota investičních akcií Fondu dle IFRS k 30.6.2022 činila 20 296 Kč. Tyto akcie s právem na odkup jsou podle IFRS vykázány jako závazky. Oproti hodnotě akcie k 31.12.2021, která byla dle IFRS ve výši 20 117 Kč, se jedná o nárůst ve výši 0,8 %. Tento nárůst hodnoty investiční akcie byl způsoben zejména kladným hospodářským výsledkem Fondu.

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

Finanční výkazy nebyly významně ovlivněny sezónními nebo cyklickými faktory.

V průběhu prvního pololetí roku 2022 nedošlo k žádným změnám ve struktuře emitenta.

## Konsolidovaný výkaz o finanční pozici (neauditovaný)

k 30. červnu 2022

(v tis. Kč)

|                                                                                      | Poznámka | 30/06/2022       | 31/12/2021       |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------|------------------|
| <b>AKTIVA</b>                                                                        |          |                  |                  |
| <b>AKTIVA - neinvestiční</b>                                                         |          |                  |                  |
| Peníze a peněžní ekvivalenty                                                         | 8.6      | 209              | 209              |
| <b>Aktiva celkem přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií</b>                    |          | <b>209</b>       | <b>209</b>       |
| <b>AKTIVA - investiční</b>                                                           |          |                  |                  |
| Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření  | 8.2      | 74 977           | 74 977           |
| Hmotný majetek                                                                       |          | 1 385            | 1 574            |
| Poskytnuté zápůjčky                                                                  | 8.3      | 222 772          | 216 570          |
| Nedokončené investice do nemovitostí                                                 | 8.4      | 78 135           | 66 498           |
| Investice do nemovitostí - vlastní                                                   | 8.4      | 3 162 014        | 3 042 114        |
| Investice do nemovitostí - pronajaté prostory                                        | 8.4      | 14 194           | 14 941           |
| Obchodní a jiné pohledávky                                                           | 8.5      | 33 506           | 31 482           |
| Peníze a peněžní ekvivalenty                                                         | 8.6      | 21 414           | 76 051           |
| <b>Aktiva celkem přiřaditelná držitelům investičních akcií s právem na odkup</b>     |          | <b>3 608 397</b> | <b>3 524 207</b> |
| <b>AKTIVA celkem</b>                                                                 |          | <b>3 608 606</b> | <b>3 524 416</b> |
| <b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>                                                     |          |                  |                  |
| <b>Vlastní kapitál - neinvestiční</b>                                                |          |                  |                  |
| Základní kapitál (zapisovaný)                                                        | 8.7      | 2 000            | 2 000            |
| Kumulované ztráty                                                                    | 8.7      | -1 791           | -1 791           |
| <b>Vlastní kapitál neinvestiční celkem</b>                                           |          | <b>209</b>       | <b>209</b>       |
| <b>Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné držitelům zakladatelských akcií celkem</b> |          | <b>209</b>       | <b>209</b>       |
| <b>Závazky - investiční</b>                                                          |          |                  |                  |
| Odložený daňový závazek                                                              | 8.14     | 116 829          | 116 506          |
| Dlouhodobé závazky                                                                   | 8.10     | 267 991          | 320 774          |
| Dlouhodobé závazky z nájmu                                                           | 8.10     | 12 156           | 13 014           |
| <b>Dlouhodobé závazky celkem</b>                                                     |          | <b>396 976</b>   | <b>450 294</b>   |
| Krátkodobé závazky                                                                   | 8.9      | 605 919          | 502 229          |
| Krátkodobé závazky z nájmu                                                           | 8.9      | 2 741            | 2 576            |
| <b>Krátkodobé závazky celkem</b>                                                     |          | <b>608 660</b>   | <b>504 805</b>   |

|                                                                                                               | Poznámka | 30/06/2022       | 31/12/2021       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------|------------------|
| Závazky investiční celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup) |          | 1 005 636        | 955 099          |
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup                                     | 8.8      | 2 602 761        | 2 569 108        |
| Z toho: - nekontrolní podíly                                                                                  |          | 30 688           | 29 774           |
| - držitelé investičních akcií s právem na odkup                                                               |          | 2 572 073        | 2 539 334        |
| <b>Závazky celkem</b>                                                                                         |          | <b>3 608 397</b> | <b>3 524 207</b> |
| <b>Vlastní kapitál a závazky celkem (včetně nekontrolních podílů)</b>                                         |          | <b>3 608 606</b> | <b>3 524 416</b> |

## Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku (neauditovaný)

k 30. červnu 2022

(v tis. Kč)

|                                                                                                                                                          | Poznámka | 1-6/2022       | 1-6/2021      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------|---------------|
| Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí                                                                                                              | 8.4      | 131 275        | 112 863       |
| Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí                                                                                                       | 8.4      | -32 540        | -27 787       |
| Ostatní provozní náklady                                                                                                                                 | 8.4      | -2 119         | -2 528        |
| Změna reálné hodnoty - investice do nemovitostí                                                                                                          | 8.4      | -1 495         | -1 327        |
| Změna reálné hodnoty - ostatní                                                                                                                           |          | -3 578         | -7 142        |
| Ostatní výnosy                                                                                                                                           |          |                | 1 054         |
| <b>Provozní výsledek hospodaření</b>                                                                                                                     |          | <b>91 543</b>  | <b>75 133</b> |
| Nákladové / výnosové úroky                                                                                                                               | 8.13     | -55 558        | -5 599        |
| Ostatní finanční náklady / výnosy                                                                                                                        | 8.13     | 2 558          | -30           |
| <b>Finanční výsledek hospodaření</b>                                                                                                                     |          | <b>-53 000</b> | <b>-5 629</b> |
| <b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>                                                                                                                |          | <b>38 543</b>  | <b>69 504</b> |
| Daň z příjmů za běžnou činnost                                                                                                                           | 8.14     | -4 889         | -5 087        |
| <b>Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup</b>              |          | <b>33 654</b>  | <b>64 417</b> |
| Položky, které nejsou reklasifikovány do Výsledku hospodaření za účetní období:                                                                          |          |                |               |
| Změny reálné hodnoty kapitálových investic přeceňovaných na reálnou hodnotu do Ostatního úplného výsledku hospodaření                                    |          |                |               |
| Související daňový dopad                                                                                                                                 |          |                |               |
| <b>Ostatní úplný výsledek za účetní období po zdanění před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup</b> |          |                |               |
| <b>Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup</b>                  |          | <b>33 654</b>  | <b>64 417</b> |
| – Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele vyplatitelných investičních akcií                                                                      |          | 32 739         | 63 650        |
| – Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií                                                                                                     |          | -              | -             |
| – Nekomolní podíly                                                                                                                                       |          | 915            | 767           |
| Zvýšení/snížení (-) čistých aktiv na 1 investiční akcii                                                                                                  |          | 253,49         | 492,80        |
| Základní zisk na 1 zakladatelskou akcii                                                                                                                  |          | 0 Kč           | 0 Kč          |

## Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný)

k 30. červnu 2022

(v tisících Kč)

|                                                                                                        | Základní kapitál | Kumulované ztráty | Úplný<br>výsledek<br>hospodaření<br>za účetní<br>období | Vlastní kapitál<br>většinového<br>vlastníka<br>celkem | Celkem |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------|
| <b>Zůstatek k 31. prosinci 2020</b>                                                                    | 2 000            | -1 791            | 0                                                       | 209                                                   | 209    |
| Úplný hospodářský výsledek za období od 1. ledna do 30. června 2021 připadající na zakladatelské akcie |                  |                   | 0                                                       | 0                                                     | 0      |
| <b>Zůstatek k 30. červnu 2021</b>                                                                      | 2 000            | -1 791            | 0                                                       | 209                                                   | 209    |
| <b>Zůstatek k 31. prosinci 2021</b>                                                                    | 2 000            | -1 791            | 0                                                       | 209                                                   | 209    |
| Úplný hospodářský výsledek za období od 1. ledna do 30. června 2022 připadající na zakladatelské akcie |                  |                   | 0                                                       | 0                                                     | 0      |
| <b>Zůstatek k 30. červnu 2022</b>                                                                      | 2 000            | -1 791            | 0                                                       | 209                                                   | 209    |

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

k 30. červnu 2022

(v tis. Kč)

|                                                                                                                     | Poznámka | 30/06/2022 | 31/12/2021 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------|------------|
| Počet investičních akcií (ks)                                                                                       |          | 129 159    | 129 159    |
| Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií po zohlednění nekontrolních podílů (v tis. Kč) | 8.8      | 2 572 073  | 2 539 334  |
| Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)                                                           |          | 19 914     | 19 661     |



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

v tis. Kč

|                                                                                        | Poznámka | 2022      | 2021      |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|-----------|
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup k 1. lednu   | 8.8      | 2 539 334 | 2 351 230 |
| 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                     |          | 32 739    | 63 650    |
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup k 30. červnu | 8.8      | 2 572 073 | 2 414 880 |

## Konsolidovaný výkaz peněžních toků (neauditovaný)

(v tis. Kč)

|                                                                                                                                                                                                                       | Poznámka   | 1-6/2022        | 1-6/2021        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|-----------------|
| <b>Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií za období / Výsledek hospodaření za běžnou činnost před zdaněním připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií</b> |            | <b>38 543</b>   | <b>69 504</b>   |
| Úpravy o nepeněžní operace                                                                                                                                                                                            |            | 58 018          | -4 175          |
| Odpis hmotného majetku                                                                                                                                                                                                |            | -55             | 33              |
| Čistý zisk / ztráta z finančních operací                                                                                                                                                                              |            | -2 558          | 30              |
| Úprava o nákladové a výnosové úroky                                                                                                                                                                                   |            | 55 558          | 5 599           |
| Úprava o přecenění investice do nemovitosti                                                                                                                                                                           |            | 1 495           | 1 327           |
| Úprava o přecenění pohledávek                                                                                                                                                                                         |            | 3 578           | 7 142           |
| Ostatní nepeněžní operace                                                                                                                                                                                             |            |                 | -18 306         |
| <b>Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu</b>                                                                                                                                                    |            | <b>96 561</b>   | <b>65 329</b>   |
| Změna stavu pracovního kapitálu                                                                                                                                                                                       |            | 38 477          | -18 807         |
| Změna stavu krátkodobých pohledávek a časového rozlišení aktiv                                                                                                                                                        |            | -7 805          | 9 768           |
| Změna stavu krátkodobých závazků a časového rozlišení pasiv                                                                                                                                                           |            | 46 282          | -28 575         |
| <b>Čistý provozní peněžní tok před zdaněním</b>                                                                                                                                                                       |            | <b>135 038</b>  | <b>46 522</b>   |
| Zaplacené úroky                                                                                                                                                                                                       |            | -9 660          | -132            |
| Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost                                                                                                                                                                              |            | -2 789          | -5 819          |
| <b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>                                                                                                                                                                          |            | <b>122 589</b>  | <b>40 571</b>   |
| Výdaje spojené s nabytím investice do nemovitostí                                                                                                                                                                     |            | -131 537        | -13 337         |
| Příjmy z prodeje dlouhodobého majetku                                                                                                                                                                                 |            | 188             | 2 055           |
| <b>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>                                                                                                                                                                        |            | <b>-131 349</b> | <b>-11 282</b>  |
| Změna stavu závazků z financování                                                                                                                                                                                     |            | -3 299          | 340             |
| Načerpání bankovního úvěru                                                                                                                                                                                            |            | 450 000         |                 |
| Splátka bankovního úvěru                                                                                                                                                                                              |            | -450 000        |                 |
| Poskytnutí zápůjčky                                                                                                                                                                                                   |            | 644 900         |                 |
| Splacení zápůjčky                                                                                                                                                                                                     |            | -686 146        | -107 731        |
| Splátky nájmu                                                                                                                                                                                                         |            | -1 332          | -1 264          |
| Změna stavu dlouhodobých pohledávek                                                                                                                                                                                   |            |                 | -9 414          |
| <b>Čistý peněžní tok z finanční činnosti</b>                                                                                                                                                                          |            | <b>-45 877</b>  | <b>-118 069</b> |
| <b>Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>                                                                                                                                                       |            | <b>-54 637</b>  | <b>-88 780</b>  |
| Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů                                                                                                                                                           | 8.6        | 76 260          | 126 706         |
| <b>Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>                                                                                                                                                      | <b>8.6</b> | <b>21 623</b>   | <b>37 926</b>   |
| z toho peněžní prostředky vztažené k základnímu kapitálu                                                                                                                                                              |            |                 |                 |
| – z toho peněžní prostředky vztažené k základnímu kapitálu                                                                                                                                                            | 8.6        | 209             | 209             |
| – z toho peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií                                                                                                             | 8.6        | 21 414          | 37 717          |

## Komentáře k účetním výkazům (neauditované):

### 1 Vykazující jednotka

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

V období končícím 30. června 2022 a 2021 Skupina podnikala v oblasti investování v České republice, a to podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů.

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

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

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

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

#### Orgány Mateřské společnosti

K 30. červnu 2022:

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

Při výkonu funkce zastupuje:

| Jméno             | Funkce             |
|-------------------|--------------------|
| Mgr. Daniel Šritr | Pověřený zmocněnec |

K 30. červnu 2022:

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

## PŘEHLED ZÁKLADNÍCH ÚČETNÍCH POLITIK

### 2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly

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

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

### 3 Významné události ve vykazovaném období

Dopad konfliktu na Ukrajině a uvalení rozsáhlých sankcí na Rusko, ani důsledky rozšíření pandemie COVID-19 do České republiky a opatření vlády České republiky k zamezení jeho šíření neměly v prvním pololetí roku 2022 významný negativní dopad na hospodaření Fondu a zásadním způsobem neovlivnil jeho rentabilitu, likviditu ani hodnotu jeho aktiv.

V prvním pololetí roku 2022 Fond zvýšil konsolidované výnosy z pronajaté investice do nemovitostí ze 112,9 mil. Kč v období od 1. ledna do 30. června 2021 na 131,3 mil. Kč v období od 1. ledna do 30. června 2022, tj. o cca 16 %, když plně pronajal prostory vzniklé dokončením dostavby objektu Epsilon a provedl pravidelnou indexaci sjednaných nájmu.

Spolu s růstem výnosů se také zvýšily konsolidované přímé náklady související s pronajatou nemovitostí, a to z 27,8 mil. Kč za období od 1. ledna do 30. června 2021 na 32,5 mil. Kč za období od 1. ledna do 30. června 2022, tedy o cca 4,7 mil. Kč. Tento růst je způsoben především růstem cen nakupovaných energií.

V prvním pololetí roku 2022 Fond vykázal ztrátu z přecenění pohledávek a zápůjček ve výši 3,6 mil. Kč, a to zejména z důvodu přecenění zápůjčky společnosti Starlite Pictures s.r.o. ve výši cca 3,8 mil. Kč. Nárůst tržních úrokových sazeb, které v minulosti vedly k negativnímu přecenění poskytnutých zápůjček se dařilo kompenzovat navyšováním jejich úrokových sazeb, a proto je výsledek z přecenění lepší, než byl v prvním pololetí roku 2021, kdy dosáhl mínus 7,1 mil. Kč.

Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření Fondu za první polovinu roku 2022 tak činil 91,5 mil. Kč, což představuje nárůst o 16,4 mil. Kč ve srovnání se stejným obdobím loňského roku.

Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření byl v prvním pololetí roku 2022 negativně ovlivněn dopadem částečného splacení smluvně neúročeného úvěru ve výši 46,9 mil. Kč a dosáhl tak hodnoty mínus 53 mil. Kč ve srovnání s hodnotou mínus 5,6 mil. Kč za první pololetí roku 2021.

Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup tak za období 1-6/2022 činil 33,7 mil. Kč, což představovalo pokles o cca 30,7 mil. Kč ve srovnání se stejným obdobím minulého roku.

V dubnu 2022 Fond zakoupil za 119,9 mil. Kč pozemky v areálu bývalého autosalonu v k.ú. Žebrák, které zařadil jako investici do nemovitostí. Tyto pozemky Fond prodal v srpnu 2022 za 215 mil. Kč, viz poznámka 10.

Vedení Fondu se domnívá, že dopad konfliktu na Ukrajině a související uvalení rozsáhlých sankcí na Rusko, ani důsledky pokračování pandemie COVID-19 a opatření vlády České republiky k zamezení jeho šíření nevedly ke snížení reálné hodnoty hlavních aktiv Fondu – souboru budov klasifikovaných jako investice do nemovitostí (viz poznámka 8.4).

Fond po celé první pololetí roku 2022 držel dostatek likvidních prostředků a včas hradil své splatné závazky. Výše likvidních prostředků k 30. červnu 2022 činila 21 414 tis. Kč (31. prosince 2021: 76 051 tis. Kč), viz poznámka 8.6.

Dne 18. února 2022 byla mezi Fondem a Československou obchodní bankou a.s. (dále „ČSOB“) uzavřena Smlouva o úvěru, umožňující Fondu čerpat bankovní úvěr do výše 800 mil. Kč na splacení dluhů vůči spřízněným osobám a financování všeobecných korporátních potřeb se splatností do 15. února 2027. Úvěr byl zajištěn zástavním právem k nemovitostem a pohledávkám, ručením dceřiné společnosti ASUZA a.s. a zástavou cenných papírů.

V souvislosti s poskytnutím tohoto bankovního úvěru byl dne 16. února 2022 uhrazen závazek Fondu vůči panu Robertu Schneiderovi ve výši 30 288 tis. Kč.

Dne 22. února 2022 Fond načerpal od ČSOB bankovní úvěr ve výši 450 mil. Kč a zároveň uhradil 450 mil. Kč společnosti Schneider Group a.s.

Dne 22. června 2022 Fond načerpal zápůjčku od pana Roberta Schneidera, konečného vlastníka Fondu, ve výši 410 mil. Kč a tyto prostředky použil stejného dne k plnému splacení bankovního úvěru od ČSOB včetně jeho příslušenství.

Vzhledem k tomu, že výše uvedené vnější negativní události měly pouze omezený dopad na hospodaření Fondu v první polovině roku 2022 Fond podstatným způsobem nezměnil svoji obchodní strategii ani neomezil plánované investiční aktivity v areálu Poliklinika Budějovická, tj. zejména finalizaci zastřešení atria. Fond dále v prvním pololetí roku 2022 prováděl menší úpravy pronajímaných prostor na základě specifických požadavků jednotlivých nájemců.

Dne 2. února 2022 podepsal Fond Smlouvu o auditu individuální a konsolidované účetní závěrky se společností 22HLAV s.r.o. Na základě této smlouvy se auditor zavázal k provedení auditu individuální a konsolidované účetní závěrky sestavené k 31. prosinci 2021.

## 4 Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech

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

Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka k 30. červnu 2022 byla zpracována v souladu s mezinárodním standardem IAS 34.

Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka neobsahuje všechny informace požadované v roční konsolidované účetní závěrce a měla by být, proto čtena v úzké návaznosti na konsolidovanou účetní závěrku k 31. prosinci 2021.

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

### 4.1 Změny účetních metod

#### a) Novelizované standardy uplatňované Společností:

Novelizace IFRS účinné pro roční období začínající 1. ledna 2022:

- Novelizace IFRS IFRS 3 Podnikové kombinace,
- Novelizace IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím,
- Novelizace IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Nevýhodné smlouvy,
- Novelizace vyplývající z Výročního projektu zlepšení IFRS cyklu 2018-2020

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

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

- a) IFRS 17 Pojistné smlouvy včetně dodatků k IFRS 17 (platný od 1.1.2023),
- b) Změny IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – zveřejnění účetních pravidel platný od 1.1.2023),
- c) Změny IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby – definice účetních odhadů (platný od 1.1.2023)

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

Mezitímní účetní závěrka tak byla sestavena za použití stejných účetních zásad, které byly uplatněny v účetní závěrce k 31. prosinci 2021.

## 5 Sezónnost

Podnikatelské aktivity Společnosti nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy. Dopad konfliktu na Ukrajině a rozšíření choroby COVID-19 nebyl významný a je popsán v poznámce 3.

## 6 Odhady

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

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

## 7 Konsolidační celek

K 30. červnu 2022 a 31. prosinci 2021 byly do mezitímní konsolidované účetní závěrky zahrnuty následující společnosti:

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

**Změny konsolidačního celku:**

V období od 1. ledna do 30. června 2022 neproběhla žádná změna konsolidačního celku.

**8 Komentáře k mezitímní konsolidované účetní závěrce****8.1 Informace o segmentech**

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

**Definice klientských provozních segmentů:**

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

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

**Informace o segmentech je možné analyzovat takto:**

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

| Pololetí končící 30/6/2022                                                                                                       | Zdravotnictví | Obchodní prostory | Ostatní | Celkem    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|---------|-----------|
| Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup | 22 947        | 11 527            | -820    | 33 654    |
| Aktiva                                                                                                                           | 2 088 343     | 1 049 042         | 471 221 | 3 608 606 |
| Závazky (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)                                      | 559 185       | 280 896           | 165 555 | 1 005 636 |

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

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

Výnosy Skupiny nejsou významně ovlivněny sezónností.

Skupina působí výhradně v České republice.



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

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

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

| v tis. Kč                 | 30/6/2022     | 31/12/2021    |
|---------------------------|---------------|---------------|
| EDEN Prague Invest s.r.o. | 74 977        | 74 977        |
| <b>Celkem</b>             | <b>74 977</b> | <b>74 977</b> |

### b) Změny v období od 1. ledna do 30. června 2022 a v roce 2021 je možné popsat takto:

| v tis. Kč                                                                            | 30/6/2022     | 31/12/2021    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>K 1. lednu</b>                                                                    | <b>74 977</b> | <b>71 211</b> |
| Přírůstky z titulu změny reálné hodnoty vykázané v Ostatním úplném výsledku (brutto) |               | 3 766         |
| <b>K 30. červnu resp. 31. prosinci</b>                                               | <b>74 977</b> | <b>74 977</b> |

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření k 30. červnu 2022 a 31. prosinci 2021 představuje 5 % ní podíl ve společnosti EDEN Prague Invest s.r.o., se sídlem Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4, Česká republika, zabývající se pronájmem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření k 30. červnu 2022 a 31. prosinci 2021 jsou denominovaná v českých korunách.

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

## 8.3 Poskytnuté zápůjčky

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

| v tis. Kč                               | 30/06/2022     | 31/12/2021     |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Zaplacené kauce – nominální hodnota     | 194            | 194            |
| Poskytnuté zápůjčky – nominální hodnota | 212 249        | 212 249        |
| Poskytnuté zápůjčky – naběhlé úroky     | 20 533         | 16 119         |
| Přecenění na reálnou hodnotu            | -10 204        | -11 992        |
| <b>Celkem</b>                           | <b>222 772</b> | <b>216 570</b> |

Zápůjčky nejsou zajištěny přijatým zajištěním.

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

Poskytnuté zápůjčky a kauce k 30. červnu 2022 je možné analyzovat takto:

| Dlužník                    | Popis         | Datum splatnosti  | Úroková sazba (k 1. červenci 2022) | Reálná hodnota k 30/6/2022 |
|----------------------------|---------------|-------------------|------------------------------------|----------------------------|
| Pacovská 869 s. r. o.      | Kauce         | po skončení nájmu | není úročeno                       | 180                        |
| Property Sokolovská s.r.o. | Zápůjčka      | 31.12.2026        | 7,0 %                              | 34 769                     |
| Property Sokolovská s.r.o. | Zápůjčka      | 31.12.2026        | 7,0 %                              | 142 515                    |
| Property Taškent a.s.      | Zápůjčka      | 31.12.2025        | 7,0 %                              | 9 669                      |
| Property Sokolovská s.r.o. | Zápůjčka      | 31.12.2026        | 7,0 %                              | 950                        |
| Property Sokolovská s.r.o. | Zápůjčka      | 31.12.2026        | 7,0 %                              | 6 651                      |
| Property Sokolovská s.r.o. | Zápůjčka      | 31.12.2026        | 7,0 %                              | 2 850                      |
| PATRONUS ČTRNÁCTÝ a.s.     | Zápůjčka      | 31.12.2025        | 4,0 %                              | 4 000                      |
| Fisolta finance s.r.o.     | Zápůjčka      | 31.12.2025        | 6,0 %                              | 604                        |
| Property Sokolovská s.r.o. | Naběhlé úroky | 31.12.2026        | n/a                                | 20 016                     |
| Property Taškent a.s.      | Naběhlé úroky | 31.12.2025        | n/a                                | 438                        |
| PATRONUS ČTRNÁCTÝ a.s.     | Naběhlé úroky | 31.12.2025        | n/a                                | 130                        |
| <b>Celkem</b>              |               |                   |                                    | <b>222 772</b>             |

Poskytnuté zápůjčky a kauce k 31. prosinci 2021 je možné analyzovat takto:

| Dlužník                    | Popis    | Datum splatnosti  | Úroková sazba (k 1. lednu 2022) | Reálná hodnota k 31/12/2021 |
|----------------------------|----------|-------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Pacovská 869 s. r. o.      | Kauce    | po skončení nájmu | není úročeno                    | 185                         |
| Property Sokolovská s.r.o. | Zápůjčka | 31.12.2026        | 5,0 %                           | 40 904                      |
| Property Sokolovská s.r.o. | Zápůjčka | 31.12.2026        | 4,0 %                           | 150 866                     |
| Property Taškent a.s.      | Zápůjčka | 31.12.2025        | 4,0 %                           | 9 839                       |
| Property Sokolovská s.r.o. | Zápůjčka | 31.12.2026        | 4,0 %                           | 1 012                       |
| Property Sokolovská s.r.o. | Zápůjčka | 31.12.2026        | 4,0 %                           | 6 844                       |
| Property Sokolovská s.r.o. | Zápůjčka | 31.12.2026        | 4,0 %                           | 2 932                       |
| PATRONUS ČTRNÁCTÝ a.s.     | Zápůjčka | 31.12.2025        | 4,0 %                           | 3 361                       |
| Fisolta finance s.r.o.     | Zápůjčka | 31.12.2025        | 6,0 %                           | 627                         |
| <b>Celkem</b>              |          |                   |                                 | <b>216 570</b>              |

## 8.4 Investice do nemovitostí

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

| v tis. Kč                                               | 30/6/2022        | 31/12/2021       |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Počáteční stav k 1.1.</b>                            | <b>3 057 055</b> | <b>2 969 928</b> |
| Přírůstky – vlastní investice do nemovitostí            | 119 900          | 1 071            |
| Přírůstky – právo k nájmu                               | 592              |                  |
| Změna reálné hodnoty - vlastní investice do nemovitostí |                  | 90 535           |
| Změna reálné hodnoty – právo k nájmu                    | -1 339           | -4 479           |
| <b>Konečný stav k 30.6. resp. 31.12.</b>                | <b>3 176 208</b> | <b>3 057 055</b> |
| Z toho: vlastní investice do nemovitostí                | 3 162 014        | 3 042 114        |
| pronajaté prostory                                      | 14 194           | 14 941           |

Přírůstky investice do nemovitostí v prvním pololetí roku 2022 představují nákup pozemků v k.ú. Žebrák za 119,9 mil. Kč.

| v tis. Kč                                                                          | Pololetí končící<br>30/6/2022 | Pololetí končící<br>30/6/2021 |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Nájemné a přefakturace služeb                                                      | 131 275                       | 112 863                       |
| Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které souvisí s generovaným nájmem   | -32 540                       | -27 787                       |
| Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které nesouvisí s generovaným nájmem | -2 119                        | -2 528                        |
| Změna reálné hodnoty vlastní i pronajaté investice do nemovitostí                  | -1 495                        | -1 327                        |
| <b>Celkem</b>                                                                      | <b>95 121</b>                 | <b>81 221</b>                 |

Nárůst nájemného v první polovině roku 2022 je způsoben rozšířením pronajímaných prostor po provedené přístavbě v komplexu vlastněných nemovitostí a indexací nájemného.

Nedokončené investice do nemovitostí k 30. červnu 2022 činily 78 135 tis. Kč (k 31. prosinci 2021: 66 498 tis. Kč). Nedokončené investice do nemovitostí představují především zastřešení atria budovy, jehož finalizace se předpokládá v září 2022. Nedokončené investice jsou po své finalizaci zachyceny jako přírůstky investic do nemovitostí.

Ocenění nemovitosti k 30. červnu 2022 a k 31. prosinci 2021 představuje ocenění na základě znaleckého posudku připraveného nezávislým znalcem k 31. prosinci 2021. Znalecký posudek byl založen zejména na porovnání s obdobnými nemovitostmi ve stejné lokalitě a za stejných nebo obdobných podmínek nájmu, které byly předmětem tržní transakce, podpůrně pak na očekávaných nájmech z investice do nemovitostí.

### Smluvní závazky

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

### Nájemní smlouvy – leasing z pohledu pronajímatele

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

Minimální leasingové splátky je možné znázornit následovně:

| v tis. Kč                           | 30/6/2022      | 31/12/2021     |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Splatné do jednoho roku             | 198 157        | 193 385        |
| Splatné nad jeden rok, ale do 5 let | 789 109        | 771 683        |
| <b>Celkem</b>                       | <b>987 266</b> | <b>965 068</b> |

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

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

## 8.5 Obchodní a jiné pohledávky

### a) Pohledávky z obchodního styku:

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

### b) Poskytnuté úvěry a jiné pohledávky

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

Úvěrová kvalita krátkodobých pohledávek může být znázorněna následovně:

| v tis. Kč                                                 | 30/6/2022     | 31/12/2021    |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Obchodní pohledávky ve splatnosti - brutto                | 14 319        | 10 109        |
| Obchodní pohledávky po splatnosti - brutto                | 1 802         | 574           |
| Minus: přecenění na reálnou hodnotu                       | -801          | -829          |
| <b>Obchodní pohledávky – netto</b>                        | <b>15 320</b> | <b>9 854</b>  |
| Ostatní krátkodobé pohledávky – v reálné hodnotě          | 13 907        | 12 519        |
| Ostatní krátkodobé zápůjčky – v reálné hodnotě            | 4 279         | 9 109         |
| <b>Obchodní jiné pohledávky celkem – v reálné hodnotě</b> | <b>33 506</b> | <b>31 482</b> |

| v tis. Kč                                        | 30/6/2022  | 31/12/2021 |
|--------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Pohledávky po splatnosti – reálná hodnota</b> |            |            |
| - do 30 dní                                      | 176        | 553        |
| - do 180 dní                                     | 237        | 16         |
| <b>Celkem</b>                                    | <b>413</b> | <b>569</b> |

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

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

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

Všechny obchodní a jiné pohledávky jsou denominovány v českých korunách.

## 8.6 Peníze a peněžní ekvivalenty

K 30. červnu 2022 peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty představují peněžní prostředky na běžných účtech a peněžní hotovost ve výši 21 623 tis. Kč (k 31. prosinci 2021: 76 260 tis. Kč).

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

| v tis. Kč                           | 30/6/2022  | 31/12/2021 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Bankovní účty                       | 209        | 209        |
| <b>Peníze a peněžní ekvivalenty</b> | <b>209</b> | <b>209</b> |

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

| v tis. Kč                           | 30/6/2022     | 31/12/2021    |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Pokladní hotovost                   | 61            | 53            |
| Bankovní účty                       | 21 353        | 75 998        |
| <b>Peníze a peněžní ekvivalenty</b> | <b>21 414</b> | <b>76 051</b> |

## 8.7 Základní kapitál a fondový kapitál

### Vlastní kapitál - neinvestiční:

Společnost vydala 20 ks zakladatelských akcií na jméno, kusové akcie bez jmenovité hodnoty. Zapisovaný základní kapitál Společnosti k 30. červnu 2022 činil 2 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2021: 2 000 tis. Kč).

### Práva spojená se zakladatelskými akciemi:

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

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

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

| v tis. Kč                                  | 30/6/2022  | 31/12/2021 |
|--------------------------------------------|------------|------------|
| Základní kapitál (zapisovaný)              | 2 000      | 2 000      |
| Kumulované ztráty                          | -1 791     | -1 791     |
| <b>Vlastní kapitál neinvestiční celkem</b> | <b>209</b> | <b>209</b> |

## 8.8 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

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

## 8.9 Krátkodobé závazky a krátkodobé závazky z nájmu

| v tis. Kč                                                 | 30/6/2022      | 31/12/2021     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Obchodní a jiné závazky                                   | 26 035         | 34 042         |
| Krátkodobé zápůjčky                                       | 579 884        | 468 187        |
| <b>Celkem</b>                                             | <b>605 919</b> | <b>502 229</b> |
| Krátkodobé závazky z nájmu                                | 2 741          | 2 576          |
| <b>Krátkodobé závazky z nájmu v reálné hodnotě celkem</b> | <b>2 741</b>   | <b>2 576</b>   |

Obchodní ani jiné závazky nebyly zajištěny žádným majetkem Skupiny.

Všechny krátkodobé závazky jsou denominovány v českých korunách.

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

## 8.10 Dlouhodobé závazky

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

| v tis. Kč                                                 | 30/6/2022      | 31/12/2021     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Dlouhodobé kauce                                          | 9 982          | 9 655          |
| Dlouhodobé zápůjčky                                       | 258 009        | 311 119        |
| <b>Přijaté zápůjčky celkem</b>                            | <b>267 991</b> | <b>320 774</b> |
| Dlouhodobé závazky z nájmu                                | 12 156         | 13 014         |
| <b>Dlouhodobé závazky z nájmu v reálné hodnotě celkem</b> | <b>12 156</b>  | <b>13 014</b>  |

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

Všechny dlouhodobé závazky jsou denominovány v českých korunách.

Zůstatková hodnota dlouhodobých závazků odpovídá jejich tržní hodnotě.

## 8.11 Podmíněné závazky

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

Finanční úřady v České republice jsou oprávněny provést kontrolu účetních záznamů kdykoliv v průběhu lhůty pro stanovení daně, která dle § 148 Daňového řádu činí 3 roky a počíná běžet dnem, v němž uplynula lhůta pro podání řádného daňového tvrzení, nebo v němž se stala daň splatnou, přičemž končí nejpozději uplynutím 10 let od jejího počátku. V návaznosti na to mohou finanční úřady dodatečně vyměřit daň z příjmů, úrok z prodlení a penále. Vedení Společnosti si není vědomo žádných okolností, které by v budoucnosti mohly vést ke vzniku významného potenciálního závazku vyplývajícího z těchto kontrol.

## 8.12 Smluvní a jiné budoucí závazky

### 8.12.1 Kapitálové závazky

K 30. červnu 2022 Skupina odhaduje, že očekávané výdaje na investice do nemovitostí budou činit přibližně 25 mil. Kč a budou určeny především na úpravu prostot v 5. patře budovy (k 31. prosinci 2021: 30 mil. Kč).

### 8.12.2 Závazky z pronájmu v případech, kdy je Skupina nájemcem

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

|               | 30/06/2022    | 31/12/2021    |
|---------------|---------------|---------------|
| Do 1 roku     | 2 899         | 2 793         |
| 1 až 5 let    | 11 597        | 11 172        |
| Nad 5 let     | 10 147        | 11 172        |
| <b>Celkem</b> | <b>24 643</b> | <b>25 137</b> |

### 8.12.3 Jiné budoucí smluvní závazky

Náklady na údržbu objektu k 30. červnu 2022 činily přibližně 2 326 tis. Kč (k 30. červnu 2021: 8 020 tis. Kč). Vedení předpokládá, že v obdobné výši budou vynakládány i v budoucnu.

## 8.13 Finanční náklady a výnosy

| v tis. Kč                                           | Pololetí končící<br>30/6/2022 | Pololetí končící<br>30/6/2021 |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Finanční náklady:</b>                            |                               |                               |
| Úrokové náklady                                     | 60 533                        | 9 514                         |
| Ostatní finanční náklady                            | 2 342                         | 30                            |
| <b>Finanční náklady z finančních aktivit celkem</b> | <b>62 875</b>                 | <b>9 544</b>                  |
| <b>Finanční výnosy:</b>                             |                               |                               |
| Úrokové výnosy z půjček                             | 4 975                         | 3 915                         |
| Ostatní finanční výnosy                             | 4 900                         |                               |
| <b>Finanční výnosy z finančních aktivit celkem</b>  | <b>9 875</b>                  | <b>3 915</b>                  |
| <b>Finanční výsledek hospodaření</b>                | <b>-53 000</b>                | <b>-5 629</b>                 |

V prvním pololetí roku 2022 úrokové náklady obsahují nejen úrokové náklady ve výši 13 674 tis. Kč, ale i jednorázový dopad částečného splacení smluvně neúročeného úvěru ve výši 46 859 tis. Kč.

## 8.14 Daň z příjmů

| v tis. Kč                                  | Pololetí končící<br>30/6/2022 | Pololetí končící<br>30/6/2021 |
|--------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Splatná daň z příjmů - za období           | 3 885                         | 3 619                         |
| Splatná daň z příjmů - oprava minulých let | 680                           |                               |
| Odložená daň za období                     | 324                           | 1 468                         |
| <b>Daň z příjmů celkem</b>                 | <b>4 889</b>                  | <b>5 087</b>                  |

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

| v tis. Kč                                                   | Pololetí končící<br>30/6/2022 | Pololetí končící<br>30/6/2021 |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Zisk před zdaněním</b>                                   | <b>38 543</b>                 | <b>64 417</b>                 |
| Aplikovaná průměrná daňová sazba                            | 6 %                           | 6 %                           |
| Daň vypočtená s použitím místních průměrných daňových sazeb | 2 313                         | 3 865                         |
| Daňový efekt:                                               |                               |                               |
| - nákladů neodpočitatelných pro daňové účely                | 658                           | 93                            |
| - rozdílů mezi účetními a daňovými náklady a výnosy         | 501                           | 1 393                         |
| - ostatní                                                   | 1 417                         | -264                          |
| <b>Daň z příjmů celkem</b>                                  | <b>4 889</b>                  | <b>5 087</b>                  |

Vážený aritmetický průměr příslušných daňových sazeb za období od 1. ledna do 30. června 2022 činil 6 % (2021: 6 %). Odložený daňový závazek k 30. červnu 2022 a k 31. prosinci 2021 je možné analyzovat následovně:

| v tis. Kč                                     | 30/6/2022      | 31/12/2021     |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Odložený daňový závazek:</b>               |                |                |
| Rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou majetku | 116 829        | 116 506        |
| <b>Odložený daňový závazek celkem</b>         | <b>116 829</b> | <b>116 506</b> |
| <b>Čistý odložený daňový závazek</b>          | <b>116 829</b> | <b>116 506</b> |

## 8.15 Transakce se spřízněnými stranami

Mateřská společnost:

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

Dceřiné, přidružené a společné podniky:

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



Členové klíčového vedení účetní jednotky nebo jejího Mateřského podniku:

Funkci představenstva Společnosti k 30. červnu 2022 a k 31. prosinci 2021 vykonávala společnost AVANT investiční společnost, a.s., prostřednictvím svých pověřených zmocněnců.

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

Společnost nemá žádné kmenové zaměstnance.

Ostatní spřízněné strany:

Ostatní spřízněné strany představují zejména společnosti ovládané konečným vlastníkem společnosti.

#### 8.15.1 Zůstatky vyplývající z prodeje / nákupu zboží a služeb

Skupina vykazovala tyto zůstatky se spřízněnými stranami:

| v tis. Kč                                                | 30/6/2022    | 31/12/2021   |
|----------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Pohledávky z obchodního styku – ostatní spřízněné strany | 4 114        | 4 456        |
| Pohledávky z obchodního styku – ovládající fyzická osoba |              | 106          |
| <b>Celkem</b>                                            | <b>4 114</b> | <b>4 562</b> |
| Závazky z obchodního styku – ostatní spřízněné strany    | 8            | 8            |
| Závazky z obchodního styku – statutární ředitel PO       | 60           | 60           |
| Ostatní závazky – ostatní spřízněné strany               |              | 132          |
| <b>Celkem</b>                                            | <b>68</b>    | <b>200</b>   |

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

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

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

Výše uvedené závazky jsou nezajištěné a nejsou úročeny.

## 8.15.2 Zápůjčky poskytnuté spřízněným stranám a zápůjčky přijaté od spřízněných stran

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

| v tis. Kč                                              | 30/6/2022      | 31/12/2021     |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Poskytnuté zápůjčky – ostatní spřízněné strany         | 222 591        | 216 385        |
| Poskytnuté kauce – ostatní spřízněné strany            | 181            | 185            |
| <b>Poskytnuté kauce a zápůjčky celkem</b>              | <b>222 772</b> | <b>216 570</b> |
| Dlouhodobé přijaté zápůjčky – ostatní spřízněná strana | 258 010        | 311 120        |
| Krátkodobé přijaté zápůjčky – ostatní spřízněné strany | 54 884         | 437 899        |
| Krátkodobé přijaté zápůjčky – ovládající fyzická osoba | 410 000        | 30 288         |
| <b>Přijaté zápůjčky celkem</b>                         | <b>722 894</b> | <b>779 307</b> |

Zápůjčky poskytnuté ostatním spřízněným stranám představují především zápůjčky sesterské společnosti Property Sokolovská s.r.o. ve výši 207 751 tis. Kč (k 31. prosinci 2021: 202 558 tis. Kč) a společnosti Property Taškent a.s. ve výši 10 107 tis. Kč (k 31. prosinci 2021: 9 839 tis. Kč).

Dlouhodobé přijaté zápůjčky od ostatní spřízněné strany představují zápůjčky od sesterské společnosti Schneider Group a.s. ve výši 215 954 tis. Kč (k 31. prosinci 2021: 269 858 tis. Kč) a od společnosti Pražský bytový fond a.s. ve výši 42 056 tis. Kč (k 31. prosinci 2021: 41 262 tis. Kč).

Krátkodobé přijaté zápůjčky od ostatních spřízněných stran představují zápůjčky od sesterské společnosti Schneider Group a.s. ve výši 54 884 tis. Kč (k 31. prosinci 2021: 437 899 tis. Kč) a konečného vlastníka společnosti, pana Roberta Schneidera ve výši 410 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2021: 30 288 tis. Kč).

Snížení dlouhodobých zápůjček bylo způsobeno reklasifikací zápůjčky od společnosti Schneider Group a.s. ve výši 54 884 tis. Kč z dlouhodobých zápůjček na krátkodobé, protože tato byla splacena v srpnu 2022.

Ke snížení krátkodobých zápůjček došlo zejména díky splacení zápůjček od společnosti Schneider Group a.s. ve výši 437 899 tis. Kč a zápůjčky od pana Roberta Schneidera ve výši 30 288 tis. Kč v lednu a v únoru 2022 v souvislosti s poskytnutým bankovním financováním. Toto bankovní financování bylo v červnu 2022 nahrazeno zápůjčkou od pana Roberta Schneidera ve výši 410 000 tis. Kč.

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

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

### 8.15.3 Výnosy a náklady realizované se spřízněnými stranami

Se spřízněnými stranami se uskutečnily následující transakce:

| v tis. Kč                                  | Pololetí končící<br>30/6/2022 | Pololetí končící<br>30/6/2021 |
|--------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Výnosy</b>                              |                               |                               |
| Úrokové výnosy - ostatní spřízněné strany  | 4 237                         | 3 915                         |
| Tržby za služby - ostatní spřízněné strany | 576                           | 576                           |
| <b>Celkem</b>                              | <b>4 813</b>                  | <b>4 491</b>                  |

Úrokové výnosy představují úroky ze zápůjček poskytnutých sesterským společností Property Sokolovská s.r.o. a Property Taškent a.s., viz výše.

| v tis. Kč                                  | Pololetí končící<br>30/6/2022 | Pololetí končící<br>30/6/2021 |
|--------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Náklady</b>                             |                               |                               |
| Úrokové náklady - ostatní spřízněné strany | 50 199                        | 8 209                         |
| Náklady na služby - statutární ředitel PO  | 360                           | 360                           |
| <b>Celkem</b>                              | <b>50 559</b>                 | <b>8 569</b>                  |

Skupina za pololetí končící 30. června 2022 uhradila nájemné své sesterské společnosti Pacovská 869 s.r.o. ve výši 1 450 tis. Kč (za pololetí končící 30. června 2021: 1 435 tis. Kč). Jedná se o nájemné za najaté prostory, které jsou dále pronajímány třetím osobám.

Úrokové náklady představují zejména úroky z půjček přijatých od sesterské společnosti Schneider Group a.s. ve výši 3 340 tis. Kč a jednorázový dopad částečného splacení smluvně neúročeného úvěru ve výši 46 859 tis. Kč.

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

Transakce se spřízněnými stranami byly realizovány za běžných obchodních podmínek.

### 8.16 Zisk na akcii

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

|                                                    | 30/6/2022          | 31/12/2021         |
|----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 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            |
| <b>Investiční fondový kapitál celkem (v Kč)</b>    | <b>132 774 784</b> | <b>132 774 784</b> |

|                                                                   | <b>Pololetí končící<br/>30/6/2022</b> | <b>Pololetí končící<br/>30/6/2021</b> |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Zisk pocházející z investiční činnosti Fondu (v tis. Kč)          | 33 654                                | 64 417                                |
| Zisk po odečtu části připadající nekontrolním podílům (v tis. Kč) | 32 739                                | 63 650                                |
| <b>Zisk připadající na 1 investiční akcii (v Kč)</b>              | <b>253,49</b>                         | <b>492,80</b>                         |

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

## 9 Hodnocení rizik

### 9.1 Řízení finančního rizika dle statutu Fondu

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

Identifikaci a řízení rizik provádí Finanční oddělení Skupiny v souladu s postupy schválenými představenstvem Společnosti. Finanční oddělení Skupiny identifikuje, oceňuje a zajišťuje finanční rizika v úzké spolupráci s provozními jednotkami Skupiny. Představenstvo vydává písemné zásady celkového řízení rizik, zejména měnového a úrokového a instrukce pro řízení likvidity Skupiny.

### 9.2 Tržní riziko

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

#### A) Cenové riziko

##### Hodnota investice do nemovitostí

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

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

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

Analýza citlivosti:

Pokud by byla k 30. červnu 2022 hodnota investice do nemovitostí vyšší/nížší o 1 tis. Kč a ostatní proměnné by se nezměnily, byl by zisk před zdaněním za daný rok o 1 tis. Kč vyšší/nížší (k 31. prosinci 2021: 1 tis. Kč) z titulu změny ocenění této investice.

Pokud by se hodnota investice do nemovitostí k 30. červnu 2022 snížila o 15 %, snížil by se zisk Společnosti před zdaněním a hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup o 476 431 tis. Kč (31. prosince 2021: 458 468 tis. Kč) a čistá hodnota vlastního kapitálu o 0 tis. Kč (31. prosince 2021: 0 tis. Kč) a čistá hodnota připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup o 447 845 tis. Kč (k 31. prosinci 2021: 430 960 tis. Kč).

Výše nájmů

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

**B) Úvěrové riziko**

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

Úvěrové riziko vzniká v souvislosti s peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty, vklady v bankách a finančních institucích, a rovněž v důsledku úvěrového rizika plynoucího z obchodu s odběrateli včetně neuhrazených pohledávek a budoucích dohodnutých transakcí. U bank a finančních institucí akceptuje Fond pouze renomované banky a finanční instituce. Pokud existuje nezávislé hodnocení odběratelů, používá Fond toto hodnocení. Pokud toto hodnocení neexistuje, vyhodnotí Obchodní oddělení úvěrovou kvalitu odběratele, přičemž bere v úvahu jeho finanční pozici, zkušenost s odběratelem a další faktory.

Kreditní kvalita portfolia k 30. červnu 2022:

| v tis. Kč                                                                           | Standardní     | Po splatnosti | Celkem         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|
| Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření | 74 977         |               | 74 977         |
| Poskytnuté zápůjčky                                                                 | 222 772        |               | 222 772        |
| Obchodní a jiné pohledávky – krátkodobé zápůjčky                                    |                | 4 279         | 4 279          |
| Obchodní a jiné pohledávky                                                          | 28 118         | 1 109         | 29 227         |
| Peníze a peněžní ekvivalenty                                                        | 21 623         |               | 21 623         |
| <b>Celkem</b>                                                                       | <b>347 490</b> | <b>5 388</b>  | <b>352 878</b> |

Kreditní kvalita portfolia k 31. prosinci 2021:

| v tis. Kč                                                                           | Standardní     | Po splatnosti | Celkem         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|
| Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření | 74 977         |               | 74 977         |
| Poskytnuté zápůjčky                                                                 | 216 570        |               | 216 570        |
| Obchodní a jiné pohledávky – krátkodobé zápůjčky                                    | 9 107          |               | 9 107          |
| Obchodní a jiné pohledávky                                                          | 21 801         | 574           | 22 375         |
| Peníze a peněžní ekvivalenty                                                        | 76 260         |               | 76 260         |
| <b>Celkem</b>                                                                       | <b>398 715</b> | <b>574</b>    | <b>399 289</b> |

**C) Úrokové riziko**

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

**D) Měnové riziko**

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

**9.3 Riziko likvidity**

Riziko nedostatečné likvidity aktiv spočívá v tom, že není zaručeno včasné a přiměřené zpeněžení dostatečného množství aktiv určených k prodeji nebo včasné a přiměřené obsazení aktiv určených k pronájmu (například nebytových prostor u neresidenčních projektů) dostatečným množstvím nájemců. Riziko nedostatečné likvidity obecně spočívá v tom, že určité aktivum Fondu nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu a že Fond z tohoto důvodu nebude schopen dostát svým závazkům v době, kdy se stanou splatnými.

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

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

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

| K 30. červnu 2022                                                            | Méně než<br>30 dní | 30 až 180<br>dní | 180 až<br>360 dní | 1 rok až 5 let | Více než<br>5 let | Ostatní          |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|-------------------|----------------|-------------------|------------------|
| Krátkodobé pohledávky                                                        | 13 601             |                  | 15 626            |                |                   |                  |
| Krátkodobé zápůjčky                                                          |                    | 4 279            |                   |                |                   |                  |
| Poskytnuté zápůjčky                                                          |                    |                  |                   | 222 772        |                   |                  |
| Obchodní a ostatní krátkodobé závazky                                        | 9 642              | 579 883          | 16 393            |                |                   |                  |
| Krátkodobé závazky z nájmu                                                   | 230                | 1 148            | 1 363             |                |                   |                  |
| Dlouhodobé závazky                                                           |                    |                  |                   | 42 055         | 225 936           |                  |
| Dlouhodobé závazky z nájmu                                                   |                    |                  |                   | 12 156         |                   |                  |
| Čistá aktiva připadající na držitele<br>investičních akcií s právem na odkup |                    |                  |                   |                |                   | 2 602 761        |
| <b>Netto</b>                                                                 | <b>3 729</b>       | <b>-576 752</b>  | <b>-2 130</b>     | <b>168 561</b> | <b>-225 936</b>   | <b>2 602 761</b> |

| K 31. prosinci 2021                                                          | Méně než<br>30 dní | 30 až 180<br>dní | 180 až<br>360 dní | 1 rok až 5 let | Více než<br>5 let | Ostatní          |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|-------------------|----------------|-------------------|------------------|
| Krátkodobé pohledávky                                                        | 8 790              | 496              | 13 090            |                |                   |                  |
| Krátkodobé zápůjčky                                                          |                    |                  | 9 107             |                |                   |                  |
| Poskytnuté zápůjčky                                                          |                    |                  |                   | 216 385        | 185               |                  |
| Obchodní a ostatní krátkodobé závazky                                        | 24 117             | 477 236          | 877               |                |                   |                  |
| Krátkodobé závazky z nájmu                                                   | 213                | 1 070            | 1 294             |                |                   |                  |
| Dlouhodobé závazky                                                           |                    |                  |                   | 41 262         | 279 512           |                  |
| Dlouhodobé závazky z nájmu                                                   |                    |                  |                   | 13 014         |                   |                  |
| Čistá aktiva připadající na držitele<br>investičních akcií s právem na odkup |                    |                  |                   |                |                   | 2 569 108        |
| <b>Netto</b>                                                                 | <b>-15 540</b>     | <b>-477 810</b>  | <b>20 026</b>     | <b>162 109</b> | <b>-279 327</b>   | <b>2 569 108</b> |

## 9.4 Expozice a koncentrace rizik:

30. června 2022:

| Typ expozice                                                                        | Typ rizika | Protistrana                                      | Hodnota netto    | Koncentrace     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| Pokladna                                                                            |            |                                                  | 61               | 0,00 %          |
| Běžný účet                                                                          | Kreditní   | Komerční banka, a.s.                             | 21 425           | 0,59 %          |
| Běžný účet                                                                          | Kreditní   | UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. | 23               | 0,00 %          |
| Běžný účet                                                                          | Kreditní   | ČSOB a.s.                                        | 114              | 0,00 %          |
| Obchodní a jiné pohledávky                                                          | Kreditní   | Různé subjekty                                   | 33 506           | 0,93 %          |
| Poskytnuté zápůjčky                                                                 | Kreditní   | Různé subjekty                                   | 222 772          | 6,17 %          |
| Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do Ostatního úplného výsledku hospodaření | Kreditní   | Různé subjekty                                   | 74 977           | 2,08 %          |
| Investice do nemovitostí                                                            | Tržní      |                                                  | 3 176 208        | 88,02 %         |
| Nedokončené investice do nemovitostí                                                | Tržní      |                                                  | 78 135           | 2,17 %          |
| Hmotný majetek                                                                      | Tržní      |                                                  | 1 385            | 0,04 %          |
| <b>Celkem</b>                                                                       |            |                                                  | <b>3 608 606</b> | <b>100,00 %</b> |

31. prosince 2021:

| Typ expozice                                                                        | Typ rizika | Protistrana                                      | Hodnota netto    | Koncentrace     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| Pokladna                                                                            |            |                                                  | 53               | 0,00 %          |
| Běžný účet                                                                          | Kreditní   | Komerční banka, a.s.                             | 76 150           | 2,16 %          |
| Běžný účet                                                                          | Kreditní   | UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. | 57               | 0,00 %          |
| Obchodní a jiné pohledávky                                                          | Kreditní   | Různé subjekty                                   | 31 482           | 0,89 %          |
| Poskytnuté zápůjčky                                                                 | Kreditní   | Různé subjekty                                   | 216 570          | 6,14 %          |
| Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do Ostatního úplného výsledku hospodaření | Kreditní   | Různé subjekty                                   | 74 977           | 2,13 %          |
| Investice do nemovitostí                                                            | Tržní      |                                                  | 3 057 055        | 86,74 %         |
| Nedokončené investice do nemovitostí                                                | Tržní      |                                                  | 66 498           | 1,89 %          |
| Hmotný majetek                                                                      | Tržní      |                                                  | 1 574            | 0,04 %          |
| <b>Celkem</b>                                                                       |            |                                                  | <b>3 524 416</b> | <b>100,00 %</b> |

## 9.5 Řízení zdrojů financování

Cíle Fondu při řízení kapitálu jsou následující:

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

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



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

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

| v tis. Kč                                                                                                       | 30/6/2022      | 31/12/2021     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Celkový dluh bez čistých aktiv připadajících na držitele odkupitelných investičních akcií                       | 1 005 636      | 955 099        |
| mínus peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty                                                                  | 21 623         | 76 260         |
| Čistý dluh bez čistých aktiv připadajících na držitele odkupitelných investičních akcií                         | 984 013        | 878 839        |
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup                                       | 2 602 761      | 2 569 108      |
| Vlastní kapitál celkem                                                                                          | 209            | 209            |
| Celkové zdroje financování Společnosti                                                                          | 3 586 982      | 3 448 156      |
| Poměr čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup a celkových zdrojů financování | <b>72,56 %</b> | <b>74,51 %</b> |

## 9.6 Riziko spojené s investicemi do nemovitostí

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

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

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

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

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

## 9.7 Rizika spojená se stavebními vadami

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

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

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

## 9.8 Rizika spojená s nabytím zahraniční nemovitosti

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

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

## 9.9 Rizika spojená s možností selhání společnosti

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

Toto riziko se může u Fondu projevit ve dvou oblastech:

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

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

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

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

## 9.10 Riziko spojené s financováním výstavby nemovitosti

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

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

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

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

Řízení cizího kapitálu a vlastních zdrojů Fondu, je detailně popsáno v bodě 9.5. Řízení kapitálových rizik.

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

#### **9.12 Riziko vypořádání**

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

Fond neevidoval žádné významné nevypořádané transakce k 30. červnu 2022. Toto riziko je tak možné považovat za nízké.

#### **9.13 Riziko zvýšení investičních nákladů jednotlivých projektů**

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

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

#### **9.14 Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace související s realizací projektů**

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

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

#### **9.15 Riziko ztráty svěřeného majetku**

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

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

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

Riziko nestálé hodnoty obecně existuje vždy u každé investice a je přímo spojené s filozofií investice do investičního fondu. Investor-akcionář v souladu se Statutem Fondu před svou investicí do Fondu prokázal

Čestným prohlášením, že je osobou uvedenou v ustanovení § 56 Zákona a že si je vědom všech rizik, které pro něho z této investice vyplývají. Svým rozhodnutím investovat riziko nestálé hodnoty akcií tohoto fondu akceptoval.

### **9.17 Operační riziko**

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

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

### **9.18 Riziko právních vad**

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

### **9.19 Riziko zrušení Fondu**

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

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

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

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

### **9.20 Riziko odejmutí povolení k činnosti**

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

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

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

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

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

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

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

## 10 Události po konci účetního období

Dne 4. srpna 2022 byly prostřednictvím elektronické dražby prodány pozemky v k.ú. Žebrák a to za 215 mil. Kč. Kupujícím byla společnost Masokombinát Příbram a.s., která je ostatní spřízněnou osobou Fondu.

Inkasované peněžní prostředky byly v srpnu 2022 použity na úhradu krátkodobé zápůjčky od pana Eduarda Korandy ve výši 115 mil. Kč, krátkodobé zápůjčky ve výši 60,5 mil. Kč od sesterské společnosti Schneider Group a.s. a krátkodobé zápůjčky od pana Roberta Schneidera ve výši 50 mil. Kč.

V souvislosti s probíhajícím válečným konfliktem mezi Ukrajinou a Ruskou federací Obhospodařovatel ke dni vyhotovení této mezitímní konsolidované účetní závěrky identifikoval a vyhodnotil hlavní rizika, kterým může v této souvislosti čelit. Jelikož Fond nevlastní žádná aktiva v Rusku, Bělorusku či na Ukrajině a ani nemá investory z těchto destinací, není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Fond také nemá žádná depozita u Sberbank CZ, které Česká národní banka v květnu 2022 odebrala bankovní licenci a na niž Pražský městský soud prohlásil dne 26. srpna 2022 konkurz.

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

Po rozvahovém dni do doby sestavení mezitímní konsolidované účetní závěrky nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na mezitímní konsolidovanou účetní závěrku sestavenou k 30. červnu 2022.

## D Informace o předpokládaném vývoji emitenta v dalším pololetí

Hlavním zdrojem výnosů v druhém pololetí roku 2022 budou i nadále výnosy z pronájmu a služeb spojených s nájmem.

V září 2022 bude dokončeno a zkolaudováno zastřešení atria budovy, čímž vzniknou nové plochy k pronajmutí o celkové velikosti cca 713 m<sup>2</sup> pro komerční využití, jako jsou obchody či restaurační zařízení. Do 30. června 2022 bylo na tento projekt vynaloženo cca 66 mil. Kč. Fond má již zajištěné nájemce pro tento prostor.

V druhé polovině roku 2022 a v roce 2023 Fond dále plánuje provést stavební úpravy v pátém patře budovy Epsilon v očekávané výši cca 25 mil. Kč a případně i další drobnější stavební úpravy na základě specifických požadavků jednotlivých nájemců.

### Popis hlavních rizik

Od 24. února 2022 probíhá vojenský konflikt na Ukrajině. Fond průběžně vyhodnocuje potenciální dopady včetně důsledků návazných sankcí, které byly uvaleny na Ruskou federaci, a přijímá adekvátní opatření. Dopady na Skupinu v krátkodobém a střednědobém horizontu budou závislé na dalším vývoji války na Ukrajině, na konkrétní podobě a trvání sankcí vůči Ruské federaci a jejich důsledcích pro evropskou a českou ekonomiku. V případě úplného zastavení dodávek ropy a zemního plynu z Ruska do České republiky může dojít k významnému omezení ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu. Ke dni vyhotovení této zprávy však existuje značná míra nejistoty ohledně intenzity a doby trvání vojenského konfliktu a jejich efektu na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází k vývoji v této oblasti. Nelze proto s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedené situace na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

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

Dalším významným rizikovým faktorem bude i nadále dopad mimořádných opatření spojených s rozšířením viru SARSCoV-2 a jím vyvolané pandemie nemoci COVID-19.

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

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

V období od 1. ledna 2022 do doby sestavení této Pololetní zprávy nedošlo k žádným podstatným změnám stanov nebo statutu Fondu.

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

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

## G Individuální mezitímní účetní závěrka Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. za období od 1. ledna do 30. června 2022

### Výkaz o finanční pozici (neauditovaný)

k 30. červnu 2022

| v tis. Kč                                                                           | Poznámka | 30. června 2022 | 31. prosince 2021 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------|-------------------|
| <b>AKTIVA</b>                                                                       |          |                 |                   |
| <b>AKTIVA - neinvestiční</b>                                                        |          |                 |                   |
| Peníze a peněžní ekvivalenty                                                        | 12       | 209             | 209               |
| Aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií                                 |          | 209             | 209               |
| <b>AKTIVA – investiční</b>                                                          |          |                 |                   |
| Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření | 8        | 478 757         | 478 757           |
| Hmotný majetek                                                                      |          | 605             | 634               |
| Poskytnuté zápůjčky                                                                 | 9        | 219 845         | 214 434           |
| Nedokončené investice do nemovitostí                                                | 10       | 8 430           | 7 789             |
| Investice do nemovitostí - vlastní                                                  | 10       | 2 552 849       | 2 432 949         |
| Investice do nemovitostí - pronajaté prostory                                       | 10       | 60 404          | 71 791            |
| Obchodní a jiné pohledávky                                                          | 11       | 35 150          | 31 268            |
| Peníze a peněžní ekvivalenty                                                        | 12       | 18 637          | 66 828            |
| Aktiva přiřaditelná investičním akciím celkem                                       |          | 3 374 677       | 3 304 450         |
| Aktiva celkem                                                                       |          | 3 374 886       | 3 304 659         |
| <b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>                                                    |          |                 |                   |
| <b>Vlastní kapitál – neinvestiční</b>                                               |          |                 |                   |
| Základní kapitál (zapisovaný)                                                       | 13       | 2 000           | 2 000             |
| Kumulované ztráty                                                                   | 13       | -1 791          | -1 791            |
| Vlastní kapitál neinvestiční celkem                                                 |          | 209             | 209               |



| v tis. Kč                                                                                                            | Poznámka | 30. června 2022  | 31. prosince 2021 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------|-------------------|
| <b>Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné držitelům zakladatelských akcií celkem</b>                                 |          | <b>209</b>       | <b>209</b>        |
| <b>ZÁVAZKY - investiční</b>                                                                                          |          |                  |                   |
| Odložený daňový závazek                                                                                              | 19       | 83 767           | 82 817            |
| Dlouhodobé závazky                                                                                                   | 16       | 6 999            | 61 184            |
| Dlouhodobé závazky z nájmu                                                                                           | 16       | 25 377           | 38 169            |
| <b>Dlouhodobé závazky celkem</b>                                                                                     |          | <b>116 143</b>   | <b>182 170</b>    |
| <b>Krátkodobé závazky</b>                                                                                            |          |                  |                   |
| Krátkodobé závazky                                                                                                   | 15       | 601 390          | 487 802           |
| Krátkodobé závazky z nájmu                                                                                           | 15       | 35 783           | 36 233            |
| <b>Krátkodobé závazky celkem</b>                                                                                     |          | <b>637 173</b>   | <b>524 035</b>    |
| <b>Závazky investiční celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)</b> |          | <b>753 316</b>   | <b>706 205</b>    |
| <b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup</b>                                     | 14       | <b>2 621 361</b> | <b>2 598 245</b>  |
| <b>Závazky celkem</b>                                                                                                |          | <b>3 374 677</b> | <b>3 304 450</b>  |
| <b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>                                                                              |          | <b>3 374 886</b> | <b>3 304 659</b>  |



## Výkaz o úplném výsledku (neauditovaný)

za období od 1. ledna do 30. června 2022

| (v tis. Kč)                                                                                                                                              | Poznámka | 1-6/2022       | 1-6/2021      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------|---------------|
| Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí                                                                                                              | 10       | 131 275        | 112 863       |
| Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí                                                                                                       | 10       | -31 769        | -26 538       |
| Ostatní provozní náklady                                                                                                                                 | 10       | -1 819         | -2 036        |
| Změna reálné hodnoty – investice do nemovitostí                                                                                                          | 10       | -13 844        | -14 248       |
| Změna reálné hodnoty – ostatní                                                                                                                           |          | -4 267         | -6 518        |
| Ostatní výnosy                                                                                                                                           |          |                | 1 040         |
| <b>Provozní výsledek hospodaření</b>                                                                                                                     |          | <b>79 576</b>  | <b>64 563</b> |
| Nákladové / výnosové úroky                                                                                                                               | 18       | -54 416        | -3 196        |
| Ostatní finanční náklady / výnosy                                                                                                                        | 18       | 2 562          | -28           |
| <b>Finanční výsledek hospodaření</b>                                                                                                                     |          | <b>-51 854</b> | <b>-3 224</b> |
| <b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>                                                                                                                |          | <b>27 722</b>  | <b>61 339</b> |
| Daň z příjmů za běžnou činnost                                                                                                                           | 19       | -4 606         | -3 840        |
| <b>Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup</b>              |          | <b>23 116</b>  | <b>57 499</b> |
| Položky, které nejsou reklasifikovány do Výsledku hospodaření za účetní období:                                                                          |          |                |               |
| Změny reálné hodnoty kapitálových investic přeceňovaných na reálnou hodnotu do Ostatního úplného výsledku hospodaření                                    |          |                |               |
| Související daňový dopad                                                                                                                                 |          |                |               |
| <b>Ostatní úplný výsledek za účetní období po zdanění před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup</b> |          |                |               |
| Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup                         |          | 23 116         | 57 499        |
| Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele vyplatitelných investičních akcií                                                                        |          | 23 116         | 57 499        |
| <b>Zvýšení/snížení (-) čistých aktiv na 1 investiční akcii</b>                                                                                           |          | <b>179 Kč</b>  | <b>445 Kč</b> |
| <b>Základní zisk na 1 zakladatelskou akcii</b>                                                                                                           |          | <b>0 Kč</b>    | <b>0 Kč</b>   |

## Výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný)

k 30. červnu 2022

(v tis. Kč)

|                                                                                                        | Základní kapitál | Kumulované ztráty | Úplný výsledek hospodaření za účetní období | Vlastní kapitál většinového vlastníka celkem | Celkem |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------|--------|
| <b>Zůstatek k 31. prosinci 2020</b>                                                                    | 2 000            | -1 791            | 0                                           | 209                                          | 209    |
| Úplný hospodářský výsledek za období od 1. ledna do 30. června 2021 připadající na zakladatelské akcie |                  |                   | 0                                           | 0                                            | 0      |
| <b>Zůstatek k 30. červnu 2021</b>                                                                      | 2 000            | -1 791            | 0                                           | 209                                          | 209    |
| <b>Zůstatek k 31. prosinci 2021</b>                                                                    | 2 000            | -1 791            | 0                                           | 209                                          | 209    |
| Úplný hospodářský výsledek za období od 1. ledna do 30. června 2022 připadající na zakladatelské akcie |                  |                   | 0                                           | 0                                            | 0      |
| <b>Zůstatek k 30. červnu 2022</b>                                                                      | 2 000            | -1 791            | 0                                           | 209                                          | 209    |

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

k 30. červnu 2022

(v tis. Kč)

|                                                                                  | 30. června 2022 | 31. prosince 2021 |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Počet investičních akcií (ks)                                                    | 129 159         | 129 159           |
| Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč) | 2 621 361       | 2 598 245         |
| Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)                        | 20 296          | 20 117            |

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

k 30. červnu 2022

(v tis. Kč)

|                                                                                        | Poznámka | 2022      | 2021      |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|-----------|
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup k 1. lednu   | 14       | 2 598 245 | 2 351 532 |
| 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                     |          | 23 116    | 57 499    |
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup k 30. červnu | 14       | 2 621 361 | 2 409 031 |

## Výkaz peněžních toků (neauditovaný)

(v tis. Kč)

|                                                                                                                                                                                                                | Poznámka | 1-6/2022        | 1-6/2021        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------|-----------------|
| Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií za období / Výsledek hospodaření za běžnou činnost před zdaněním připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií |          | 27 722          | 61 339          |
| Úpravy o nepeněžní operace                                                                                                                                                                                     |          | 69 938          | 13 742          |
| Odpis dlouhodobého majetku a pohledávek                                                                                                                                                                        |          | -27             | 29              |
| Čistý zisk / ztráta z finančních operací                                                                                                                                                                       | 18       | -2 562          | 28              |
| Úprava o nákladové a výnosové úroky                                                                                                                                                                            | 18       | 54 416          | 3 196           |
| Úprava o přecenění investice do nemovitosti                                                                                                                                                                    |          | 13 844          | 14 248          |
| Úprava o přecenění pohledávek                                                                                                                                                                                  |          | 4 267           | 6 518           |
| Ostatní nepeněžní operace (časově rozlišené úroky)                                                                                                                                                             |          |                 | -10 277         |
| <b>Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu</b>                                                                                                                                             |          | <b>97 660</b>   | <b>75 081</b>   |
| Změna stavu pracovního kapitálu                                                                                                                                                                                |          | 45 083          | -27 653         |
| Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv                                                                                                                                                              |          | -9 664          | 9 142           |
| Změna stavu závazků a časového rozlišení pasiv                                                                                                                                                                 |          | 54 747          | -36 795         |
| <b>Čistý provozní peněžní tok před zdaněním</b>                                                                                                                                                                |          | <b>142 743</b>  | <b>47 428</b>   |
| Zaplacené úroky                                                                                                                                                                                                |          | -13 158         | -629            |
| Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost                                                                                                                                                                       |          | -2 155          | -4 551          |
| <b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>                                                                                                                                                                   |          | <b>127 430</b>  | <b>42 248</b>   |
| Výdaje spojené s nabytím investice do nemovitostí                                                                                                                                                              |          | -120 542        | -1 808          |
| Příjmy z prodeje hmotného majetku                                                                                                                                                                              |          |                 | 2 055           |
| <b>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>                                                                                                                                                                 |          | <b>-120 542</b> | <b>247</b>      |
| Změna stavu závazků z financování                                                                                                                                                                              |          | -1 489          | 1 069           |
| Načerpání bankovního úvěru                                                                                                                                                                                     |          | 450 000         |                 |
| Splátka bankovního úvěru                                                                                                                                                                                       |          | -450 000        |                 |
| Poskytnutí zápůjčky                                                                                                                                                                                            |          | 644 900         |                 |
| Splacení zápůjčky                                                                                                                                                                                              |          | -684 904        | -109 534        |
| Splátky nájmů                                                                                                                                                                                                  |          | -13 586         | -13 847         |
| Změna stavu dlouhodobých pohledávek                                                                                                                                                                            |          |                 | -6 030          |
| <b>Čistý peněžní tok z finanční činnosti</b>                                                                                                                                                                   |          | <b>-55 079</b>  | <b>-128 342</b> |

|                                                                                                           | Poznámka | 1-6/2022       | 1-6/2021       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------|----------------|
| <b>Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>                                           |          | <b>-48 191</b> | <b>-85 847</b> |
| Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů                                               | 12       | 67 037         | 120 003        |
| <b>Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>                                          | 12       | <b>18 846</b>  | <b>34 156</b>  |
| - z toho peněžní prostředky vztažené k základnímu kapitálu                                                | 12       | 209            | 209            |
| - z toho peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplacitelných investičních akcií | 12       | 18 637         | 33 947         |

## 1 OBECNÉ INFORMACE

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

V období šesti měsíců končícím 30. června 2022 a 2021 Společnost podnikala v oblasti investování v České republice, a to podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů.

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

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

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

### Orgány Společnosti

K 30. červnu 2022:

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

Při výkonu funkce zastupuje:

| Jméno             | Funkce             |
|-------------------|--------------------|
| Mgr. Daniel Šritr | Pověřený zmocněnec |

K 30. červnu 2022:

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

## 2 PŘEHLED ZÁKLADNÍCH ÚČETNÍCH POLITIK

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

### 2.1 Prohlášení o shodě s účetními pravidly

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

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

## 3 Významné události ve vykazovaném období

Dopad konfliktu na Ukrajině a uvalení rozsáhlých sankcí na Rusko, ani důsledky rozšíření pandemie COVID-19 do České republiky a opatření vlády České republiky k zamezení jeho šíření neměly v prvním pololetí roku 2022 významný negativní dopad na hospodaření Společnosti a zásadním způsobem neovlivnily její rentabilitu, likviditu ani hodnotu jejích aktiv.

V prvním pololetí roku 2022 Společnost zvýšila výnosy z pronajaté investice do nemovitostí ze 112,9 mil. Kč v období od 1. ledna do 30. června 2021 na 131,3 mil. Kč v období od 1. ledna do 30. června 2022, tj. o cca 16 %, když plně pronajala prostory vzniklé dokončením dostavby objektu Epsilon a provedla pravidelnou indexaci sjednaných nájmu.

Spolu s růstem výnosů se také zvýšily přímé náklady související s pronajatou nemovitostí, a to z 26,5 mil. Kč za období od 1. ledna do 30. června 2021 na 31,8 mil. Kč za období od 1. ledna do 30. června 2022, tedy o cca 5,3 mil. Kč. Tento růst je způsoben především růstem cen nakupovaných energií.

V prvním pololetí roku 2022 Společnost vykázala ztrátu z přecenění pohledávek a zápůjček ve výši 4,3 mil. Kč, a to zejména z důvodu přecenění zápůjčky společnosti Starlite Pictures s.r.o. ve výši cca 3,8 mil. Kč. Nárůst tržních úrokových sazeb, které v minulosti vedly k negativnímu přecenění poskytnutých zápůjček se dařilo kompenzovat navyšováním jejich úrokových sazeb, a proto je výsledek z přecenění lepší, než byl v prvním pololetí roku 2021, kdy dosáhl mínus 6,5 mil. Kč.

Provozní výsledek hospodaření Společnosti za první polovinu roku 2022 tak činil 79,6 mil. Kč, což představuje nárůst o 15 mil. Kč ve srovnání se stejným obdobím loňského roku.

Finanční výsledek hospodaření byl v prvním pololetí roku 2022 negativně ovlivněn dopadem částečného splacení smluvně neúročeného úvěru ve výši 46,9 mil. Kč a dosáhl tak hodnoty mínus 51,9 mil. Kč ve srovnání s hodnotou mínus 3,2 mil. Kč za první pololetí roku 2021.

Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup tak za období 1-6/2022 činil 23,1 mil. Kč, což představovalo pokles o cca 34,4 mil. Kč ve srovnání se stejným obdobím minulého roku.

V dubnu 2022 Společnost zakoupila za 119,9 mil. Kč pozemky v areálu bývalého autosalonu v k.ú. Žebrák, které zařadila jako investici do nemovitostí. Tyto pozemky Společnost prodala v srpnu 2022 za 215 mil. Kč, viz poznámka 23.

Vedení Společnosti se domnívá, že dopad konfliktu na Ukrajině a související uvalení rozsáhlých sankcí na Rusko, ani důsledky pokračování pandemie COVID-19 a opatření vlády České republiky k zamezení jeho šíření nevedly ke snížení reálné hodnoty hlavních aktiv Společnosti – souboru budov klasifikovaných jako investice do nemovitostí (viz poznámka 10).



Společnost po celé první pololetí roku 2022 držela dostatek likvidních prostředků a včas hradila své splatné závazky. Výše likvidních prostředků k 30. červnu 2022 činila 18 637 tis. Kč (31. prosince 2021: 66 828 tis. Kč), viz poznámka 12.

Dne 18. února 2022 byla mezi Společností a Československou obchodní bankou a.s. (dále „ČSOB“) uzavřena Smlouva o úvěru, umožňující Společnosti čerpat bankovní úvěr do výše 800 mil. Kč na splacení dluhů vůči spřízněným osobám a financování všeobecných korporátních potřeb se splatností do 15. února 2027. Úvěr byl zajištěn zástavním právem k nemovitostem a pohledávkám, ručením dceřiné společnosti ASUZA a.s. a zástavou cenných papírů.

V souvislosti s poskytnutím tohoto bankovního úvěru byl dne 16. února 2022 uhrazen závazek Společnosti vůči panu Robertu Schneiderovi ve výši 30 288 tis. Kč.

Dne 22. února 2022 Společnost načerpala bankovní úvěr ve výši 450 mil. Kč a zároveň uhradila 450 mil. Kč společnosti Schneider Group a.s.

Společnost dne 22. června 2022 načerpala zápůjčku od pana Roberta Schneidera, konečného vlastníka Společnosti, ve výši 410 mil. Kč a tyto prostředky použila stejného dne k plnému splacení bankovního úvěru od ČSOB včetně jeho příslušenství.

Vzhledem k tomu, že výše uvedené vnější negativní události měly pouze omezený dopad na hospodaření Společnosti v první polovině roku 2022 Společnost podstatným způsobem nezměnila svoji obchodní strategii ani neomezila plánované investiční aktivity v areálu Poliklinika Budějovická, zejména finalizaci zastřešení atria, které realizuje její dceřiná společnost ASUZA a.s. Společnost dále v prvním pololetí roku 2022 prováděla menší úpravy pronajímaných prostor na základě specifických požadavků jednotlivých nájemců.

Dne 2. února 2022 podepsala Společnost Smlouvu o auditu individuální a konsolidované účetní závěrky se společností 22HLAV s.r.o. Na základě této smlouvy se auditor zavázal k provedení auditu individuální a konsolidované účetní závěrky sestavené k 31. prosinci 2021.

## **4 Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech**

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

Mezitímní účetní závěrka k 30. červnu 2022 byla zpracována v souladu s mezinárodním standardem IAS 34.

Mezitímní účetní závěrka neobsahuje všechny informace požadované v roční účetní závěrce a měla by být proto čtena v úzké návaznosti na účetní závěrku k 31. prosinci 2021.

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

### **4.1 Změny účetních metod**

#### **c) Novelizované standardy uplatňované Společností:**

Novelizace IFRS účinné pro roční období začínající 1. ledna 2022:

- Novelizace IFRS IFRS 3 Podnikové kombinace,
- Novelizace IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím,
- Novelizace IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Nevýhodné smlouvy,
- Novelizace vyplývající z Výročního projektu zlepšení IFRS cyklu 2018-2020

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

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

- d) IFRS 17 Pojistné smlouvy včetně dodatků k IFRS 17 (platný od 1.1.2023),
- e) Změny IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – zveřejnění účetních pravidel platný od 1.1.2023),
- f) Změny IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby – definice účetních odhadů (platný od 1.1.2023)

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

Mezitímní účetní závěrka tak byla sestavena za použití stejných účetních zásad, které byly uplatněny v účetní závěrce k 31. prosinci 2021.

## 5 Sezónnost

Podnikatelské aktivity Společnosti nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy. Dopad konfliktu na Ukrajině a rozšíření choroby COVID-19 nebyl významný a je popsán v poznámce 3.

## 6 Odhady

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

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

**Komentáře k mezitímní účetní závěrce:**

## 7 Informace o segmentech

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

**Definice klientských provozních segmentů:**

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

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

Informace o segmentech je možné analyzovat takto:

| 30/06/2022                                                                                                                                  | Zdravotnictví  | Obchodní prostory | Ostatní | Celkem           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|---------|------------------|
| Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí                                                                                                 | 87 381         | 43 894            |         | 131 275          |
| Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí                                                                                          | -21 146        | -10 623           |         | -31 769          |
| Ostatní provozní náklady                                                                                                                    | -1 211         | -608              |         | -1 819           |
| Změna reálné hodnoty – investice do nemovitostí                                                                                             | -9 215         | -4 629            |         | -13 844          |
| Změna reálné hodnoty – ostatní                                                                                                              | -2 840         | -1 427            |         | -4 267           |
| <b>Provozní výsledek hospodaření</b>                                                                                                        | <b>52 969</b>  | <b>26 607</b>     |         | <b>79 576</b>    |
| Nákladové / výnosové úroky                                                                                                                  | -36 221        | -18 195           |         | -54 416          |
| Ostatní finanční náklady / výnosy                                                                                                           | 1 705          | 857               |         | 2 562            |
| <b>Finanční výsledek hospodaření</b>                                                                                                        | <b>-34 516</b> | <b>-17 338</b>    |         | <b>-51 854</b>   |
| <b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>                                                                                                   | <b>18 453</b>  | <b>9 269</b>      |         | <b>27 722</b>    |
| Daň z příjmů za běžnou činnost                                                                                                              | -3 066         | -1 540            |         | -4 606           |
| <b>Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup</b> | <b>15 387</b>  | <b>7 729</b>      |         | <b>23 116</b>    |
| <b>Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup</b>     | <b>0</b>       | <b>0</b>          |         | <b>0</b>         |
| Aktiva                                                                                                                                      | 1 701 611      | 854 773           | 818 502 | <b>3 374 886</b> |
| Závazky (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)                                                 | 421 622        | 211 794           | 119 900 | <b>753 316</b>   |

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

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

Skupina působí výhradně v České republice.

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

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

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

| v tis. Kč                 | 30/6/2022      | 31/12/2021     |
|---------------------------|----------------|----------------|
| ASUZA a.s.                | 389 808        | 389 808        |
| EDEN Prague Invest s.r.o. | 74 977         | 74 977         |
| Fisolta commerz s.r.o.    | 13 972         | 13 972         |
|                           | <b>478 757</b> | <b>478 757</b> |

### b) Změny v období od 1. ledna do 30. června 2022 a v roce 2021 je možné popsat takto:

| v tis. Kč                                                                            | 30/6/2022      | 31/12/2021     |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>K 1. lednu</b>                                                                    | <b>478 757</b> | <b>389 932</b> |
| Přírůstky z titulu změny reálné hodnoty vykázané v Ostatním úplném výsledku (brutto) |                | 88 825         |
| <b>K 31. prosinci resp. 30. červnu</b>                                               | <b>478 757</b> | <b>478 757</b> |

### c) Popis jednotlivých společností:

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

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do Ostatního úplného výsledku hospodaření k 30. červnu 2022 a k 31. prosinci 2021 jsou denominovaná v českých korunách.

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do Ostatního úplného výsledku hospodaření jsou k 30. červnu 2022 a k 31. prosinci 2021 přeceněna na reálnou hodnotu na základě posudku nezávislého znalce. Tento znalecký posudek je založený zejména na porovnání s obdobnými nemovitostmi ve stejné lokalitě, z pohledu hierarchie reálné hodnoty se tak jedná o úroveň 2.

## 9 Poskytnuté zápůjčky

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

| v tis. Kč                               | 30/06/2022     | 31/12/2021     |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Zaplacené kauce – nominální hodnota     | 2 136          | 2 136          |
| Poskytnuté zápůjčky – nominální hodnota | 207 595        | 207 595        |
| Poskytnuté zápůjčky – naběhlé úroky     | 20 454         | 16 095         |
| Přecenění na reálnou hodnotu            | -10 340        | -11 392        |
| <b>Celkem</b>                           | <b>219 845</b> | <b>214 434</b> |

Zápůjčky nejsou zajištěny přijatým zajištěním.

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

Všechny poskytnuté zápůjčky jsou denominovány v českých korunách.

Poskytnuté zápůjčky a kauce k 30. červnu 2022 je možné analyzovat takto:

| Dlužník                    | Popis         | Datum splatnosti  | Úroková sazba (k 1. červenci 2022) | Reálná hodnota k 30/6/2022 |
|----------------------------|---------------|-------------------|------------------------------------|----------------------------|
| ASUZA a. s.                | Kauce         | po skončení nájmu | není úročeno                       | 1 807                      |
| Pacovská 869 s. r. o.      | Kauce         | po skončení nájmu | není úročeno                       | 180                        |
| Property Sokolovská s.r.o. | Zápůjčka      | 31.12.2026        | 7,0 %                              | 34 769                     |
| Property Sokolovská s.r.o. | Zápůjčka      | 31.12.2026        | 7,0 %                              | 142 515                    |
| Property Taškent a.s.      | Zápůjčka      | 31.12.2025        | 7,0 %                              | 9 669                      |
| Property Sokolovská s.r.o. | Zápůjčka      | 31.12.2026        | 7,0 %                              | 950                        |
| Property Sokolovská s.r.o. | Zápůjčka      | 31.12.2026        | 7,0 %                              | 6 651                      |
| Property Sokolovská s.r.o. | Zápůjčka      | 31.12.2026        | 7,0 %                              | 2 850                      |
| Property Sokolovská s.r.o. | Naběhlé úroky | 31.12.2026        | n/a                                | 20 016                     |
| Property Taškent a.s.      | Naběhlé úroky | 31.12.2025        | n/a                                | 438                        |
| <b>Celkem</b>              |               |                   |                                    | <b>219 845</b>             |

Poskytnuté zápůjčky a kauce k 31. prosinci 2021 je možné analyzovat takto:

| Dlužník                    | Popis         | Datum splatnosti  | Úroková sazba (k 1. lednu 2022) | Reálná hodnota k 31/12/2021 |
|----------------------------|---------------|-------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| ASUZA a. s.                | Kauce         | po skončení nájmu | není úročeno                    | 1 852                       |
| Pacovská 869 s. r. o.      | Kauce         | po skončení nájmu | není úročeno                    | 185                         |
| Property Sokolovská s.r.o. | Zápůjčka      | 31.12.2026        | 5,0 %                           | 35 334                      |
| Property Sokolovská s.r.o. | Zápůjčka      | 31.12.2026        | 4,0 %                           | 140 998                     |
| Property Taškent a.s.      | Zápůjčka      | 31.12.2025        | 4,0 %                           | 9 602                       |
| Property Sokolovská s.r.o. | Zápůjčka      | 31.12.2026        | 4,0 %                           | 934                         |
| Property Sokolovská s.r.o. | Zápůjčka      | 31.12.2026        | 4,0 %                           | 6 604                       |
| Property Sokolovská s.r.o. | Zápůjčka      | 31.12.2026        | 4,0 %                           | 2 830                       |
| Property Sokolovská s.r.o. | Naběhlé úroky | 31.12.2026        | n/a                             | 15 858                      |
| Property Taškent a.s.      | Naběhlé úroky | 31.12.2025        | n/a                             | 237                         |
| <b>Celkem</b>              |               |                   |                                 | <b>214 434</b>              |

## 10 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí jsou dlouhodobým majetkem přeceňovaným na reálnou hodnotu.

|                                                                                  | 2022             | 2021             |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Počáteční stav k 1. lednu</b>                                                 | <b>2 504 740</b> | <b>2 440 584</b> |
| Přírůstky – vlastní investice do nemovitostí                                     | 119 900          | 438              |
| Přírůstky – právo k nájmu                                                        | 2 457            | 25 567           |
| Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí – vlastní investice do nemovitostí |                  | 71 910           |
| Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí – právo k nájmu                    | -13 844          | -33 759          |
| <b>Konečný stav k 30. červnu resp. 31. prosinci</b>                              | <b>2 613 253</b> | <b>2 504 740</b> |
| Z toho:                                                                          |                  |                  |
| - vlastní investice do nemovitostí                                               | 2 552 849        | 2 432 949        |
| - pronajaté investice do nemovitostí                                             | 60 404           | 71 791           |

Přírůstky investice do nemovitostí v prvním pololetí roku 2022 představují nákup pozemku v k.ú. Žebrák za 119,9 mil. Kč.

|                                                                                    | 1-6/2022      | 1-6/2021      |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Nájemné                                                                            | 131 275       | 112 863       |
| Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které souvisí s generovaným nájmem   | -31 769       | -26 538       |
| Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které nesouvisí s generovaným nájmem | -1 819        | -2 036        |
| Změna reálné hodnoty vlastní i pronajaté investice do nemovitostí                  | -13 844       | -14 248       |
| <b>Celkem</b>                                                                      | <b>83 843</b> | <b>70 041</b> |

Nárůst nájemného v první polovině roku 2022 je způsoben rozšířením pronajímaných prostor po provedené přístavbě v komplexu vlastněných nemovitostí a indexací nájemného.

Nedokončené investice do nemovitostí k 30. červnu 2022 činily 8 430 tis. Kč (k 31. prosinci 2021: 7 789 tis. Kč). Nedokončené investice jsou po své finalizaci zachyceny jako přírůstky investic do nemovitostí.

Ocenění nemovitosti k 30. červnu 2022 a k 31. prosinci 2021 představuje ocenění na základě znaleckého posudku připraveného nezávislým znalcem k 31. prosinci 2021. Znalecký posudek byl založený zejména na porovnání s obdobnými nemovitostmi ve stejné lokalitě a za stejných nebo obdobných podmínek nájmu, které byly předmětem tržní transakce, podpůrně pak na očekávaných nájmech z investice do nemovitostí.

### Smluvní závazky

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

#### Nájemní smlouvy – leasing z pohledu pronajímatele

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

Minimální leasingové splátky je možné znázornit následovně:

| v tis. Kč                           | 30/06/2022     | 31/12/2021     |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Splatné do jednoho roku             | 198 157        | 193 385        |
| Splatné nad jeden rok, ale do 5 let | 789 109        | 771 683        |
| <b>Celkem</b>                       | <b>987 266</b> | <b>965 068</b> |

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

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

## 11 Obchodní a jiné pohledávky

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

### a) Pohledávky z obchodního styku:

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



b) Poskytnuté úvěry a jiné pohledávky

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

Úvěrová kvalita krátkodobých pohledávek může být znázorněna následovně:

| v tis. Kč                                                   | 30/6/2022     | 31/12/2021    |
|-------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Obchodní pohledávky ve splatnosti – brutto                  | 14 276        | 9 931         |
| Obchodní pohledávky po splatnosti – brutto                  | 1 803         | 574           |
| Minus: přecenění na reálnou hodnotu                         | -802          | -829          |
| <b>Obchodní pohledávky – v reálné hodnotě</b>               | <b>15 277</b> | <b>9 676</b>  |
| Ostatní krátkodobé pohledávky – v reálné hodnotě            | 15 594        | 12 483        |
| Ostatní krátkodobé zápůjčky – v reálné hodnotě              | 4 279         | 9 109         |
| <b>Obchodní a jiné pohledávky celkem – v reálné hodnotě</b> | <b>35 150</b> | <b>31 268</b> |

Obchodní pohledávky po splatnosti mohou být analyzovány následovně:

| v tis. Kč                                    | 30/6/2022  | 31/12/2021 |
|----------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Pohledávky po splatnosti - čistá výše</b> |            |            |
| - do 30 dní                                  | 176        | 553        |
| - do 180 dní                                 | 237        | 16         |
| <b>Celkem</b>                                | <b>413</b> | <b>569</b> |

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

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

## 12 Peníze a peněžní ekvivalenty

K 30. červnu 2022 peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty představují peněžní prostředky na běžných účtech a peněžní hotovost ve výši 18 846 tis. Kč (k 31. prosinci 2021: 67 037 tis. Kč).

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

| v tis. Kč                           | 30/6/2022  | 31/12/2021 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Bankovní účty                       | 209        | 209        |
| <b>Peníze a peněžní ekvivalenty</b> | <b>209</b> | <b>209</b> |

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

| v tis. Kč                           | 30/6/2022     | 31/12/2021    |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Pokladní hotovost                   | 32            | 5             |
| Bankovní účty                       | 18 605        | 66 823        |
| <b>Peníze a peněžní ekvivalenty</b> | <b>18 637</b> | <b>66 828</b> |

## 13 Základní kapitál a fondový kapitál

### Vlastní kapitál - neinvestiční:

Společnost vydala 20 ks zakladatelských akcií na jméno, kusové akcie bez jmenovité hodnoty. Zapisovaný základní kapitál Společnosti k 30. červnu 2022 činil 2 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2021: 2 000 tis. Kč).

### Práva spojená se zakladatelskými akciemi:

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

Právo akcionáře na podíl na ostatním fondovém kapitálu.

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

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

| v tis. Kč                                  | 30/6/2022  | 31/12/2021 |
|--------------------------------------------|------------|------------|
| Základní kapitál (zapisovaný)              | 2 000      | 2 000      |
| Kumulované ztráty                          | -1 791     | -1 791     |
| <b>Vlastní kapitál neinvestiční celkem</b> | <b>209</b> | <b>209</b> |

## 14 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

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

## 15 Krátkodobé závazky a krátkodobé závazky z nájmu

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

| v tis. Kč                                                 | 30/06/2022     | 31/12/2021     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Obchodní a jiné závazky                                   | 21 506         | 19 614         |
| Krátkodobé zápůjčky                                       | 579 884        | 468 188        |
| <b>Krátkodobé závazky v reálné hodnotě celkem</b>         | <b>601 390</b> | <b>487 802</b> |
| Krátkodobé závazky z nájmu                                | 35 783         | 36 233         |
| <b>Krátkodobé závazky z nájmu v reálné hodnotě celkem</b> | <b>35 783</b>  | <b>36 233</b>  |

Obchodní ani jiné závazky nebyly zajištěny žádným majetkem Společnosti.

Všechny krátkodobé závazky jsou denominovány v českých korunách.

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

## 16 Dlouhodobé závazky a dlouhodobé závazky z nájmu

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

| v tis. Kč                                                 | 30/06/2022    | 31/12/2021    |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Dlouhodobé zaplacené kauce                                | 6 999         | 6 672         |
| Dlouhodobé zápůjčky                                       |               | 54 512        |
| <b>Dlouhodobé závazky v reálné hodnotě celkem</b>         | <b>6 999</b>  | <b>61 184</b> |
| Dlouhodobé závazky z nájmu                                | 25 377        | 38 169        |
| <b>Dlouhodobé závazky z nájmu v reálné hodnotě celkem</b> | <b>25 377</b> | <b>38 169</b> |

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

Všechny dlouhodobé závazky jsou denominovány v českých korunách.

Zůstatková hodnota dlouhodobých závazků odpovídá přibližně jejich tržní hodnotě.

## 17 Smluvní a jiné budoucí závazky

### a) Kapitálové závazky

K 30. červnu 2022 Společnost odhaduje, že očekávané výdaje na investice do nemovitostí budou činit přibližně 25 mil. Kč a budou určeny především na úpravu prostot v 5. patře budovy (k 31. prosinci 2021: 30 mil. Kč).

Závazky z pronájmu v případech, kdy je Společnost nájemcem:

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

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

|               | 30/06/2022     | 31/12/2021     |
|---------------|----------------|----------------|
| Do 1 roku     | 29 732         | 28 644         |
| 1 až 5 let    | 118 930        | 114 576        |
| Nad 5 let     | 104 063        | 114 576        |
| <b>Celkem</b> | <b>252 725</b> | <b>257 796</b> |

### b) Jiné budoucí smluvní závazky

Náklady na údržbu objektu za období od 1. ledna do 30. června 2022 činily 1 818 tis. Kč (1-6/2021: 6 944 tis. Kč). Vedení předpokládá, že v obdobné výši budou vynakládány i v budoucnu.

## 18 Finanční náklady a výnosy

|                                                         | 1-6/2022       | 1-6/2021      |
|---------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| <b>Finanční náklady:</b>                                |                |               |
| Úrokové náklady                                         | 59 293         | 7 098         |
| Ostatní finanční náklady – bankovní poplatky            | 2 338          | 28            |
| <b>Finanční náklady z finančních aktivit celkem</b>     | <b>61 631</b>  | <b>7 126</b>  |
| <b>Finanční výnosy:</b>                                 |                |               |
| Úrokové výnosy z půjček                                 | 4 877          | 3 902         |
| Ostatní finanční výnosy – výnos z postoupení pohledávky | 4 900          |               |
| <b>Finanční výnosy z finančních aktivit celkem</b>      | <b>9 777</b>   | <b>3 902</b>  |
| <b>Finanční výsledek hospodaření</b>                    | <b>-51 854</b> | <b>-3 224</b> |

V prvním pololetí roku 2022 úrokové náklady obsahují nejen úrokové náklady ve výši 12 434 tis. Kč, ale i jednorázový dopad částečného splacení smluvně neúročeného úvěru ve výši 46 859 tis. Kč.

## 19 Daň z příjmu

|                                            | 1-6/2022     | 1-6/2021     |
|--------------------------------------------|--------------|--------------|
| Splatná daň z příjmů - za období           | 2 974        | 2 974        |
| Splatná daň z příjmů – oprava minulých let | 682          |              |
| Odložená daň za období                     | 950          | 866          |
| <b>Daň z příjmů celkem</b>                 | <b>4 606</b> | <b>3 840</b> |

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

|                                                             | 1-6/2022      | 1-6/2021      |
|-------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Zisk před zdaněním</b>                                   | <b>27 722</b> | <b>61 339</b> |
| Aplikovaná průměrná daňová sazba                            | 5 %           | 5 %           |
| Daň vypočtená s použitím místních průměrných daňových sazeb | 1 386         | 3 067         |
| Daňový efekt:                                               |               |               |
| oprava minulých let                                         | 680           |               |
| rozdíl mezi účetními a daňovými náklady a výnosy            | 2 540         | 773           |
| <b>Daň z příjmů celkem</b>                                  | <b>4 606</b>  | <b>3 840</b>  |

Příslušná daňová sazba činila 5 % (2021: 5 %).

Odložený daňový závazek k 30. červnu 2022 a 31. prosinci 2021 je možno analyzovat následovně:

|                                               | 30/06/2022    | 31/12/2021    |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Odložený daňový závazek</b>                |               |               |
| Rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou majetku | 83 767        | 82 817        |
| <b>Odložený daňový závazek celkem</b>         | <b>83 767</b> | <b>82 817</b> |
| <b>Čistý odložený daňový závazek</b>          | <b>83 767</b> | <b>82 817</b> |

Změna odloženého daňového závazku:

|                                                                                    | 1-6/2022   | 1-6/2021   |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <u>Účtováno přes Výkaz zisku a ztráty</u>                                          |            |            |
| Přecenění investice do nemovitostí a rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou majetku | 950        | 1 157      |
| Změna reálné hodnoty pohledávek                                                    |            | -291       |
| <b>Změna odloženého daňového závazku celkem</b>                                    | <b>950</b> | <b>866</b> |

## 20 Transakce se spřízněnými stranami

### Mateřská společnost:

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

### Dceřiné, přidružené a společné podniky:

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

### Členové klíčového vedení účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku:

Funkci představenstva Společnosti k 30. červnu 2022 a k 31. prosinci 2021 vykonávala společnost AVANT investiční společnost, a.s., prostřednictvím svého pověřeného zástupce.

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

Společnost nemá žádné kmenové zaměstnance.

Ostatní spřízněné strany:

Ostatní spřízněné strany představují zejména společnosti ovládané konečným vlastníkem Společnosti.

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

Společnost vykazovala tyto zůstatky se spřízněnými stranami:

| v tis. Kč                                                | 30/06/2022   | 31/12/2021   |
|----------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Pohledávky z obchodního styku – ostatní spřízněné strany | 4 114        | 4 424        |
| <b>Pohledávky celkem</b>                                 | <b>4 114</b> | <b>4 424</b> |
| Závazky z obchodního styku - ostatní spřízněné strany    | 8            | 8            |
| Závazky z obchodního styku - člen představenstva PO      | 60           | 60           |
| Krátkodobé závazky z nájmu – dceřinná společnost         | 7 630        | 9 742        |
| <b>Závazky celkem</b>                                    | <b>7 698</b> | <b>9 810</b> |

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

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

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

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

**b) Zápůjčky spřízněným stranám**

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

|                                                           | 30/06/2022     | 31/12/2021     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Dlouhodobé poskytnuté zápůjčky - ostatní spřízněné strany | 217 858        | 212 397        |
| Dlouhodobé poskytnuté kauce - dceřinná společnost         | 1 806          | 1 852          |
| Dlouhodobé poskytnuté kauce - ostatní spřízněné strany    | 181            | 185            |
| <b>Celkem</b>                                             | <b>219 845</b> | <b>214 434</b> |

Zápůjčky poskytnuté ostatním spřízněným stranám představují především zápůjčky sesterské společnosti Property Sokolovská s.r.o. ve výši 207 751 tis. Kč (k 31. prosinci 2021: 202 558 tis. Kč) a společnosti Property Taškent a.s. ve výši 10 107 tis. Kč (k 31. prosinci 2021: 9 839 tis. Kč).

|                                                        | 30/06/2022     | 31/12/2021     |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Krátkodobé přijaté zápůjčky – ostatní spřízněné strany | 54 884         | 437 899        |
| Krátkodobé přijaté zápůjčky – ovládající fyzická osoba | 410 000        | 30 288         |
| <b>Přijaté krátkodobé zápůjčky celkem</b>              | <b>464 884</b> | <b>468 187</b> |
| Dlouhodobé přijaté zápůjčky – ostatní spřízněná strana |                | 54 512         |
| <b>Přijaté dlouhodobé zápůjčky celkem</b>              |                | <b>54 512</b>  |

Krátkodobé přijaté zápůjčky od ostatních spřízněných stran představují zápůjčky od sesterské společnosti Schneider Group a.s. ve výši 54 884 tis. Kč (k 31. prosinci 2021: 437 899 tis. Kč) a konečného vlastníka společnosti, pana Roberta Schneidera ve výši 410 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2021: 30 288 tis. Kč).

Dlouhodobé přijaté zápůjčky od ostatní spřízněné strany k 31. prosinci 2021 představovaly zápůjčky od sesterské společnosti Schneider Group a.s. ve výši 54 512 tis. Kč.

Ke snížení krátkodobých zápůjček došlo zejména díky splacení zápůjček od společnosti Schneider Group a.s. ve výši 437 899 tis. Kč a zápůjčky od pana Roberta Schneidera ve výši 30 288 tis. Kč v lednu a v únoru 2022 v souvislosti s poskytnutým bankovním financováním. Toto bankovní financování bylo v červnu 2022 nahrazeno zápůjčkou od pana Roberta Schneidera ve výši 410 000 tis. Kč.

Snížení dlouhodobých zápůjček bylo způsobeno reklasifikací zápůjčky od společnosti Schneider Group a.s. ve výši 54 884 tis. Kč z dlouhodobých zápůjček na krátkodobé, protože tato byla splacena v srpnu 2022.

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

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

### c) Výnosy a náklady realizované se spřízněnými stranami

Se spřízněnými stranami se uskutečnily následující transakce:

|                                            | 1-6/2022     | 1-6/2021     |
|--------------------------------------------|--------------|--------------|
| Úrokové výnosy - ostatní spřízněné strany  | 4 157        | 3 902        |
| Tržby za služby - ostatní spřízněné strany | 576          | 576          |
| <b>Výnosy celkem</b>                       | <b>4 733</b> | <b>4 478</b> |

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

|                                            | 1-6/2022      | 1-6/2021     |
|--------------------------------------------|---------------|--------------|
| Úrokové náklady - ostatní spřízněné strany | 49 752        | 6 624        |
| Náklady na služby - člen představenstva PO | 360           | 360          |
| <b>Náklady celkem</b>                      | <b>50 112</b> | <b>6 984</b> |

Úrokové náklady představují úroky z půjček přijatých od sesterské společnosti Schneider Group a.s. Tyto úrokové náklady obsahují nejen vlastní úrokové náklady ve výši 2 893 tis. Kč, ale i jednorázový dopad částečného splacení smluvně neúročeného úvěru ve výši 46 859 tis. Kč.

Společnost v období 1-6/2022 uhradila nájemné své dceřiné společnosti ve výši 13 417 tis. Kč (1-6/2021: 12 925 tis. Kč) a sesterské společnosti Pacovská 869 s.r.o. ve výši 1 450 tis. Kč (1-6/2021: 1 435 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.

## 21 Zisk na akcii

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

|                                                          | 1-6/2022           | 1-6/2021           |
|----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 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            |
| <b>Investiční fondový kapitál celkem (v Kč)</b>          | <b>132 774 784</b> | <b>132 774 784</b> |
|                                                          |                    |                    |
|                                                          | 1-6/2022           | 1-6/2021           |
| Zisk pocházející z investiční činnosti Fondu (v tis. Kč) | 23 116             | 57 499             |
| <b>Zisk připadající na 1 investiční akcii (v Kč)</b>     | <b>179 Kč</b>      | <b>445 Kč</b>      |

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

## 22 Hodnocení rizik

### 22.1 Řízení finančního rizika dle statutu Fondu

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

Identifikaci a řízení rizik provádí Finanční oddělení Společnosti v souladu s postupy schválenými představenstvem Společnosti. Finanční oddělení Společnosti identifikuje, oceňuje a zajišťuje finanční rizika v úzké spolupráci s provozními jednotkami Společnosti. Představenstvo vydává písemné zásady celkového řízení rizik, zejména měnového a úrokového a instrukce pro řízení likvidity Společnosti.

### 22.2 Tržní riziko

#### A) Cenové riziko

##### Hodnota investice do nemovitostí

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

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

S ohledem na povahu významné části majetku Společnosti, jež je tvořena investicemi do nemovitostí, probíhá jeho oceňování v souladu se Statutem vždy jednou za rok. Ocenění investice do nemovitostí je prováděno každoročně k rozvahovému dni certifikovaným znalcem. V případě náhlé změny okolností ovlivňující cenu



nemovitostí v majetku Společnosti by tak mohla nastat situace, kdy aktuální hodnota akcie Společnosti stanovená na základě posledního provedeného ocenění, nekoresponduje s reálnou hodnotou nemovitostí v majetku Společnosti. Dojde-li k takovéto náhlé změně okolností ovlivňujících cenu nemovitostí v majetku Společnosti, postupuje Investiční společnost s platným Statutem.

#### Analýza citlivosti:

Pokud by byla k 30. červnu 2022 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 2021: 1 tis. Kč) z titulu změny ocenění této investice.

Pokud by se hodnota investice do nemovitostí k 31. červnu 2022 snížila o 15 %, snížil by se zisk Společnosti před zdaněním a změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup o 391 988 tis. Kč (31. prosince 2021: 375 711 tis. Kč), čistá hodnota vlastního kapitálu o 0 Kč (31. prosince 2021: 0 Kč) a čistá hodnota připadající na držitele investičních akcií o 372 389 tis. Kč (31. prosince 2021: 356 925 tis. Kč).

#### Výše nájmů

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

#### **B) Úvěrové riziko**

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

Úvěrové riziko vzniká v souvislosti s peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty, vklady v bankách a finančních institucích, a rovněž v důsledku úvěrového rizika plynoucího z obchodu s odběrateli včetně neuhrazených pohledávek a budoucích dohodnutých transakcí. U bank a finančních institucí akceptuje Fond pouze renomované banky a finanční instituce. Pokud existuje nezávislé hodnocení odběratelů, používá Fond toto hodnocení. Pokud toto hodnocení neexistuje, vyhodnotí Obchodní oddělení úvěrovou kvalitu odběratele, přičemž bere v úvahu jeho finanční pozici, zkušenost s odběratelem a další faktory.

#### Kreditní kvalita portfolia k 30. červnu 2022:

| v tis. Kč                                                                           | Standardní     | Po splatnosti | Celkem         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|
| Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření | 478 757        |               | 478 757        |
| Poskytnuté zápůjčky                                                                 | 219 845        |               | 219 845        |
| Obchodní a jiné pohledávky – krátkodobé zápůjčky                                    |                | 4 279         | 4 279          |
| Obchodní a jiné pohledávky                                                          | 29 762         | 1 109         | 30 871         |
| Běžné účty                                                                          | 18 846         |               | 18 846         |
| <b>Celkem</b>                                                                       | <b>747 210</b> | <b>5 388</b>  | <b>752 598</b> |

Kreditní kvalita portfolia k 31. prosinci 2021:

| v tis. Kč                                                                           | Standartní     | Po splatnosti | Celkem         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|
| Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření | 478 757        |               | 478 757        |
| Poskytnuté zápůjčky                                                                 | 214 434        |               | 214 434        |
| Obchodní a jiné pohledávky – krátkodobé zápůjčky                                    | 9 109          |               | 9 109          |
| Obchodní a jiné pohledávky                                                          | 21 585         | 574           | 22 159         |
| Běžné účty                                                                          | 67 037         |               | 67 037         |
| <b>Celkem</b>                                                                       | <b>790 922</b> | <b>574</b>    | <b>791 496</b> |

**C) Úrokové riziko**

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

**D) Měnové riziko**

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

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

**22.3 Riziko likvidity**

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

Riziko nedostatečné likvidity obecně spočívá v tom, že určité aktivum Fondu nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu a že Fond z tohoto důvodu nebude schopen dostát svým závazkům v době, kdy se stanou splatnými. Finanční oddělení Skupiny monitoruje průběžné předpovědi požadavků Fondu na likviditu s cílem zajistit dostatečné peněžní prostředky na pokrytí provozních potřeb a zároveň udržet dostatečnou rezervu na nečerpané vázané výpůjční prostředky tak, aby Skupina neporušovala případné úvěrové limity nebo smlouvy týkající se jejich výpůjčních prostředků. Tyto prognózy zohledňují plány Skupiny týkající se financování úvěrů a dodržování smluv.

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

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

| K 30. červnu 2022                                                               | Méně než<br>30 dní | 30 až 180<br>dní | 180 až<br>360 dní | 1 rok až 5<br>let | Více než<br>5 let | Ostatní          |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| Krátkodobé pohledávky                                                           | 13 601             |                  | 17 269            |                   |                   |                  |
| Krátkodobé zápůjčky                                                             |                    | 4 279            |                   |                   |                   |                  |
| Poskytnuté zápůjčky                                                             |                    |                  |                   | 219 845           |                   |                  |
| Obchodní a ostatní<br>krátkodobé závazky                                        | 5 393              | 579 884          | 16 116            |                   |                   |                  |
| Krátkodobé závazky z nájmu                                                      | 9 925              | 11 615           | 14 243            |                   |                   |                  |
| Dlouhodobé závazky                                                              |                    |                  |                   |                   | 6 999             |                  |
| Dlouhodobé závazky z nájmu                                                      |                    |                  |                   | 25 377            |                   |                  |
| Čistá aktiva připadající<br>na držitele investičních akcií<br>s právem na odkup |                    |                  |                   |                   |                   | 2 621 316        |
| <b>Netto</b>                                                                    | <b>-1 717</b>      | <b>-587 220</b>  | <b>-13 089</b>    | <b>194 468</b>    | <b>-6 999</b>     | <b>2 621 316</b> |

| K 31. prosinci 2021                                                             | Méně než<br>30 dní | 30 až 180<br>dní | 180 až<br>360 dní | 1 rok až 5<br>let | Více než<br>5 let | Ostatní        |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| Krátkodobé pohledávky                                                           | 8 747              | 239              | 13 172            |                   |                   |                |
| Krátkodobé zápůjčky                                                             |                    |                  | 9 109             |                   |                   |                |
| Poskytnuté zápůjčky                                                             |                    |                  |                   | 214 434           |                   |                |
| Obchodní a ostatní<br>krátkodobé závazky                                        | 10 360             | 476 569          | 875               |                   |                   |                |
| Krátkodobé závazky z nájmu                                                      | 11 903             | 10 929           | 13 401            |                   |                   |                |
| Dlouhodobé závazky                                                              |                    |                  |                   |                   | 61 184            |                |
| Dlouhodobé závazky z nájmu                                                      |                    |                  |                   | 35 857            | 2 312             |                |
| Čistá aktiva připadající<br>na držitele investičních akcií<br>s právem na odkup |                    |                  |                   |                   |                   | 2 598 243      |
| <b>Netto</b>                                                                    | <b>-13 516</b>     | <b>-487 259</b>  | <b>8 005</b>      | <b>178 577</b>    | <b>-63 496</b>    | <b>598 243</b> |

## 22.4 Expozice a koncentrace rizik:

30. června 2022:

| Typ expozice                                                                        | Typ rizika | Protistrana          | Hodnota netto    | Koncentrace     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------|------------------|-----------------|
| Pokladna                                                                            |            |                      | 32               | 0,00 %          |
| Běžný účet                                                                          | Kreditní   | Komerční banka, a.s. | 18 713           | 0,55 %          |
|                                                                                     |            | ČSOB, a.s.           | 101              | 0,00 %          |
| Obchodní a jiné pohledávky                                                          | Kreditní   | Různé subjekty       | 35 150           | 1,04 %          |
| Poskytnuté zápůjčky                                                                 | Kreditní   | Různé subjekty       | 219 845          | 6,51 %          |
| Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do Ostatního úplného výsledku hospodaření | Kreditní   | Různé subjekty       | 478 757          | 14,19 %         |
| Investice do nemovitostí                                                            | Tržní      |                      | 2 613 253        | 77,43 %         |
| Nedokončené investice do nemovitostí                                                | Tržní      |                      | 8 430            | 0,25 %          |
| Dlouhodobý hmotný majetek                                                           | Tržní      |                      | 605              | 0,02 %          |
| <b>Celkem</b>                                                                       |            |                      | <b>3 374 886</b> | <b>100,00 %</b> |

31. prosince 2021:

| Typ expozice                                                                        | Typ rizika | Protistrana          | Hodnota netto    | Koncentrace     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------|------------------|-----------------|
| Pokladna                                                                            |            |                      | 5                | 0,00 %          |
| Běžný účet                                                                          | Kreditní   | Komerční banka, a.s. | 67 032           | 2,03 %          |
| Obchodní a jiné pohledávky                                                          | Kreditní   | Různé subjekty       | 31 268           | 0,95 %          |
| Poskytnuté zápůjčky                                                                 | Kreditní   | Různé subjekty       | 214 434          | 6,49 %          |
| Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do Ostatního úplného výsledku hospodaření | Kreditní   | Různé subjekty       | 478 757          | 14,49 %         |
| Investice do nemovitostí                                                            | Tržní      |                      | 2 504 740        | 75,79 %         |
| Nedokončené investice do nemovitostí                                                | Tržní      |                      | 7 789            | 0,24 %          |
| Dlouhodobý hmotný majetek                                                           | Tržní      |                      | 634              | 0,02 %          |
| <b>Celkem</b>                                                                       |            |                      | <b>3 304 659</b> | <b>100,00 %</b> |

## 22.5 Řízení zdrojů financování

Cíle Společnosti při řízení zdrojů financování jsou následující:

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

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

Dostatečná výše čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup představuje pro investory určitou záruku, že jim bude jejich investice v pořádku vyplacena zpět. Řízení zdrojů financování Fondu

je prováděno za účelem ochrany schopnosti pokračovat v činnosti Fondu po časově neomezenou dobu při maximalizaci výnosů akcionářů a držitelů odkupitelných investičních akcií. Dále za účelem udržovat optimální poměr čistých aktiv připadajících na odkupitelné investiční akcie a jiných cizích zdrojů.

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

| v tis. Kč                                                                                                         | 30/6/2022      | 31/12/2021     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Celkový dluh bez čistých aktiv připadajících na držitele odkupitelných investičních akcií                         | 753 316        | 706 205        |
| mínus peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty                                                                    | 18 846         | 67 037         |
| Čistý dluh bez čistých aktiv připadajících na držitele odkupitelných investičních akcií                           | 734 470        | 639 168        |
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup                                         | 2 621 568      | 2 598 245      |
| Vlastní kapitál celkem                                                                                            | 209            | 209            |
| Celkové zdroje financování Společnosti                                                                            | 3 356 247      | 3 237 622      |
| Poměr čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup a celkových zdrojů financování | <b>78,11 %</b> | <b>80,25 %</b> |

## 22.6 Riziko spojené s investicemi do nemovitostí

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

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

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

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

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

## 22.7 Riziko spojené se stavebními vadami

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

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

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

## 22.8 Riziko spojené s nabytím zahraniční nemovitosti

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

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

## 22.9 Rizika spojená s možností selhání společnosti

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

Toto riziko se může u Fondu projevit ve dvou oblastech:

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

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

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

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

## 22.10 Riziko spojené s financováním výstavby nemovitosti

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

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

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

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

Řízení cizího kapitálu a vlastních zdrojů Fondu je detailně popsáno v bodě 22.5. Řízení kapitálových rizik.

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

### **22.12 Riziko vypořádání**

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

Fond neevidoval žádné významné nevypořádané transakce k 30. červnu 2022. Toto riziko je tak možné považovat za nízké.

### **22.13 Riziko zvýšení investičních nákladů jednotlivých projektů**

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

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

### **22.14 Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace související s realizací projektů**

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

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

### **22.15 Riziko ztráty svěřeného majetku**

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

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

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

Riziko nestálé hodnoty obecně existuje vždy u každé investice a je přímo spojené s filozofií investice do investičního fondu. Investor-akcionář v souladu se Statutem Fondu před svou investicí do Fondu prokázal



Čestným prohlášením, že je osobou uvedenou v ustanovení § 56 Zákona a že si je vědom všech rizik, které pro něho z této investice vyplývají. Svým rozhodnutím investovat riziko nestálé hodnoty akcií tohoto fondu akceptoval.

## 22.17 Operační riziko

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

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

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

## 22.18 Riziko právních vad

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

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

## 22.19 Riziko zrušení Fondu

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

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

- J rozhodnutí o přeměně Mateřské společnosti;
- K 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;
- L žádosti o odnětí povolení, zrušení Investiční společnosti s likvidací nebo rozhodnutím soudu.

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

## 22.20 Riziko odejmutí povolení k činnosti

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

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



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

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

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

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

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

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

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

## 23. UDÁLOSTI PO KONCI ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Dne 4. srpna 2022 byly prostřednictvím elektronické dražby prodány pozemky v k.ú. Žebrák a to za 215 mil. Kč. Kupujícím byla společnost Masokombinát Příbram a.s., která je ostatní spřízněnou osobou Fondu.

Inkasované peněžní prostředky byly v srpnu 2022 použity na úhradu krátkodobé zápůjčky od pana Eduarda Korandy ve výši 115 mil. Kč, krátkodobé zápůjčky ve výši 60,5 mil. Kč od sesterské společnosti Schneider Group a.s. a krátkodobé zápůjčky od pana Roberta Schneidera ve výši 50 mil. Kč.

V souvislosti s probíhajícím válečným konfliktem mezi Ukrajinou a Ruskou federací Obhospodařovatel ke dni vyhotovení této mezitímní konsolidované účetní závěrky identifikoval a vyhodnotil hlavní rizika, kterým může v této souvislosti čelit. Jelikož Fond nevlastní žádná aktiva v Rusku, Bělorusku či na Ukrajině a ani nemá investory z těchto destinací, není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Fond také nemá žádná depozita u Sberbank CZ, které Česká národní banka v květnu 2022 odebrala bankovní licenci a na niž Pražský městský soud prohlásil konkurz dne 26. srpna 2022.

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

Po rozvahovém dni do doby sestavení mezitímní konsolidované účetní závěrky nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na mezitímní konsolidovanou účetní závěrku sestavenou k 30. červnu 2022.

## M Prohlášení emitenta

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

Zpracoval: Mgr. Daniel Štrtr

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

Dne: 23. 9. 2022

