



Výroční zpráva fondu

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

za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021

Neoficiální verze

Obsah

1.	Základní údaje o Fondu	7
a)	Fondový kapitál Fondu dle ZISIF	7
b)	Údaje o cenných papírech.....	7
2.	Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období.....	9
a)	Přehled investičních činností.....	9
b)	Finanční přehled	11
c)	Přehled portfolia	12
d)	Významné majetkové účasti Fondu.....	14
e)	Přehled výsledků Fondu	14
f)	Přehled základních finančních a provozních ukazatelů	18
g)	Zdroje kapitálu	18
h)	Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP)	20
i)	Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ) .	20
j)	Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)	21
k)	Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)	21
l)	Vliv pandemie COVID-19	22
m)	Vliv válečného konfliktu mezi Ruskem a Ukrajinou.....	22
3.	Textová část Výroční zprávy	25
a)	Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)	25
b)	Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ)	25
c)	Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)	25
d)	Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF).....	25
e)	Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP)	25
f)	Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP)	26
g)	Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP).....	26
h)	Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP)	26
i)	Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využitě pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)	26
j)	Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny	

nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP)	26
k) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP)	26
l) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)	27
m) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního Fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF)	27
n) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF)	27
o) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF)	28
4. Další informace o emitentovi	29
a) Členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení	29
b) Principy odměňování osob s řídicí pravomocí Fondu, jména a příjmení těchto osob a popis jejich činnosti a s nimi spojených působností a rozhodovacích pravomocí (§ 118 odst. 4 písm. h) ZPKT)	31
c) Peněžitě a nepeněžitě příjmy, které přijaly za Účetní období osoby s řídicí pravomocí od Fondu a od osob ovládaných Fondem (§ 118 odst. 4 písm. f) ZPKT)	32
d) Počet akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu, které jsou ve vlastnictví osob s řídicí pravomocí Fondu, opce a srovnatelné investiční nástroje, jejichž hodnota se vztahuje k akciím nebo obdobným cenným papírům představujících podíl na Fondu a jejichž smluvními stranami jsou uvedené osoby, nebo které jsou uzavřeny ve prospěch uvedených osob (§ 118 odst. 4 písm. g) ZPKT)	32
e) Informace o odměnách účtovaných za Účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb, a to zvlášť za Fond a zvlášť za konsolidovaný celek (§ 118 odst. 4 písm. k) ZPKT)	32
f) Organizační struktura:	33
g) Hlavní akcionáři:	34
h) Popis práv a povinností spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu, a to alespoň odkazem na zákon upravující právní poměry obchodních společností a družstev a stanovy Fondu, pokud se jedná o druh akcie, nebo na srovnatelný zahraniční právní předpis a stanovám obdobný dokument Fondu, pokud se jedná o druh obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT)	34
i) Dividendová politika	34
j) Regulační prostředí	35
k) Zaměstnanci	35
l) Významné smlouvy	35
m) Regulované trhy	35
n) Rating	35
o) Alternativní výkonnostní ukazatele	35
5. Samostatná část Výroční zprávy	37
a) Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu Fondu a jeho konsolidačního celku k rizikům, kterým Fond a jeho konsolidační celek je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. b) ZPKT)	37

b)	Popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu, dozorčí rady či jiného výkonného nebo kontrolního orgánu Fondu a, jsou-li zřízeny, také jejich výborů (§ 118 odst. 4 písm. c) ZPKT)	37
c)	Zvláštní pravidla určujících volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT)	38
d)	Zvláštní působnost statutárního orgánu nebo správní rady podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT)	38
e)	Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu nebo obdobného shromáždění vlastníků cenných papírů představujících podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT)	39
f)	Informace o kodexech řízení a správy Fondu, které jsou pro něj závazné, nebo které dobrovolně dodržuje (§ 118 odst. 4 písm. j) ZPKT)	39
g)	Popis, jak Fond naplňuje kodex řízení a správy společnosti, který je pro něj závazný nebo který dobrovolně dodržuje, a to zejména ve vztahu k tématům, která mají podle jeho odůvodněné úvahy pro společníky největší význam (§ 118 odst. 6 ZPKT)	39
h)	Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. l) ZPKT)	39
i)	Struktura vlastního kapitálu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT)	40
j)	Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT)	41
k)	Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT)	41
l)	Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT)	41
m)	Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT)	41
n)	Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představující podíl na Fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou Fondu známy (§ 118 odst. 5 písm. f) ZPKT)	41
o)	Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývající, s výjimkou takových smluv, jejichž uveřejnění by bylo pro Fond vážně poškozující (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT)	41
p)	Smlouvy mezi Fondem a členy jeho statutárního orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí (§ 118 odst. 5 písm. j) ZPKT)	41
q)	Programy, na jejichž základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu Fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek, a o tom, jakým způsobem jsou práva z těchto cenných papírů vykonávána (§ 118 odst. 5 písm. k) ZPKT)	42
6.	Prohlášení oprávněných osob Fondu	43
7.	Přílohy	44
Příloha č. 1 – Zpráva auditora ke konsolidované účetní závěrce Fondu		45
Příloha č. 2 – Konsolidovaná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem		51
Příloha č. 3 – Zpráva auditora k individuální účetní závěrce Fondu		106
Příloha č. 4 – Individuální účetní závěrka Fondu ověřená auditorem		112
Příloha č. 5 – Zpráva o vztazích za Účetní období		165
Příloha č. 6 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)		174
Příloha č. 7 – Informace o společnostech, ve kterých byly členové správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu a rovněž členové jeho vrcholového vedení členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech a stejné informace o bývalých členech správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu či vrcholového vedení Fondu, kteří byli členy orgánů Fondu alespoň po určitou část Účetního období		176

Použité zkratky

AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů
AVANT IS	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
BCPP	Burza cenných papírů Praha, a.s.
ČNB	Česká národní banka
Fond	Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 242 61 386, se sídlem Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právním Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (bližší viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei)
Nařízení o prospektu	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Nařízení o zneužití trhu	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Transparenční směrnice	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška o ochraně trhu	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů
Výroční zpráva	Tato výroční zpráva
Účetní období	Období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021

ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

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

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

Účetní závěrka byla sestavena v souladu se standardem IAS 1 - Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards, IAS/IFRS) a jejich interpretacemi (SIC, IFRIC) ve znění přijatém Evropskou unií. Důvodem je skutečnost, že Fond v souladu s ust. § 19a odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, rozhodl o použití Mezinárodních standardů účetního výkaznictví od počátku účetního období následujícího po účetním období, v němž byly cenné papíry k přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.

Individuální i konsolidovaná účetní závěrka Fondu byla sestavena k 31. prosinci 2021 a za účetní období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021. Jako srovnatelné údaje pro výkaz o finanční pozici Fond uvádí údaje k 31. prosinci 2020. Ve výkazu o úplném výsledku, výkazu o změnách vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích pak Fond uvádí srovnatelné údaje za období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020.

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

Výroční zpráva je konsolidovaná a je auditovaná.

1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu:	Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
IČO:	242 61 386
LEI:	315700PQXSZZHNBONW75
Místo registrace:	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 18471
Vznik Fondu:	20. 08. 2012
Doba trvání Fondu:	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma:	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim:	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu:	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky:	+420 267 997 795, avantfunds.cz
Obhospodařovatel:	AVANT IS
Poznámka:	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond též služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.

a) Fondový kapitál Fondu dle ZISIF

Výše konsolidovaného fondového kapitálu:	2 569 317 tis. Kč
- Z toho investiční fondový kapitál:	2 569 108 tis. Kč (včetně nekontrolních podílů ve výši 29 774 tis. Kč) (individuální investiční FK 2 598 245 tis. Kč)
- Z tohoto ostatní fondový kapitál:	209 tis. Kč (individuální ostatní FK 209 tis. Kč)

b) Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie:

Počet akcií:	20 ks
Druh, forma, podoba:	zakladatelská akcie, kusová akcie na jméno v listinné podobě
ISIN:	CZ0008041373
Obchodovatelnost:	Zakladatelské akcie nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu. Převoditelnost zakladatelských akcií je omezena.

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 volně převoditelné a od 2. 1. 2015 jsou veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. pod názvem Budějovická IFPZK.

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.

Neoficiální verze

2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období

(ust. § 34 odst. 2 písm. a) ZISIF)

a) Přehled investičních činností

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

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

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

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

V roce 2021 Fond zvýšil konsolidované výnosy z pronajaté investice do nemovitostí z 227,8 mil. Kč v roce 2020 na 237,5 mil. Kč v roce 2021, tj. o cca 4%, když plně pronajal prostory vzniklé dokončením dostavby objektu Epsilon. Tato dostavba umožnila Fondu rozšířit nabídku lékařských prostor, u nichž Fond evidoval značnou poptávku.

Spolu s růstem výnosů se také zvýšily přímé náklady související s pronajatou nemovitostí, a to z 46,2 mil. Kč za rok 2020 na 51,8 mil. Kč za rok 2021, tedy o cca 5,6 mil. Kč.

Přeceněním investic do nemovitostí na reálnou hodnotu dosáhl Fond v roce 2021 výnosu 81,5 mil. Kč, ve srovnatelném období, tj. v roce 2020 to pak bylo 177,2 mil. Kč.

Přecenění pohledávek a půjček na reálnou hodnotu činilo v roce 2021 mínus 42,9 mil. Kč, což představovalo výrazný nárůst ve srovnání s rokem 2020, kdy toto přecenění dosáhlo mínus 1,4 mil. Kč. Tento nárůst byl způsoben meziročním nárůstem tržních úrokových sazeb a dále vykázáním jednorázové ztráty z přecenění zápůjčky společnosti Starlite Pictures s.r.o. ve výši 31,5 mil. Kč, jak je detailně popsáno v poznámce 5.7 přiložené konsolidované účetní závěrky.

Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření Fondu za rok 2021 tak činil 220,9 mil. Kč, v roce 2020 to bylo 353,4 mil. Kč. Tento pokles byl způsoben především výše uvedeným nižším přeceněním nemovitosti na reálnou hodnotu ve srovnání s předchozím rokem a jednorázovým přeceněním zápůjčky vůči společnosti Starlite Pictures s.r.o.

Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření byl v roce 2021 ovlivněn dopadem částečného splacení smluvně neúročeného úvěru, s negativním dopadem 11,2 mil. Kč do hospodářského výsledku.

Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup tak v roce 2021 činil 192,6 mil. Kč, což představovalo pokles ve srovnání s mimořádně úspěšným rokem 2020, kdy tento výsledek dosáhl 328,1 mil. Kč.

Důsledky rozšíření pandemie COVID-19 do České republiky a opatření vlády České republiky i dalších zemí k zamezení jeho šíření měly i v roce 2021 negativní přímý i nepřímý dopad na hospodaření Fondu. Přímý dopad na hospodaření Fondu nebyl významný, nepřímým dopadem byl ale dopad na činnost společnosti

Starlite Pictures s.r.o., který vedl k výše uvedenému přecenění zápůjčky vůči ní ve výši 31,5 mil. Kč, jak je detailně popsáno v poznámce 5.7 přiložené konsolidované účetní závěrky.

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

Fondu v roce 2021 vznikly také dodatečné náklady na hygienická a obdobná opatření, jejich celková výše za toto období ale nepřesáhla cca 100 tis. Kč, a to zejména z toho důvodu, že opatření byla realizována přímo jednotlivými nájemci.

Celkové přímé náklady Fondu související s pandemií COVID-19 tak činily v roce 2021 přibližně 100 tis. Kč, nepřímé pak cca 31,5 mil. Kč.

Fond v roce 2021 držel dostatek likvidních prostředků a včas hradil své splatné závazky. Výše likvidních prostředků k 31. prosinci 2021 činila 76 051 tis. Kč (mimo prostředky vedené v ostatním fondovém kapitálu – viz poznámka 8.6 přiložené přílohy konsolidované účetní závěrky).

Vzhledem k pouze omezenému negativnímu dopadu pandemie COVID-19 na hospodaření Fondu v roce 2021 Fond podstatným způsobem nezměnil svoji obchodní strategii ani neomezil plánované investiční aktivity v komplexu nemovitostí na adrese Antala Staška 1670/80, Praha 4. Fond, prostřednictvím společnosti ASUZA a.s. tak v roce 2021 začal realizovat projekt zastřešení atria a budovy, čímž vzniknou nové plochy k pronajmutí o celkové velikosti cca 713 m² pro komerční využití, jako jsou obchody či restaurační zařízení. Fond také již vede jednání s potenciálními nájemci tohoto prostoru. Investice do tohoto projektu v roce 2021 činily cca 55 mil. Kč s tím, že na jejich dokončení v roce 2022 bude vynaloženo ještě dalších cca 10 mil. Kč. Kolaudace stavby se očekává v dubnu a v září roku 2022. Kromě této investice Fond v roce 2021 prováděl menší úpravy pronajímaných prostor na základě specifických požadavků jednotlivých nájemců.

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

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

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

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

V roce 2022 Fond plánuje mimo dokončení zastřešení atria provést i úpravy v 5. tém patře budovy Epsilon v očekávané výši cca 20 mil. Kč.

Fond neplánuje výplatu podílu na zisku.

Zdrojem příjmů Fondu byly především příjmy z pronájmu nemovitostí.

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

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

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

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

Fond jako emitent investičních akcií proto zvážil i veřejnou obchodovatelnost jím emitovaných cenných papírů coby alternativního způsobu získání likvidity pro akcionáře, které by nezatěžoval vlastní likviditu Fondu. Prodej investiční akcie akcionářem Fondu třetí osobě na sekundárním regulovaném trhu by mohl být z tohoto hlediska vhodným instrumentem, neboť obchodování s těmito akciemi nemá za následek zhoršení likvidity Fondu (akcionář, který prodává akcie, nevykupuje samotný Fond). Fond tedy vnímá investiční akcie s právem na odkup jako nástroj, který splňuje požadavky obou stran – dovolí Fondu nalézt nové prostředky od dalších investorů, ale bez toho, aby zatěžoval svoji likviditu povinným odkupem akcií, přičemž na druhé straně mají noví akcionáři možnost zobchodovat své akcie v případě potřeby (např. při náhlé životní situaci nebo příležitosti) a takto přeměnit svoji investici na likvidní.

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

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

b) Finanční přehled

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

Ukazatel	Investiční část v tis. Kč	Neinvestiční část v tis. Kč
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	74 977	-
Hmotný majetek	1 574	-
Poskytnuté zápůjčky	216 570	-
Nedokončené investice do nemovitostí	66 498	-
Investice do nemovitostí – vlastní	3 042 114	-
Investice do nemovitostí – pronajaté prostory	14 941	-
Obchodní a jiné pohledávky	31 482	-
Peníze a peněžní ekvivalenty	76 051	209
Aktiva celkem	3 524 207	209

Ukazatel	Investiční část v tis. Kč	Investiční část v tis. Kč
Vlastní kapitál	-	209
Krátkodobé závazky	502 229	-
Krátkodobé závazky z nájmu	2 576	-
Odložený daňový závazek	116 506	-
Dlouhodobé závazky	320 774	-
Dlouhodobé závazky z nájmu	13 014	-
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	2 569 108	-
<u>Z toho:</u>		
- nekontrolní podíly	29 774	-
- držitelé investičních akcií s právem na odkup	2 539 334	-
Pasiva celkem	3 524 207	209

c) Přehled portfolia

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

Přehled portfolia za konsolidovaný celek:

Ukazatel	Stav k 31.12.2021 v tis. Kč	Stav k 31.12.2020 v tis. Kč	% podíl	změna v %
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	74 977	71 211	2,13 %	5,29 %
Hmotný majetek	1 574	818	0,04 %	92,42 %
Poskytnuté zápůjčky	216 570	208 560	6,14 %	3,84 %
Nedokončené investice do nemovitostí	66 498	14 707	1,89 %	352,15 %
Investice do nemovitostí	3 042 114	2 950 508	86,52 %	3,10 %
Investice do nemovitostí – pronajaté prostory	14 941	19 420	0,42 %	-23,06 %
Obchodní a jiné pohledávky	31 482	73 302	0,89 %	-57,05 %
Peníze a peněžní ekvivalenty	76 260	126 706	2,16 %	-39,81 %
Aktiva celkem	3 524 416	3 465 232	100,00 %	1,71 %

Přehled portfolia za individuální část

Ukazatel	Stav k 31.12.2021 v tis. Kč	Stav k 31.12.2020 v tis. Kč	% podíl	změna v %
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	478 757	389 932	14,49 %	22,78 %
Hmotný majetek	634	692	0,02 %	-8,38 %
Poskytnuté zápůjčky	214 434	210 392	6,49 %	1,92 %
Nedokončené investice do nemovitostí	7 789	6 941	0,24 %	12,22 %
Investice do nemovitostí	2 432 949	2 360 600	73,62 %	3,06 %
Investice do nemovitostí – pronajaté prostory	71 791	79 984	2,17 %	-10,24 %
Obchodní a jiné pohledávky	31 268	72 500	0,95 %	-56,87 %
Peníze a peněžní ekvivalenty	67 037	120 003	2,03 %	-44,14 %
Aktiva celkem	3 304 659	3 241 044	100,00 %	1,96 %

Komentář k přehledu portfolia

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

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

Fond neeviduje žádné problémy v oblasti životního prostředí, které mohou ovlivnit využití aktiv ze strany Fondu. V průběhu Účetního období se nevyskytly žádné faktory, rizika či nejistoty, které by měly vliv na výsledky hospodaření Fondu.

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

d) Významné majetkové účasti Fondu

Fond vlastní níže uvedené majetkové účasti:

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

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

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

Všechny tyto majetkové účasti jsou zahrnuty do konsolidačního celku Fondu, viz příloha č. 2 této Výroční zprávy.

Popis významných nemovitostí v členění dle katastrálního území

Nemovitost dle katastrálního území
Soubor nemovitostí – Administrativní a lékařské centrum Budějovická, Praha 4, A.Staška 1670/80 - katastrální pracoviště Praha, LV 2010, 11327, 11328, 11329 a 10714, katastrální území Krč, obec Praha. <u>Poznámka:</u> ve vlastnictví společností Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. a ASUZA a.s.
Pozemek parc. č.369/9 - katastrální pracoviště Praha-Západ, LV 3 048, katastrální území Jesenice u Prahy, obec Jesenice <u>Poznámka:</u> ve vlastnictví společnosti Fisolta Commerz s.r.o.

e) Přehled výsledků Fondu

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

Za konsolidovaný celek:

Ukazatel	Stav k 31.12.2021 v tis. Kč	Stav k 31.12.2020 v tis. Kč	změna v %
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	237 490	227 779	4,26 %
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-51 879	-46 230	12,22 %
Ostatní provozní náklady	-4 367	-4 223	3,41 %
Změna reálné hodnoty – investice do nemovitostí	81 502	177 267	-54,02 %
Změna reálné hodnoty – ostatní	-42 924	-1 394	2979,20 %
Ostatní výnosy	1 138	241	372,20 %
Provozní výsledek hospodaření	220 960	353 440	-37,48 %
Nákladové / výnosové úroky	-17 194	-7 093	142,41 %
Ostatní finanční náklady / výnosy	-62	-60	3,33 %
Finanční výsledek hospodaření	-17 256	-7 153	141,24 %
Výsledek hospodaření před zdaněním	203 704	346 287	-41,17 %
Daň z příjmů za běžnou činnost	-14 865	-20 038	-25,81 %
Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	188 838	326 249	-42,12 %
Položky, které nejsou reklasifikovány do Výsledku hospodaření za účetní období:			
Změny reálné hodnoty kapitálových investic přečtených na reálnou hodnotu do Ostatního úplného výsledku hospodaření	3 766	1 839	104,79 %
Související daňový dopad			
Ostatní úplný výsledek za účetní období po zdanění před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	3 766	1 839	104,79 %
Úplný hospodářský výsledek celkem před	192 604	328 088	-41,30 %

změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup			
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele vyplatitelných investičních akcií	188 104	322 894	-41,74 %
Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií	0	0	N/A
Nekontrolní podíly	4 500	5 194	-13,36 %

Za individuální část:

Ukazatel	Stav k 31.12.2021 v tis. Kč	Stav k 31.12.2020 v tis. Kč	změna v %
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	237 490	227 779	4,26 %
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-49 251	-44 394	9,71 %
Ostatní provozní náklady	-3 658	-3 169	15,43 %
Změna reálné hodnoty – investice do nemovitostí	38 225	99 871	-61,73 %
Změna reálné hodnoty – ostatní	-42 235	-1 494	2726,97 %
Ostatní výnosy	1 126	228	393,86 %
Provozní výsledek hospodaření	181 597	278 321	-34,72 %
Nákladové / výnosové úroky	-13 098	-3 237	304,63 %
Ostatní finanční náklady / výnosy	-56	-55	1,82 %
Finanční výsledek hospodaření	-13 154	-3 292	299,57 %
Výsledek hospodaření před zdaněním	168 543	275 029	-38,72 %
Daň z příjmů za běžnou činnost	-10 655	-14 222	-25,08 %
Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	157 888	260 807	-39,46 %
Položky, které nejsou reklasifikovány do Výsledku hospodaření za účetní období:			

Změny reálné hodnoty kapitálových investic přečtených na reálnou hodnotu do Ostatního úplného výsledku hospodaření	88 825	74 240	19,65 %
Související daňový dopad			
Ostatní úplný výsledek za účetní období po zdanění před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	88 825	74 240	19,65 %
Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	246 713	335 047	-26,36 %
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele vyplacitelných investičních akcií	246 713	335 047	-26,36 %
Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií	0	0	N/A

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

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

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

K 31.12.2021 měl Fond celková aktiva za konsolidovanou část ve výši 3 524 416 tis. Kč. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup po zohlednění nekontrolních podílů činila k 31.12.2021 celkem 2 539 334 tis. Kč. Ostatní vlastní kapitál Fondu činil ke dni 31.12.2021 částku 209 tis. Kč. Úplný hospodářský výsledek před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zohlednění nekontrolních podílů ke dni 31.12.2021 činil 188 104 tis. Kč.

K 31.12.2021 měl Fond celková aktiva za individuální část ve výši 3 304 659 tis. Kč. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup činila k 31.12.2021 celkem 2 598 245 tis. Kč. Ostatní vlastní kapitál Fondu činil ke dni 31.12.2021 částku 209 tis. Kč. Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup ke dni 31.12.2021 činil 246 713 tis. Kč.

Účetní hodnota investičních akcií Fondu byla k 31.12.2021 dle IFRS ve výši 20 117 Kč. Tyto akcie s právem na odkup jsou podle IFRS vykázány jako závazky. Oproti hodnotě akcie k 31.12.2020, která byla dle IFRS ve výši 18 207 Kč, se jedná o nárůst ve výši 10,49 %. Tento nárůst hodnoty investiční akcie byl způsoben zejména kladným hospodářským výsledkem a dále růstem tržní hodnoty aktiv Fondu.

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

Zdrojem příjmů Fondu byly především příjmy z pronájmu nemovitostí.

Vysvětlující poznámky k výkazům:

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

V průběhu roku 2021 nedošlo k žádným změnám ve struktuře Fondu.

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

f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

Hlavní finanční ukazatelé (dle individuální účetní závěrky Fondu):

Následující údaje jsou uvedeny v tis. Kč:

Ukazatel	Stav k 31.12.2021 v tis. Kč	Stav k 31.12.2020 v tis. Kč	Změna v %
Celkové NAV Fondu	2 598 245	2 351 532	10,49 %
Ostatní jmění	209	209	0,00 %
Pákový efekt <i>metodou hrubé hodnoty aktiv</i>	125 %	133 %	-6,11 %
Pákový efekt <i>dle standardní závazkové metody</i>	127 %	138 %	-7,72 %
Čistý zisk	246 713	335 047	-26,36 %
Hodnota investiční akcie s právem na odkup (zaokrouhleno na Kč)	20 117	18 207	10,49 %

Komentář k hlavním finančním ukazatelům

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

Způsob výpočtu / stanovení vybraných ukazatelů je uveden v části 4 písm. o) Výroční zprávy.

g) Zdroje kapitálu

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

Za konsolidovaný celek:

Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část v tis. Kč	Neinvestiční část v tis. Kč
Vlastní kapitál	-	209
Dlouhodobé závazky	450 294	-

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část v tis. Kč	Neinvestiční část v tis. Kč
Krátkodobé závazky	504 805	-

Za individuální část:

Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část v tis. Kč	Neinvestiční část v tis. Kč
Vlastní kapitál	-	209
Dlouhodobé závazky	182 170	-

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část v tis. Kč	Neinvestiční část v tis. Kč
Krátkodobé závazky	524 035	209

Komentář ke zdrojům financování

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

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

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

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

Struktura závazků:

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

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

Vysvětlení a rozbor peněžních toků

Peněžní prostředky Fondu je možno analyzovat následovně:

Za konsolidovaný celek:

Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.2021 v tis. Kč	Investiční část v tis. Kč	Neinvestiční část v tis. Kč
Pokladní hotovost	53	-
Peněžní prostředky na bankovních účtech	75 998	209
Celkem	76 051	209

Za individuální část:

Peníze a peněžní ekvivalenty k 31. 12. 2021 V tis. Kč	Investiční část v tis. Kč	Neinvestiční část v tis. Kč
Pokladní hotovost	5	-
Peněžní prostředky na bankovních účtech	66 823	209
Celkem	66 828	209

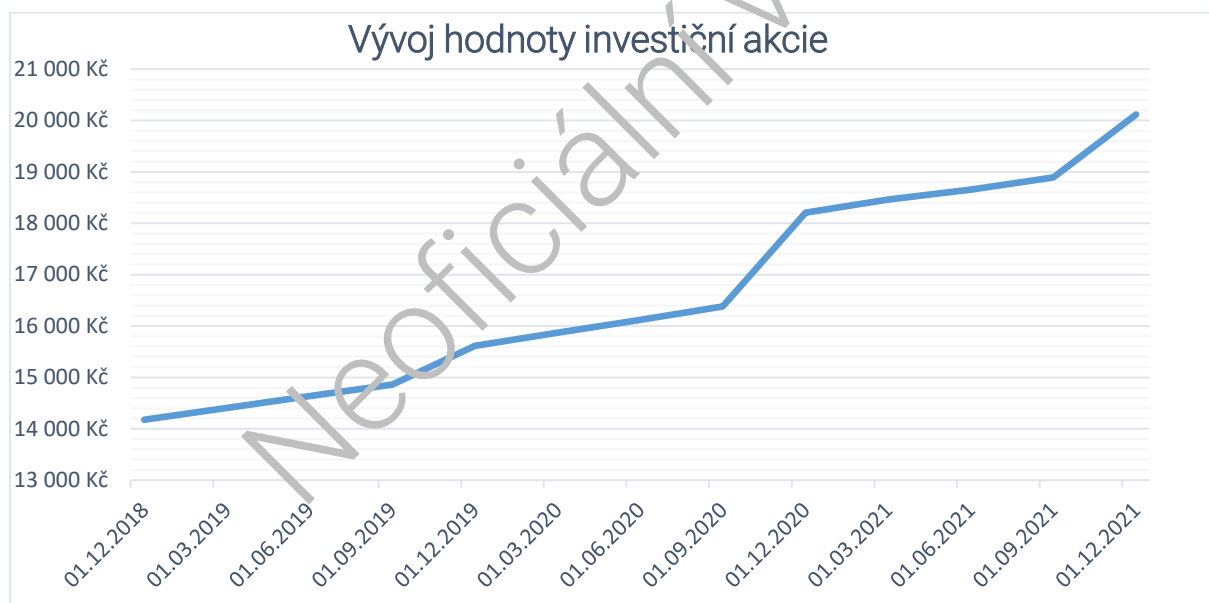
Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 a 4 této Výroční zprávy, bod Peníze a peněžní ekvivalenty.

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

Struktura finanční hotovosti:

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

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



Fond v Účetním období nevyplatil na investiční akcie žádnou dividendu.

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

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

Fond nenabyl vlastní akcie nebo podíly.

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

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

Dne 18. února 2022 byla mezi Fondem a Československou obchodní bankou a.s. 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 je zajištěn zástavním právem k nemovitostem a pohledávkám, ručením dceřinné společnosti ASUZA a.s. a zástavou cenných papírů. Dne 22. února 2022 Fond načerpal bankovní úvěr ve výši 450 mil. Kč a zároveň uhradil 450 mil. Kč společnosti Schneider Group a.s.

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.

Obhospodařovatel posoudil ke dni vyhotovení účetní závěrky možný dopad viru SARS-CoV-2, jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19 a s epidemií spojenými opatřeními na účetní závěrku Fondu. Obhospodařovatel na základě informací dostupných ke dni vyhotovení účetní závěrky vyhodnotil, že tyto události nemají vliv na účetní závěrku Fondu. Lze však očekávat, že výše uvedená situace může ovlivnit v průběhu účetního období roku 2022 reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu. Fond neidentifikoval žádné nové dopady COVID-19 nad rámec těch, které jsou již uvedeny v bodu l).

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

Hlavním zdrojem výnosů v roce 2022 budou i nadále výnosy z pronájmů a služeb s nájmem spojených.

V roce 2022 bude dokončen projekt zastřešení atria budovy, čímž vzniknou nové plochy k pronajmutí o celkové velikosti cca 713 m² pro komerční využití, jako jsou obchody či restaurační zařízení. V roce 2021 bylo na tento projekt vynaloženo cca 55 mil. Kč s tím, že na jejich dokončení v roce 2022 bude vynaloženo ještě dalších cca 10 mil. Kč. Kolaudace první části stavby se očekává v dubnu a druhé v září roku 2022. Fond má již zajištěné nájemce pro tento prostor.

V roce 2022 Fond dále plánuje provést stavební úpravy v pátém patře budovy Epsilon v očekávané výši cca 20 mil. Kč a případně i další drobnější stavební úpravy na základě specifických požadavků jednotlivých nájemců.

Popis hlavních rizik

Koncem února 2022 pokračující politické napětí mezi Ruskem a Ukrajinou eskalovalo ve válečný konflikt s vojenskou invazí Ruska na Ukrajinu. Celosvětovou reakcí na ruské porušení mezinárodního práva a agrese vůči Ukrajině bylo uvalení rozsáhlých sankcí a omezení podnikatelské činnosti. Celkový dopad posledního vývoje se projevil zvýšenou volatilitou na finančních a komoditních trzích a dalšími důsledky pro ekonomiku. Podnikatelská rizika zahrnující nepříznivé dopady ekonomických sankcí uvalených na Rusko, přerušování podnikání (včetně dodavatelských řetězců), zvýšený výskyt kybernetických útoků, riziko porušení právních a regulačních pravidel a mnoho dalších je obtížné posoudit a jejich celkový vliv a možné účinky nejsou v tuto chvíli známy. Nelze proto s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedené situace na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

Významným rizikovým faktorem bude nadále dopad mimořádných opatření spojených s rozšířením viru SARS-CoV-2 a jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19. V této souvislosti může opětovně dojít k významnému omezení ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu. Ke dni vyhotovení této zprávy však existuje značná míra nejistoty ohledně intenzity a doby zavedení mimořádných opatření a jejich efektu na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku,

neboť neustále dochází k vývoji v této oblasti. Nelze proto s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedené situace na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

Obecně ale Fond eviduje značnou poptávku zejména na pronájem lékařských prostor v objektu Poliklinika Budějovická, který je dlouhodobě velmi významným a zavedeným zdravotnickým objektem a je významným i svou polohou v lokalitě Prahy 4. Převís 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.

l) Vliv pandemie COVID-19

Obhospodařovatel posoudil ke dni vyhotovení účetní závěrky možný dopad viru SARS-CoV-2, jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19 a s epidemií spojenými opatřeními na účetní závěrku Fondu. Vedení společnosti na základě informací dostupných ke dni vyhotovení účetní závěrky vyhodnotilo, že tyto události nemají vliv na účetní závěrku Fondu.

m) Vliv válečného konfliktu mezi Ruskem a Ukrajinou

V návaznosti na válečný konflikt mezi Ukrajinou a Ruskou federací Fond idenifikoval 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, u které ČNB na konci února zahájila kroky k odnětí bankovní licence.

Hlavní zdroje rizik způsobené válečným konfliktem:

- velké výkyvy na finančních trzích,
- zvýšení inflace,
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem může být silná recese.

Dle informací České národní banky (tisková zpráva ČNB ze dne 24.2.2022; „Vyjádření ČNB k dopadům aktuální situace na Ukrajině“) lze však již nyní očekávat, že přímý dopad na domácí ekonomický růst, který vyplývá z obchodních vazeb na Rusko a Ukrajinu, bude omezený. Důvodem je jejich velmi nízký podíl na vývozu zboží a služeb z ČR (v případě Ruska 2,3 % a v případě Ukrajiny 1 %). Krátkodobě lze nicméně předpokládat celkově proinflační dopady konfliktu zejména prostřednictvím vyšších cen ropy, zemního plynu a zprostředkovaně i dalších energií. Stejným směrem bude na cenovou hladinu krátkodobě působit kurz koruny, který je ve srovnání s předpoklady zimní prognózy aktuálně slabší.

Charakter Fondu

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

Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

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

Investice Fondu nejsou významně alokovány v odvětvích, na které by měly silný dopad karanténní opatření, naopak většina nájemců ze segmentu zdravotnictví, tvořící cca 67 % výnosů Skupiny, nebyla opatřeními významně omezena. Nájemci ze segmentu obchodní prostory, tvořící cca 33 % výnosů Skupiny a představující nájemce z řad státní správy, obchodů, finančních a telekomunikačních služeb, byly v roce 2021 přijatými opatřeními zasaženy, ale nevedlo to k podstatným a dlouhodobým výpadkům hrazeného nájmu.

Fond proto neočekává významný negativní dopad na svého majetku z důvodů přímého dopadu karanténních opatření.

Aktuální portfolio Fondu lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální. Nicméně lze očekávat, že v souvislosti s negativním výhledem ekonomiky dojde ke zvýšení požadovaných úrokových sazeb u dluhových nástrojů, což může vést k dočasnému snížení reálné hodnoty dluhových nástrojů v portfoliu Fondu.

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

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

Fond drží část portfolia v hotovosti nebo v nástrojích, které lze ve velmi krátké době přeměnit na peněžní prostředky, aniž by Fond realizoval ztrátu.

Fond je připraven na vyšší nároky na likvidní zdroje v následujícím období.

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

Likvidita Fondu

Běžné příjmy jsou generovány převážně z přijatých nájmů. Regulatorní opatření pro ochranu nájemců po dobu karanténních omezení znamenala pouze dočasné zpoždění části cash-flow generovaného z nájmů. Rozsah tohoto výpadku však byl velmi omezený a podobný rozsah očekává Fond i v roce 2022.

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

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

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

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

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

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

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

Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti, a to bez větších omezení i při karanténních opatřeních s přizpůsobením podmínek organizace práce.

V rámci zvýšené volatility na finančních trzích lze očekávat, že pravidelné oceňování majetku a dluhů na základě tržních dat může být obtížnější a spolehlivost dat může být limitována. Aktuální metoda

oceňování majetku a dluhů Fondu však poskytuje dostatečné možnosti, jak zohlednit mimořádné okolnosti spojené s pandemií COVID-19 i případné další vlivy, jako je válka na Ukrajině.

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

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

Neoficiální verze

3. Textová část Výroční zprávy

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

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

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

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

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

Fond nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

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

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

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

Jméno a příjmení:	Tomáš Bortl
Další identifikační údaje:	nar. 4.3.1979 bytem Boloňská 602/5, 109 00 Praha 10
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	po celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera: Před příchodem do AVANTIS pracoval na obdobné pozici v AMISTA IS. Dříve působil na pozici Privátního bankéře ve společnosti Privatbanka a.s. z investiční skupiny PENTA. Ve správě měl významné privátní klienty a zaměřoval se hlavně na investiční poradenství. Předtím sbíral zkušenosti mimo jiné ve společnosti Starteepo Group na pozici Business analytika a v České spořitelně na pozici Premier bankéře	

Jméno a příjmení:	Mgr. Daniel Šritr
Další identifikační údaje:	nar. 20. 5. 1974 bytem Šluknovská 316/12, 190 00, Praha 9
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	po celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera: Magisterský titul na Přírodovědecké fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Sociální geografie a regionální rozvoj, demografie. Více než 11-ti letá praxe v oblasti správy nemovitostí, developmentu a řízení investičních příležitostí. Praxe v řízení většího počtu lidí.	

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

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

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

V Účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

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

V Účetním období nevyužíval Fond služeb hlavního podpůrce.

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

Tato informace je obsahem přílohy č. 6 Výroční zprávy.

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

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

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

V Účetním období nebyla zakladatelským ani investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

V účetním období předcházející toto Účetní období nebyla zakladatelským ani investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

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

Skutečně uhrazená úplata:	
Odměna obhospodařovateli za obhospodařování Fondu:	720 tis. Kč
Úplata depozitáři:	324 tis. Kč
Úplata hlavního podpůrce:	0 tis. Kč
Úplata auditora:	430 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních:	
Právní a notářské služby	44 tis. Kč
Poradenství a konzultace	1 554 tis. Kč
Ostatní správní náklady	1 295 tis. Kč
Provozní náklady Fondu celkem	4 367 tis. Kč

Fond v Účetním období nevyužíval činností hlavního podpůrce.

Součástí odměny obhospodařovateli je úplata za veškeré činnosti při obhospodařování (§ 5 ZISIF odst. 1) a administraci majetku Fondu (§ 38 odst. 1 ZISIF).

Úplata auditora představuje zaplacenou odměnu ve prospěch auditorské společnosti 22HLAV s.r.o. za výkon činnosti auditora, tj. audit individuálních účetních závěrek, konsolidované účetní závěrky a výroční zprávy za rok 2020. Odměna auditora bez DPH činila za konsolidovaný celek 430 tis. Kč, z toho zvlášť za Fond 280 tis. Kč. Náklady za audit individuálních účetních závěrek, konsolidované účetní závěrky a výroční zprávy za rok 2021 v celkové výši 479 tis. Kč za konsolidovaný celek, z toho zvlášť za Fond 320 tis. Kč (vše bez DPH), nebyly k 31. prosinci 2021 vyfakturovány ani uhrazeny.

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

V průběhu Účetního období došlo k následujícím podstatným změnám statutu Fondu:

S účinností od 08.03.2021 došlo k následujícím změnám ve statutu fondu:

- Formální úpravy Statutu
- Změna čl.10 „Pravidla pro výplatu z vlastních zdrojů
- Doplnění čl. 15 „Další informace“

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

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

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

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

Pevná složka odměn:	474 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn:	0 tis. Kč
Počet příjemců:	67,5
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 tis. Kč

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

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

Vedoucí osoby a zaměstnanci, kteří při výkonu činnosti v rámci jejich funkce nebo pracovní pozice mají podstatný vliv na rizikový profil Fondu:

- Představenstvo a dozorčí rada,
- Ředitelé správy majetku.

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

Odměny vedoucích osob:	82 tis. Kč
Počet příjemců:	8,3
Odměny ostatních zaměstnanců:	393 Kč
Počet příjemců:	59,2

Odměna za zhodnocení kapitálu Fondu nebyla v účetním období vyplacena.

4. Další informace o emitentovi

a) Členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení

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. 1. 2021 změněn na dualistický.

Statutární orgán

Statutární orgán Fondu, AVANT IS, je investiční společností, která je oprávněna k obhospodařování fondů kvalifikovaných investorů a k provádění jejich administrace. AVANT IS je licencovanou investiční společností specializující se na vytváření, obhospodařování a administraci fondů kvalifikovaných investorů s již třináctiletými zkušenostmi. AVANT IS obhospodařuje investiční fondy a provádí administraci investičních fondů, jejichž aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách avantfunds.cz. AVANT IS neprovádí žádnou jinou hlavní činnost.

AVANT IS zavedl a udržuje postupy pro řízení střetů zájmů mezi

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

V Účetním období nenastaly žádné střety zájmů AVANT IS ve vztahu k Fondu.

Funkční období statutárního orgánu je 10 let. Statutární orgán má s Fondem na neurčito uzavřenou smlouvu o výkonu funkce, ve které nejsou uvedeny žádné výhody při jejím ukončení. Statutární orgán nemá uzavřenou žádnou smlouvu s dceřinými společnostmi Fondu.

Ve statutárním orgánu Fondu je AVANT IS zastoupen prostřednictvím svých zmocněných zástupců, kteří disponují předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce. Zmocnění zástupci neuzavřeli žádné pracovní ani jiné smlouvy s Fondem ani jeho dceřinými společnostmi.

Zmocněný zástupce statutárního orgánu Fondu v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení:	Mgr. Daniel Štrtr
Další identifikační údaje:	datum narození: 20. 5. 1974 bytem Šluknovská 316/12, 190 00, Praha 9
Období výkonu funkce:	celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti:	Magisterský titul na Přírodovědecké fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Sociální geografie a regionální rozvoj, demografie. Více než 11-ti letá praxe v oblasti správy nemovitostí, developmentu a řízení investičních příležitostí. Praxe v řízení většího počtu lidí.

Zbývající informace jsou obsaženy v příloze č. 7 Výroční zprávy.

Členové kontrolního orgánu Fondu v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení:	Robert Schneider
Další identifikační údaje:	datum narození: 21. 8. 1968 bytem U lužického semináře 97/18, 118 00, Praha 1
Období výkonu funkce:	celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti: Působení ve statutárních orgánech a dozorčích radách ve společnostech zabývajících se investováním do nemovitostí a do společností zabývajících se potravinářským průmyslem. Aktivní řízení investic do nemovitostí a jejich správa.	

Jméno a příjmení:	Mgr. David Mikula
Další identifikační údaje:	datum narození: 26. 7. 1978 bytem pod Višňovkou 1704/6, 140 00 Praha 4
Období výkonu funkce:	celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti: Působení v dozorčích radách ve společnostech zabývajících se investováním do nemovitostí. Dohled nad investicemi do nemovitostí, jejich kontrola a správa.	

Jméno a příjmení:	Robert Schneider jun.
Další identifikační údaje:	datum narození: 17. 8. 1997 bytem V kolovně 910/8, Staré Město, 110 00 Praha 1
Období výkonu funkce:	celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti: Působení v dozorčích radách ve společnostech zabývajících se investováním do nemovitostí. Dohled nad investicemi do nemovitostí, jejich kontrola a správa.	

Zbývající informace jsou obsaženy v příloze č. 7 Výroční zprávy.

Funkční období člena kontrolního orgánu je 5 let.

Členové správní rady jako osoby s řídící pravomocí vykonávali po celé účetní období funkci člena správní rady bezúplatně.

Členové Investičního výboru v průběhu Účetního období

Fond zřídil investiční výbor, který se skládá ze tří členů a plní funkci poradního orgánu Fondu. Členy investičního výboru jmenuje a odvolává obhospodařující investiční společnost jako statutární ředitel Fondu, a to dva členy na návrh většiny akcionářů Fondu a jednoho člena na návrh předsedy představenstva této investiční společnosti. Investiční výbor o svém stanovisku rozhoduje prostou většinou svých hlasů.

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

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

Jméno a příjmení:	Tomáš Bortl
Další identifikační údaje:	datum narození: 4. 3. 1979 Bytem: Boloňská 602/5, 109 00 Praha 10
Období výkonu funkce:	celé Účetní období

Členové výboru pro audit v průběhu Účetního období

Fond zřídil výbor pro audit, který se skládá ze tří členů, přičemž všichni členové byli zvoleni valnou hromadou. Pravomoci výboru pro audit se řídí ust. § 44a ZoA.

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

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

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

Prohlášení

Nikdo z členů správních, řídicích a dozorčích orgánů ani vrcholového vedení nebyl za předešlých pět let odsouzen za podvodný trestný čin a není ani nebyl v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací. Vůči žádnému z členů správních, řídicích a dozorčích orgánů ani vrcholového vedení nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů. Mezi členy správních, řídicích a dozorčích orgánů ani vrcholového vedení a Fondem v Účetním období nenastaly žádné střety zájmů.

b) Principy odměňování osob s řídicí pravomocí Fondu, jména a příjmení těchto osob a popis jejich činnosti a s nimi spojených působností a rozhodovacích pravomocí (§ 118 odst. 4 písm. h) ZPKT)

Osobou s řídicí pravomocí Fondu je AVANT IS, která zastává funkci statutárního orgánu, ve které je zastoupena pověřenými zmocněnci Mgr. Ing. Ondřejem Pieranem, CFA, Mgr. Robertem Robkem a Mgr. Daniele Štírem. Osoba s řídicí pravomocí Fondu je odměňována na základě smlouvy o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu formou fixní měsíční odměny. Tato smlouva včetně odměňování musí být schválena valnou hromadou Fondu.

K poslednímu dni Účetního období Fond nepřijal samostatná pravidla týkající se politiky odměňování ani nezřídil výbor pro odměny.

Úplata za obhospodařování majetku Fondu a jeho administraci je (v souladu se statutem a smlouvou o výkonu funkce) hrazena z majetku Fondu souvisejícího s investiční činností a je stanovena na 60.000,- Kč měsíčně za každý započatý kalendářní měsíc

c) Peněžité a nepeněžité příjmy, které přijaly za Účetní období osoby s řídicí pravomocí od Fondu a od osob ovládaných Fondem (§ 118 odst. 4 písm. f) ZPKT)

Číselné údaje a informace o výši všech peněžitých příjmů, které za Účetní období od Fondu přijaly osoby s řídicí pravomocí, jsou uvedeny pod částí 3 písm. l) Výroční zprávy. Řídící osoby za Účetní období nepřijaly žádné peněžité ani nepeněžité příjmy od osob ovládaných Fondem.

Pověření zmocněnci jako členové statutárního orgánu a jako osoby s řídicí pravomocí (vedoucí osoby) nepřijali v Účetním období žádný peněžitý nebo nepeněžitý příjem, a to ani od Fondu a ani od osob ovládaných Fondem.

Osobami s řídicí pravomocí v širším smyslu jsou i osoby s kontrolní pravomocí, tzn. členové jeho kontrolního orgánu. Členové kontrolního orgánu nejsou z majetku Fondu za výkon funkce odměňováni ani nepobírají žádná nepeněžitá plnění.

Členové kontrolního orgánu jako osoby s kontrolní pravomocí nepřijali z titulu své kontrolní funkce ve Fondu v Účetním období žádný peněžitý ani nepeněžitý příjem, a to ani od Fondu a ani od osob ovládaných Fondem.

d) Počet akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu, které jsou ve vlastnictví osob s řídicí pravomocí Fondu, opce a srovnatelné investiční nástroje, jejichž hodnota se vztahuje k akciím nebo obdobným cenným papírům představujícím podíl na Fondu a jejichž smluvními stranami jsou uvedené osoby, nebo které jsou uzavřeny ve prospěch uvedených osob (§ 118 odst. 4 písm. g) ZPKT)

Ve vlastnictví osob s řídicí pravomocí Fondu nejsou žádné akcie nebo obdobné cenné papíry představující podíl na Fondu, kromě pana Roberta Schneidera, který je držitelem 20 ks zakladatelských akcií a 128 815 ks investičních akcií.

Pověření zmocněnci jako členové statutárního orgánu a jako osoby s řídicí pravomocí (vedoucí osoby) nevlastní žádné cenné papíry představující podíl na Fondu a nevlastní ani žádná jiná práva k akciím představující podíl na Fondu.

e) Informace o odměnách účtovaných za Účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb, a to zvlášť za Fond a zvlášť za konsolidovaný celek (§ 118 odst. 4 písm. k) ZPKT)

Za Účetní období byly auditorem za povinný audit roční účetní závěrky účtovány následující odměny (individuální Fond):

Účtovaná odměna auditora:	280 tis. Kč
Odměna za povinný audit roční účetní závěrky	280 tis. Kč
Odměna za jiné ověřovací služby	0 tis. Kč
Odměna za daňové poradenství	0 tis. Kč
Odměna za jiné neauditorské služby	0 tis. Kč

Za Účetní období byly auditorem za povinný audit roční účetní závěrky účtovány následující odměny (konsolidovaný celek):

Účtovaná odměna auditora:	430 tis. Kč
Odměna za povinný audit roční účetní závěrky	430 tis. Kč
Odměna za jiné ověřovací služby	0 tis. Kč
Odměna za daňové poradenství	0 tis. Kč
Odměna za jiné neauditorské služby	0 tis. Kč

Poznámka: Výše uvedená odměna za konsolidovaný celek zahrnuje i audit individuální účetní závěrky.

Výkon vnitřního auditu Fondu vykonává AVANT IS v rámci činnosti administrace, přičemž odměna za výkon vnitřního auditu je zahrnuta do fixní měsíční odměny, kterou Fond vyplácí společnosti AVANT IS na základě smlouvy o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu.

f) Organizační struktura:

Skupinu k 31.12.2021 a 2020 je možné popsat následovně:

Mateřská společnost:

Obchodní firma:	Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Další identifikační údaje:	IČO: 242 61 386 se sídlem: Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
Předmět činnosti	Vlastnictví a rozvoj komplexu nemovitostí na adrese sídla společnosti.

Dceřiné společnosti:

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

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

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

Další informace jsou uvedeny v příloze č. 2 a 4 této Výroční zprávy.

g) Hlavní akcionáři:

Jméno/Obchodní firma:	Robert Schneider
Další identifikační údaje:	datum narození: 21. 8. 1968 bytem: U lužického semináře 97/18, Malá Strana, 118 00 Praha 1
Výše podílu:	99,73 %
Účast na kapitálu /hlasovacích právech Fondu:	99,73 % / 99,73 %
Typ účasti:	přímá

Akcionáři mají stejná hlasovací práva.

Další informace jsou uvedeny v příloze č. 5 Výroční zprávy.

h) Popis práv a povinností spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu, a to alespoň odkazem na zákon upravující právní poměry obchodních společností a družstev a stanovy Fondu, pokud se jedná o druh akcie, nebo na srovnatelný zahraniční právní předpis a stanovám obdobný dokument Fondu, pokud se jedná o druh obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT)

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

Zakladatelské akcie

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

Práva spojená se zakladatelskými akciemi

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

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.

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

Investiční akcie

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

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

i) Dividendová politika

Valná hromada Fondu může rozhodnout o tom, že akcionářům bude vyplacen podíl na zisku. Podílem na zisku akcionářů Fondu je dividenda určená poměrem akcionářova podílu k základnímu kapitálu Fondu k datu výplaty dividendy určenému k takovému účelu valnou hromadou Fondu. Souhrn vyplacených dividend za příslušné účetní období nesmí být vyšší, než je hospodářský výsledek za příslušné účetní období po odečtení prostředků povinně převáděných do kapitálových fondů Fondu, jsou-li zřízeny, a neuhrazených ztrát minulých let a po přičtení nerozděleného zisku minulých let a fondů vytvořených ze zisku, které Fond může použít dle svého volného uvážení. Fond nesmí vyplatit zisk nebo prostředky z jiných vlastních zdrojů, ani na ně vyplácet zálohy, pokud by si tím přivodil úpadek.

Fond nemá stanoveny pevné zásady dividendové politiky.

j) Regulační prostředí

Regulace kapitálového trhu stanoví rámec pro podnikání Fondu na kapitálovém trhu, přičemž tato činnost je upravena zejména ZPKT a ZISIF. ČNB na základě těchto zákonů upravuje pravidla pro vstup na kapitálový trh, pravidla jednání s investory a klienty a pravidla tržní transparency. ČNB se tak významně podílí na přípravě řady právních předpisů týkajících se tuzemského finančního trhu. Regulace zahrnuje zpravidla činnosti tuzemských investičních fondů a jejich obhospodařovatelů, administrátorů a depozitářů.

Fond podléhá regulaci ČNB, která plní úlohu integrovaného orgánu dohledu nad finančním trhem v České republice. ČNB vykonává dohled nad subjekty a nad infrastrukturou kapitálového trhu. Při výkonu dohledu nad finančním trhem posiluje ČNB důvěru investorů a emitentů především tím, že přispívá k ochraně investorů a podporuje transparentnost finančního trhu a tržní disciplínu. V rámci výkonu dohledu nad investičními společnostmi a fondy se ČNB zaměřuje zejména na fondy s potenciálně významným systémovým dopadem, což jsou především fondy kolektivního investování spravující finanční prostředky veřejnosti. Dohled ČNB nad kapitálovým trhem zahrnuje mimo jiné také licenční, schvalovací a povolovací činnosti, kontrolu dodržování zákonů a přímo použitelných předpisů Evropské unie (v případě, že je k této kontrole ČNB zmocněna), vyhlášek a opatření vydaných ČNB, ukládání nápravných opatření, řízení o přestupcích a zajišťování činnosti regulace a aktivity v oblasti mezinárodní spolupráce.

Dohled nad kapitálovým trhem ČNB provádí následnou kontrolní činnost, která je zaměřena na dodržování stanovené regulace, dodržování pravidel odborné péče při správě fondů a nastavení řídicích a kontrolních systémů.

Fond uvádí, že neeviduje vládní, hospodářskou, fiskální, měnovou ani obecnou politiku, která by významně ovlivnila nebo by mohla ovlivnit provoz Fondu, a to ať už přímo, nebo nepřímo.

k) Zaměstnanci

Ke konci Účetního období neměl Fond žádné zaměstnance.

l) Významné smlouvy

Významné smlouvy uzavřené Fondem v průběhu Účetního období, mimo smluv uzavřených v rámci běžného podnikání Fondu, jsou uvedeny v příloze č. 5 Výroční zprávy.

m) Regulované trhy

Cenné papíry vydané Fondem uvedené v části 1 písm. b) Výroční zprávy jsou přijaty k obchodování pouze na evropském regulovaném trhu BCPP.

n) Rating

Fond nepožádal o přidělení ratingu, žádný rating Fondu nebyl přidělen.

o) Alternativní výkonnostní ukazatele

Způsob výpočtu/stanovení vybraných ukazatelů

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

Pákový efekt metodou hrubé hodnoty aktiv – ukazatel využití pákového efektu vypočtený metodou definovanou čl. 6 a 7 AIFMR. Obecně je tento ukazatel stanoven jako poměr mezi celkovou expozicí fondu

a celkovým NAV Fondu z investiční činnosti. Výpočet celkové expozice je stanoven jako celkový součet hrubých hodnot všech expozic upravený postupem dle čl. 7 AIFMR.

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

Neoficiální verze

5. Samostatná část Výroční zprávy

- a) **Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu Fondu a jeho konsolidačního celku k rizikům, kterým Fond a jeho konsolidační celek je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. b) ZPKT)**

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

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

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

Výkon vnitřní kontroly je zajišťován vnitřním auditorem administrátora Fondu a pracovníkem administrátora Fondu pověřeným výkonem compliance. Jejichž činnosti, povinnosti a pravomoci jsou popsány v organizačním řádu administrátora Fondu a v jeho platných a aktualizovaných interních směrnicích. V rámci vnitřní kontroly je pravidelně kontrolováno a vyhodnocováno dodržování všeobecně závazných právních předpisů a vnitřních řádů, příkazů, pokynů, směrnic a limitů, kontrolováno schvalování a autorizaci transakcí nad stanovené limity, kontrolován průběh činností a transakcí, ověřovány výstupy používaných systémů, jejich rizikovost a metody řízení rizik. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření.

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

- b) **Popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu, dozorčí rady či jiného výkonného nebo kontrolního orgánu Fondu a, jsou-li zřízeny, také jejich výborů (§ 118 odst. 4 písm. c) ZPKT)**

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

Člena představenstva volí a odvolává valná hromada Fondu.

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

Kontrolním orgánem Fondu je dozorčí rada, která se skládá ze tří členů volených a odvolávaných valnou hromadou. Dozorčí rada je usnášeníschopná, je-li přítomna většina jejích členů. Pro přijetí usnesení dozorčí rady je třeba prostá většina hlasů všech členů dozorčí rady. Dozorčí rada zejména kontroluje činnost obhospodařovatele při obhospodařování a administraci majetku Fondu.

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

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

c) Zvláštní pravidla určujících volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT)

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

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

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

d) Zvláštní působnost statutárního orgánu nebo správní rady podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT)

Statutární ředitel nemá zvláštní působnost dle ZOK. Správní rada nemá zvláštní působnost dle ZOK kromě oprávnění volit a odvolávat statutárního ředitele s výjimkou volby prvního statutárního ředitele.

e) Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu nebo obdobného shromáždění vlastníků cenných papírů představujících podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT)

Nejvyšším orgánem fondu je valná hromada, které přísluší rozhodovat o všech záležitostech, které do její působnosti svěřuje zákon nebo stanovy fondu. Stanovy fondu svěřují vedle ZOK do působnosti valné hromady rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení základního kapitálu pověřenou správní radou nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností, volbu a odvolání statutárního ředitele a schválení smlouvy o výkonu funkce členů správní rady a statutárního ředitele, včetně schválení veškerých odměn, které jsou jim pro výkon jejich funkce poskytovány a rozhodnutí o přeměně fondu.

Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci zakladatelské a/nebo investiční akcie, jejichž počet přesahuje 2/3 (dvě třetiny) celkového počtu hlasovacích práva na společnosti.

Valná hromada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech akcionářů, pokud ZOK nebo stanovy Fondu nevyžadují většinu jinou.

V případě, kdy valná hromada hlasuje o: změně práv spojených s určitým druhem investičních akcií, změně druhu nebo formy investičních akcií, další záležitosti, pro které ZOK vyžaduje hlasování podle druhu akcií v souladu s § 417 ZOK, hlasují současně akcionáři, kteří vlastní investiční akcie a akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie. V takovém případě je s investičními akciemi spojeno hlasovací právo, přičemž s každou investiční akcií je spojeno 100 (sto) hlasů. Takováto valná hromada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech akcionářů vlastnicích zakladatelské akcie a nadpoloviční většinou hlasů přítomných akcionářů vlastnicích investiční akcie dle druhu akcií (nadpoloviční většina se počítá pro každý druh investičních akcií zvlášť), pokud ZOK nebo tyto stanovy nevyžadují většinu jinou.

Souhlas alespoň 3/4 (tříčtvrtinové) většiny hlasů všech akcionářů je zapotřebí pro rozhodnutí valné hromady v případě těchto záležitostí: změna stanov společnosti, zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu, schválení podílů na likvidačním zůstatku, rozhodnutí o přeměně společnosti, schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti společnosti, změna druhu nebo formy akcií, změna práv spojených s určitým druhem akcií, volba a odvolání členů správní rady, volba prvního statutárního ředitele, rozhodnutí o rozdělení zisku, o zcizování a nabývání majetku, bude-li hodnota zcizovaného nebo nabyvaného majetku přesahovat 100.000.000,- Kč, o přijetí zápůjčky či úvěru, bude-li zápůjčka nebo úvěr přesahovat částku 100.000.000,- Kč, poskytování jakéhokoliv zajištění dluhu, jehož výše bude přesahovat částku 100.000.000,- Kč, změna statutu společnosti ve věci investiční strategie a způsobu investování, úplaty obhospodařovateli, administrátorovi a depozitáři, nákladů souvisejících s obhospodařováním majetku fondu.

f) Informace o kodexech řízení a správy Fondu, které jsou pro něj závazné, nebo které dobrovolně dodržuje (§ 118 odst. 4 písm. j) ZPKT)

Fond je řízen a spravován investiční společností, která je povinna se při obhospodařování a administraci Fondu řídit zákonem a aktualizovaným souborem vnitřních norem schválených ČNB. Mimo výše uvedené neexistují žádné kodexy řízení a správy Fondu, které by byly pro Fond závazné, nebo které by dobrovolně dodržoval.

g) Popis, jak Fond naplňuje kodex řízení a správy společnosti, který je pro něj závazný nebo který dobrovolně dodržuje, a to zejména ve vztahu k tématům, která mají podle jeho odůvodněné úvahy pro společníky největší význam (§ 118 odst. 6 ZPKT)

Fond nemá žádný kodex řízení a správy, který by pro něj byl závazný nebo který by dobrovolně dodržoval.

h) Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. l) ZPKT)

Jelikož je volba členů statutárního orgánu, kontrolního orgánu i výboru pro audit v působnosti valné hromady, neuplatňuje na ně Fond žádnou politiku rozmanitosti. Při obsazování orgánů Fond principiálně

akcentuje výběr osob, jejichž odborné znalosti a zkušenosti svědčí o jejich způsobilosti k řádnému výkonu funkce, při dodržení zásad nediskriminace a rovného zacházení.

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

Informace o struktuře vlastního kapitálu Fondu jsou uvedeny v příloze č. 2 a 4 této Výroční zprávy.

Základní kapitál Fondu (celkový fondový kapitál) je rozdělen na dva druhy akcií:

Zakladatelské akcie

Podoba:	listinný cenný papír
Forma:	na jméno
Jmenovitá hodnota:	kusové
Přijetí k obchodování na regulovaném trhu:	nejsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, tzn. nejsou kótovány na žádném oficiálním trhu
ISIN	CZ0008041373
Počet akcií ke konci Účetního období:	20 kusů

Investiční akcie (vykázané dle IFRS jako závazek)

Podoba:	zaknihovaný cenný papír
Forma:	na jméno
Jmenovitá hodnota:	kusové
Přijetí k obchodování na regulovaném trhu:	Od roku 2015 jsou investiční akcie s právem na odkup přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s.
ISIN	CZ0008041381
Počet akcií ke konci Účetního období:	129 159 kusů

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

Akcie Fondu může smluvně nabývat osoba nejméně ve výši min. 1.000.000 Kč při splnění dalších podmínek ZISIF.

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

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

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

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

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

Hlasovací práva na valné hromadě Fondu jsou spojena s oběma druhy akcií.

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

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

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

Žádný druh akcií nemá omezená hlasovací práva. Podrobnosti o počtu hlasů, při hlasování, se řídí stanovami Fondu.

S každou zakladatelskou akcií je spojeno 100 (sto) hlasů

S každou investiční akcií je spojen 1 (jeden) hlas s výjimkou hlasování, kdy valná hromada hlasuje: o změně práv spojených s určitým druhem investičních akcií, změně druhu nebo formy investičních akcií, další záležitosti, pro které ZOK vyžaduje hlasování podle druhu akcií v souladu s § 417 ZOK, kdy v takovémto případě je spojena každá investiční akcie se 100 (sto) hlasy.

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

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

o) Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývající, s výjimkou takových smluv, jejichž uveřejnění by bylo pro Fond vážně poškozující (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT)

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

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

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

- q) Programy, na jejichž základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu Fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek, a o tom, jakým způsobem jsou práva z těchto cenných papírů vykonávána (§ 118 odst. 5 písm. k) ZPKT)

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

Neoficiální verze

6. Prohlášení oprávněných osob Fondu

Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že Výroční zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za Účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

Zpracoval: Mgr. Daniel Šritr

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

Dne: 28. dubna 2022

Podpis:



Neoficiální verze

7. Přílohy

- Příloha č. 1 – Zpráva auditora ke konsolidované účetní závěrce
- Příloha č. 2 – Konsolidovaná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem (ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)
- Příloha č. 3 – Zpráva auditora k individuální účetní závěrce
- Příloha č. 4 – Individuální účetní závěrka Fondu ověřená auditorem (ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)
- Příloha č. 5 – Zpráva o vztazích za Účetní období (ust. § 82 ZOK)
- Příloha č. 6 – Identifikace majetku Fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku Fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)
- Příloha č. 7 – Názvy společností, v nichž byli jednotliví členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení Fondu členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech s uvedením toho, zda příslušná osoba stále je či není členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem

Neoficiální verze

Příloha č. 1 – Zpráva auditora ke konsolidované účetní závěrce Fondu

Neoficiální verze



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

určena akcionářům společnosti

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

Zpráva o auditu konsolidované účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („Společnost“) a jejích dceřinných společností („Skupina“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z konsolidovaného výkazu o finanční situaci k 31.12.2021, konsolidovaného výkazu o úplném výsledku, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu a konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2021 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 2 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka **podává věrný a poctivý obraz finanční situace Skupiny k 31.12.2021 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2021** v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Hlavní záležitosti auditu

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

Ocenění investice do nemovitostí

Z celkové výše aktiv k rozvahovému dni představují 87% investice do nemovitostí. Investice do nemovitostí se po prvotním vykázání oceňují reálnou hodnotou. Změny reálné hodnoty investic do nemovitostí jsou vykázány ve výkazu o úplném výsledku v položce Změny reálné hodnoty – investice do nemovitostí. Oceňování investice do nemovitostí je proto pro náš audit důležité.

Naše auditorské postupy zahrnovaly posouzení vhodnosti zvolených metod ocenění v expertních znaleckých posudcích, které Skupina použila pro ocenění reálnou hodnotou. Dále zahrnovaly detailní testy účtování změn reálných hodnot v porovnání s oceněním v posudcích s ohledem na úplnost a



presnost ocenění a posouzení dostatečnosti a vhodnosti informací zveřejněných v komentářích ke konsolidovaným účetním výkazům. Zvolené oceňovací postupy pro stanovení reálné hodnoty jsme vyhodnotili jako přiměřené a způsob jejího promítnutí do konsolidované účetní závěrky jako správný.

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

Aplikace IFRS 16 - Leasingy

Část výnosů Skupiny je realizována též z pronájmu pronajatých nemovitostí. Skupina si pronajímá od třetí strany nemovitost dlouhodobě a vykázání související nájemní smlouvy podléhá standardu IFRS 16 – Leasingy. Současně se jedná o investici do nemovitostí, tedy následně je aplikován standard IAS 40 – Investice do nemovitostí. Tuto oblast proto považujeme pro náš audit za důležitou.

Ověřili jsme výpočet a účtování úroku a splátek leasingového závazku. Ověřili jsme též následné ocenění k rozvahovému dni – přecenění na reálnou hodnotu, které Skupina provedla na základě expertního znaleckého posudku. S využitím vlastních znalců jsme posoudili oceňovací postupy použité v posudku. Zvolené oceňovací postupy jsme vyhodnotili jako přiměřené a promítnutí ocenění v konsolidované účetní závěrce považujeme za správné.

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

Účtování výnosů z investice do nemovitostí

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

Naše auditorské postupy, které jsme provedli v reakci na riziko významné (materiální) nesprávnosti zaúčtovaných výnosů, zahrnovaly zejména analytické testy zaúčtovaných výnosů ve vazbě na nájemní smlouvy a detailní testy účtování částek souvisejících s vybranými nájemními smlouvami se zaměřením na ukončené nájemní smlouvy, nové nájemce, nově pronajímané prostory a přeučtování služeb. Dospěli jsme k závěru, že vykázané výnosy jsou v souladu s uzavřenými nájemními smlouvami a jsou v účetnictví Skupiny zobrazeny správně z věcného i časového pohledu.

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

Ocenění poskytnutých půjček a dopady COVID-19

Skupina oceňuje poskytnuté půjčky, které spolu s pohledávkami tvoří zhruba 7% jejích aktiv, v souladu s IFRS 9 reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty. Pandemie COVID-19, která od roku 2020 ovlivňuje hospodaření firem, neměla na Skupinu žádný negativní dopad v oblasti investice do nemovitostí s ohledem na nájemce z oblasti zdravotnictví, nicméně v oblasti poskytnutých půjček existuje vyšší riziko nesplacení z důvodu dopadu pandemie na hospodaření dlužníků. Posouzení a promítnutí takového rizika může mít významný dopad na výsledek hospodaření Společnosti, proto jsme tuto oblast pro audit považovali za významnou.

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



poskytnuté půjčky. Zvolené postupy pro ocenění poskytnutých půjček jsme vyhodnotili jako přiměřené a promítnutí ocenění v konsolidované účetní závěrce považujeme za správné.

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

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

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

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

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



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

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

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

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

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Skupiny nás dne 29. 6. 2021 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Skupiny jsme druhým rokem.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok ke konsolidované účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 28. 4. 2022 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

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

22HLAV s.r.o.

člen mezinárodní asociace nezávislých profesionálních firem

MSI Global Alliance, Legal & Accounting Firms

Všebořická 82/2, 400 01 Ústí nad Labem

Evidenční číslo KAČR 277

Ing. Miroslava Nebuželská

Evidenční číslo KAČR 2092

V Praze, dne 28. dubna 2022



Příloha č. 2 – Konsolidovaná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem
(ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

Neoficiální verze

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

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

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

Neoficiální verze

Konsolidovaný výkaz o finanční pozici (rozvaha)

v tis. Kč

	Poznámka	31/12/2021	31/12/2020
AKTIVA			
AKTIVA – neinvestiční			
Peníze a peněžní ekvivalenty	5.8	209	209
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií		209	209
AKTIVA – investiční			
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	5.3	74 977	71 211
Hmotný majetek	5.4	1 574	818
Poskytnuté zápůjčky	5.5	216 570	208 560
Nedokončené investice do nemovitostí	5.6	66 498	14 707
Investice do nemovitostí	5.6	3 042 114	2 950 508
Investice do nemovitostí – pronajaté prostory	5.6	14 941	19 420
Obchodní a jiné pohledávky	5.7	31 482	73 302
Peníze a peněžní ekvivalenty	5.8	76 051	126 497
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům investičních akcií s právem na odkup		3 524 207	3 465 023
AKTIVA celkem		3 524 416	3 465 232
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál – neinvestiční			
Základní kapitál (zapisovaný)	5.9	2 000	2 000
Kumulované ztráty	5.9	-1 791	-1 791
Vlastní kapitál neinvestiční celkem		209	209
Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné držitelům zakladatelských akcií celkem		209	209
Závazky – investiční			
Dlouhodobé závazky			
Odložený daňový závazek	5.20	116 506	107 989
Dlouhodobé závazky	5.12	320 774	902 496
Dlouhodobé závazky z nájmu	5.12	13 014	15 108
Dlouhodobé závazky celkem		450 294	1 025 593
Krátkodobé závazky			
Krátkodobé závazky	5.11	502 229	59 101

Krátkodobé závazky z nájmu	5.11	2 576	3 824
Krátkodobé závazky celkem		504 805	62 925
Závazky investiční celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)		955 099	1 088 518
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	5.10	2 569 108	2 376 505
Z toho: - nekontrolní podíly		29 774	25 275
- držitelé investičních akcií s právem na odkup		2 539 334	2 351 230
Závazky celkem		3 524 207	3 465 023
Vlastní kapitál a závazky celkem (včetně nekontrolních podílů)		3 524 416	3 465 232

Neoficiální verze

Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku

v tis. Kč

	Poznámka	2021	2020
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	5.6, 5.15	237 490	227 779
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	5.6, 5.18	-51 879	-46 230
Ostatní provozní náklady	5.18	-4 367	-4 223
Změna reálné hodnoty – investice do nemovitostí	5.16	81 502	177 267
Změna reálné hodnoty – ostatní	5.16	-42 924	-1 394
Ostatní výnosy	5.17	1 138	241
Provozní výsledek hospodaření		220 960	353 440
Nákladové / výnosové úroky	5.19	-17 194	-7 093
Ostatní finanční náklady / výnosy	5.19	-62	-60
Finanční výsledek hospodaření		-17 256	-7 153
Výsledek hospodaření před zdaněním		203 704	346 287
Daň z příjmů za běžnou činnost	5.20	-14 866	-20 038
Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		188 838	326 249
Položky, které nejsou reklasifikovány do Výsledku hospodaření za účetní období:			
Změny reálné hodnoty kapitálových investic přeceňovaných na reálnou hodnotu do Ostatního úplného výsledku hospodaření	5.3	3 766	1 839
Související daňový dopad		-	-
Ostatní úplný výsledek za účetní období po zdanění před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		3 766	1 839
Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		192 604	328 088
– Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele vyplatitelných investičních akcií		188 104	322 894
– Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií		0	0
– Nekontrolní podíly		4 500	5 194
Zvýšení/snížení (-) čistých aktiv na 1 investiční akcii	5.22	1 456 Kč	2 500 Kč
Základní zisk na 1 zakladatelskou akcii		0 Kč	0 Kč

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu

v tis. Kč

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

Neoficiální verze

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

v tis. Kč

	31/12/2021	31/12/2020
Počet investičních akcií (ks)	129 159	129 159
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií s právem na odkup po zohlednění nekontrolních podílů (v tis. Kč)	2 539 334	2 351 230
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	19 661	18 204

Neoficiální verze

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

v tis. Kč

	2021	2020
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup k 1. lednu	2 351 230	2 028 336
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	188 104	322 894
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup k 31. prosinci	2 539 334	2 351 230

Konsolidovaný výkaz peněžních toků

v tis. Kč

	Poznámka	2021	2020
Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií za období / Výsledek hospodaření za běžnou činnost před zdaněním připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií		203 704	346 288
Úpravy o nepeněžní operace		-21 052	-181 699
Odpis dlouhodobého majetku a pohledávek	5.4	270	81
Čistý zisk / ztráta z finančních operací	5.19	62	60
Úprava o nákladové a výnosové úroky	5.19	17 194	7 093
Úprava o přecenění investice do nemovitosti	5.16	-81 502	-174 480
Úprava o přecenění FVPL aktiv	5.16	42 924	-1 394
Ostatní nepeněžní operace			-13 059
Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu		182 652	164 589
Změna stavu pracovního kapitálu		12 245	36 016
Změna stavu krátkodobých pohledávek		11 383	28 747
Změna stavu krátkodobých závazků		862	7 269
Čistý provozní peněžní tok před zdaněním		194 897	200 605
Zaplacené úroky		-255	-283
Přijaté úroky			
Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost	5.20	-9 422	-4 673
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		185 220	195 649
Výdaje spojené s nabytím FVTPL aktiv			-50
Příjmy z prodeje FVTPL aktiv			50
Výdaje spojené s nabytím investice do nemovitostí		-52 862	-39 396
Výdaje spojené s nabytím hmotného majetku		-756	
Příjmy z prodeje hmotného majetku		2 055	1 135
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		-51 563	-38 261
Změna stavu závazků z financování		-168 780	19 021
Splátka nájmu		-2 539	-2 423

Změna stavu dlouhodobých pohledávek		-12 784	-73 001
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		-184 103	-56 403
Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		-50 546	100 985
Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	5.8	126 706	25 721
Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	5.8	76 260	126 706
– z toho peněžní prostředky vztažené k základnímu kapitálu	5.8	209	209
– z toho peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplacitelných investičních akcií	5.8	76 051	126 497

Neoficiální verze

Komentáře ke konsolidovaným účetním výkazům

1 Obecné informace

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

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

V roce 2021 a 2020 Skupina podnikala v oblasti investování v České republice, a to podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů.

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

Statutární orgány Mateřské společnosti

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

Valná hromada Společnosti na svém jednání dne 19. listopadu 2020 s účinností od 1. ledna 2021 jmenovala společnost AVANT investiční společnost, a.s. do funkce individuálního statutárního orgánu. Od 1. ledna 2021 při výkonu funkce statutárního orgánu bude zastupovat společnost AVANT investiční společnost, a.s. pouze Mgr. Daniel Štrtr.

Valná hromada Společnosti na svém jednání dne 19. listopadu 2020 s účinností od 1. ledna 2021 jmenovala pana Roberta Schneidera, Mgr. Davida Mikulu a pana Robert Schneider jun. do funkce členů kontrolního orgánu.

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

K 31. prosinci 2021:

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

Při výkonu funkce zastupuje:

Jméno	Funkce
Mgr. Daniel Štrtr	Pověřený zmocněnec

Členové dozorčí rady k 31. prosinci 2021:

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

Členové výboru pro audit k 31. prosinci 2021:

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

2 Konsolidační celek a podnikové kombinace

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

Společnost	Země	Hlavní činnost	Efektivní vlastnický podíl
Mateřská společnost			
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 24261386, sídlo: Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4	Česká republika	Vlastnictví a rozvoj komplexu nemovitostí na adrese sídla společnosti	
Dceřiné společnosti			
ASUZA a.s., IČO: 283 68 258, sídlo: Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4	Česká republika	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor na adrese sídla společnosti	92,03 %, přímý podíl
Fisolta commerz s.r.o., IČO: 035 86 103, sídlo: Durychova 101/66, Lhotka, 142 00 Praha 4	Česká republika	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	100,00 %, přímý podíl

Změny konsolidačního celku:

V roce 2021 ani v roce 2020 neproběhly žádné změny konsolidačního celku.

3 Přehled základních účetních politik

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

3.1 Základní zásady sestavení účetní závěrky

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

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

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

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

3.2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly

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

3.3 Konsolidace

A) Konsolidační celek

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

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

B) Dceřiné podniky

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

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

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

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

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

3.4 Vykazování podle segmentů

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

3.5 Přepočty cizích měn

A) Funkční měna a měna vykazování

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

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

B) Transakce a zůstatky

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

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

3.6 Finanční aktiva a závazky

Finanční aktiva:

a) Majetkové a dluhové cenné papíry

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

Majetkové cenné papíry určené jako FVTOCI:

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

Finanční aktivum je drženo k obchodování, pokud:

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

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

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

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

Dluhové cenné papíry:

Smluvní peněžní toky dluhových cenných papírů Skupiny představují pouze jistinu a úroky. Tyto cenné papíry ale nejsou drženy za účelem inkasa smluvních peněžních toků ani za účelem inkasa smluvních peněžních toků a za účelem prodeje.

b) Ostatní investice – poskytnuté zápůjčky a krátkodobé pohledávky

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

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

Finanční závazky:

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

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

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

Prvotní vykazání:

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

Odúčtování:

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

Následné vykazání:

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

Odhad reálné hodnoty:

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

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

Převody mezi úrovněmi hierarchie reálné hodnoty:

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

3.8 Odhady reálné hodnoty

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

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

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

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

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

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

Stanovení reálné hodnoty u poskytnutých půjček

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

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

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

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

Hierarchie reálné hodnoty má následující úrovně:

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

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

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

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálné hodnoty finančních aktiv a závazků Skupiny oceňované reálnou hodnotou k 31. prosinci 2021:

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

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

Významné nepozorovatelné vstupy použité při měření reálné hodnoty kategorizované na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot spolu s kvantitativní analýzou citlivosti k 31. prosinci 2021 a 2020 jsou uvedeny níže:

31.12.2021	Reálná hodnota k 31.12.2021 v tis. Kč	Technika ocenění	Významné nepozorovatelné vstup	Citlivost vstupů pro určení reálné hodnoty
Poskytnuté zápůjčky	216 570	Metoda diskontovaných peněžních toků	Úroková marže byla Skupinou stanovena na 2 % pro společnosti ovládané nebo spoluořádané ultimátním vlastníkem společnosti a 4 % pro ostatní společnosti	Pokud by se úroková marže zvýšila o 1 %, vedlo by to ke snížení reálné hodnoty poskytnutých půjček o 9 444 tis. Kč. Pokud by se úroková marže snížila o 1 %, vedlo by to ke zvýšení reálné hodnoty poskytnutých půjček o 19 441 tis. Kč.
31.12.2020	Reálná hodnota k 31.12.2020 v tis. Kč	Technika ocenění	Významné nepozorovatelné vstup	Citlivost vstupů pro určení reálné hodnoty
Poskytnuté zápůjčky	208 560	Metoda diskontovaných peněžních toků	Úroková marže byla Skupinou stanovena na 2 % pro společnosti ovládané nebo spoluořádané ultimátním vlastníkem společnosti a 4 % pro ostatní společnosti	Pokud by se úroková marže zvýšila o 1 %, vedlo by to ke snížení reálné hodnoty poskytnutých půjček o 11 726 tis. Kč. Pokud by se úroková marže snížila o 1 %, vedlo by to ke zvýšení reálné hodnoty poskytnutých půjček o 24 276 tis. Kč.

3.9 Hmotný majetek

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

Majetek	Předpokládaná doba životnosti
Nábytek	15 let
Inventář	25 let

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

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

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

3.10 Nehmotná aktiva – goodwill

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

3.11 Investice do nemovitostí

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

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

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

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

3.12 Leasing

Skupina jako nájemce:

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

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

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

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

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

Pro stanovení marginální výpůjční sazby Skupina:

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

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

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

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

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

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

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

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

Skupina jako pronajímatel:

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

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

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

3.13 Obchodní pohledávky

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

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

3.14 Peníze a peněžní ekvivalenty

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

3.15 Základní kapitál

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

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

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

- odkupitelný nástroj musí držitele opravňovat k poměrnému podílu na čistých aktivech Fondu;
- odkupitelný nástroj musí být nejvíce podřízenou třídou a vlastnosti této třídy musí být identické;
- nesmí existovat žádné smluvní závazky dodat hotovost nebo jiné finanční aktivum, než je závazek emitenta k jejich zpětnému odkupu; a

- celkové očekávané peněžní toky z odkupitelného nástroje po dobu jeho životnosti musí být v zásadě založeny na zisku nebo ztrátě emitenta.

V opačném případě jsou investiční akcie klasifikovány jako závazky.

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

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

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

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

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

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

3.17 Obchodní závazky

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

3.18 Přijaté zápůjčky

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

3.19 Splatná a odložená daň z příjmů

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

Splatná daň z příjmů se vypočte na základě daňových zákonů, které byly k rozvahovému dni schváleny, nebo proces jejich schválení zásadním způsobem pokročil. Vedení Společnosti pravidelně vyhodnocuje

postupy uplatněné při sestavení daňového přiznání, které se týká situací, kdy Společnost interpretuje příslušné daňové předpisy, a v případě potřeby vytváří rezervu na základě předpokládané částky, která bude splatná daňovému orgánu.

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

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

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

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

3.20 Rezervy

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

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

3.21 Vykazování výnosů

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

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

Tržby za poskytnutí služeb jsou zaúčtovány k datu uskutečnění služeb.

3.22 Výpůjční náklady

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

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

3.23 Spřízněné strany

Spřízněnými stranami společnosti se rozumí:

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

3.24 Následné události

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

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

4 Rozhodující účetní odhady a úsudky

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

4.1 Významné účetní odhady a předpoklady

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

A) Klasifikace a ocenění investice do nemovitostí

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

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

B) Reálná hodnota bezúročného závazku

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

C) Reálná hodnota majetkových cenných papírů

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

4.2 Dopad novel a interpretací IFRS na konsolidované finanční výkazy Fondu**4.2.1 Závazné novely a interpretace IFRS**

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

- Změny IFRS 4 Pojistné smlouvy – odklad IFRS 19 (vydaný v červnu 2020, platný od 1.1.2021)

Cílem změn je řešit přechodné účetní důsledky rozdílných dat účinnosti IFRS 9 Finanční nástroje a nadcházejícího IFRS 17 Pojistné smlouvy pro vybrané účetní jednotky. Změnami IFRS 4 se zejména prodlužuje doba použitelnosti přechodné výjimky z uplatňování IFRS 9 až do roku 2023, aby se datum účinnosti IFRS 9 sladilo s novým IFRS 17.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neeviduje pojistné smlouvy, proto změny standardu nemají vliv na konsolidovanou účetní závěrku.

- Změny IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 14 a IFRS 16 Úroková srovnávací úroková sazba – Fáze 2 (vydaný v srpnu 2020, platný od 1.1.2021)

- Úprava standardu IFRS 9 Finanční nástroje
- Úprava standardu IFRS 7 Finanční nástroje
- Úprava standardu IAS 39 Finanční nástroje

Jedná se o druhou reakci IASB na očekávané změny, které by měla přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví. Novelizace upravuje postupy, jak v účetní závěrce reagovat na případné změny ve výši smluvních peněžních toků finančních nástrojů a v zajišťovacím účetnictví v důsledku změn IBOR sazeb.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neočekává zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky.

- Úpravy IFRS 16 Leasingy – úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií covid-19 (vydaný v březnu 2021, platný od 1.4.2021)

Cílem úpravy je usnadnit nájemcům účtování o změnách nájemních vztahů v souvislosti s pandemií Covid-19. Úprava přináší praktické zjednodušení umožňujícím nájemcům rozhodnout se, že nebudou posuzovat úlevy na nájemném jako modifikaci leasingu, pokud úlevy na nájemném vznikly jako primární důsledek pandemie a splňují konkrétní podmínky.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neaplikuje praktické zjednodušení u nájemních smluv, proto změny standardu nemají vliv na konsolidovanou účetní závěrku.

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

Nové a novelizované IFRS přijaté pro použití v EU, které nejsou závazně účinné pro rok končící 31. prosince 2021, ale mohou být použity dříve

- **Novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace (vydaný v květnu 2020, platný od 1.1.2022)**

Hlavním cílem úpravy standardu IFRS 3 je, aby se standard odkazoval na nový Konceptní rámec z roku 2018 (dosud odkazy na konceptní rámec z roku 1989).

Dopad na účetní jednotku:

Fond neeviduje podnikové kombinace, proto změna standardu nemá vliv na konsolidovanou účetní závěrku.

- **Novelizace IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím (vydaný v květnu 2020, platný od 1.1.2022)**

Novelizace standardu IAS 16 se zaměřuje na výnosy z prodeje položek vyrobených na majetku před jeho plánovaným použitím, tedy při zkušebním provozu. Výnosy z prodeje položek vyrobených na majetku ve zkušebním provozu již nemohou snižovat pořizovací cenu aktiva.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neeviduje pozemky, budovy ani zařízení, proto změna standardu nemá vliv na konsolidovanou účetní závěrku.

- **Novelizace IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Nevýhodné smlouvy – náklady nutné k naplnění smlouvy (vydaný v květnu 2020, platný od 1.1.2022)**

Novelizace standardu se zaměřuje na Nevýhodné smlouvy a nově definuje neodvratitelné náklady na splnění závazku stanoveného smlouvou překračující jejich ekonomické přínosy. Náklady na splnění smlouvy jsou tak definovány jako náklady, které přímo souvisejí se smlouvou, které zahrnují přírůstkové náklady na splnění smlouvy nebo alokaci dalších nákladů, které souvisejí s plněním smlouvy.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neeviduje nevýhodné smlouvy, proto změna standardu nemá vliv na konsolidovanou účetní závěrku.

- **Novelizace vyplývající z Vyročního projektu zlepšení IFRS cyklu 2018-2020 (vydaný v květnu 2020, platný od 1.1.2022)**

- Úprava standardu IAS 41 Zemědělství

Cílem úpravy je narovnání rozporu mezi požadavky na ocenění reálnou hodnotou podle standardu IAS 41 s požadavky na ocenění reálnou hodnotou dle standardu IFRS 13 Ocenění reálnou hodnotou.

- Úprava standardu IFRS 1 První přijetí IFRS

Pokud dceřiný/společný/přidružený podnik přijímá IFRS později než jeho mateřský podnik, může podle standardu IFRS 1 využít výjimky, aby za splnění podmínek ocenil svá aktiva a závazky v hodnotě vykázané v konsolidované účetní závěrce mateřského podniku. Úpravou tohoto standardu je možné využít této výjimky i na kumulativní kurzové rozdíly.

- Úprava standardu IFRS 9 Finanční nástroje

Úprava standardu IFRS 9 vyjasňuje, které poplatky se zahrnují do použití 10 % testu při posuzování, zda odúčtovat finanční závazek. 10 % testem se rozumí test, zda v případě, kdy je mezi dlužníkem a

věřitelem uzavřena nová úvěrová smlouva, se jedná o významnou změnu podmínek, která by vedla k odúčtování finančního závazku a vykázání nového finančního závazku.

- Úprava standardu IFRS 16 Leasingy

Novelizace se týká zrušení ilustračního příkladu náhrady technického zhodnocení s cílem vyhnout se nejasnostem týkajících se účtování leasingových pobídek.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neočekává zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky.

- **IFRS 17 Pojistné smlouvy (vydaný v květnu 2017) včetně dodatků k IFRS 17 (vydané v červnu 2020, platný od 1.1.2023)**

Standard IFRS 17 Pojistné smlouvy má nahradit standard IFRS 4 Pojistné smlouvy. Standard stanovuje komplexní metodiku vztahující se na všechny pojistné smlouvy a zajistné smlouvy a také na investiční smlouvy s prvky dobrovolné účasti. Dodatek k IFRS 17 pak řeší obavy a problémy s implementací standardu.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neeviduje pojistné smlouvy, proto změna standardu nemá vliv na konsolidovanou účetní závěrku.

- **Změny IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – zveřejnění účetních pravidel (vydané v únoru 2021, platný od 1.1.2023)**

Novelizace nahrazuje termín „podstatná účetní pravidla“ pojmem „významná (materiální) informace o účetních pravidlech“ a požaduje, aby účetní jednotky zveřejňovaly významné (materiální) informace namísto významných (podstatných) účetních pravidel.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neočekává zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky.

- **Změny IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby – definice účetních odhadů (vydané v únoru 2021, platný od 1.1.2023)**

Novelizace zavádí definici „účetních odhadů“ a obsahuje další úpravy IAS 8, které objasňují, jak odlišit změny v účetních pravidlech od změn v odhadech. Tento rozdíl je důležitý proto, že změny účetních pravidel se obecně uplatňují zpětně, zatímco změny odhadů se účtují v období, kdy změna nastala.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neočekává zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky.

Standardy a interpretace vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB), ale dosud nepřijaté EU

K datu schválení účetní závěrky nebyly schváleny k používání v EU následující standardy, úpravy stávajících standardů a nové interpretace a nemohou být tedy použity společnostmi sestavujícími svou účetní závěrku dle IFRS ve znění přijatém EU:

- IFRS 14 Časové rozlišení při cenové regulaci (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard,
- Novelizace IAS 1 Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých (vydaná v lednu 2020 včetně novelizace z července 2020),
- Úpravy IAS 12 Daň ze zisku – Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce (vydané v květnu 2021) a
- Dodatek k IFRS 17 Pojistné smlouvy: Prvotní aplikace IFRS 17 a IFRS 9 Srovnávací údaje (vydané v prosinci 2021).

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

5 Komentáře ke konsolidované účetní závěrce

5.1 Informace o segmentech

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

Definice klientských provozních segmentů:

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

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

Neoficiální verze

Informace o segmentech je možné analyzovat takto:

31/12/2021	Zdravotnictví	Obchodní prostory	Ostatní	Celkem
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	158 323	79 167		237 490
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-34 584	-17 294	-1	-51 879
Ostatní provozní náklady	-2 870	-1 435	-62	-4 367
Změna reálné hodnoty – investice do nemovitostí	52 420	26 212	2 870	81 502
Změna reálné hodnoty – ostatní	-28 615	-14 309		-42 924
Ostatní výnosy	759	379		1 138
Provozní výsledek hospodaření	145 433	72 720	2 807	220 960
Nákladové / výnosové úroky	-10 426	-5 214	-1 554	-17 194
Ostatní finanční náklady / výnosy	-39	-20	-3	-62
Finanční výsledek hospodaření	-10 465	-5 234	-1 557	-17 256
Výsledek hospodaření před zdaněním	134 968	67 486	1 250	203 704
Daň z příjmů za běžnou činnost	-9 547	-4 774	-545	-14 866
Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	125 421	62 712	705	188 838
Položky, které nejsou reklasifikovány do Výsledku hospodaření za účetní období:				
Ostatní hospodářský výsledek za účetní období po zdanění				
Změny reálné hodnoty kapitálových investic přeceňovaných na reálnou hodnotu do Ostatního úplného výsledku hospodaření			3 766	3 766
Související daňový dopad				
Ostatní úplný výsledek za účetní období po zdanění před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup			3 766	3 766
Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	125 421	62 712	4 471	192 604
Aktiva	2 119 438	1 059 801	345 177	3 524 416
Závazky	606 789	303 418	44 892	955 099

31/12/2020	Zdravotnictví	Obchodní prostory	Ostatní	Celkem
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	149 951	77 828		227 779
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-30 433	-15 796	-1	-46 230
Ostatní provozní náklady	-2 731	-1 417	-75	-4 223
Změna reálné hodnoty – investice do nemovitostí	115 787	60 097	1 383	177 267
Změna reálné hodnoty – ostatní	-918	-476		-1 394
Ostatní výnosy	150	78	13	241
Provozní výsledek hospodaření	231 806	120 314	1 320	353 440
Nákladové / výnosové úroky	-3 579	-1 857	-1 657	-7 093
Ostatní finanční náklady / výnosy	-38	-20	-2	-60
Finanční výsledek hospodaření	-3 617	-1 877	-1 659	-7 153
Výsledek hospodaření před zdaněním	228 189	118 437	-339	346 287
Daň z příjmů za běžnou činnost	-13 020	-6 758	-260	-20 038
Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	215 169	111 679	-599	326 249
Položky, které nejsou reklasifikovány do Výsledku hospodaření za účetní období:				
Ostatní hospodářský výsledek za účetní období po zdanění				
Změny reálné hodnoty kapitálových investic přeceňovaných na reálnou hodnotu do Ostatního úplného výsledku hospodaření			1 839	1 839
Související daňový dopad				
Ostatní úplný výsledek za účetní období po zdanění před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup			1 839	1 839
Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	215 169	111 679	1 240	328 088
Aktiva	2 063 610	1 071 070	330 552	3 465 232
Závazky	688 448	357 323	42 747	1 088 518

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

Skupina působí výhradně v České republice.

5.2 Finanční nástroje podle kategorií

31. prosince 2021	FVTOCI	FVPL	Celkem
Finanční aktiva dle rozvahy			
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		31 482	31 482
Celkem	74 977	248 052	323 029

31. prosince 2021	Finanční závazky v reálné hodnotě	Celkem
Finanční závazky dle rozvahy		
Dlouhodobé závazky	320 774	320 774
Krátkodobé závazky	502 229	502 229
Celkem	823 003	823 003

31. prosince 2020	FVTOCI	FVPL	Celkem
Finanční aktiva dle rozvahy			
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	71 211		71 211
Poskytnuté zápůjčky		208 560	208 560
Obchodní a jiné pohledávky		73 302	73 302
Celkem	71 211	281 862	353 073

31. prosince 2020	Finanční závazky v reálné hodnotě	Celkem
Finanční závazky dle rozvahy		
Dlouhodobé závazky	902 496	902 496
Krátkodobé závazky	59 101	59 101
Celkem	961 597	961 597

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

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

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

v tis. Kč	31/12/2021	31/12/2020
EDEN Prague Invest s.r.o.	74 977	71 211
Celkem	74 977	71 211

b) Změny v roce 2021 a 2020 je možné popsat takto:

v tis. Kč	31/12/2021	31/12/2020
K 1. lednu	71 211	69 371
Přírůstky z titulu změny reálné hodnoty vykázané v Ostatním úplném výsledku	3 766	1 840
K 31. prosinci	74 977	71 211

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření k 31. prosinci 2021 a 2020 představují 5 % ní podíl ve společnosti EDEN Prague Invest s.r.o., se sídlem Krakovská 1256/24, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, zabývající se pronájmem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření k 31. prosinci 2021 a 2020 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.

5.4 Hmotný majetek

v tis. Kč	Inventář
Rok končící 31. prosince 2021	
Počáteční účetní hodnota	818
Přírůstky	821
Odpisy	-65
Pořizovací cena	9 530
Oprávký	-7 956
Konečná účetní hodnota	1 574
Rok končící 31. prosince 2020	
Počáteční účetní hodnota	883
Odpisy	-65
Pořizovací cena	8 709
Oprávký	-7 891
Konečná účetní hodnota	818

Skupina neidentifikovala znehodnocení majetku k 31. prosinci 2021 ani k 31. prosinci 2020. Reálná hodnota dlouhodobého majetku odpovídá přibližně jeho zůstatkovým hodnotám.

5.5 Poskytnuté zápůjčky

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

v tis. Kč	31/12/2021	31/12/2020
Zaplacené kauce – nominální hodnota	194	194
Poskytnuté zápůjčky – nominální hodnota	228 368	208 896
Přecenění na reálnou hodnotu	-11 992	-530
Celkem	216 570	208 560

Nárůst záporného přecenění poskytnutých půjček ve srovnání s předchozím obdobím je dán především růstem tržních úrokových sazeb.

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
Celkem				216 570

Poskytnuté zápůjčky a kauce k 31. prosinci 2020 je možné analyzovat takto:

Dlužník	Popis	Datum splatnosti	Úroková sazba	Reálná hodnota k 31/12/2020
Pacovská 869 s. r. o.	Kauce	po skončení nájmu	není úročeno	183
Property Sokolovská s.r.o.	Zápůjčka	31.12.2026	5,0 %	43 054
Property Sokolovská s.r.o.	Zápůjčka	31.12.2026	3,0 %	153 034
EDEN Prague Invest s.r.o.	Zápůjčka	31.12.2025	3,0 %	2 012
Property Sokolovská s.r.o.	Zápůjčka	31.12.2026	1,5 %	967
Property Sokolovská s.r.o.	Zápůjčka	31.12.2026	1,5 %	6 517
Property Sokolovská s.r.o.	Zápůjčka	31.12.2026	1,5 %	2 793
Celkem				208 560

Zápůjčky nejsou zajištěny přijatým zajištěním.

Reálná hodnota poskytnutých půjček je stanovena na základě metody diskontování budoucích rizikově upravených peněžních toků.

Všechny poskytnuté zápůjčky jsou denominovány v českých korunách.

5.6 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí je dlouhodobým majetkem přeceňovaným na reálnou hodnotu.

v tis. Kč	31/12/2021	31/12/2020
Počáteční stav k 1.1.	2 969 928	2 762 432
Přírůstky – vlastní investice do nemovitostí	1 071	30 518
Změna reálné hodnoty vlastní investice do nemovitostí	90 535	179 837
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí – právo k nájmu	-4 479	-2 859
Konečný stav k 31.12.	3 057 055	2 969 928
Z toho:		
- vlastní investice do nemovitostí	3 042 114	2 950 508
- pronajaté investice do nemovitostí	14 941	19 420

Přírůstky investice do nemovitostí v roce 2021 a 2020 představují provedené přístavby a úpravy v komplexu nemovitostí na adrese sídla Společnosti.

	31/12/2021	31/12/2020
Nájemné	237 490	227 779
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které souvisí s generovaným nájmem	-51 879	-46 230
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které nesouvisí s generovaným nájmem	-4 367	-4 223
Změna reálné hodnoty vlastní i pronajaté investice do nemovitostí	81 502	177 267
Celkem	262 746	354 593

Nárůst nájemného v roce 2021 je způsoben především rozšířením pronajímaných prostor po provedené přístavbě v komplexu vlastněných nemovitostí na adrese sídla Společnosti a pravidelnou indexací sjednaných nájmu.

Nedokončené investice do nemovitostí k 31. prosinci 2021 činily 66 498 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 14 707 tis. Kč). Nedokončené investice do nemovitostí představují především zastřešení atria budovy, jehož finalizace se předpokládá v první polovině roku 2022. Nedokončené investice jsou po své finalizaci zachyceny jako přírůstky investic do nemovitostí.

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

Smluvní závazky

Informace o smluvních závazcích spojených s koupí, výstavbou nebo rozvojem investice do nemovitosti nebo s její opravou a údržbou jsou uvedeny v poznámce 5.14.

Nájemní smlouvy – leasing z pohledu pronajímatele

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

Minimální leasingové splátky je možné znázornit následovně:

v tis. Kč	31/12/2021	31/12/2020
Splatné do jednoho roku	193 385	183 271
Splatné nad jeden rok, ale do 5 let	771 683	732 433
Celkem	965 068	915 704

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

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

5.7 Obchodní a jiné pohledávky

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

a) Pohledávky z obchodního styku:

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

b) Poskytnuté úvěry a jiné pohledávky

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

Úvěrová kvalita krátkodobých pohledávek může být znázorněna následovně:

v tis. Kč	31/12/2021	31/12/2020
Obchodní pohledávky ve splatnosti – brutto	10 109	6 396
Obchodní pohledávky po splatnosti – brutto	574	15 304
Minus: přecenění na reálnou hodnotu	-829	-161
Obchodní pohledávky – v reálné hodnotě	9 854	21 539
Ostatní krátkodobé pohledávky – v reálné hodnotě	12 519	12 195
Ostatní krátkodobé zápůjčky – v reálné hodnotě	9 109	39 568
Obchodní a jiné pohledávky celkem – v reálné hodnotě	31 482	73 302

Ostatní krátkodobé zápůjčky v reálné hodnotě představují zejména zápůjčku společnosti Starlite Pictures s.r.o. ve výši 9 107 tis. Kč (2020: 39 568 tis. Kč). Zápůjčka společnosti byla určena na financování vzniku ojedinělého celovečerního filmu, jehož finanční návratnost ale výrazně utrpěla v souvislosti s epidemií Covid 19. Skupina vlastní práva k tomuto filmu a očekává, že jejich prodejem dojde k částečné úhradě zápůjčky alespoň ve výši její aktuální reálné hodnoty. Úvěr společnosti Starlite Pictures s.r.o. je v souladu

s politikami Skupiny hodnocen jako velmi rizikový a v roce 2021 byla vykázána ztráta z jeho přecenění na reálnou hodnotu ve výši 31 506 tis. Kč (2020: 2 922 tis. Kč).

Obchodní pohledávky po splatnosti mohou být analyzovány následovně:

v tis. Kč	31/12/2021	31/12/2020
Pohledávky po splatnosti – reálná hodnota		
- do 30 dní	553	6 909
- do 180 dní	16	6 122
- do 360 dní		1 619
- více než 360 dní		585
Celkem	569	15 235

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

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

Všechny obchodní a jiné pohledávky jsou denominovány v českých korunách.

5.8 Peníze a peněžní ekvivalenty

K 31. prosinci 2021 peníze a peněžní ekvivalenty představují peněžní prostředky na běžných účtech a peněžní hotovost ve výši 76 260 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 126 706 tis. Kč).

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

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

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

v tis. Kč	31/12/2021	31/12/2020
Pokladní hotovost	53	14
Bankovní účty	75 998	126 483
Peníze a peněžní ekvivalenty	76 051	126 497

5.9 Základní kapitál a fondový kapitál

Vlastní kapitál – neinvestiční:

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

Práva spojená se zakladatelskými akciemi:

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

Právo akcionáře na podíl na ostatním fondovém kapitálu.

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

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

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

5.10 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

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

5.11 Krátkodobé závazky a krátkodobé závazky z nájmu

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

v tis. Kč	31/12/2021	31/12/2020
Obchodní a jiné závazky	34 042	24 434
Krátkodobé zápůjčky	468 187	34 667
Krátkodobé závazky v reálné hodnotě celkem	502 229	59 101
Krátkodobé závazky z nájmu	2 576	3 824
Krátkodobé závazky z nájmu v reálné hodnotě celkem	2 576	3 824

Nárůst krátkodobých zápůjček je způsoben zejména reklasifikací zápůjček od společnosti Schneider Group a.s. v celkové výši 437 899 tis. Kč a zápůjčky od pana Roberta Schneidera ve výši 30 288 tis. Kč z dlouhodobých na krátkodobé vzhledem ke skutečnosti, že byly splaceny v lednu a v únoru 2022 v souvislosti s poskytnutým bankovním financováním, viz poznámky 5.12 a 7.

Obchodní ani jiné závazky nebyly zajištěny žádným majetkem Skupiny. Všechny krátkodobé závazky jsou denominovány v českých korunách.

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

5.12 Dlouhodobé závazky

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

v tis. Kč	31/12/2021	31/12/2020
Dlouhodobé kauce	9 655	9 288
Dlouhodobé zápůjčky	311 119	893 208
Přijaté zápůjčky celkem	320 774	902 496
Dlouhodobé závazky z nájmu	13 014	15 108
Dlouhodobé závazky z nájmu v reálné hodnotě celkem	13 014	15 108

Snížení dlouhodobých zápůjček je způsobeno zejména reklasifikací zápůjček od společnosti Schneider Group a.s. v celkové výši 437 899 tis. Kč a zápůjčky od pana Roberta Schneidera ve výši 30 288 tis. Kč z dlouhodobých na krátkodobé vzhledem ke skutečnosti, že byly splaceny v lednu a v únoru 2022 v souvislosti s poskytnutým bankovním financováním, viz poznámky 5.11 a 7.

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

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

5.13 Podmíněné závazky

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

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

5.14 Smluvní a jiné budoucí závazky

5.14.1 Kapitálové závazky

K 31. prosinci 2021 Skupina odhaduje, že očekávané výdaje na investice do nemovitostí budou činit přibližně 30 mil. Kč, z nichž cca 20 mil. Kč bude určeno na úpravy budovy Epsilon a cca 10 mil. Kč na finalizaci atria (k 31. prosinci 2020: 0 tis. Kč).

5.14.2 Závazky z pronájmu v případech, kdy je Skupina nájemcem

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

	31/12/2021	31/12/2020
Do 1 roku	2 793	2 633
1 až 5 let	11 172	10 531
Nad 5 let	11 172	13 164
Celkem	25 137	26 328

5.14.3 Jiné budoucí smluvní závazky

Náklady na údržbu objektu k 31. prosinci 2021 činily přibližně 11 179 tis. Kč (2020: 5 166 tis. Kč). Vedení předpokládá, že v obdobné výši budou vynakládány i v budoucnu.

5.15 Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí

Veškeré tržby pochází z pronájmu investice do nemovitostí.

v tis. Kč	2021	2020
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	237 490	227 779
Celkem	237 490	227 779

5.16 Změna reálné hodnoty

v tis. Kč	2021	2020
Změna reálné hodnoty – vlastní investice do nemovitostí	90 535	179 837
Změna reálné hodnoty – pronajatá investice do nemovitostí	-5 709	-2 570
Změna reálné hodnoty – nedokončené investice do nemovitostí	-3 324	
Změna reálné hodnoty – zápůjčky a pohledávky	-42 924	-1 394
Celkem	38 578	175 873

5.17 Ostatní výnosy

v tis. Kč	2021	2020
Pojistná plnění	1 123	224
Ostatní	15	17
Celkem	1 138	241

5.18 Druhové členění nákladů

Rozčlenění nákladů souvisejících s pronajatou nemovitostí:

v tis. Kč	2021	2020
Náklady související s pronajatou nemovitostí		
Energie	17 610	16 388
Opravy	11 179	5 166
Daňová povinnost ve vztahu k nemovitosti	7 045	9 326
Ostatní náklady	16 045	15 350
Celkem	51 879	46 230
Ostatní provozní náklady		
Administrativní služby	4 120	4 003
Spotřeba materiálu	96	
Ostatní	151	220
Celkem	4 367	4 223
Provozní náklady celkem	56 246	50 453

Daňová povinnost ve vztahu k nemovitosti k 31. prosinci 2021 představuje zejména odpočet DPH ve výši 6 558 tis. Kč (2020: 8 740 tis. Kč).

5.19 Finanční náklady a výnosy

v tis. Kč	2021	2020
Finanční náklady:		
Úrokové náklady	25 178	14 440
Ostatní finanční náklady	62	60
Finanční náklady z finančních aktivit celkem	25 240	14 500
Finanční výnosy:		
Úrokové výnosy z půjček	7 984	7 347
Finanční výnosy z finančních aktivit celkem	7 984	7 347
Finanční výsledek hospodaření	-17 256	-7 153

V roce 2021 úrokové náklady obsahovaly nejen úrokové náklady ve výši 13 944 tis. Kč, ale i dopad částečného splacení smluvně neúročeného úvěru ve výši 11 234 tis. Kč.

5.20 Daň z příjmů

v tis. Kč	2021	2020
Splatná daň z příjmů za období	6 996	7 228
Odložená daň	7 870	12 810
Daň z příjmů celkem	14 866	20 038

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	2021	2020
Zisk před zdaněním	203 704	346 287
Aplikovaná průměrná daňová sazba	6 %	6 %
Daň vypočtená s použitím místních průměrných daňových sazeb	12 222	20 777
Daňový efekt:		
- nákladů neodpočitatelných pro daňové účely	1 316	187
- rozdílu mezi účetními a daňovými náklady a výnosy	1 002	2 786
- ostatní	326	-3 712
Daň z příjmů celkem	14 866	20 038

Vážený aritmetický průměr příslušných daňových sazeb za rok 2021 činil 6 % (2020 6 %).

Odložený daňový závazek k 31. prosinci 2021 a 2020 je možné analyzovat následovně:

v tis. Kč	31/12/2021	31/12/2020
Odložený daňový závazek:		
Rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou majetku	116 506	108 204
Odložený daňový závazek celkem	116 506	108 204
Odložená daňová pohledávka:		
Přecenění pohledávek na reálnou hodnotu		215
Odložená daňová pohledávka celkem		215
Čistý odložený daňový závazek	116 506	107 989

Změna odloženého daňového závazku:

v tis. Kč	2021	2020
<u>Účtováno přes Výkaz zisku a ztráty:</u>		
Přecenění investice do nemovitostí a rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou majetku	8 302	12 880
Změna reálné hodnoty pohledávek	215	-70
Změna odloženého daňového závazku celkem	8 517	12 810

5.21 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., viz poznámka 2. Transakce s těmito společnostmi jsou eliminovány v rámci sestavení konsolidované účetní závěrky.

Členové klíčového vedení účetní jednotky nebo jejího Mateřského podniku:

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

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

Společnost nemá žádné kmenové zaměstnance.

Ostatní spřízněné strany:

Ostatní spřízněné strany představují zejména společnosti ovládané konečným vlastníkem Společnosti.

Přehled transakcí se spřízněnými stranami:a) Zůstatky vyplývající z nákupu služeb ke konci roku

Společnost vykazovala tyto zůstatky se spřízněnými stranami:

	31/12/2021	31/12/2020
Pohledávky z obchodního styku – ostatní spřízněné strany	4 456	10 464
Pohledávky z obchodního styku – ovládající fyzická osoba	106	
Ostatní pohledávky		697
Pohledávky celkem	4 562	11 161
Závazky z obchodního styku – ostatní spřízněné strany	8	1 740
Závazky z obchodního styku – statutární ředitel PO	60	60
Ostatní závazky – ostatní spřízněné strany	132	
Závazky celkem	200	1 800

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

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

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

Výše uvedené závazky jsou nezajištěné a nejsou úročeny.

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

	31/12/2021	31/12/2020
Poskytnuté zápůjčky – ostatní spřízněné strany	216 385	208 377
Poskytnuté kauce – ostatní spřízněné strany	185	183
Poskytnuté kauce a zápůjčky celkem	216 570	208 560
Dlouhodobé přijaté zápůjčky – ostatní spřízněná strana	269 858	823 246
Krátkodobé přijaté zápůjčky – ostatní spřízněné strany	437 899	27 630
Krátkodobé přijaté zápůjčky – ovládající fyzická osoba	30 288	
Přijaté zápůjčky celkem	738 045	857 913

Zápůjčky poskytnuté ostatním spřízněným stranám představují především zápůjčky sesterské společnosti Property Sokolovská, s.r.o. ve výši 202 558 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 206 365 tis. Kč) a společnosti Property Taškent a.s. ve výši 9 839 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 0 tis. Kč).

Krátkodobé přijaté zápůjčky od ostatních spřízněných stran představují zápůjčky od sesterské společnosti Schneider Group a.s. ve výši 437 899 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 27 630 tis. Kč) a konečného vlastníka společnosti, pana Roberta Schneidera ve výši 30 288 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 0 tis. Kč).

Dlouhodobé přijaté zápůjčky od ostatní spřízněné strany představují zápůjčky od sesterské společnosti Schneider Group a.s. ve výši 269 858 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 823 246 tis. Kč).

Snížení dlouhodobých a zvýšení krátkodobých půjček je způsobeno reklasifikací půjček od společnosti Schneider Group a.s. v celkové výši 437 899 tis. Kč a zápůjčky od pana Roberta Schneidera ve výši 30 288 tis. Kč z dlouhodobých na krátkodobé vzhledem ke skutečnosti, že byly splaceny v lednu a v únoru roku 2022 v souvislosti s poskytnutým bankovním financováním, viz poznámky 5.11, 5.12 a 7.

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

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

c) Výnosy a náklady realizované se spřízněnými stranami

Se spřízněnými stranami se uskutečnily následující transakce:

v tis. Kč	2021	2020
Úrokové výnosy – ostatní spřízněné strany	7 951	7 347
Tržby za služby – ostatní spřízněné strany	1 160	1 152
Ostatní výnosy	260	
Výnosy celkem	9 371	8 499

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

v tis. Kč	2021	2020
Úrokové náklady – ostatní spřízněné strany	20 408	12 500
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí – služby – ostatní spřízněné strany	113	
Náklady na služby – statutární ředitel PO	720	639
Náklady celkem	21 241	13 139

Společnost v roce 2021 uhradila nájemné své sesterské společnosti Pacovská 869 s.r.o. ve výši 2 793 tis. Kč (2020: 2 706 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., viz výše.

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

Transakce se spřízněnými stranami byly realizovány za běžných obchodních podmínek.

5.22 Zisk na akcii

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

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

	31/12/2021	31/12/2020
Zisk pocházející z investiční činnosti Fondu (v tis. Kč)	192 604	328 088
Zisk po odečtu části připadající nekontrolním podílům (v tis. Kč)	188 104	322 954
Zisk připadající na 1 investiční akcii (v Kč)	1 456	2 500

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

6 Hodnocení rizik

6.1 Řízení finančního rizika dle statutu Fondu

Z činnosti Skupiny vyplývá celá řada finančních i jiných rizik: tržní riziko, úvěrové riziko, riziko likvidity, dále operační riziko, riziko zrušení Mateřské společnosti, stavební a právních vad, riziko spojené s investicemi do movitých věcí a další. Celková strategie Skupiny pro řízení rizik se zaměřuje na nepředvídatelnost finančních trhů a snaží se minimalizovat potenciální negativní dopady na finanční výsledky Skupiny.

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

6.2 Tržní riziko

A) Cenové riziko

Hodnota investice do nemovitostí

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

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

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

Skupiny. Dojde-li k takovéto náhlé změně okolností ovlivňujících cenu nemovitostí v majetku Skupiny, postupuje Investiční společnost v souladu s platným Statutem.

Analýza citlivosti:

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

Pokud by se hodnota investice do nemovitostí k 31. prosinci 2021 snížila o 15 %, snížil by se zisk Společnosti před zdaněním a změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup o 458 468 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 445 489 tis. Kč), čistá hodnota vlastního kapitálu o 0 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 0 tis. Kč) a čistá hodnota připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup o 430 960 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 418 760 tis. Kč).

Výše nájmů

Nájemci investice do nemovitostí jsou velmi diverzifikováni; řada nájemních smluv je uzavřena na dlouhé období (více než 20 let). Zároveň 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. Převyš poptávky na pronájem lékařských prostor dosahuje dlouhodobě přibližně + 10 %. Případným očekávaným rizikem tedy může být značný pokles poptávky po prostorách v objektu Poliklinika Budějovická, případně významný pokles nájemného. Z výše uvedených důvodů nepovažuje vedení Skupiny toto riziko za významné.

B) Úvěrové riziko

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

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

Kreditní kvalita portfolia k 31. prosinci 2021:

v tis. Kč	Standartní	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
Celkem	398 715	574	399 289

Kreditní kvalita portfolia k 31. prosinci 2020:

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

C) Úrokové riziko

Úrokové riziko Skupiny vzniká u poskytnutých půjček. Poskytnuté zápůjčky Skupiny jsou vykazovány v reálné hodnotě s úrokem časově rozlišeným na základě efektivní úrokové sazby. Veškeré poskytnuté zápůjčky jsou přijaty s pevným úrokovým výnosem a z tohoto důvodu je riziko změny úrokové sazby velmi nízké. V případě, kdy by došlo ke změně tržních úrokových sazeb nebo referenčních úrokových sazeb, nedošlo by k významnému dopadu do zisku ani vlastního kapitálu Skupiny ani na čistou hodnotu aktiv připadající na držitele investičních akcií.

6.3 Riziko nestálé hodnoty akcií

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

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

6.4 Riziko likvidity

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

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

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

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

K 31. prosinci 2021	Méně než 30 dní	30 až 180 dní	180 až 360 dní	1 rok až 5 let	Více než 5 let	Ostatní
Krátkodobé pohledávky	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 investičních akcií s právem na odkup						2 569 108
Netto	-15 540	-477 810	20 026	162 109	-279 327	2 569 108

K 31. prosinci 2020	Méně než 30 dní	30 až 180 dní	180 až 360 dní	1 rok až 5 let	Více než 5 let	Ostatní
Krátkodobé pohledávky	20 533		13 201			
Krátkodobé zápůjčky			40 340			
Poskytnuté zápůjčky				2 195	206 365	
Obchodní a ostatní krátkodobé závazky	9 138	14 960	34 993			
Krátkodobé závazky z nájmu	1 402	1 105	1 317			
Dlouhodobé závazky				95 156	807 340	
Dlouhodobé závazky z nájmu				10 191	4 917	
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup						2 376 505
Netto	9 993	-16 074	17 231	-103 152	-605 892	2 376 505

6.5 Expozice a koncentrace rizik:

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		3 257 055	86,74 %
Nedokončené investice do nemovitostí	Tržní		66 498	1,89 %
Hmotný majetek	Tržní		1 574	0,04 %
Celkem			3 524 416	100,00 %

31. prosinec 2020:

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

6.6 Řízení kapitálových rizik

Cíle Fondu při řízení zdrojů financování jsou následující:

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

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

Dostatečná výše čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup představuje pro investory určitou zárukou, 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	31/12/2021	31/12/2020
Celkový dluh bez čistých aktiv připadajících na držitele odkupitelných investičních akcií	955 099	1 088 518
mínus peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	76 260	126 706
Čistý dluh bez čistých aktiv připadajících na držitele odkupitelných investičních akcií	878 839	961 812
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	2 569 108	2 376 505
Vlastní kapitál celkem	209	209
Celkové zdroje financování Společnosti	3 448 156	3 338 526
Poměr čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup a celkových zdrojů financování	74,51 %	71,18 %

6.7 Riziko zrušení Mateřské společnosti (Fondu)

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

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

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

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

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

6.8 Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře

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

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

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

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

6.9 Operační riziko

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

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

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

6.10 Riziko stavebních a právních vad

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

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

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

6.11 Riziko spojené s investicemi do movitých věcí

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

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

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

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

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

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

6.13 Riziko spojené s investicemi do pohledávek a půjček

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

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

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

6.14 Riziko vypořádání

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

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

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

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

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

7 Události po konci účetního období

Koncem února 2022 pokračující politické napětí mezi Ruskem a Ukrajinou eskalovalo ve válečný konflikt s vojenskou invazí Ruska na Ukrajinu. Celosvětovou reakcí na ruské porušení mezinárodního práva a agrese vůči Ukrajině bylo uvalení rozsáhlých sankcí a omezení podnikatelské činnosti. Tyto skutečnosti společnost považuje za neupravující následné události. Celkový dopad posledního vývoje se projevil zvýšenou volatilitou na finančních a komoditních trzích a dalšími důsledky pro ekonomiku. Podnikatelská rizika zahrnující nepříznivé dopady ekonomických sankcí uvalených na Rusko, přerušení podnikání (včetně dodavatelských řetězců), zvýšený výskyt kybernetických útoků, riziko porušení právních a regulačních pravidel a mnoho dalších je obtížné posoudit a jejich celkový vliv a možné účinky nejsou v tuto chvíli známy.

Dne 18.2.2022 byla mezi Společností a Československou obchodní bankou a.s. 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 je zajištěn zástavním právem k nemovitostem a pohledávkám, ručením dceřinné společnosti ASUZA a.s. a zástavou cenných papírů. Dne 22. února Společnost načerpala bankovní úvěr ve výši 450 mil. Kč a zároveň uhradila 450 mil. Kč společnosti Schneider Group a.s.

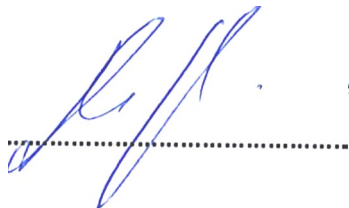
V souvislosti s poskytnutím tohoto bankovního úvěru byl dne 16. února 2022 uhrazen závazek Společnosti vůči panu Robertu Schneiderovi ve výši 30 288 tis. Kč.

Po rozvahovém dni do doby sestavení konsolidované účetní závěrky nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny sestavenou k 31. prosinci 2021.

8 Schválení konsolidované účetní závěrky

Konsolidovaná účetní závěrka byla schválena představenstvem Společnosti a vydána ke zveřejnění dne 28. dubna 2022.

V Praze dne 28. dubna 2022



Mgr. Daniel Šritr
pověřený zmocněnec člena představenstva společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.

Příloha č. 3 – Zpráva auditora k individuální účetní závěrce Fondu

Neoficiální verze



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

určena akcionářům společnosti

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

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené individuální účetní závěrky společnosti Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z individuálního výkazu o finanční situaci k 31.12.2021, individuálního výkazu o úplném výsledku, individuálního výkazu změn vlastního kapitálu a individuálního výkazu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2021 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka **podává věrný a poctivý obraz finanční situace Společnosti k 31.12.2021 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2021** v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Hlavní záležitosti auditu

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

Ocenění investice do nemovitostí

Z celkové výše aktiv k rozvahovému dni představují 76% investice do nemovitostí. Investice do nemovitostí se po prvotním vykázání oceňují reálnou hodnotou. Změny reálné hodnoty investic do nemovitostí jsou vykázány ve výkazu o úplném výsledku v položce Změny reálné hodnoty – investice do nemovitostí. Oceňování investice do nemovitostí je proto pro náš audit důležité.

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



komentářích k účetním výkazům. Zvolené oceňovací postupy pro stanovení reálné hodnoty jsme vyhodnotili jako přiměřené a způsob jejího promítnutí do účetní závěrky jako správný.

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

Aplikace IFRS 16 - Leasingy

Část výnosů Společnosti je realizována též z pronájmu pronajatých nemovitostí. Jde o dlouhodobé nájemní smlouvy s ovládanou osobou i se třetí stranou. Související nájemní smlouvy podléhají vykazání dle standardu IFRS 16 – Leasingy. Současně se jedná o investice do nemovitostí, tedy následně je aplikován standard IAS 40 – Investice do nemovitostí. Tuto oblast proto považujeme pro náš audit za důležitou.

Ověřili jsme výpočet a účtování úroku a splátek leasingového závazku. Ověřili jsme též následné ocenění k rozvahovému dni – přecenění na reálnou hodnotu, které Společnost provedla na základě expertního znaleckého posudku. S využitím vlastních znalců jsme posoudili oceňovací postupy použité v posudku. Zvolené oceňovací postupy jsme vyhodnotili jako přiměřené a promítnutí ocenění v individuální účetní závěrce považujeme za správné.

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

Účtování výnosů z investice do nemovitostí

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

Naše auditorské postupy, které jsme provedli v reakci na riziko významné (materiální) nesprávnosti zaúčtovaných výnosů, zahrnovaly zejména analytické testy zaúčtovaných výnosů ve vazbě na nájemní smlouvy a detailní testy účtování částek souvisejících s vybranými nájemními smlouvami se zaměřením na ukončené nájemní smlouvy, nové nájemce, nově pronajímané prostory a přeačtování služeb. Dospěli jsme k závěru, že vykázané výnosy jsou v souladu s uzavřenými nájemními smlouvami a jsou v účetnictví Společnosti zobrazeny správně z věcného i časového pohledu.

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

Ocenění poskytnutých půjček a dopady COVID-19

Společnost oceňuje poskytnuté půjčky, které spolu s pohledávkami tvoří zhruba 7% jejích aktiv, v souladu s IFRS 9 reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty. Pandemie COVID-19, která od roku 2020 ovlivňuje hospodaření firem, neměla na Společnost žádný negativní dopad v oblasti investice do nemovitostí s ohledem na nájemce z oblasti zdravotnictví, nicméně v oblasti poskytnutých půjček existuje vyšší riziko nesplacení z důvodu dopadu pandemie na hospodaření dlužníků. Posouzení a promítnutí takového rizika může mít významný dopad na výsledek hospodaření Společnosti, proto jsme tuto oblast pro audit považovali za významnou.

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



poskytnuté půjčky. Zvolené postupy pro ocenění poskytnutých půjček jsme vyhodnotili jako přiměřené a promítnutí ocenění v individuální účetní závěrce považujeme za správné.

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

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

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

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo



jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

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

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 29. 6. 2021 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme třetím rokem.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 28. 4. 2022 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

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

22HLAV s.r.o.

člen mezinárodní asociace nezávislých profesionálních firem

MSI Global Alliance, Legal & Accounting Firms

Všebořická 82/2, 400 01 Ústí nad Labem

Evidenční číslo KAČR 277

Ing. Miroslava Nebuželská
Evidenční číslo KAČR 2092

V Praze, dne 28. dubna 2022



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

Neoficiální verze

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

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

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

Neoficiální verze

Individuální výkaz o finanční pozici (rozvaha)

v tis. Kč

	Poznámka	31/12/2021	31/12/2020
AKTIVA			
AKTIVA – neinvestiční			
Peníze a peněžní ekvivalenty	4.8	209	209
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií		209	209
AKTIVA – investiční			
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	4.3	478 757	389 932
Hmotný majetek	4.4	634	692
Poskytnuté zápůjčky	4.5	214 434	210 392
Nedokončené investice do nemovitostí	4.6	7 789	6 941
Investice do nemovitostí – vlastní	4.6	2 432 949	2 360 600
Investice do nemovitostí – pronajaté prostory	4.6	71 791	79 984
Obchodní a jiné pohledávky	4.7	31 268	72 500
Peníze a peněžní ekvivalenty	4.8	66 828	119 794
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům investičních akcií s právem na odkup		3 304 450	3 240 835
Aktiva celkem		3 304 659	3 241 044
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál – neinvestiční			
Základní kapitál (zapisovaný)	4.9	2 000	2 000
Kumulované ztráty	4.9	-1 791	-1 791
Vlastní kapitál neinvestiční celkem		209	209
Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné držitelům zakladatelských akcií celkem		209	209
Závazky – investiční			
Dlouhodobé závazky			
Odložený daňový závazek	4.20	82 817	77 857
Dlouhodobé závazky	4.12	61 184	647 676
Dlouhodobé závazky z nájmu	4.12	38 169	40 038
Dlouhodobé závazky celkem		182 170	765 571
Krátkodobé závazky			
Krátkodobé závazky	4.11	487 802	57 019
Krátkodobé závazky z nájmu	4.11	36 233	66 713
Krátkodobé závazky celkem		524 035	123 732

Závazky investiční celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)		706 205	889 303
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	4.10	2 598 245	2 351 532
Závazky celkem		3 304 450	3 240 835
Vlastní kapitál a závazky celkem		3 304 659	3 241 044

Neoficiální verze

Individuální výkaz o úplném výsledku

v tis. Kč

	Poznámka	2021	2020
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	4.6, 4.15	237 490	227 779
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	4.6, 4.18	-49 251	-44 894
Ostatní provozní náklady	4.6, 4.18	-3 658	-3 169
Změna reálné hodnoty – investice do nemovitostí	4.6, 4.16	38 225	99 871
Změna reálné hodnoty – ostatní	4.6, 4.16	-42 235	-1 494
Ostatní výnosy	4.17	1 126	228
Provozní výsledek hospodaření		181 697	278 321
Nákladové / výnosové úroky	4.19	-13 098	-3 237
Ostatní finanční náklady / výnosy	4.19	-56	-55
Finanční výsledek hospodaření		-13 154	-3 292
Výsledek hospodaření před zdaněním		168 543	275 029
Daň z příjmů za běžnou činnost	4.20	-10 655	-14 222
Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		157 888	260 807
Položky, které nejsou reklasifikovány do Výsledku hospodaření za účetní období:			
Změny reálné hodnoty kapitálových investic přeceňovaných na reálnou hodnotu do Ostatního úplného výsledku hospodaření	4.3	88 825	74 240
Související daňový dopad		-	-
Ostatní úplný výsledek za účetní období po zdanění před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		88 825	74 240
Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		246 713	335 047
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele vyplatitelných investičních akcií		246 713	335 047
Zvýšení/snížení (-) čistých aktiv na 1 investiční akcii	4.22	1 910 Kč	2 594 Kč
Základní zisk na 1 zakladatelskou akcii	4.22	0 Kč	0 Kč

Individuální výkaz změn vlastního kapitálu

v tis. Kč

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

Neoficiální verze

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

v tis. Kč

	31/12/2021	31/12/2020
Počet investičních akcií (ks) s právem na odkup	129 159	129 159
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií s právem na odkup (v tis. Kč)	2 598 245	2 351 532
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	20 117	18 207

Neoficiální verze

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

v tis. Kč

	2021	2020
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup k 1. lednu	2 351 532	2 016 485
Příjem z vydaných investičních akcií	0	0
Splacení investičních akcií	0	0
Zvýšení / snížení čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi	0	0
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií	246 713	335 047
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup k 31. prosinci	2 598 245	2 351 532

Neoficiální verze

Individuální výkaz peněžních toků

v tis. Kč

	Poznámka	2021	2020
Přrůstek čisté hodnoty aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií za období / Výsledek hospodaření za běžnou činnost před zdaněním připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií		168 543	275 029
<u>Úpravy o nepeněžní operace</u>		-9 911	-105 871
Odpis dlouhodobého majetku a pohledávek		55	73
Čistý zisk / ztráta z finančních operací	4.19	56	55
Úprava o nákladové a výnosové úroky	4.19	13 098	3 237
Úprava o přecenění investice do nemovitosti	4.16	65 355	-99 871
Úprava o přecenění FVPL aktiv		42 235	1 494
Ostatní nepeněžní operace			-10 859
Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu		158 632	169 158
<u>Změna stavu pracovního kapitálu</u>		5 117	57 814
Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv		11 010	29 398
Změna stavu závazků a časového rozlišení pasiv		-5 893	28 416
Čistý provozní peněžní tok před zdaněním		163 749	226 972
Zaplacené úroky		-845	-206
Přijaté úroky			
Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost		-7 519	-4 673
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		155 385	222 093
Výdaje spojené s nabytím FVTPL aktiv			-50
Příjmy z prodeje FVTPL aktiv			50
Výdaje spojené s nabytím investice do nemovitostí		-1 286	-28 054
Příjmy z prodeje hmotného majetku		2 113	1 135
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		827	-31 411

Změna stavu závazků z financování		-172 325	8 669
Splátky nájmů		-28 644	-26 536
Změna stavu dlouhodobých pohledávek		-8 209	-72 900
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		-209 178	-90 767
Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		-52 966	99 915
Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	4.8	120 003	20 088
Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	4.8	67 037	120 003
z toho:			
- peněžní prostředky vztažené k základnímu kapitálu	4.8	209	209
- peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplacitelných investičních akcií	4.8	66 828	119 794

Neoficiální verze

Komentáře k individuálním účetním výkazům

1 Obecné informace

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

V roce 2021 a 2020 Společnost podnikala v oblasti investování v České republice, a to podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů.

Investičním cílem Společnosti je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad 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 investiční akcie Fondu s právem na odkup přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s.

Statutární orgány Společnosti:

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

Valná hromada Společnosti na svém jednání dne 19. listopadu 2020 s účinností od 1. ledna 2021 jmenovala společnost AVANT investiční společnost, a.s. do funkce individuálního statutárního orgánu. Od 1. ledna 2021 při výkonu funkce statutárního orgánu zastupuje společnost AVANT investiční společnost, a.s. pouze pan Mgr. Daniel Štrtr.

Valná hromada Společnosti na svém jednání dne 19. listopadu 2020 s účinností od 1. ledna 2021 jmenovala pana Roberta Schneidera, Mgr. Davida Mikulu a pana Robert Schneider jun. do funkce členů kontrolního orgánu.

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

K 31. prosinci 2021:

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

Při výkonu funkce zastupuje:

Jméno	Funkce
Mgr. Daniel Štrtr	Pověřený zmocněnec

Členové dozorčí rady k 31. prosinci 2021:

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

Členové výboru pro audit k 31. prosinci 2021:

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

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

2 Přehled základních účetních politik

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

2.1 Základní zásady sestavení účetní závěrky

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

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

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

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

2.2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly

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

2.3 Vykazování podle segmentů

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

2.4 Přepočty cizích měn

A) Funkční měna a měna vykazování

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

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

B) Transakce a zůstatky

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

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

2.5 Finanční aktiva a závazky

Finanční aktiva:

a) Majetkové a dluhové cenné papíry

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

Majetkové cenné papíry určené jako FVTOCI:

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

Finanční aktivum je drženo k obchodování, pokud:

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

Investice do kapitálových nástrojů ve FVTOCI jsou prvotně oceněny reálnou hodnotou včetně transakčních nákladů. Následně jsou oceňovány reálnou hodnotou, zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty jsou vykázány v Ostatním úplném výsledku a akumulovány v Oceňovacích rozdílech

z přecenění investic. Kumulovaný zisk nebo ztráta nebudou při vyřazení investice reklasifikovány do Výkazu zisku a ztráty a místo toho budou převedeny rovnou do nerozděleného zisku.

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

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

Dluhové cenné papíry:

Smluvní peněžní toky dluhových cenných papírů Společnosti představují pouze jistinu a úroky. Tyto cenné papíry ale nejsou drženy za účelem inkasa smluvních peněžních toků ani za účelem inkasa smluvních peněžních toků a za účelem prodeje. Inkaso smluvních peněžních toků je pouze nahodilé při dosahování obchodních cílů Společnosti.

b) Ostatní investice – poskytnuté zápůjčky a krátkodobé pohledávky

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

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

Finanční závazky:

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

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

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

Prvotní vykazání:

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

Odúčtování:

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

Následné vykazání:

Po prvotním zaúčtování jsou všechna finanční aktiva a finanční závazky oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty oceněny reálnou hodnotou. Zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty finančního aktiva nebo finančního závazku oceňovaného reálnou hodnotou do zisku nebo ztrát jsou

vykazovány ve výkazu o úplném výsledku v rámci položky „Změny reálné hodnoty“ v období, ve kterém vznikají.

Odhad reálné hodnoty:

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

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

Převody mezi úrovněmi hierarchie reálné hodnoty:

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

2.7 Odhady reálné hodnoty

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

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

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

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

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

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

Stanovení reálné hodnoty u poskytnutých zápůjček

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

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

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

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

Hierarchie reálné hodnoty má následující úrovně:

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

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

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

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálné hodnoty finančních aktiv a závazků Společnosti oceňované reálnou hodnotou k 31. prosinci 2021:

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

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

Významné nepozorovatelné vstupy použité při měření reálné hodnoty kategorizované na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot spolu s kvantitativní analýzou citlivosti k 31. prosinci 2021 a 2020 jsou uvedeny níže:

31.12.2021	Reálná hodnota k 31.12.2021 v tis. Kč	Technika ocenění	Významné nepozorovatelné vstup	Citlivost vstupů pro určení reálné hodnoty
Poskytnuté zápůjčky	214 434	Metoda diskontovaných peněžních toků	Úroková marže byla Skupinou stanovena na 2 % pro společnosti ovládané nebo spoluovládané ultimátním vlastníkem společnosti a 4 % pro ostatní společnosti	Pokud by se úroková marže zvýšila o 1 %, vedlo by to ke snížení reálné hodnoty poskytnutých půjček o 9 462 tis. Kč. Pokud by se úroková marže snížila o 1 %, vedlo by to ke zvýšení reálné hodnoty poskytnutých půjček o 19 476 tis. Kč.
31.12.2020	Reálná hodnota k 31.12.2020 v tis. Kč	Technika ocenění	Významné nepozorovatelné vstup	Citlivost vstupů pro určení reálné hodnoty
Poskytnuté zápůjčky	210 392	Metoda diskontovaných peněžních toků	Úroková marže byla Skupinou stanovena na 2 % pro společnosti ovládané nebo spoluovládané ultimátním vlastníkem společnosti a 4 % pro ostatní společnosti	Pokud by se úroková marže zvýšila o 1 %, vedlo by to ke snížení reálné hodnoty poskytnutých půjček o 11 761 tis. Kč. Pokud by se úroková marže snížila o 1 %, vedlo by to ke zvýšení reálné hodnoty poskytnutých půjček o 24 347 tis. Kč.

2.8 Hmotný majetek

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

Majetek	Předpokládaná doba životnosti
Nábytek	15 let
Inventář	25 let

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

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

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

2.9 Investice do nemovitostí

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

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

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

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

2.10 Leasing

Společnost jako nájemce:

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

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

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

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

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

Pro stanovení marginální výpůjční sazby Společnosti:

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

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

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

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

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

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

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

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

Společnost jako pronajímatel:

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

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

2.11 Obchodní pohledávky

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

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

2.12 Peníze a peněžní ekvivalenty

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

2.13 Základní kapitál

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

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

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

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

V opačném případě jsou investiční akcie klasifikovány jako závazky.

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

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

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

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

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

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

2.15 Obchodní závazky

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

2.16 Přijaté zápůjčky

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

2.17 Splatná a odložená daň z příjmů

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

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

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

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

Odložená daň je rozeznána ze všech dočasných rozdílů vyplývajících z investic do dceřiných a přidružených společností s výjimkou odloženého daňového závazku v případě, kdy je načasování

realizace těchto dočasných rozdílů pod kontrolou Společnosti a je pravděpodobné, že tyto dočasné rozdíly nebudou realizovány v dohledné budoucnosti.

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

2.18 Rezervy

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

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

2.19 Vykazování výnosů

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

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

Tržby za poskytnutí služeb jsou zaúčtovány k datu uskutečnění služeb.

2.20 Výpůjční náklady

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

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

2.21 Spřízněné strany

Spřízněnými stranami společnosti se rozumí:

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

2.22 Následné události

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

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

3 Rozhodující účetní odhady a úsudky

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

3.1 Významné účetní odhady a předpoklady

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

A) Klasifikace a ocenění investice do nemovitostí

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

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

B) Reálná hodnota bezúročného závazku

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

C) Reálná hodnota majetkových cenných papírů

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

3.2 Dopad novel a interpretací IFRS na konsolidované finanční výkazy fondu

3.2.1 Závazné novely a interpretace IFRS

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

- **Změny IFRS 4 Pojistné smlouvy – odklad IFRS 19 (vydaný v červnu 2020, platný od 1.1.2021)**

Cílem změn je řešit přechodné účetní důsledky rozdílných dat účinnosti IFRS 9 Finanční nástroje a nadcházejícího IFRS 17 Pojistné smlouvy pro vybrané účetní jednotky. Změnami IFRS 4 se zejména prodlužuje doba použitelnosti přechodné výjimky z uplatňování IFRS 9 až do roku 2023, aby se datum účinnosti IFRS 9 sladilo s novým IFRS 17.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neeviduje pojistné smlouvy, proto změny standardu nemají vliv na účetní závěrku.

- **Změny IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 a IFRS 16 Úroková srovnávací úroková sazba – Fáze 2 (vydaný v srpnu 2020, platný od 1.1.2021)**

- Úprava standardu IFRS 9 Finanční nástroje
- Úprava standardu IFRS 7 Finanční nástroje
- Úprava standardu IAS 39 Finanční nástroje

Jedná se o druhou reakci IASB na očekávané změny, které by měla přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví. Novelizace upravuje postupy, jak v účetní závěrce reagovat na případné změny ve výši smluvních peněžních toků finančních nástrojů a v zajišťovacím účetnictví v důsledku změn IBOR sazeb.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

- **Úpravy IFRS 16 Leasingy – úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií covid-19 (vydaný v březnu 2021, platný od 1.4.2021)**

Cílem úpravy je usnadnit nájemcům účtování o změnách nájemních vztahů v souvislosti s pandemií Covid-19. Úprava přináší praktické zjednodušení umožňujícím nájemcům rozhodnout se, že nebudou posuzovat úlevy na nájemném jako modifikaci leasingu, pokud úlevy na nájemném vznikly jako primární důsledek pandemie a splňují konkrétní podmínky.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neaplikuje praktické zjednodušení u nájemních smluv, proto, proto změny standardu nemají vliv na účetní závěrku.

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

Nové a novelizované IFRS přijaté pro použití v EU, které nejsou závazně účinné pro rok končící 31. prosince 2021, ale mohou být použity dříve

- **Novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace (vydaný v květnu 2020, platný od 1.1.2022)**

Hlavním cílem úpravy standardu IFRS 3 je, aby se standard odkazoval na nový Konceptní rámec z roku 2018 (dosud odkazy na konceptní rámec z roku 1989).

Dopad na účetní jednotku:

Fond neeviduje podnikové kombinace, proto změna standardu nemá vliv na účetní závěrku.

- **Novelizace IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím (vydaný v květnu 2020, platný od 1.1.2022)**

Novelizace standardu IAS 16 se zaměřuje na výnosy z prodeje položek vyrobených na majetku před jeho plánovaným použitím, tedy při zkušebním provozu. Výnosy z prodeje položek vyrobených na majetku ve zkušebním provozu již nemohou snižovat pořizovací cenu aktiva.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neeviduje pozemky, budovy ani zařízení, proto změna standardu nemá vliv na účetní závěrku.

- **Novelizace IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Nevýhodné smlouvy – náklady nutné k naplnění smlouvy (vydaný v květnu 2020, platný od 1.1.2022)**

Novelizace standardu se zaměřuje na Nevýhodné smlouvy a nově definuje neodvratitelné náklady na splnění závazku stanoveného smlouvou překračující jejich ekonomické přínosy. Náklady na splnění smlouvy jsou tak definovány jako náklady, které přímo souvisejí se smlouvou, které zahrnují přírůstkové náklady na splnění smlouvy nebo alokaci dalších nákladů, které souvisejí s plněním smlouvy.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neeviduje nevýhodné smlouvy, proto změna standardu nemá vliv na účetní závěrku.

- **Novelizace vyplývající z Výročního projektu zlepšení IFRS cyklu 2018-2020 (vydaný v květnu 2020, platný od 1.1.2022)**

- Úprava standardu IAS 41 Zemědělství

Cílem úpravy je narovnání rozporu mezi požadavky na ocenění reálnou hodnotou podle standardu IAS 41 s požadavky na ocenění reálnou hodnotou dle standardu IFRS 13 Ocenění reálnou hodnotou.

- Úprava standardu IFRS 1 První přijetí IFRS

Pokud dceřiný/společný/přidružený podnik přijímá IFRS později než jeho mateřský podnik, může podle standardu IFRS 1 využít výjimky, aby za splnění podmínek ocenil svá aktiva a závazky v hodnotě vykázané v konsolidované účetní závěrce mateřského podniku. Úpravou tohoto standardu je možné využít této výjimky i na kumulativní kurzové rozdíly.

- Úprava standardu IFRS 9 Finanční nástroje

Úprava standardu IFRS 9 vyjasňuje, které poplatky se zahrnují do použití 10 % testu při posuzování, zda odúčtovat finanční závazek. 10 % testem se rozumí test, zda v případě, kdy je mezi dlužníkem a věřitelem uzavřena nová úvěrová smlouva, se jedná o významnou změnu podmínek, která by vedla k odúčtování finančního závazku a vykázaní nového finančního závazku.

- Úprava standardu IFRS 16 Leasingy

Novelizace se týká zrušení ilustračního příkladu náhrady technického zhodnocení s cílem vyhnout se nejasnostem týkajících se účtování leasingových pobídek.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

- **IFRS 17 Pojistné smlouvy (vydaný v květnu 2017) včetně dodatků k IFRS 17 (vydané v červnu 2020, platný od 1.1.2023)**

Standard IFRS 17 Pojistné smlouvy má nahradit standard IFRS 4 Pojistné smlouvy. Standard stanovuje komplexní metodiku vztahující se na všechny pojistné smlouvy a zajištění smlouvy a také na investiční smlouvy s prvky dobrovolné účasti. Dodatek k IFRS 17 pak řeší obavy a problémy s implementací standardu.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neeviduje pojistné smlouvy, proto změna standardu nemá vliv na účetní závěrku.

- **Změny IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – zveřejnění účetních pravidel (vydané v únoru 2021, platný od 1.1.2023)**

Novelizace nahrazuje termín „podstatná účetní pravidla“ pojmem „významná (materiální) informace o účetních pravidlech“ a požaduje, aby účetní jednotky zveřejňovaly významné (materiální) informace namísto významných (podstatných) účetních pravidel.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

- **Změny IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby – definice účetních odhadů (vydané v únoru 2021, platný od 1.1.2023)**

Novelizace zavádí definici „účetních odhadů“ a obsahuje další úpravy IAS 8, které objasňují, jak odlišit změny v účetních pravidlech od změn v odhadech. Tento rozdíl je důležitý proto, že změny účetních pravidel se obecně uplatňují zpětně, zatímco změny odhadů se účtují v období, kdy změna nastala.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

Standardy a interpretace vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB), ale dosud nepřijaté EU

K datu schválení účetní závěrky nebyly schváleny k používání v EU následujících standardy, úpravy stávajících standardů a nové interpretace a nemohou být tedy použity společnostmi sestavujícími svou účetní závěrku dle IFRS ve znění přijatém EU:

- IFRS 14 Časové rozlišení při cenové regulaci (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard,
- Novelizace IAS 1 Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých (vydaná v lednu 2020 včetně novelizace z července 2020),
- Úpravy IAS 12 Daně ze zisku – Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce (vydané v květnu 2021) a
- Dodatek k IFRS 17 Pojistné smlouvy. Prvotní aplikace IFRS 17 a IFRS 9 Srovnávací údaje (vydané v prosinci 2021)

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

4 Komentáře k individuální účetní závěrce

4.1 Informace o segmentech

Společnost vykazuje informace o segmentech prvotně podle klientských segmentů.

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

Definice klientských provozních segmentů:

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

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

Neoficiální verze

Informace o segmentech je možné analyzovat takto:

31/12/2021	Zdravotnictví	Obchodní prostory	Ostatní	Celkem
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	158 323	79 167		237 490
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-32 833	-16 418		-49 251
Ostatní provozní náklady	-2 439	-1 219		-3 658
Změna reálné hodnoty – investice do nemovitostí	25 483	12 742		38 225
Změna reálné hodnoty – ostatní	-28 156	-14 079		-42 235
Ostatní výnosy	751	375		1 126
Provozní výsledek hospodaření	121 129	60 568		181 697
Nákladové / výnosové úroky	-8 732	-4 366		-13 098
Ostatní finanční náklady / výnosy	-37	-19		-56
Finanční výsledek hospodaření	-8 769	-4 385		-13 154
Výsledek hospodaření před zdaněním	112 360	56 183		168 543
Daň z příjmů za běžnou činnost	-7 103	-3 552		-10 655
Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	105 257	52 631		157 888
Položky, které nejsou reklasifikovány do Výsledku hospodaření za účetní období:				
Ostatní hospodářský výsledek za účetní období po zdanění				
Změny reálné hodnoty kapitálových investic přeceňovaných na reálnou hodnotu do Ostatního úplného výsledku hospodaření			88 825	88 825
Související daňový dopad				
Ostatní úplný výsledek za účetní období po zdanění před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup			88 825	88 825
Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	105 257	52 631	88 825	246 713
Aktiva	1 740 934	870 534	693 191	3 304 659
Závazky	470 791	235 414		706 205

31/12/2020	Zdravotnictví	Obchodní prostory	Ostatní	Celkem
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	149 951	77 828		227 779
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-29 554	-15 340		-44 894
Ostatní provozní náklady	-2 086	-1 083		-3 169
Změna reálné hodnoty – investice do nemovitostí	65 747	34 124		99 871
Změna reálné hodnoty – ostatní	-984	-510		-1 494
Ostatní výnosy	150	78		228
Provozní výsledek hospodaření	183 223	95 098		278 321
Nákladové / výnosové úroky	-2 131	-1 106		-3 237
Ostatní finanční náklady / výnosy	-36	-19		-55
Finanční výsledek hospodaření	-2 167	-1 125		-3 292
Výsledek hospodaření před zdaněním	181 056	93 973		275 029
Daň z příjmů za běžnou činnost	-9 363	-4 859		-14 222
Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	171 693	89 114		260 807
Položky, které nejsou reklasifikovány do Výsledku hospodaření za účetní období:				
Ostatní hospodářský výsledek za účetní období po zdanění				
Změny reálné hodnoty kapitálových investic přečtených na reálnou hodnotu do Úplného výsledku hospodaření			74 240	74 240
Související daňový dopad				
Ostatní úplný výsledek za účetní období po zdanění před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup			74 240	74 240
Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	171 693	89 114	74 240	335 047
Aktiva	1 738 428	902 292	600 324	3 241 044
Závazky	585 442	303 861		889 303

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

Skupina působí výhradně v České republice.

4.2 Finanční nástroje podle kategorií

31. prosince 2021	FVTOCI	FVPL	Celkem
Finanční aktiva dle rozvahy			
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		31 268	31 268
Celkem	478 757	245 702	724 459

31. prosince 2021	Finanční závazky v reálné hodnotě	Celkem
Finanční závazky dle rozvahy		
Dlouhodobé závazky	61 184	61 184
Krátkodobé závazky	487 802	487 802
Celkem	548 986	548 986

31. prosince 2020	FVTOCI	FVPL	Celkem
Finanční aktiva dle rozvahy			
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	389 932		389 932
Poskytnuté zápůjčky		210 392	210 392
Obchodní a jiné pohledávky		72 500	72 500
Celkem	389 932	282 892	672 824

31. prosince 2020	Finanční závazky v reálné hodnotě	Celkem
Finanční závazky dle rozvahy		
Dlouhodobé závazky	647 676	647 676
Krátkodobé závazky	57 019	57 019
Celkem	704 695	704 695

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

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

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

v tis. Kč	31/12/2021	31/12/2020
ASUZA a.s.	389 808	307 644
EDEN Prague Invest s.r.o.	74 977	71 211
Fisolta commerz s.r.o.	13 972	11 077
	478 757	389 932

b) Změny v roce 2021 a 2020 je možné popsat takto:

v tis. Kč	31/12/2021	31/12/2020
K 1. lednu	389 932	315 692
Přírůstky z titulu změny reálné hodnoty vykázané v Ostatním úplném výsledku (brutto)	88 825	74 240
K 31. prosinci	478 757	389 932

c) Popis jednotlivých společností:

Společnost	Země	Hlavní činnost	Efektivní vlastnický podíl
ASUZA a.s., IČO: 28368258, sídlo: Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4	Česká republika	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor na adrese sídla společnosti	92,03 %, přímý podíl
EDEN Prague Invest s.r.o. IČO: 28525485, sídlo: Římská 103/12, 120 00 Praha 2	Česká republika	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	5,00 %, přímý podíl
Fisolta commerz s.r.o., IČO: 03586103, sídlo: Durychova 101/66, Lhotka, 142 00 Praha	Česká republika	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	100,00 %, přímý podíl

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

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

4.4 Hmotný majetek

Rok končící 31. prosince 2021	
Počáteční účetní hodnota	692
Odpisy	-58
Pořizovací cena	8 421
Oprávký	-7 787
Konečná účetní hodnota	634
Rok končící 31. prosince 2020	
Počáteční účetní hodnota	750
Odpisy	-58
Pořizovací cena	8 421
Oprávký	-7 729
Konečná účetní hodnota	692

Dlouhodobý majetek k 31. prosinci 2021 a 2020 představuje především vybavení kanceláří Společnosti.

Společnost neidentifikovala znehodnocení majetku k 31. prosinci 2021 a 2020.

Reálná hodnota hmotného majetku odpovídá přibližně jeho zůstatkovým hodnotám.

4.5 Poskytnuté zápůjčky

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

v tis. Kč	31/12/2021	31/12/2020
Zaplacené kauce – nominální hodnota	2 136	2 136
Poskytnuté zápůjčky – nominální hodnota a naběhlý úrok	223 690	208 896
Přecenění na reálnou hodnotu	-11 392	-640
Celkem	214 434	210 392

Nárůst záporného přecenění poskytnutých půjček ve srovnání s předchozím obdobím je dán především růstem tržních úrokových sazeb.

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 %	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
Celkem				214 434

Poskytnuté zápůjčky a kauce k 31. prosinci 2020 je možné analyzovat takto:

Dlužník	Popis	Datum splatnosti	Úroková sazba	Reálná hodnota k 31/12/2020
ASUZA a. s.	Kauce	po skončení nájmu	není úročeno	1 832
Pacovská 869 s. r. o.	Kauce	po skončení nájmu	není úročeno	183
Property Sokolovská s.r.o.	Zápůjčka	31.12.2026	5,0 %	43 054
Property Sokolovská s.r.o.	Zápůjčka	31.12.2026	3,0 %	153 034
EDEN Prague Invest s.r.o.	Zápůjčka	31.12.2025	3,0 %	2 012
Property Sokolovská s.r.o.	Zápůjčka	31.12.2026	1,5 %	967
Property Sokolovská s.r.o.	Zápůjčka	31.12.2026	1,5 %	6 517
Property Sokolovská s.r.o.	Zápůjčka	31.12.2026	1,5 %	2 793
Celkem				210 392

Zápůjčky nejsou zajištěny přijatým zajištěním.

Reálná hodnota poskytnutých půjček je stanovena na základě metody diskontování budoucích rizikově upravených peněžních toků.

Všechny poskytnuté zápůjčky a kauce jsou denominovány v českých korunách.

4.6 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí jsou dlouhodobým majetkem přeceňovaným na reálnou hodnotu.

v tis. Kč	31/12/2021	31/12/2020
Počáteční stav k 1.1.	2 440 584	2 307 720
Přírůstky – vlastní investice do nemovitostí	438	30 518
Přírůstky – právo k nájmu	25 567	
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí – vlastní investice do nemovitostí	71 910	118 576
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí – právo k nájmu	-33 759	-16 230
Konečný stav k 31.12.	2 504 740	2 440 584
Z toho:		
- vlastní investice do nemovitostí	2 432 949	2 360 600
- právo k nájmu	71 791	79 984

Přírůstek práva k nájmu představuje zejména prodloužení nájmu prostor do konce roku 2023.

v tis. Kč	2021	2020
Nájemné	237 490	227 779
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které souvisí s generovaným nájmem	-49 251	-44 894
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které nesouvisí s generovaným nájmem	-3 658	-3 169
Čistý zisk z přecenění na reálnou hodnotu	38 225	99 871
Celkem	222 806	279 587

Nárůst nájemného v roce 2021 je způsoben především rozšířením pronajímaných prostor po provedené přístavbě v komplexu vlastněných nemovitostí na adrese sídla Společnosti a pravidelnou indexací sjednaných nájmu.

Nedokončené investice do nemovitostí k 31. prosinci 2021 činily 7 789 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 6 941 tis. Kč).

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

Smluvní závazky

Informace o smluvních závazcích spojených s koupí, výstavbou nebo rozvojem investice do nemovitosti nebo s její opravou a údržbou jsou uvedeny v poznámce 4.14.

Nájemní smlouvy – leasing z pohledu pronajímatele

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

Minimální leasingové splátky je možné znázornit následovně:

v tis. Kč	31/12/2021	31/12/2020
Splatné do jednoho roku	193 385	183 271
Splatné nad jeden rok, ale do 5 let	771 683	732 433
Celkem	965 068	915 704

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

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

4.7 Obchodní a jiné pohledávky

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

a) Pohledávky z obchodního styku:

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

b) Poskytnuté úvěry a jiné pohledávky

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

Úvěrová kvalita krátkodobých pohledávek může být znázorněna následovně:

v tis. Kč	31/12/2021	31/12/2020
Obchodní pohledávky ve splatnosti – brutto	9 931	5 594
Obchodní pohledávky po splatnosti – brutto	574	15 304
Minus: přecenění na reálnou hodnotu	-829	-161
Obchodní pohledávky – v reálné hodnotě	9 676	20 737
Ostatní krátkodobé pohledávky – v reálné hodnotě	12 483	12 195
Ostatní krátkodobé zápůjčky – v reálné hodnotě	9 109	39 568
Obchodní a jiné pohledávky celkem – v reálné hodnotě	31 268	72 500

Ostatní krátkodobé zápůjčky v reálné hodnotě představují zejména zápůjčku společnosti Starlite Pictures s.r.o. ve výši 9 107 tis. Kč (2020: 39 568 tis. Kč). Zápůjčka společnosti byla určena na financování vzniku ojedinělého celovečerního filmu, jehož finanční návratnost ale výrazně utrpěla v souvislosti s epidemií Covid 19. Společnost vlastní práva k tomuto filmu a očekává, že jejich prodejem dojde k částečné úhradě zápůjčky alespoň ve výši její aktuální reálné hodnoty. Úvěr společnosti Starlite Pictures s.r.o. je v souladu s politikami Společnosti hodnocen jako velmi rizikový a v roce 2021 byla vykázána ztráta z jeho přecenění na reálnou hodnotu ve výši 31 506 tis. Kč (2020: 2 922 tis. Kč).

Obchodní pohledávky po splatnosti mohou být analyzovány následovně:

v tis. Kč	31/12/2021	31/12/2020
Pohledávky po splatnosti – reálná hodnota		
- do 30 dní	553	6 909
- do 180 dní	16	6 122
- do 360 dní		1 619
- více než 360 dní		585
Celkem	569	15 235

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

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

Všechny obchodní a jiné pohledávky jsou denominovány v českých korunách.

4.8 Peníze a peněžní ekvivalenty

K 31. prosinci 2021 peníze a peněžní ekvivalenty představují peněžní prostředky na běžných účtech a peněžní hotovost ve výši 67 037 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 120 003 tis. Kč).

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

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

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

v tis. Kč	31/12/2021	31/12/2020
Pokladní hotovost	5	12
Bankovní účty	66 823	119 782
Peníze a peněžní ekvivalenty	66 828	119 794

4.9 Základní kapitál a fondový kapitál

Vlastní kapitál – neinvestiční:

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

Práva spojená se zakladatelskými akciemi:

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

Právo akcionáře na podíl na ostatním fondovém kapitálu.

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

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

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

4.10 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

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

4.11 Krátkodobé závazky a krátkodobé závazky z nájmu

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

v tis. Kč	31/12/2021	31/12/2020
Obchodní a jiné závazky	19 614	22 352
Krátkodobé zápůjčky	468 188	34 667
Krátkodobé závazky v reálné hodnotě celkem	487 802	57 019
Krátkodobé závazky z nájmu	36 233	66 713
Krátkodobé závazky z nájmu v reálné hodnotě celkem	36 233	66 713

Nárůst krátkodobých půjček je způsoben zejména reklasifikací půjček od společnosti Schneider Group a.s. v celkové výši 437 899 tis. Kč a zápůjčky od pana Roberta Schneidera ve výši 30 288 tis. Kč z dlouhodobých na krátkodobé vzhledem ke skutečnosti, že byly splaceny v lednu a v únoru 2022 v souvislosti s poskytnutým bankovním financováním, viz poznámky 4.12 a 6.

Obchodní ani jiné závazky nebyly zajištěny žádným majetkem Společnosti.

Všechny krátkodobé závazky jsou denominovány v českých korunách.

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

4.12 Dlouhodobé závazky a dlouhodobé závazky z nájmu

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

v tis. Kč	31/12/2021	31/12/2020
Dlouhodobé zaplacené kauce	6 672	6 305
Dlouhodobé zápůjčky	54 512	641 371
Dlouhodobé závazky v reálné hodnotě celkem	61 184	647 676
Dlouhodobé závazky z nájmu	38 169	40 038
Dlouhodobé závazky z nájmu v reálné hodnotě celkem	38 169	40 038

Snížení dlouhodobých půjček je způsobeno zejména reklasifikací půjček od společnosti Schneider Group a.s. v celkové výši 437 899 tis. Kč a zápůjčky od pana Roberta Schneidera sen. ve výši 30 288 tis. Kč z dlouhodobých na krátkodobé vzhledem ke skutečnosti, že byly splaceny v lednu a v únoru 2022 v souvislosti s poskytnutým bankovním financováním, viz poznámky 4.11 a 6.

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

Všechny dlouhodobé závazky jsou denominovány v českých korunách.

Zůstatková hodnota dlouhodobých závazků odpovídá přibližně jejich tržní hodnotě.

4.13 Podmíněné závazky

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

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

4.14 Smluvní a jiné budoucí závazky

4.14.1 Kapitálové závazky

K 31. prosinci 2021 Společnost odhaduje, že očekávané výdaje na investice do nemovitostí budou činit přibližně 20 mil. Kč a budou určeny na úpravy budovy Epsilon (k 31. prosinci 2020: 0 tis. Kč).

4.14.2 Závazky z pronájmu v případech, kdy je Společnost nájemcem

Společnost si na základě nezrušitelných smluv pronajímá část investice do nemovitostí od své dceřiné společnosti a od 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:

	31/12/2021	31/12/2020
Do 1 roku	28 644	27 000
1 až 5 let	114 576	107 999
Nad 5 let	114 576	134 999
Celkem	257 796	269 997

4.14.3 Jiné budoucí smluvní závazky

Náklady na údržbu objektu za rok 2021 činí 8 783 tis. Kč (2020: 4 225 tis. Kč). Vedení předpokládá, že v obdobné výši budou vynakládány i v budoucnu.

4.15 Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí

Veškeré tržby pochází z pronájmu investice do nemovitostí.

v tis. Kč	2021	2020
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	237 490	227 779
Celkem	237 490	227 779

4.16 Změna reálné hodnoty

v tis. Kč	2021	2020
Změna reálné hodnoty – vlastní investice do nemovitostí	71 910	118 576
Změna reálné hodnoty – pronajatá investice do nemovitostí	-33 685	-18 705
Změna reálné hodnoty – pohledávky	-42 235	-1 494
Celkem	4 010	98 377

4.17 Ostatní výnosy

v tis. Kč	2021	2020
Pojistná plnění a ostatní	1 124	224
Ostatní	2	4
Celkem	1 126	228

4.18 Druhové členění nákladů

Rozčlenění nákladů související s pronajatou nemovitostí:

v tis. Kč	2021	2020
Náklady související s pronajatou nemovitostí		
Energie	17 401	16 185
Opravy	8 783	4 225
Daňová povinnost ve vztahu k nemovitosti	7 043	9 326
Ostatní náklady	16 024	15 158
Celkem	49 251	44 894

v tis. Kč	2021	2020
Ostatní provozní náklady		
Administrativní služby	3 056	2 828
Spotřeba materiálu	94	83
Ostatní	508	258
Celkem	3 658	3 169
Provozní náklady celkem	52 909	44 894

Daňová povinnost ve vztahu k nemovitosti k 31. prosinci 2021 představuje zejména odpočet DPH ve výši 6 558 tis. Kč (2020: 8 740 tis. Kč).

4.19 Finanční náklady a výnosy

v tis. Kč	31/12/2021	31/12/2020
Finanční náklady:		
Úrokové náklady	20 999	10 583
Ostatní finanční náklady	56	56
Finanční náklady z finančních aktivit celkem	21 055	10 639
Finanční výnosy:		
Úrokové výnosy z půjček	7 901	7 347
Finanční výnosy z finančních aktivit celkem	7 901	7 347
Finanční výsledek hospodaření	-13 154	-3 292

V roce 2021 úrokové náklady obsahovaly nejen úrokové náklady ve výši 9 765 tis. Kč, ale i dopad částečného splacení smluvně neúročeného úvěru ve výši 11 234 tis. Kč.

4.20 Daň z příjmů

v tis. Kč	2021	2020
Splatná daň z příjmů za období	5 695	5 947
Odložená daň	4 960	8 275
Daň z příjmů celkem	10 655	14 222

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

v tis. Kč	2021	2020
Zisk před zdaněním	168 543	275 029
Aplikovaná daňová sazba	5 %	5 %
Daň vypočtená s použitím aplikované daňové sazby	8 427	13 751
Daňový efekt:		
- nákladů neodpočitatelných pro daňové účely	1 078	145
- rozdílu mezi účetními a daňovými náklady	545	2 005
- ostatní	605	-1 680
Daň z příjmů celkem	10 655	14 222

Aplikovaná daňová sazba v roce 2021 činila 5 % (2020: 5 %).

Odložený daňový závazek k 31. prosinci 2021 a 2020 je možné analyzovat následovně:

v tis. Kč	31/12/2021	31/12/2020
Odložený daňový závazek:		
Rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou majetku	82 817	78 078
Odložený daňový závazek celkem	82 817	78 078
Odložená daňová pohledávka:		
Přecenění pohledávek na reálnou hodnotu		221
Odložená daňová pohledávka celkem		221
Čistý odložený daňový závazek	82 817	77 857

Změna odloženého daňového závazku:

v tis. Kč	2021	2020
Účtováno přes Výkaz zisku a ztráty:		
Přecenění investice do nemovitostí a rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou majetku	4 739	8 350
Změna reálné hodnoty pohledávek	221	-75
Změna odloženého daňového závazku celkem	4 960	8 275

4.21 Transakce se spřízněnými stranami

Společnost:

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

Dceřiné, přidružené a společné podniky:

Dceřinými společnostmi jsou společnosti ASUZA a.s. a Fisolta commerz s.r.o., viz poznámka 7.5.

Členové klíčového vedení účetní jednotky nebo jejího Mateřského podniku:

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

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

Společnost nemá žádné kmenové zaměstnance.

Ostatní spřízněné strany:

Ostatní spřízněné strany představují zejména společnosti ovládané konečným vlastníkem Společnosti.

Přehled transakcí se spřízněnými stranami:

a) Zůstatky vyplývající z nákupu služeb ke konci roku:

Společnost vykazovala tyto zůstatky se spřízněnými stranami:

v tis. Kč	31/12/2021	31/12/2020
Pohledávky z obchodního styku – ostatní spřízněné strany	4 424	10 464
Ostatní pohledávky		697
Pohledávky celkem	4 424	11 161
Závazky z obchodního styku – ostatní spřízněné strany	8	1 372
Závazky z obchodního styku – statutární ředitel PO	60	60
Krátkodobé závazky z nájmu – dceřiná společnost	9 742	38 422
Závazky celkem	9 810	39 854

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

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

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

Krátkodobé závazky z nájmu vůči dceřinné společnosti představují zejména neuhrazené nájemé.

Tyto závazky nejsou úročeny.

b) Zápůjčky spřízněným stranám

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

	31/12/2021	31/12/2020
Poskytnuté zápůjčky – ostatní spřízněné strany	212 397	208 377
Poskytnuté kaucе – dceřiná společnost	1 852	1 832
Poskytnuté kaucе – ostatní spřízněné strany	185	183
Poskytnuté kaucе a zápůjčky celkem	214 434	210 392

Zápůjčky poskytnuté ostatním spřízněným stranám představují především zápůjčky sesterské společnosti Property Sokolovská, s.r.o. ve výši 202 558 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 206 365 tis. Kč) a společnosti Property Taškent a.s. ve výši 9 839 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 0 tis. Kč).

	31/12/2021	31/12/2020
Krátkodobé přijaté zápůjčky – ostatní spřízněné strany	437 899	34 667
Dlouhodobé přijaté zápůjčky – ovládající fyzická osoba	30 288	
Přijaté krátkodobé zápůjčky celkem	468 187	34 667
Dlouhodobé přijaté zápůjčky – ostatní spřízněná strana	54 512	611 083
Dlouhodobé přijaté zápůjčky – ovládající fyzická osoba		30 288
Přijaté dlouhodobé zápůjčky celkem	54 512	641 371

Krátkodobé přijaté zápůjčky od ostatní spřízněné strany představují zápůjčky od sesterské společnosti Schneider Group a.s. ve výši 437 899 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 27 630 tis. Kč) a konečného vlastníka společnosti, pana Roberta Schneidera ve výši 30 288 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 0 tis. Kč).

Dlouhodobé přijaté zápůjčky od ostatní spřízněné strany představují zápůjčky od sesterské společnosti Schneider Group a.s. ve výši 54 512 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 611 083 tis. Kč).

Snížení dlouhodobých a zvýšení krátkodobých půjček je způsobeno reklasifikací půjček od společnosti Schneider Group a.s. v celkové výši 437 899 tis. Kč a zápůjčky od pana Roberta Schneidera sen. ve výši 30 288 tis. Kč z dlouhodobých na krátkodobé vzhledem ke skutečnosti, že byly splaceny v lednu a v únoru 2022 v souvislosti s poskytnutým bankovním financováním, viz poznámky 4.11, 4.12 a 6.

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

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

c) Výnosy a náklady realizované se spřízněnými stranami

Se spřízněnými stranami se uskutečnily následující transakce:

v tis. Kč	2021	2020
Úrokové výnosy – ostatní spřízněné strany	7 901	7 347
Tržby za služby – ostatní spřízněné strany	1 160	1 152
Ostatní výnosy	260	
Výnosy celkem	9 321	8 499

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

v tis. Kč	2021	2020
Úrokové náklady – ostatní spřízněné strany	20 403	9 365
Úrokové náklady – dceřinná společnost	590	936
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí – služby		78
Náklady na služby – statutární ředitel PO	720	639
Náklady celkem	21 718	11 018

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

Společnost v roce 2021 uhradila nájemné své dceřinné společnosti ve výši 25 851 tis. Kč (2020: 25 096 tis. Kč) a sesterské společnosti Pacovská 869 s.r.o. ve výši 2 793 tis. Kč (2020: 2 706 tis. Kč). Jedná se o nájemné za najaté prostory, které jsou dále pronajímány třetím osobám.

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

Transakce se spřízněnými stranami byly realizovány za běžných obchodních podmínek.

4.22 Zisk na akcii

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

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

	31/12/2021	31/12/2020
Zisk pocházející z investiční činnosti Fondu (v tis. Kč)	246 713	335 047
Zisk připadající na 1 investiční akcii (v Kč)	1 910 Kč	2 594 Kč

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

5 Hodnocení rizik

5.1 Řízení finančního rizika dle statutu Fondu

Z činnosti Společnosti vyplývá celá řada finančních i jiných rizik: tržní riziko, úvěrové riziko, riziko likvidity, dále operační riziko, riziko zrušení Mateřské společnosti, stavební a právních vad, riziko spojené s investicemi do movitých věcí a další. Celková strategie Společnosti pro řízení rizik se zaměřuje na nepředvídatelnost finančních trhů a snaží se minimalizovat potenciální negativní dopady na finanční výsledky Společnosti.

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

5.2 Tržní riziko

A) Cenové riziko

Hodnota investice do nemovitostí

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

Tržní riziko je obecné riziko spojené s filozofií investice do investičního Fondu, investor-akcionář v souladu se statutem Fondu před svou investicí toto obecné riziko akceptoval. S ohledem na povahu významné části majetku Společnosti, jež je tvořena investicemi do nemovitostí, probíhá jeho oceňování v souladu se Statutem vždy jednou za rok. Oceňování investice do nemovitostí je prováděno každoročně k rozvahovému dni certifikovaným znalcem.

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

Analýza citlivosti:

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

Pokud by se hodnota investice do nemovitostí k 31. prosinci 2021 snížila o 15 %, snížil by se zisk Společnosti před zdaněním a změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup o 375 711 tis. Kč (31. prosince 2020: 366 088 tis. Kč), čistá hodnota vlastního kapitálu

o 0 Kč (31. prosince 2020: 0 Kč) a čistá hodnota připadající na držitele investičních akcií o 356 925 tis. Kč (31. prosince 2020: 347 783 tis. Kč).

Výše nájmu

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

B) Úvěrové riziko

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

Emitent investičního nástroje v majetku Společnosti či protistrana smluvního vztahu (při realizaci konkrétní investice) nedodrží svůj závazek, případně dlužník pohledávky tuto pohledávku včas a v plné výši nesplatí.

Kreditní kvalita portfolia k 31. prosinci 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
Celkem	790 922	574	791 496

Kreditní kvalita portfolia k 31. prosinci 2020:

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

C) Úrokové riziko

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

5.3 Riziko nestálé hodnoty akcií vydaných Fondem s právem na odkup

V důsledku skladby majetku Fondu a způsobu jeho obhospodařování může být hodnota investičních akcií s právem na odkup vydaných Fondem nestála. Riziko nestálé hodnoty obecně existuje vždy a u každé investice a je přímo spojené s filozofií investice do investičního Fondu. Investor-akcionář v souladu se Statutem Fondu před svou investicí do Fondu do investičních akcií s právem na odkup prokázal Čestným prohlášením, že je osobou uvedenou v ustanovení § 56 Zákona a že si je vědom všech rizik, které pro něho z této investice vyplývají. Svým rozhodnutím investovat riziko nestálé hodnoty investičních akcií tohoto Fondu s právem na odkup akceptoval.

5.4 Riziko likvidity

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

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

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

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

K 31. prosinci 2021	Méně než 30 dní	30 až 180 dní	180 až 360 dní	1 rok až 5 let	Více než 5 let	Ostatní
Krátkodobé pohledávky	8 747	239	13 172			
Krátkodobé zápůjčky			9 109			
Poskytnuté zápůjčky				214 434		
Obchodní a ostatní 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 na držitele investičních akcií s právem na odkup						2 598 243
Netto	-13 516	-487 259	8 005	178 577	-63 496	2 598 243

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

5.5 Expozice a koncentrace rizik:

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 %
Celkem			2 304 659	100,00 %

31. prosince 2020:

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

5.6 Řízení zdrojů financování

Cíle Společnosti při řízení zdrojů financování jsou následující:

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

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

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

	31/12/2021	31/12/2020
Celkový dluh bez čistých aktiv připadajících na držitele odkupitelných investičních akcií	706 205	889 303
mínus peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	67 037	120 003
Čistý dluh bez čistých aktiv připadajících na držitele odkupitelných investičních akcií	639 168	769 300
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	2 598 245	2 351 532
Vlastní kapitál celkem	209	209
Celkové zdroje financování Společnosti	3 237 622	3 121 041
Poměr čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup a celkových zdrojů financování	80,25 %	75,34 %

5.7 Riziko zrušení Společnosti (Fondu)

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

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

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

5.8 Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře

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

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

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

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

5.9 Operační riziko

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

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

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

5.10 Riziko stavebních a právních vad

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

Ve sledovaném období Společnost vlastnila stabilní portfolio nemovitostí nevykazujících žádné závažné stavební ani právní vady. Společnost prováděla běžnou údržbu nemovitostí a připravovala budoucí zhodnocení formou plánovaných dílčích investičních zásahů ve formě rekonstrukcí. Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

5.11 Riziko spojené s investicemi do movitých věcí

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

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

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

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

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

Ve sledovaném období Fond vlastnil obchodní podíl ve společnosti ASUZA a.s., Fisolta commerz s.r.o. a EDEN PRAGUE Invest s.r.o., jejichž reálná hodnota je stabilní. Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

5.13 Riziko spojené s investicemi do pohledávek a půjček

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

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

5.14 Riziko vypořádání

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

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

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

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

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

6 Události po konci účetního období

Koncem února 2022 pokračující politické napětí mezi Ruskem a Ukrajinou eskalovalo ve válečný konflikt s vojenskou invazí Ruska na Ukrajinu. Celosvětovou reakcí na ruské porušení mezinárodního práva a agrese vůči Ukrajině bylo uvalení rozsáhlých sankcí a omezení podnikatelské činnosti. Tyto skutečnosti společnost považuje za neupravující následné události. Celkový dopad posledního vývoje se projevil zvýšenou volatilitou na finančních a komoditních trzích a dalšími důsledky pro ekonomiku. Podnikatelská rizika zahrnující nepříznivé dopady ekonomických sankcí uvalených na Rusko, přerušení podnikání (včetně dodavatelských řetězců), zvýšený výskyt kybernetických útoků, riziko porušení právních a regulatorních pravidel a mnoho dalších je obtížné posoudit a jejich celkový vliv a možné účinky nejsou v tuto chvíli známy.

Dne 18.2.2022 byla mezi Společností a Československou obchodní bankou a.s. uzavřena Smlouva o úveru, 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 je zajištěn zástavním právem k nemovitostem a pohledávkám, ručením dceřinné společnosti ASUZA a.s. a zástavou cenných papírů. Dne 22. února Společnost načerpala bankovní úvěr ve výši 450 mil. Kč a zároveň uhradila 450 mil. Kč společnosti Schneider Group a.s.

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

Po rozvahovém dni do doby sestavení účetní závěrky nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku Společnosti sestavenou k 31. prosinci 2021.

7 Schválení účetní závěrky

Účetní závěrka byla schválena představenstvem Společnosti a vydána ke zveřejnění dne 28. dubna 2022.

V Praze dne 28. dubna 2022.

Podpis statutárního zástupce:



Mgr. Daniel Šritr
pověřený zmocněnec člena představenstva společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.

Neoficiální verze

Příloha č. 5 – Zpráva o vztazích za Účetní období
(ust. § 82 ZOK)

Neoficiální verze

Zpráva o vztazích za Účetní období

a) Vztahy mezi osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK)

Osoba ovládaná

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

b) Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů mezi osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK

Ovládaná osoba je autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle ust. § 82 odst. 1 ZOK. Jejím cílem je naplňování investiční strategie určené ve statutu ovládané osoby. Fond je obhospodařovaný společností AVANT IS ve smyslu ust. § 9 odst. 1 ZISIF.

Osoby ovládající:

Jméno:	Robert Schneider
Bydliště:	U Lužického semináře 97/18, Praha 1
Datum narození:	21. 8. 1968
Způsob ovládaní:	100 % podíl na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby

Jméno:	Robert Schneider
Bydliště:	U Lužického semináře 97/18, Praha 1
Datum narození:	21. 8. 1968
Způsob ovládaní:	99,7 % podíl na investičních akcích emitovaných ovládanou osobou

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou, tj. panem Robertem Schneiderem:

Přímo:

Název:	Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	242 61 386
Způsob ovládaní:	100 % na hlasovacích právech společnosti 99,7 % podíl na investičních akcích

Název:	PILSENINVEST a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	285 50 536
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti

Název:	Patronus čtrnáctý, a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	242 62 048
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	Schneider Group a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	282 09 184
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	Fisolta Property a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	270 85 414
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	Pražský bytový fond a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	270 85 350
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	PETR – HOUSE a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	270 89 711
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	PROPERTY CZECH a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	270 73 866
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	ZEMAN maso-uzeniny, a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	073 87 156
Způsob ovládaní:	90 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	Uzeniny Příbram, a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	252 44 523
Způsob ovládaní:	90 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	Schneider Company a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	282 03 994
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	Road Invest a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	282 10 239
Způsob ovládaní:	100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	ROAD Company a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	282 10 271
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	Property Zero s.r.o.
Sídlo:	se sídlem Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	271 18 665
Způsob ovládaní:	90 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	Braník pivovar a.s.
Sídlo:	Praha 4, Údolní 212/1, PSČ 147 00
IČO:	241 91 116
Způsob ovládaní:	84 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

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

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

Název:	Pilsen apartments a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	078 72 691
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	Property Taškent a.s.
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
IČO:	093 19 794
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	Property Jasná a.s.
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
IČO:	093 19 824
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	Property Obzor a.s.
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
IČO:	096 77 038
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Nepřímě:

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

Název:	Budějovická GAMA s.r.o.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	248 39 779
Způsob ovládaní:	Schneider Group a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

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

Název:	Pacovská 869 s.r.o.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	290 37 395
Způsob ovládaní:	Schneider Group a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	ASUZA a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	283 68 258
Způsob ovládaní:	Budějovická investiční fond s proměnným kapitálem, a.s. vlastní 92 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti. Zbývající podíl ve výši 8 % na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti vlastní Schneider Group a.s.

Název:	ESN Prague Invest s.r.o.
Sídlo:	Praha 2 - Vinohrady, Vinohradská 1233/22, PSČ 120 00
IČO:	285 25 485
Způsob ovládaní:	Schneider Group a.s. vlastní 57,659 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti. Budějovická investiční fond s proměnným kapitálem, a.s. vlastní 5 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

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

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

Název:	CERTAIN s.r.o.
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
IČO:	248 20 636
Způsob ovládaní:	Schneider Group a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	MEDICON a.s.
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
IČO:	284 63 293
Způsob ovládaní:	Schneider Group a.s. vlastní 34 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	NEAC International Hospitals s.r.o.
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
IČO:	042 00 438
Způsob ovládaní:	Schneider Group a.s. vlastní 34 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	MEDICON Hospitals s.r.o.
Sídlo:	Boškovova 1717/2, Braník, 140 00 Praha 4
IČO:	256 34 691
Způsob ovládaní:	NEAC International Hospitals s.r.o. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

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

Název:	Niobé Property s.r.o.
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
IČO:	035 86 600
Způsob ovládaní:	Patronus čtrnáctý a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	Inó Property s.r.o.
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
IČO:	035 83 554
Způsob ovládaní:	Patronus čtrnáctý a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

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

Název:	PURUM KRAFT a.s.
Sídlo:	Revoluční 1082/8, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	038 46 121
Způsob ovládaní:	Patronus čtrnáctý a.s. vlastní 50 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	Auto Šaldova a.s.
Sídlo:	Šaldova 278/36, Karlín, 186 00 Praha 8
IČO:	09104763
Způsob ovládaní:	Pražský bytový fond a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	M 3000, a.s.
Sídlo:	Šaldova 278/36, Karlín, 186 00 Praha 8
IČO:	25084526
Způsob ovládaní:	Auto Šaldova vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	ŠERKY s.r.o.
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
IČO:	25749391
Způsob ovládaní:	Property Obzor a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

c) Způsob a prostředky ovládaní

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládaní, tj. ovládaní skrze majetkový podíl na ovládané osobě prostřednictvím valné hromady, čímž přímo uplatňuje rozhodující vliv na ovládanou osobu.

d) Přehled jednání učiněných v Účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. d) ZOK)

Společnost neuskutečnila v účetním období jednání nad 10 % vlastního kapitálu.

e) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. e) ZOK)

Protistrana	Smluvní typ
Pacovská 869 s.r.o.	Nájemní smlouva+služby PCO
Property Zelený Pruh, s.r.o.	Služby PCO, poštovné, služby, služby HTS
Schneider Group a.s.	Smlouvy o zápůjčkách
AVANT investiční společnost, a.s.	Smlouva o obhospodařování majetku
ASUZA a.s.	Smlouvy o nájmu nebytových prostor
Property Sokolovská, s.r.o.	Smlouvy o zápůjčce Smlouva o úvěru
Property Taškent a.s.	Smlouva o zápůjčce
Robert Schneider	Dohoda o postoupení smlouvy

f) Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (ust. § 82 odst. 2 písm. f) ZOK)

Ovládané osobě nevznikla ze vztahu s osobou ovládající, resp. osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK žádná újma.

g) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 4 ZOK)

Ovládaná osoba je investičním fondem v režimu ust. § 9 odst. 1 ZISIF, kdy investiční společnost jako statutární orgán nemůže být přímo vázána pokyny akcionářů ve vztahu k jednotlivým obchodním transakcím, ale primárně má povinnost odborné péče ve smyslu ustanovení ZISIF. Vzhledem k této skutečnosti, kdy možnost ovládající osoby zasahovat do řízení ovládané osoby je pouze nepřímá prostřednictvím výkonu akcionářských práv, nevznikají z formální existence ovládacího vztahu pro ovládanou osobu rizika. Rovněž nelze vymezit výhody nebo nevýhody plynoucí z ovládacího vztahu, neboť efektivně nedochází k ovlivnění jednání ovládané osoby v jednotlivých obchodních transakcích.

Prohlášení statutárního orgánu:

Statutární orgán Fondu tímto prohlašuje, že:

- informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pocházejí z vlastní činnosti statutárního orgánu ovládané osoby anebo které si statutární orgán ovládané osoby pro tento účel opatřil z veřejných zdrojů anebo od jiných osob; a
- statutárnímu orgánu ovládané osoby nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích ovládané osoby a v této zprávě uvedeny nejsou.

Zpracoval: Mgr. Daniel Štrtr

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

Dne: 29. března 2022

Podpis:



Neoficiální verze

Příloha č. 6 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Neoficiální verze

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

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (v tis. CZK)	Reálná hodnota k 31. 12. 2021 (v tis. CZK)
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření		
Obchodní podíl ve společnosti ASUZA a.s.	46 791	389 808
Obchodní podíl ve společnosti EDEN Prague Invest s.r.o.	3 871	74 977
Obchodní podíl ve společnosti Fisolta commerz s.r.o.	17 540	13 972
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření celkem	68 202	478 757
Hmotný majetek	8 421	634
Poskytnuté zápůjčky	225 826	214 434
Nedokončené investice do nemovitostí	7 789	7 789
Investice do nemovitostí		
Investice do nemovitostí – vlastní		
Soubor nemovitostí – Administrativní a lékařské centrum Budějovická, tj. budova č.p.2059 včetně příslušenství (S001, SO 01a, LV č. 2010, Krč), pozemky zapsané na LV č. 2010, Krč, jednotky zapsané na LV č. 11327, Krč včetně podílů na pozemcích, podíl na příslušenství LV č. 11327, Krč a podíl na pozemcích zapsaných na LV č. 10714, Krč	1 494 316	2 432 949
Investice do nemovitostí – vlastní celkem	1 494 316	2 432 949
Investice do nemovitostí – pronajaté		
Investice do nemovitostí pronajaté od společnosti ASUZA a.s.	48 152	56 850
Investice do nemovitostí pronajaté od společnosti Pacovská 869 s.r.o.	15 036	14 941
Investice do nemovitostí – pronajaté celkem	63 188	71 791
Obchodní a jiné pohledávky		
Obchodní a jiné pohledávky celkem	66 524	31 268
Peníze a peněžní ekvivalenty	67 037	67 037

Informace o těchto aktivech Fondu jsou obsaženy v příloze č. 4 této Výroční zprávy.

Příloha č. 7 – Informace o společnostech, ve kterých byly členové správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu a rovněž členové jeho vrcholového vedení členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech a stejné informace o bývalých členech správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu či vrcholového vedení Fondu, kteří byli členy orgánů Fondu alespoň po určitou část Účetního období

Neoficiální verze

Informace o společnostech, ve kterých byly členové správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu a rovněž členové jeho vrcholového vedení členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech a stejné informace o bývalých členech správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu či vrcholového vedení Fondu, kteří byli členy orgánů Fondu alespoň po určitou část Účetního období

AVANT IS je ve smyslu § 9 ZISIF individuálním statutárním orgánem investičních fondů, které obhospodařuje. Jejich aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách avantfunds.cz.

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

Společnost	Funkce	Trvání angažmá
Fisolta Property a.s., IČO: 270 85 414	Člen statutárního orgánu	Ano
CERTAIN s.r.o., IČO: 248 20 636	Člen statutárního orgánu	Ano
MEDICON a.s., IČO: 284 63 293	Člen dozorčí rady	Ano
Property Sokolovská, s.r.o., IČO: 036 33 039	Člen statutárního orgánu	Ano
KKMK s.r.o., IČO: 289 01 673	Společník	Ano
KKMK s.r.o., IČO: 289 01 673	Člen statutárního orgánu	Ano
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 242 61 386	Pověřený zmocněnec	Ano
Property Zelený Pruh, s.r.o., IČO: 036 22 339	Člen statutárního orgánu	Ano
Taxema s.r.o., IČO: 039 85 873	Člen statutárního orgánu	Ne
Taxema s.r.o., IČO: 039 85 873	Společník	Ano
ALCA s.r.o., IČO: 08703396	Člen statutárního orgánu	Ne
EDEN Prague Invest s.r.o., IČO: 285 254 85	Člen statutárního orgánu	Ano
OSTROV PROPERTY a.s., IČO: 09216703	Člen statutárního orgánu	Ano
Property Taškent a.s., IČO: 033 19794	Člen statutárního orgánu	Ano
Property Jasná a.s., IČO: 09319824	Člen statutárního orgánu	Ano
Property Obzor a.s., IČO: 09677038	Člen statutárního orgánu	Ano
ŠERKY, s.r.o., IČO: 25749391	Člen statutárního orgánu	Ano
Budějovická facility a.s.	Člen statutárního orgánu	Ano

Informace o společnostech, ve kterých byl **Robert Schneider**, členem správních, řídících, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

Společnost	Funkce	Trvání angažmá
Fisolta Property a.s., IČO: 270 85 414	Společník	Ano
Fisolta Property a.s., IČO: 270 85 414	Člen dozorčí rady	Ano
Český Real, a.s., IČO: 252 42 041	Společník	Ne
Český Real, a.s., IČO: 252 42 041	Člen dozorčí rady	Ne
Property Oldřichova, s.r.o., IČO: 264 85 605	Společník	Ne
Pražský bytový fond a.s., IČO: 27085 350	Člen představenstva	Ano
Pražský bytový fond a.s., IČO: 27085 350	Společník	Ano
Petr – House, a.s., IČO: 270 89 711	Člen dozorčí rady	Ne
Petr – House, a.s., IČO: 270 89 711	Společník	Ano
Property Zero, s.r.o., IČO: 271 18 665	Společník	Ano
Property Zero, s.r.o., IČO: 271 18 665	Člen statutárního orgánu	Ano
PROPERTY CZECH, a.s., IČO: 270 73 866	Společník	Ano
PROPERTY CZECH, a.s., IČO: 270 73 866	Člen dozorčí rady	Ne
ASUZA a.s., IČO: 283 68 258	Společník	Ne
ASUZA a.s., IČO: 283 68 258	Člen dozorčí rady	Ano
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 242 61 386	Společník	Ano
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 242 61 386	Člen správní rady	Ne
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 242 61 386	Člen dozorčí rady	Ano
PILSENINVEST a.s., IČO: 285 50 536	Společník	Ano
PILSENINVEST a.s., IČO: 285 50 536	Člen dozorčí rady	Ano
PROPERTY – Litohlavská a.s., IČO: 270 89 606	Člen dozorčí rady	Ano
PROPERTY – Litohlavská a.s., IČO: 270 89 606	Společník	Ano
OTHER ESTATE a.s., IČO: 270 89 622	Člen dozorčí rady	Ano
OTHER ESTATE a.s., IČO: 270 89 622	Společník	Ano
PROPERTY – Jateční a.s., IČO: 270 89 720	Člen dozorčí rady	Ne
Schneider Group a.s., IČO: 282 09 184	Člen statutárního orgánu	Ano
Schneider Group a.s., IČO: 282 09 184	Společník	Ano

Road Invest a.s., IČO: 282 10 239	Člen statutárního orgánu	Ano
Road Invest a.s., IČO: 282 10 239	Společník	Ano
ROAD Company a.s., IČO: 282 10 271	Člen statutárního orgánu	Ano
ROAD Company a.s., IČO: 282 10 271	Společník	Ano
Schneider Company a.s., IČO: 282 08 994	Člen statutárního orgánu	Ano
Schneider Company a.s., IČO: 282 08 994	Společník	Ano
MEDICON a.s., IČO: 284 63 293	Člen dozorčí rady	Ano
PROPERTY PRAGUE CENTER s.r.o., IČO: 290 51 410	Společník	Ne
Uzeniny Příbram, a.s., IČO: 252 44 523	Člen dozorčí rady	Ne
Uzeniny Příbram, a.s., IČO: 252 44 523	Společník	Ano
ZEMAN maso-uzeniny, a.s., IČO: 07387156	společník	Ano
Property Vinice a.s., IČO: 246 78 457	Člen dozorčí rady	Ne
Property Vinice a.s., IČO: 246 78 457	Společník	Ne
SCHNEIDER – GROUP, a.s., IČO: 252 16 970	Společník	Ne
Patronus čtrnáctý, a.s., IČO: 242 62 048	Společník	Ano
Braník pivovar a.s., IČO: 241 91 116	Společník	Ano
Braník pivovar a.s., IČO: 241 91 116	Člen dozorčí rady	Ano
Pilsen apartments a.s., IČO: 07872691	Společník	Ano
Pilsen apartments a.s., IČO: 07872691	Člen správní rady	Ne
Pilsen apartments a.s., IČO: 07872691	Člen dozorčí rady	Ano
OSTROV PROPERTY a.s. IČO: 08216703	Člen dozorčí rady	Ano
Property Taškent a.s. IČO: 09319794	Společník	Ano
Property Taškent a.s. IČO: 09319794	Člen dozorčí rady	Ano
Property Jasná a.s. IČO: 09319824	Společník	Ano
Property Jasná a.s. IČO: 09319824	Člen dozorčí rady	Ano
Property Obzor a.s. IČO: 09677038	Společník	Ano
Property Obzor a.s. IČO: 09677038	Člen dozorčí rady	Ano
Auto Šaldova, a.s. IČO: 09104763	Člen dozorčí rady	Ano
M 3000 a.s. IČO: 25084526	Člen dozorčí	Ano

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

Společnost	Funkce	Trvání angažmá
Vápencová s.r.o., IČO: 496 16 200	Člen statutárního orgánu	Ano
Nový Jenštejn a.s., IČO: 276 18 277	Člen statutárního orgánu	Ne
DOGROSE a.s., IČO: 271 84 056	Člen statutárního orgánu	Ne
MEDICON a.s., IČO: 284 63 293	Člen dozorčí rady	Ano
OCnet s.r.o., IČO: 289 75 413	Člen statutárního orgánu	Ne
OCnet s.r.o., IČO: 289 75 413	Společník	Ne
MIKULA INVEST s.r.o., IČO: 273 14 251	Člen statutárního orgánu	Ano
MIKULA INVEST s.r.o., IČO: 273 14 251	Společník	Ano
TIRPO Invest a.s., IČO: 019 19 245	Člen dozorčí rady	Ne
LIMPER Solution a.s., IČO: 01933396	Člen statutárního orgánu	Ano
SEMI INVEST, s.r.o., IČO: 246 99 730	Člen statutárního orgánu	Ne
SEMIFIN INVEST, s.r.o., IČO: 024 42 281	Člen statutárního orgánu	Ne
SEMI INVEST, s.r.o., IČO: 246 99 730	Společník	Ne
Fénix Security s.r.o., IČO: 241 83 857	Člen statutárního orgánu	Ne
KOLKOVNA RESTAURANTS, a.s., IČO: 28652525	Člen statutárního orgánu	Ne
Pražský bytový fond a.s., IČO: 270 85 350	Člen dozorčí rady	Ano
GOLF RESORT KARLŠTEJN a.s., IČO: 251 97 603	Člen dozorčí rady	Ano
SPS TRADE, s.r.o., IČO: 255 93 500	Společník	Ano
STANDER INVEST a.s., IČO: 019 65 263	Jediný akcionář	Ano
STANDER INVEST a.s., IČO: 019 65 263	Člen statutárního orgánu	Ano
LENYS House a.s., IČO: 018 97 276	Člen statutárního orgánu	Ano
Patronus čtrnáctý a.s., IČO: 242 62 048	Člen statutárního orgánu	Ano
EDEN Prague Invest s.r.o., IČO: 285 25 485	Člen statutárního orgánu	Ano
Pilsen apartments a.s., IČO: 078 72 691	Člen statutárního orgánu	Ne
Pilsen apartments a.s., IČO: 078 72 691	Člen správní rady	Ne
OPT Osnice a.s., IČO: 079 31 573	Člen dozorčí rady	Ne
SVJ domu Cedrová 1462, Jesenice, IČO: 067 99 451	Člen statutárního orgánu	Ne

Niobé Property , s.o., IČO: 035 86 600	Člen statutárního orgánu	Ano
ALZHEIMER HOME GROUP s.r.o., IČO: 035 55 810	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Inó Property, s.r.o., IČO: 035 83 554	Člen statutárního orgánu	Ano
ALZHEIMER HOME z.ú., IČO: 035 93 207	Člen správní rady	Ne
NJ Development a.s., IČO: 039 45 545	Člen statutárního orgánu	Ano
NJ Development a.s., IČO: 039 45 545	Společník	Ne
SVJ domu Cedrová 1463, Jesenice, IČO: 068 21 910	Člen statutárního orgánu	Ne
SOKOFFICE s.r.o., IČO: 072 76 460	Člen statutárního orgánu	Ano
SOKOFFICE s.r.o., IČO: 072 76 460	Společník	Ano
ROXIN s.r.o., IČO: 071 56 103	Člen statutárního orgánu	Ano
ROXIN s.r.o., IČO: 071 56 103	Společník	Ano
DEROX s.r.o., IČO: 071 56 308	Člen statutárního orgánu	Ano
DEROX s.r.o., IČO: 071 56 308	Společník	Ano
Budějovická facility a.s., IČO: 078 14 984	Člen správní rady	Ne
Budějovická facility a.s., IČO: 078 14 984	Člen statutárního orgánu	Ne
Budějovická facility a.s., IČO: 078 14 984	Společník	Ano
Service Financial s.r.o., IČO: 025 16 179	Společník	Ne
Service Financial s.r.o., IČO: 025 16 179	Člen statutárního orgánu	Ne
Avalanche autoservis s.r.o., IČO: 023 83 325	Společník	Ano
AMADET Jenštejn s.r.o., IČO: 050 21 521	Člen statutárního orgánu	Ne
AMADET Jesenice II. S.r.o., IČO: 053 15 361	Člen statutárního orgánu	Ne
AMADET a.s., IČO: 056 57 121	Člen dozorčí rady	Ne
DOMINGO a.s., IČO: 28075897	Člen dozorčí rady	Ano
Auto Šaldova, a.s., IČO: 09104763	Člen dozorčí rady	Ano
M 3000 a.s., IČO: 25084526	Člen dozorčí	Ano

Informace o společnostech, ve kterých byl **Robert Schneider jun.** členem správních, řídicích, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

Společnost	Funkce	Trvání angažmá
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 242 61 386	Člen správní rady	Ano
Schneider Group a.s., IČO: 28209184	Člen dozorčí rady	Ano
PROPERTY – Litohlavská a.s., IČO: 27089606	Člen dozorčí rady	Ano
OTHER ESTATE a.s., IČO: 27089622	Člen dozorčí rady	Ano
PETR – HOUSE a.s., IČO: 27089711	Člen dozorčí rady	Ano
Český Real, a.s., IČO: 25242041	Člen dozorčí rady	Ne
PROPERTY – Jateční a.s., IČO: 27089720	Člen dozorčí rady	Ne
Budějovická facility a.s., IČO 07814984	Člen dozorčí rady	Ano

Neoficiální verze