



# Konsolidovaná pololetní finanční zpráva společnosti

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

za období od 1.1.2024 do 30.6.2024

(„pololetní zpráva“)

## Obsah

Použité zkratky .....	5
A Základní údaje o Fondu .....	7
a) Základní kapitál Fondu .....	7
b) Údaje o cenných papírech .....	7
c) Identifikační údaje každého deponitáře Fondu v rozhodném období a době po kterou činnost deponitáře vykonával .....	8
B Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu .....	9
a) Přehled investiční činnosti .....	9
b) Výsledky hospodaření emitenta .....	10
c) Investiční cíle a strategie Fondu .....	11
d) Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích Fondu .....	11
e) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu uplynulého pololetí .....	13
f) Alternativní výkonnostní ukazatele .....	13
g) Vliv ruské invaze na Ukrajinu .....	13
h) Popis všech významných událostí, ke kterým došlo po skončení 6měsíčního období, za které je vpracována mezitímní účetní závěrka .....	14
C Soupis transakcí se spřízněnou stranou .....	15
D Konsolidovaná mezitímní účetní závěrka Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. za období od 1. ledna do 30. června 2024 .....	23
Konsolidovaný výkaz o finanční pozici (neauditovaný) .....	24
Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku (neauditovaný) .....	26
Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný) .....	27
Konsolidovaný výkaz peněžních toků (neauditovaný) .....	30
Komentáře k účetním výkazům (neauditované): .....	31
1 Vykazující jednotka .....	31
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly .....	32
3 Významné události ve vykazovaném období .....	32
4 Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech .....	33
4.1 Změny účetních metod .....	33
5 Sezónnost .....	33
6 Odhady .....	34
7 Konsolidační celek .....	34
8 Komentáře k mezitímní konsolidované účetní závěrce .....	34
8.1 Informace o segmentech .....	34
8.2 Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření .....	36
8.3 Poskytnuté zápůjčky .....	37
8.4 Investice do nemovitostí .....	38
8.5 Obchodní a jiné pohledávky .....	39
8.6 Peníze a peněžní ekvivalenty .....	40
8.7 Základní kapitál a fondový kapitál .....	41
8.8 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií .....	41
8.9 Krátkodobé závazky a krátkodobé závazky z nájmu .....	41
8.10 Dlouhodobé závazky .....	42
8.11 Podmíněné závazky .....	42
8.12 Smluvní a jiné budoucí závazky .....	42
8.12.1 Kapitálové závazky .....	42
8.12.2 Závazky z pronájmu v případech, kdy je Skupina nájemcem .....	43
8.12.3 Jiné budoucí smluvní závazky .....	43
8.13 Finanční náklady a výnosy .....	43
8.14 Daň z příjmů .....	43
8.15 Transakce se spřízněnými stranami .....	44

8.15.1	Zůstatky vyplývající z prodeje / nákupu zboží a služeb .....	45
8.15.2	Zápůjčky poskytnuté spřízněným stranám a zápůjčky přijaté od spřízněných stran .....	45
8.15.3	Výnosy a náklady realizované se spřízněnými stranami .....	46
8.15.4	Ostatní .....	47
8.16	Zisk na akcii .....	47
9	Hodnocení rizik .....	47
9.1	Řízení finančního rizika dle statutu Fondu .....	47
9.2	Tržní riziko .....	48
9.3	Riziko likvidity .....	49
9.4	Expozice a koncentrace rizik .....	51
9.5	Řízení zdrojů financování .....	51
9.6	Riziko spojené s investicemi do nemovitostí .....	52
9.7	Rizika spojená se stavebními vadami .....	53
9.8	Rizika spojená s nabytím zahraniční nemovitosti .....	53
9.9	Rizika spojená s možností selhání společnosti .....	53
9.10	Riziko spojené s financováním výstavby nemovitosti .....	53
9.11	Riziko spojené s využitím cizího kapitálu pro dosahování investičních cílů Fondu .....	54
9.12	Riziko vypořádání .....	54
9.13	Riziko zvýšení investičních nákladů jednotlivých projektů .....	54
9.14	Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace související s realizací projektů .....	54
9.15	Riziko ztráty svěřeného majetku .....	54
9.16	Riziko nestálé aktuální hodnoty akcií vydaných Fondem v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Fondu .....	54
9.17	Operační riziko .....	55
9.18	Riziko právních vad .....	55
9.19	Riziko zrušení Fondu .....	55
9.20	Riziko odejmutí povolení k činnosti .....	55
9.21	Riziko vyplývající z omezení kontrolních činností Depozitáře § 73 odst. 1 písm. f) Zákona .....	56
10	Události po konci účetního období .....	56
E	Individuální mezitímní účetní závěrka Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. za období od 1. ledna do 30. června 2024 .....	57
	Výkaz o úplném výsledku (neauditovaný) .....	60
	Výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný) .....	61
	Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup (neauditovaný) .....	63
	Výkaz peněžních toků (neauditovaný) .....	64
1	OBECNÉ INFORMACE .....	66
2	PŘEHLED ZÁKLADNÍCH ÚČETNÍCH POLITIK .....	67
2.1	Prohlášení o shodě s účetními pravidly .....	67
3	Významné události ve vykazovaném období .....	67
4	Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech .....	68
4.1	Změny účetních metod .....	68
5	Sezónnost .....	68
6	Odhady .....	69
	Komentáře k mezitímní účetní závěrce: .....	69
7	Informace o segmentech .....	69
8	Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázaná do ostatního úplného výsledku hospodaření .....	72
9	Poskytnuté zápůjčky .....	73
10	Investice do nemovitostí .....	74
11	Obchodní a jiné pohledávky .....	75
12	Peníze a peněžní ekvivalenty .....	76
13	Základní kapitál a fondový kapitál .....	77
14	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií .....	77
15	Krátkodobé závazky a krátkodobé závazky z nájmu .....	77

16	Dlouhodobé závazky a dlouhodobé závazky z nájmu .....	78
17	Smluvní a jiné budoucí závazky .....	78
18	Finanční náklady a výnosy .....	79
19	Daň z příjmu .....	79
20	Transakce se spřízněnými stranami .....	80
21	Zisk na akciích .....	82
22	Hodnocení rizik .....	83
22.1	Řízení finančního rizika dle statutu Fondu .....	83
22.2	Tržní riziko .....	83
22.3	Riziko likvidity .....	85
22.4	Expozice a koncentrace rizik: .....	86
22.5	Řízení zdrojů financování .....	87
22.6	Riziko spojené s investicemi do nemovitostí .....	88
22.7	Riziko spojené se stavebními vadami .....	88
22.8	Riziko spojené s nabytím zahraniční nemovitosti .....	89
22.9	Rizika spojená s možností selhání společnosti .....	89
22.10	Riziko spojené s financováním výstavby nemovitosti .....	89
22.11	Riziko spojené s využitím cizího kapitálu pro dosahování investičních cílů Fondu .....	89
22.12	Riziko vypořádání .....	90
22.13	Riziko zvýšení investičních nákladů jednotlivých projektů .....	90
22.14	Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace související s realizací projektů .....	90
22.15	Riziko ztráty svěřeného majetku .....	90
22.16	Riziko nestálé aktuální hodnoty akcií vydaných Fondem v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Fondu .....	90
22.17	Operační riziko .....	90
22.18	Riziko právních vad .....	91
22.19	Riziko zrušení Fondu .....	91
22.20	Riziko odejmutí povolení k činnosti .....	91
22.21	Riziko vyplývající z omezení kontrolních činností Depozitáře § 73 odst. 1 písm. f) Zákona. ...	91
23	Údlosti po konci účetního období .....	92
H	Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání fondu .....	93
I	Prohlášení oprávněných osob Fondu .....	94

## 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, Praha 4 - Nusle, PSČ 140 00, Doručovací číslo: 14078
B CPP	Burza cenných papírů Praha, a.s.
ČNB	Česká národní banka
Fond	Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 242 61 386, se sídlem Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4 (dále také „Společnost“)
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (bližší viz <a href="https://www.gleif.org/en">https://www.gleif.org/en</a> a <a href="https://www.cdcp.cz/lei/sluzby-lei/">https://www.cdcp.cz/lei/sluzby-lei/</a> )
Nařízení o prospektu	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Nařízení o zneužití trhu	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Transparenční směrnice	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška o ochraně trhu	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparentci, ve znění pozdějších předpisů
Konsolidovaná pololetní finanční zpráva	Tato konsolidovaná pololetní finanční zpráva

Účetní období	Období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

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

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

Srovnávacím obdobím ve výkazu o finanční situaci je období končící k 31.12.2023 a ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je období končící k 30.6.2023.

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

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

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

## A Základní údaje o Fondu

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

### a) Základní kapitál Fondu

Výše konsolidovaného fondového kapitálu:	4 078 511 tis Kč
• z toho investiční fondový kapitál:	4 078 302 tis. Kč (včetně nekontrolních podílů ve výši 44 897 tis. Kč), (individuální investiční FK 4 025 641 tis. Kč)
• tohoto ostatní fondový kapitál:	209 tis. Kč, (individuální ostatní fondový kapitál 209 tis. Kč)

### b) Údaje o cenných papírech

#### Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008041373
Počet akcií k 30. 6. 2024	20 ks

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

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s.
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	od 2.1.2015 jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením Budějovická IFPZK.
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008041381
Počet akcií k 30. 6. 2024	129 159 ks

c) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době po kterou činnost depozitáře vykonával

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



## B Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu

### a) Přehled investiční činnosti

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

Hospodaření s ostatním fondovým kapitálem spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie.

Hospodaření s investičním fondovým kapitálem skončilo v uplynulém pololetí vykázaným konsolidovaným hospodářským výsledkem ve výši 357 035 tis. Kč před zdaněním. Způsob, jakým byl tvořen zisk, je popsán níže, 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.

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

V prvním pololetí roku 2024 Skupina zvýšila konsolidované výnosy z pronajaté investice do nemovitostí ze 143,3 mil. Kč v období od 1. ledna do 30. června 2023 na 163,0 mil. Kč v období od 1. ledna do 30. června 2024, tj. o cca 14%. Tento nárůst je způsoben především indexací nájemného, rozšířením pronajímaných prostor po dokončení dostavby objektu Epsilon a výnosem z pronájmu nemovitostí v areálu v areálu Barrandov, Geologická za leden až červen 2024.

Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí se mírně snížily, a to z 31,5 mil. Kč za období od 1. ledna do 30. června 2023 na 31,0 mil. Kč za období od 1. ledna do 30. června 2024, tedy o cca 0,5 mil. Kč. Tento pokles je způsoben především poklesem cen nakupovaných energií.

Skupina dne 17. června 2024 podepsala kupní smlouvu se společností CENTRAL GROUP 30. investiční s.r.o., na základě které došlo k prodeji pozemků a staveb v areálu Barrandov, Geologická za 428,5 mil. Kč. Prodej byl efektivně dokončen do 30. června 2024 a Skupina na něm realizovala zisk ve výši 218,6 mil. Kč.

V prvním pololetí roku 2024 Skupina vykázala zisk z přecenění pohledávek a zápůjček ve výši 4,5 mil. Kč. Tento zisk byl způsoben především poklesem tržních úrokových sazeb, zatímco úrokové sazby půjček zůstaly na stejné úrovni jako v roce 2023 a v prvním pololetí roku 2024 došlo také k plnému splacení části půjček, které měly záporné přecenění.

Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření Skupiny za první polovinu roku 2024 tak činil 348,5 mil. Kč, což představuje nárůst o 237,8 mil. Kč ve srovnání se stejným obdobím loňského roku. Hlavní důvody tohoto nárůstu jsou popsány výše.

Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření Skupiny činil v prvním pololetí roku 2024 celkem 8,6 mil. Kč, zejména díky úrokům z poskytnutých dlouhodobých a krátkodobých půjček a byl tak meziročně horší o 1,6 mil. Kč, protože meziročně došlo ke snížení výše zejména dlouhodobých půjček.

Konsolidovaný výsledek hospodaření Skupiny za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup tak za období 1-6/2024 činil 340,5 mil. Kč, což představovalo nárůst o cca 226,1 mil. Kč ve srovnání se stejným obdobím minulého roku.

V červnu 2024 Skupina podepsala se společností UVR Mníšek pod Brdy a.s. smlouvu o smlouvě budoucí, na základě které pak v červenci 2024 od této společnosti zakoupila pozemky v k.ú. Mníšek pod Brdy za 210 mil. Kč.

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

Skupina po celé první pololetí roku 2024 držela dostatek likvidních prostředků a včas hradila své splatné závazky. Výše likvidních prostředků k 30. červnu 2024 činila 22,1 mil. Kč (31. prosince 2023: 46,9 mil. Kč), viz poznámka 8.6 přiložené přílohy konsolidované účetní závěrky.

Vzhledem k tomu, že výše uvedené vnější negativní události měly pouze omezený dopad na hospodaření Skupiny v první polovině roku 2024 Skupina podstatným způsobem nezměnila svoji obchodní strategii ani neomezila plánované investiční aktivity v areálu Poliklinika Budějovická. Skupina dále v prvním pololetí roku 2024 prováděla menší úpravy pronajímaných prostor na základě specifických požadavků jednotlivých nájemců.

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

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

Pro rok 2024 Fond neplánuje žádné významnější investice v areálu Poliklinika Budějovická, budou pouze prováděny drobné úpravy nemovitostí v návaznosti na požadavky jednotlivých nájemců.

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

## **b) Výsledky hospodaření emitenta**

Hlavním zdrojem příjmů Fondu byly příjmy z pronájmu nemovitostí a přefakturace souvisejících služeb, které za období od 1. ledna do 30. června 2024 činily 163,0 mil. Kč a ve srovnání se stejným obdobím loňského roku se zvýšily o 19,7 mil. Kč, a to zejména díky indexaci nájemného, rozšíření pronajímaných prostor po dokončení dostavby objektu Epsilon a výnosem z pronájmu nemovitostí v areálu v areálu Barrandov, Geologická za celý leden až červen 2024.

Jak výnosy, tak náklady emitenta pochází výhradně z tuzemska.

K 30. červnu 2024 měl Fond celková aktiva dle konsolidované účetní závěrky ve výši 4 856 511 tis. Kč a ke dni 31.12.2023 pak ve výši 4 615 424 tis. Kč. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup včetně nekontrolních podílů činila k 30.6.2024 celkem 4 078 302 tis. Kč a ke dni 31.12.2023 celkem 3 737 790 tis. Kč. Ostatní vlastní kapitál Fondu činil ke dni 30.6.2024 i ke dni 31.12.2023 209 tis. Kč.

Úplný konsolidovaný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup za období 1-6/2024 činil 340 511 tis. Kč a za období 1-6/2023 pak 114 433 tis. Kč. Zisk na jednu investiční akcii za období 1-6/2024 činil 2 630,61 Kč, za období 1-6/2023 pak 879,37 Kč.

K 30.6.2024 měl Fond celková aktiva za individuální část ve výši 4 639 444 tis. Kč, ke dni 31.12.2023 pak ve výši 4 411 477 tis. Kč. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup činila k 30.6.2024 celkem 4 025 641 tis. Kč, ke dni 31.12.2023 celkem 3 693 796 tis. Kč. Ostatní vlastní kapitál Fondu činil ke dni 30.6.2024 i ke dni 31.12.2023 částku 209 tis. Kč.

Úplný individuální hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup za období 1-6/2024 činil 331 845 tis. Kč a za období 1-6/2023 pak 105 090 tis. Kč. Zisk na jednu investiční akcii za období 1-6/2024 činil 2 569 Kč, za období 1-6/2023 pak 814 Kč. Účetní hodnota investičních akcií Fondu dle IFRS k 30.6.2024 činila 31 168 Kč. Tyto akcie s právem na odkup jsou podle IFRS vykázány jako závazky. Oproti hodnotě akcie k 31.12.2023, která byla dle IFRS ve výši 28 599 Kč, se jedná o nárůst ve výši 9,0 %. Tento nárůst hodnoty investiční akcie byl způsoben zejména kladným hospodářským výsledkem Fondu.

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

Finanční výkazy nebyly významně ovlivněny sezónními nebo cyklickými faktory.

V průběhu prvního pololetí roku 2024 nedošlo k žádným změnám ve struktuře emitenta.

### **c) Investiční cíle a strategie Fondu**

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

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

### **d) Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích Fondu**

#### **Charakter Fondu**

Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování. Investoři do investičních akcií vydávaných Fondem mají právo na odkup těchto investičních akcií na účet Fondu. Lhůta pro výplatu protiplnění za odkupované investiční akcie je uvedena ve statutu Fondu a její délka činí max. 90 dní od obdržení žádosti o odkup obhospodařovatelem Fondu.

#### **Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu**

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

Investice Fondu nejsou významně alokovány v odvětvích, na které by měly cyklický nebo sezónní charakter, naopak většina nájemců pronajímaných prostor je ze segmentu zdravotnictví (cca 66 % výnosů Skupiny). Nájemci ze segmentu obchodní prostory tvoří cca 34 % výnosů Skupiny a představující nájemce z řad státní správy, obchodů, finančních a telekomunikačních služeb.

Aktuální portfolio Fondu lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální.

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 nájmu.

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

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

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

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

## **Provozní rizika**

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti.

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

## **Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky**

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

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

Makroekonomický výhled na H2/2024 byl postavený na základě prognóz ČNB a KB z léta 2024.

Fond je ovlivňován zejména vývojem v České republice, která je vzhledem k malé a otevřené ekonomice pod silným vlivem vývoje v EU (zejména Německa) a také pod silným vlivem externích událostí (např. kvůli geografické blízkosti k Ukrajině). Vliv na hospodaření Fondu je především prostřednictvím změny reálné hodnoty majetku a závazků Fondu.

Ekonomické prostředí v ČR zůstává slabě příznivé, když růst HDP stále zůstává sice kladný, ale pod potenciálem české ekonomiky i výsledkem většiny zemí EU. Ekonomika ČR v letošním roce dle prognózy ČNB vzroste o 1,2 %, když někteří další experti vidí růst i nižší. K oživení ekonomiky přispěje zejména spotřeba domácností podpořená růstem reálných mezd. Na druhou stranu se inflace dostala na úroveň dlouhodobého cíle ČNB (2 %) a dle prognózy ČNB by okolo této úrovně měla setrvávat, což jí umožní dále snižovat úrokové sazby. Aktuální

hodnota dvoutýdenní repo sazby je na úrovni 4,5 %. Podle prognózy Komerční banky očekávají její analytici pokles 3M PRIBOR na úroveň 3,5 % v horizontu února 2025. Pokles úrokových sazeb může zlevnit financování developerů i domácností financujících se hypotékou a tím oživit trh developerské výstavby. Současně pokles úrokových sazeb v bankách zlepší relativní výnosnost investic do fondů oproti bezrizikovým alternativám depozit v bankách. Výhled na terminální úroveň snižování sazeb (na úrovni 3,5 %) v ČR bude působit na českou korunu pozitivně. Tedy zlepšování fundamentů české ekonomiky a vyšší úroveň terminální sazby, než bylo čekáno dříve, by mělo měnový kurz CZK podpořit, stejně jako zahájení snižování dolarových sazeb ze strany Fed. KB z těchto důvodů předpokládá slabé posílení pod 25 CZK/EUR na horizontu 6M, resp. výraznější posílení k 22 CZK/USD.

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

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

**f) Alternativní výkonnostní ukazatele**

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

Celkové NAV Fondu z investiční činnosti – celková hodnota fondového kapitálu Fondu ve smyslu § 164 odst. 1 ZISIF, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti. V příloze účetní závěrky Fondu se jedná o položku Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup, viz příloha část 5 této Výroční zprávy.

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

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

**g) Vliv ruské invaze na Ukrajinu**

Z pohledu finančních trhů a makroekonomického vývoje ruská invaze na Ukrajinu ztratila svůj eminentní význam a vliv. Za cca 2,5 roku od zahájení konfliktu (únor 2022) již byly nalezeny alternativy dodávek energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity. Teplá zima 2022/2023 pomohla vyhnout se nedostatku plynu a ropy a následně i snížit jejich ceny na trhu, naplnit zásobníky a objednat kapacitu na zimu 2024/2025. Taktéž ekonomiky, firmy a dodavatelsko-odběratelské řetězce prokázaly určitou míru odolnosti a flexibility vypořádat se s dražšími či odjinud dodávanými energiemi nebo sankcemi na Rusko ovlivňujícími toky zboží a služeb.

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

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

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

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

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

V červenci 2024 byla společností CENTRAL GROUP 30. investiční s.r.o. uhrazena kupní cena za prodané pozemky a stavby v areálu Barrandov, Geologická ve výši 428 519 tis. Kč.

V srpnu 2024 pak Fond splatil krátkodobou zápůjčku panu Robertu Schneiderovi st. ve výši 234 839 tis. Kč.

Po rozvahovém dni nedošlo u Fondu k žádné další změně či skutečnosti, která by byla významná pro naplnění účelu Pololetní finanční zprávy.



## C Soupis transakcí se spřízněnou stranou

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

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

### Konečný vlastník Společnosti:

Jméno:	Robert Schneider
Bydliště:	V Kolkovně 910/8, Staré Město, 110 00 Praha 1
Datum narození:	21. 8. 1968
Způsob ovládaní:	100 % podíl na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby
Jméno:	Robert Schneider
Bydliště:	V Kolkovně 910/8, Staré Město, 110 00 Praha 1
Datum narození:	21. 8. 1968
Způsob ovládaní:	99,7 % podíl na investičních akcích emitovaných ovládanou osobou

### Ostatní spřízněné strany:

#### Ovládané přímo konečným vlastníkem Společnosti:

Název:	PILSENINVEST a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	285 50 536
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti
Název:	Patronus čtrnáctý, a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	242 62 048
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
Název:	Schneider Group a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	282 09 184
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
Název:	Property Mall a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	270 85 414
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	Pražský bytový fond a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	270 85 350
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
Název:	GONIA Estate s.r.o.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	176 67 577
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
Název:	Uzeniny Příbram, a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	252 44 523
Způsob ovládaní:	90 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
Název:	Schneider Company a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	282 08 994
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
Název:	Road Invest a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	282 10 239
Způsob ovládaní:	100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
Název:	ROAD Company a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	282 10 271
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
Název:	Property Zero s.r.o.
Sídlo:	se sídlem Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	271 18 665
Způsob ovládaní:	90 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
Název:	Braník pivovar a.s.
Sídlo:	Praha 4, Údolní 212/1, PSČ 147 00
IČO:	241 91 116
Způsob ovládaní:	84 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
Název:	OTHER – ESTATE a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	270 89 622
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
Název:	PROPERTY – Litohlavská a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	270 89 606
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.



Název:	Pilsen apartments a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	078 72 691
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	Property Taškent a.s.
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
IČO:	093 19 794
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	Property Jasná a.s.
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
IČO:	093 19 824
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	Property Obzor a.s.
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
IČO:	096 77 038
Způsob ovládaní:	100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	SP 3000, s.r.o.
Sídlo:	Šaldova 276/36, Karlín, 186 00 Praha 8
IČO:	192 94 921
Způsob ovládaní:	50 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

**Ovládané nepřímo konečným vlastníkem Společnosti:**

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

Název:	Budějovická GAMA s.r.o.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	248 39 779
Způsob ovládaní:	Schneider Group a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

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

Název:	Pacovská 869 s.r.o.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	290 37 395
Způsob ovládaní:	Schneider Group a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	ASUZA a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	283 68 258
Způsob ovládaní:	Budějovická investiční fond s proměnným kapitálem, a.s. vlastní 92 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti. Zbývající podíl ve výši 8 % na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti vlastní Schneider Group a.s.
Název:	EDEN Prague Invest s.r.o.
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
IČO:	285 25 485
Způsob ovládaní:	Schneider Group a.s. vlastní 57,659 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti. Budějovická investiční fond s proměnným kapitálem, a.s. vlastní 5 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
Název:	Property Sokolovská s.r.o.
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
IČO:	036 33 039
Způsob ovládaní:	Schneider Group a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
Název:	Property Zelený Pruh s.r.o.
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
IČO:	036 22 339
Způsob ovládaní:	Schneider Group a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
Název:	CERTAIN s.r.o.
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
IČO:	248 20 636
Způsob ovládaní:	Schneider Group a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
Název:	MEDICON a.s.
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
IČO:	284 63 293
Způsob ovládaní:	Schneider Group a.s. vlastní 34 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
Název:	NEAC International Hospitals s.r.o.
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
IČO:	042 00 438
Způsob ovládaní:	Schneider Group a.s. vlastní 34 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
Název:	MEDICON Hospitals s.r.o.
Sídlo:	Roškotova 1717/2, Braník, 140 00 Praha 4
IČO:	256 34 691
Způsob ovládaní:	NEAC International Hospitals s.r.o. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	Niobé Property s.r.o.
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
IČO:	035 86 600
Způsob ovládaní:	Patronus čtrnáctý a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
Název:	Inó Property s.r.o.
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
IČO:	035 83 554
Způsob ovládaní:	Patronus čtrnáctý a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
Název:	OSTROV PROPERTY a.s.
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
IČO:	082 16 703
Způsob ovládaní:	Niobé Property s.r.o. a Inó Proeprty s.r.o. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
Název:	ORS 3 a.s.
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
IČO:	07107609
Způsob ovládaní:	Pražský bytový fond a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
Název:	FORESPO MAL a.s.
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
IČO:	01983512
Způsob ovládaní:	ORS 3 s.r.o. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
Název:	Auto Šaldova a.s.
Sídlo:	Šaldova 278/36, Karlín, 186 00 Praha 8
IČO:	09104763
Způsob ovládaní:	Pražský bytový fond a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
Název:	M 3000, a.s.
Sídlo:	Šaldova 278/36, Karlín, 186 00 Praha 8
IČO:	25084526
Způsob ovládaní:	Auto Šaldova vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
Název:	ZEMAN maso-uzeniny, a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 46
IČO:	073 87 156
Způsob ovládaní:	Uzeniny Příbram a.s. vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.
Název:	Spider Invest s.r.o.
Sídlo:	Národní 961/25, Staré Město, 110 00 Praha 1
IČO:	276 57 086
Způsob ovládaní:	Pražský bytový fond a.s. vlastní 80% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti od 30.4.2024.

Název:	UVR Mníšek pod Brdy a.s.
Sídlo:	Pražská 600, 252 10 Mníšek pod Brdy
IČO:	451 47 477
Způsob ovládaní:	Spider Invest s.r.o. 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.

Název:	SG Geotechnika a.s.
Sídlo:	Gelogická 988/4, Hlubočepy, 152 00 Praha 5
IČO:	411 92 168
Způsob ovládaní:	Spider Invest s.r.o. vlastní 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	Purum s.r.o.
Sídlo:	Národní 961/25, Staré Město, 110 00 Praha 1
IČO:	624 14 402
Způsob ovládaní:	Spider Invest s.r.o. vlastní 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	Chemická bezpečnost s.r.o.
Sídlo:	nábřeží Svazu protifašistických bojovníků 457/30, Poruba, 708 00 Ostrava
IČO:	258 90 069
Způsob ovládaní:	Spider Invest s.r.o. vlastní 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	Purum recycling s.r.o.
Sídlo:	Národní 961/25, Staré Město, 110 00 Praha 1
IČO:	289 35 756
Způsob ovládaní:	Spider Invest s.r.o. vlastní 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Název:	Náměstí svobody Úvaly s. r. o.
Sídlo:	Durychova 101/66, Lhotka, 14200 Praha 4
IČO:	055 18 725
Způsob ovládaní:	Property Mall a.s. vlastní 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

**Transakce se spřízněnými stranami v uplynulém pololetí**

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Spider Invest s.r.o.	Smlouva o úvěru	8.1.2024	Úvěr ve výši 202 mil. Kč	Úrok
Schneider Group a.s.	Smlouva o postoupení části pohledávky	30.4.2024	Postoupení části pohledávky za společností Property Sokolovská, s.r.o.	Úplata
UVR Mníšek pod Brdy a.s.	Smlouva o smlouvě budoucí	27.6.2024	V červnu 2024 zaplacená záloha ve výši 115 mil. Kč.	Nákup pozemků v k.ú. Mníšek pod Brdy
Patronus čtrnáctý a.s.	Smlouva o postoupení pohledávky	28.6.2024	Postoupení pohledávky za společností Fisolta finance a.s.	Úplata

Transakce se spřízněnými stranami k 30. červnu 2024 a za období šesti měsíců končící 30. červnu 2024 jsou detailně popsány v části 5 poznámka 8.15 této Pololetní zprávy pro konsolidovaný celek a ve stejné části poznámka 20 pro Společnost.

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

**Transakce se spřízněnými stranami v odpovídajícím období předchozího roku**

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

## Výsledky hospodaření emitenta k 30.6.2024

**D      Konsolidovaná mezitímní účetní závěrka Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.  
za období od 1. ledna do 30. června 2024**

## Konsolidovaný výkaz o finanční pozici (neauditovaný)

(v tis. Kč)

	Poznámka	30/06/2024	31/12/2023
<b>AKTIVA</b>			
<b>AKTIVA - neinvestiční</b>			
Peníze a peněžní ekvivalenty	8.6	209	209
<b>Aktiva celkem přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií</b>		<b>209</b>	<b>209</b>
<b>AKTIVA - investiční</b>			
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	8.2	78 975	78 975
Hmotný majetek		1 105	1 256
Poskytnuté zápůjčky	8.3	189 967	263 849
Nedokončené investice do nemovitostí	8.4	121 253	6 010
Investice do nemovitostí - vlastní	8.4	3 780 293	3 992 999
Investice do nemovitostí - pronajaté prostory	8.4	9 922	11 234
Obchodní a jiné pohledávky	8.5	652 937	217 179
Peníze a peněžní ekvivalenty	8.6	21 850	43 713
<b>Aktiva celkem přiřaditelná držitelům investičních akcií s právem na odkup</b>		<b>4 856 302</b>	<b>4 615 215</b>
<b>AKTIVA celkem</b>		<b>4 856 511</b>	<b>4 615 424</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>			
<b>Vlastní kapitál - neinvestiční</b>			
Základní kapitál (zapisovaný)	8.7	2 000	2 000
Kumulované ztráty	8.7	-1 791	-1 791
<b>Vlastní kapitál neinvestiční celkem</b>		<b>209</b>	<b>209</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné držitelům zakladatelských akcií celkem</b>		<b>209</b>	<b>209</b>
<b>Závazky - investiční</b>			
Odložený daňový závazek	8.14	160 312	160 818
Dlouhodobé závazky	8.10	30 647	142 020
Dlouhodobé závazky z nájmu	8.10	44 173	47 088
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>235 132</b>	<b>349 926</b>
Krátkodobé závazky	8.9	536 994	521 534
Krátkodobé závazky z nájmu	8.9	5 874	5 965
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>542 868</b>	<b>527 499</b>
<b>Závazky investiční celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)</b>		<b>778 000</b>	<b>877 425</b>



	Poznámka	30/06/2024	31/12/2023
<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup</b>	8.8	<b>4 078 302</b>	<b>3 737 790</b>
Z toho: - nekontrolní podíly		44 897	44 151
- držitelé investičních akcií s právem na odkup		4 033 405	3 693 639
<b>Závazky celkem</b>		<b>4 856 302</b>	<b>4 615 215</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem (včetně nekontrolních podílů)</b>		<b>4 856 511</b>	<b>4 615 424</b>

## Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku (neauditovaný)

(v tis. Kč)

	Poznámka	1-6/2024	1-6/2023
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	8.4	163 010	143 311
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	8.4	-30 985	-31 541
Zisk z prodeje investice do nemovitostí		218 648	
Ostatní provozní náklady	8.4	-2 754	-2 344
Změna reálné hodnoty - investice do nemovitostí	8.4	-4 147	-3 177
Změna reálné hodnoty - ostatní		4 485	4 175
Ostatní výnosy		198	276
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>		<b>348 455</b>	<b>110 700</b>
Nákladové / výnosové úroky	8.13	8 627	10 243
Ostatní finanční náklady / výnosy	8.13	-47	-42
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>		<b>8 580</b>	<b>10 201</b>
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>		<b>357 035</b>	<b>120 901</b>
Daň z příjmů za běžnou činnost	8.14	-16 524	-6 468
<b>Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup</b>		<b>340 511</b>	<b>114 433</b>
Položky, které nejsou reklasifikovány do Výsledku hospodaření za účetní období:			
Změny reálné hodnoty kapitálových investic přečtených na reálnou hodnotu do Ostatního úplného výsledku hospodaření			
Související daňový dopad			
<b>Ostatní úplný výsledek za účetní období po zdanění před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup</b>			
<b>Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup</b>		<b>340 511</b>	<b>114 433</b>
– Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele vyplatitelných investičních akcií		339 766	113 579
– Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií		-	-
– Nekomolní podíly		745	854
Zvýšení/snížení (-) čistých aktiv na 1 investiční akcii		2 631	879
Základní zisk na 1 zakladatelskou akcii		0 Kč	0 Kč

## Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný)

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Kumulované ztráty	Úplný výsledek hospodaření za účetní období	Vlastní kapitál většinového vlastníka celkem	Celkem
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2022</b>	<b>2 000</b>	<b>-1 791</b>	<b>0</b>	<b>209</b>	<b>209</b>
Úplný hospodářský výsledek za období od 1. ledna do 30. června 2022 připadající na zakladatelské akcie			0	0	0
<b>Zůstatek k 30. červnu 2023</b>	<b>2 000</b>	<b>-1 791</b>	<b>0</b>	<b>209</b>	<b>209</b>
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2023</b>	<b>2 000</b>	<b>-1 791</b>	<b>0</b>	<b>209</b>	<b>209</b>
Úplný hospodářský výsledek za období od 1. ledna do 30. června 2023 připadající na zakladatelské akcie			0	0	0
<b>Zůstatek k 30. červnu 2024</b>	<b>2 000</b>	<b>-1 791</b>	<b>0</b>	<b>209</b>	<b>209</b>

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

(v tis. Kč)

	Poznámka	30/06/2024	31/12/2023
Počet investičních akcií (ks)		129 159	129 159
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií po zohlednění nekontrolních podílů (v tis. Kč)	8.8	4 033 405	3 693 639
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)		31 228	28 598

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

(v tis. Kč)

	Poznámka	2024	2023
<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup k 1. lednu</b>	8.8	<b>3 693 639</b>	<b>3 049 356</b>
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		339 766	113 579
<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup k 30. červnu</b>	8.8	<b>4 033 405</b>	<b>3 162 935</b>

## Konsolidovaný výkaz peněžních toků (neauditovaný)

(v tis. Kč)

	Poznámka	1-6/2024	1-6/2023
<b>Přrůstek čisté hodnoty aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií za období / Výsledek hospodaření za běžnou činnost před zdaněním připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií</b>		<b>357 035</b>	<b>120 901</b>
<u>Úpravy o nepeněžní operace</u>		<b>-230 173</b>	<b>-12 811</b>
Odpis hmotného majetku		153	188
Čistý zisk / ztráta z finančních operací		47	42
Úprava o nákladové a výnosové úroky		-8 627	-10 243
Úprava o přecenění investice do nemovitosti		1 387	1 377
Úprava o přecenění pohledávek		-4 485	-4 175
Zisk z prodeje investice do nemovitostí		-218 648	
<b>Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu</b>		<b>126 862</b>	<b>108 090</b>
<u>Změna stavu pracovního kapitálu</u>		-9 236	6 739
Změna stavu krátkodobých pohledávek a časového rozlišení aktiv		-5 211	27 279
Změna stavu krátkodobých závazků a časového rozlišení pasiv		-4 025	-20 540
<b>Čistý provozní peněžní tok před zdaněním</b>		<b>117 626</b>	<b>114 829</b>
Zaplacené úroky		-123	-139
Přijaté úroky		11 448	4 035
Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost		-8 002	-4 586
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>		<b>120 949</b>	<b>114 139</b>
Výdaje spojené s nabytím investice do nemovitostí		-112 483	-106 317
Příjmy z prodeje dlouhodobého majetku			
<b>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>		<b>-112 483</b>	<b>-106 317</b>
Změna stavu závazků z financování			5 011
Poskytnutí zápůjčky		50 946	17 327
Splacení zápůjčky		-149 129	-88 500
Splátky nájmu		-2 338	-1 353
Změna stavu dlouhodobých pohledávek		70 194	11 052
<b>Čistý peněžní tok z finanční činnosti</b>		<b>-30 327</b>	<b>-56 463</b>
<b>Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>		<b>-21 861</b>	<b>-48 641</b>
Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	8.6	43 922	68 280
<b>Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>	8.6	<b>22 059</b>	<b>19 639</b>
z toho peněžní prostředky vztažené k základnímu kapitálu			
– z toho peněžní prostředky vztažené k základnímu kapitálu	8.6	209	209
– z toho peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií	8.6	21 850	19 430

## Komentáře k účetním výkazům (neauditované):

### 1 Vykazující jednotka

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

V období končícím 30. června 2024 a 2023 Skupina podnikala v oblasti investování v České republice, a to podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů.

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

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

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

#### Orgány Mateřské společnosti

K 30. červnu 2024:

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

Při výkonu funkce zastupuje:

Jméno	Funkce
David Polanecký	Pověřený zmocněnec

K 30. červnu 2024:

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

## Přehled základních účetních politik

### 2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly

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

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

### 3 Významné události ve vykazovaném období

V prvním pololetí roku 2024 Skupina zvýšila konsolidované výnosy z pronajaté investice do nemovitostí ze 143,3 mil. Kč v období od 1. ledna do 30. června 2023 na 163,0 mil. Kč v období od 1. ledna do 30. června 2024, tj. o cca 14%. Tento nárůst je způsoben především indexací nájemného, rozšířením pronajímaných prostor po dokončení dostavby objektu Epsilon a výnosem z pronájmu nemovitostí v areálu v areálu Barrandov, Geologická za celé období leden až červen 2024.

Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí se mírně snížily, a to z 31,5 mil. Kč za období od 1. ledna do 30. června 2023 na 31,0 mil. Kč za období od 1. ledna do 30. června 2024, tedy o cca 0,5 mil. Kč. Tento pokles je způsoben především poklesem cen nakupovaných energií.

Skupina dne 17. června 2024 podepsala kupní smlouvu se společností CENTRAL GROUP 30. investiční s.r.o., na základě které došlo k prodeji pozemků a staveb v areálu Barrandov, Geologická za 428,5 mil. Kč. Prodej byl efektivně dokončen do 30. června 2024 a Skupina na něm realizovala zisk ve výši 218,6 mil. Kč.

V prvním pololetí roku 2024 Skupina vykázala zisk z přecenění pohledávek a zápůjček ve výši 4,5 mil. Kč. Tento zisk byl způsoben především poklesem tržních úrokových sazeb, zatímco úrokové sazby půjček zůstaly na stejné úrovni jako v roce 2023 a v prvním pololetí roku 2024 došlo také k plnému splacení části půjček, které měly záporné přecenění.

Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření Skupiny za první polovinu roku 2024 tak činil 348,5 mil. Kč, což představuje nárůst o 237,8 mil. Kč ve srovnání se stejným obdobím loňského roku. Hlavní důvody tohoto nárůstu jsou popsány výše.

Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření Skupiny činil v prvním pololetí roku 2024 celkem 8,6 mil. Kč, zejména díky úrokům z poskytnutých dlouhodobých a krátkodobých půjček a byl tak meziročně horší o 1,6 mil. Kč, protože meziročně došlo ke snížení výše poskytnutých dlouhodobých půjček.

Konsolidovaný výsledek hospodaření Skupiny za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup tak za období 1-6/2024 činil 340,5 mil. Kč, což představovalo nárůst o cca 226,1 mil. Kč ve srovnání se stejným obdobím minulého roku.

V červnu 2024 Skupina podepsala se společností UVR Mníšek pod Brdy a.s. smlouvu o smlouvě budoucí, na základě které pak v červenci 2024 od této společnosti zakoupila pozemky v k.ú. Mníšek pod Brdy za 210 mil. Kč.

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

Skupina po celé první pololetí roku 2024 držela dostatek likvidních prostředků a včas hradila své splatné závazky. Výše likvidních prostředků k 30. červnu 2024 činila 22,1 mil. Kč (31. prosince 2023: 43,9 mil. Kč), viz poznámka 8.6.



Vzhledem k tomu, že výše uvedené vnější negativní události měly pouze omezený dopad na hospodaření Skupiny v první polovině roku 2024 Skupina podstatným způsobem nezměnila svoji obchodní strategii ani neomezila plánované investiční aktivity v areálu Poliklinika Budějovická. Skupina dále v prvním pololetí roku 2024 prováděla menší úpravy pronajímaných prostor na základě specifických požadavků jednotlivých nájemců.

## 4 Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech

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

Mezitimní konsolidovaná účetní závěrka k 30. červnu 2024 byla zpracována v souladu s mezinárodním standardem IAS 34.

Mezitimní konsolidovaná účetní závěrka neobsahuje všechny informace požadované v roční konsolidované účetní závěrce a měla by být, proto čtena v úzké návaznosti na konsolidovanou účetní závěrku k 31. prosinci 2023.

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

### 4.1 Změny účetních metod

#### a) Novelizované standardy uplatňované Skupinou:

Novelizace IFRS účinné pro roční období začínající 1. ledna 2024:

- Novelizace IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky - klasifikace závazků na krátkodobé nebo dlouhodobé,
- Novelizace IFRS 16 Závazky z leasingu ve zpětném leasingu,
- Novelizace IAS 1 Dlouhodobé závazky s kovenanty,
- Novelizace IAS 7 a IFRS 7 Ujednání financující dodavatele,
- Novelizace IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost

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

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

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

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

Mezitimní konsolidovaná účetní závěrka tak byla sestavena za použití stejných účetních zásad, které byly uplatněny v účetní závěrce k 31. prosinci 2023.

## 5 Sezónnost

Podnikatelské aktivity Skupiny nejsou významně ovlivněny významnými sezónními výkyvy.

## 6 Odhady

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

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

## 7 Konsolidační celek

K 30. červnu 2024 a 31. prosinci 2023 byly do mezitímní konsolidované účetní závěrky zahrnuty následující společnosti:

Společnost	Země	Hlavní činnost	Efektivní vlastnický podíl
<b>Mateřská společnost</b>			
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 24261386, sídlo: Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4	Česká republika	Vlastnictví a rozvoj komplexu nemovitostí na adrese sídla společnosti	
<b>Dceřiné společnosti</b>			
ASUZA a.s., IČO: 28368258, sídlo: Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4	Česká republika	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor na adrese sídla společnosti	92,03 %, přímý podíl

### Změny konsolidačního celku:

V období od 1. ledna do 30. června 2024 neproběhla žádná změna konsolidačního celku.

## 8 Komentáře k mezitímní konsolidované účetní závěrce

### 8.1 Informace o segmentech

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

#### Definice klientských provozních segmentů:

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

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

Informace o segmentech je možné analyzovat takto:

Pololetí končící 30/6/2024	Zdravotnictví	Obchodní prostory	Ostatní	Celkem
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	108 369	54 641		163 010
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-20 599	-10 386		-30 985
Zisk z prodeje investice do nemovitostí			218 648	218 648
Ostatní provozní náklady	-1 831	-923		-2 754
Změna reálné hodnoty - investice do nemovitostí	-2 757	-1 390		-4 147
Změna reálné hodnoty - ostatní	483	243	3 759	4 485
Ostatní výnosy	132	66		198
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>83 797</b>	<b>42 251</b>	<b>222 407</b>	<b>348 455</b>
Nákladové/výnosové úroky	6	3	8 618	8 627
Ostatní finanční náklady/výnosy	-31	-16		-47
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>-25</b>	<b>-13</b>	<b>8 618</b>	<b>8 580</b>
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>83 772</b>	<b>42 238</b>	<b>231 025</b>	<b>357 035</b>
Daň z příjmů za běžnou činnost	-3 877	-1 955	-10 692	-16 524
<b>Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup</b>	<b>79 895</b>	<b>40 283</b>	<b>220 333</b>	<b>340 511</b>
<b>Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup</b>	<b>79 895</b>	<b>40 283</b>	<b>220 333</b>	<b>340 511</b>
Aktiva	3 049 677	1 537 683	268 942	<b>4 856 302</b>
Závazky (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)	517 214	260 786		<b>778 000</b>

Pololetí končící 30/6/2023	Zdravotnictví	Obchodní prostory	Ostatní	Celkem
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	98 369	44 942		143 311
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-21 649	-9 891	-1	-31 541
Ostatní provozní náklady	-1 608	-734	-2	-2 344
Změna reálné hodnoty - investice do nemovitostí	-2 181	-996		-3 177
Změna reálné hodnoty - ostatní	2 866	1 309		4 175
Ostatní výnosy	189	87		276
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>75 986</b>	<b>34 717</b>	<b>-3</b>	<b>110 700</b>
Nákladové/výnosové úroky	7 972	3 642	-1 371	10 243
Ostatní finanční náklady/výnosy	-28	-13	-1	-42
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>7 944</b>	<b>3 629</b>	<b>-1 372</b>	<b>10 201</b>
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>83 930</b>	<b>38 346</b>	<b>-1 375</b>	<b>120 901</b>
Daň z příjmů za běžnou činnost	-4 440	-2 028		-6 468
<b>Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup</b>	<b>79 490</b>	<b>36 318</b>	<b>-1 375</b>	<b>114 433</b>
<b>Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup</b>	<b>79 490</b>	<b>36 318</b>	<b>-1 375</b>	<b>114 433</b>
Aktiva	2 415 123	1 103 413	541 399	<b>4 059 935</b>
Závazky (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)	523 224	239 049	95 618	<b>857 891</b>

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

Výnosy Skupiny nejsou významně ovlivněny sezónností.

Skupina působí výhradně v České republice.

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

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

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

v tis. Kč	30/6/2024	31/12/2023
EDEN Prague Invest s.r.o.	78 975	78 975
<b>Celkem</b>	<b>78 975</b>	<b>78 975</b>

b) Změny v období od 1. ledna do 30. června 2024 a v roce 2023 je možné popsat takto:

v tis. Kč	30/6/2024	31/12/2023
<b>K 1. lednu</b>	<b>78 975</b>	<b>75 212</b>
Přírůstky z titulu změny reálné hodnoty vykázané v Ostatním úplném výsledku (brutto)		3 763
<b>K 30. červnu resp. 31. prosinci</b>	<b>78 975</b>	<b>78 975</b>

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření k 30. červnu 2024 a 31. prosinci 2023 představuje 5% podíl ve společnosti EDEN Prague Invest s.r.o., se sídlem Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4, Česká republika, zabývající se pronájmem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření k 30. červnu 2024 a 31. prosinci 2023 jsou denominovaná v českých korunách.

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření jsou k 30. červnu 2024 přeceněna na reálnou hodnotu na základě posudku nezávislého znalce. Tento znalecký posudek je založený zejména na porovnání s obdobnými nemovitostmi ve stejné lokalitě, z pohledu hierarchie reálné hodnoty se tak jedná o úroveň 2.

### 8.3 Poskytnuté zápůjčky

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

v tis. Kč	30/06/2024	31/12/2023
Zaplacené kauce – nominální hodnota		194
Poskytnuté zápůjčky – pořizovací cena a naběhlý úrok	191 672	269 119
Přecenění na reálnou hodnotu	-1 705	-5 464
<b>Celkem</b>	<b>189 967</b>	<b>263 849</b>

Zápůjčky nejsou zajištěny přijatým zajištěním.

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

Poskytnuté zápůjčky a kauce k 30. červnu 2024 je možné analyzovat takto:

Dlužník	Popis	Datum splatnosti	Úroková sazba	Reálná hodnota k 30/6/2024
Property Sokolovská s.r.o.	Zápůjčka	31.12.2026	7,0 %	45 163
Property Sokolovská s.r.o.	Zápůjčka	31.12.2026	7,0 %	86 390
Property Taškent a.s.	Zápůjčka	31.12.2025	7,0 %	11 787
Property Sokolovská s.r.o.	Zápůjčka	31.12.2026	7,0 %	3 151
Braník Pivovar	Zápůjčka	31.12.2027	7,0 %	43 476
<b>Celkem</b>				<b>189 967</b>

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

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

#### 8.4 Investice do nemovitostí

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

v tis. Kč	30/6/2024	31/12/2023
<b>Počáteční stav k 1.1.</b>	<b>4 004 233</b>	<b>3 449 509</b>
Přírůstky – vlastní investice do nemovitostí		174 528
Úbytky - vlastní investice do nemovitostí	-209 871	-48 870
Změna reálné hodnoty - vlastní investice do nemovitostí		437 628
Změna reálné hodnoty – právo k nájmu	-1 312	-2 419
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí - prodej a zpětný leasing	- 2 835	-6 143
<b>Konečný stav k 30.6. resp. 31.12.</b>	<b>3 790 215</b>	<b>4 004 233</b>
Z toho: vlastní investice do nemovitostí	3 780 293	3 992 999
pronajaté prostory	9 922	11 234

Úbytky vlastní investice do nemovitostí ve výši 209 871 tis. Kč představují účetní hodnotu pozemků a staveb v areálu Barrandov, Geologická, které byly na základě kupní smlouvy ze dne 17. června 2024 prodány společnosti CENTRAL GROUP 30. investiční s.r.o.

v tis. Kč	Pololetí končící 30/6/2024	Pololetí končící 30/6/2023
Nájemné a přefakturace služeb	163 010	143 311
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které souvisí s generovaným nájmem	-30 985	-31 541
Zisk z prodeje investice do nemovitostí	218 648	
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které nesouvisí s generovaným nájmem	-2 754	-2 344
Změna reálné hodnoty vlastní i pronajaté investice do nemovitostí	-4 147	-3 177
<b>Celkem</b>	<b>343 772</b>	<b>106 249</b>

Nárůst nájemného v první polovině roku 2024 je způsoben především indexací nájemného, rozšířením pronajímaných prostor po dokončení dostavby objektu Epsilon a výnosem z pronájmu nemovitostí v areálu v areálu Barrandov, Geologická za celé období leden až červen 2024.

Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí se meziročně mírně snížily především díky poklesu cen nakupovaných energií.

Zisk z prodeje investice do nemovitostí ve výši 218 648 tis. Kč představuje zisk z prodeje pozemků a staveb v areálu Barrandov, Geologická společnosti CENTRAL GROUP 30. investiční s.r.o., ke kterému došlo na základě kupní smlouvy podepsané dne 17. června 2024.

Nedokončené investice do nemovitostí k 30. červnu 2024 činily 121 253 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 6 010 tis. Kč). Jejich nárůst je způsoben především zaplacením zálohy ve výši 115 000 tis. Kč na nákup pozemků v k.ú. Mníšek pod Brdy na základě podepsané smlouvy o smlouvě budoucí se společností UVR Mníšek pod Brdy a.s. Nedokončené investice jsou po své finalizaci zachyceny jako přírůsteky investic do nemovitostí.

Ocenění nemovitosti k 30. červnu 2024 a k 31. prosinci 2023 představuje ocenění na základě znaleckého posudku připraveného nezávislým znalcem k 31. prosinci 2023. Znalecký posudek byl založen zejména na porovnání s obdobnými nemovitostmi ve stejné lokalitě a za stejných nebo obdobných podmínek nájmu, které byly předmětem tržní transakce, podpůrně pak na očekávaných 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 8.12.

### Nájemní smlouvy – leasing z pohledu pronajímatele

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

Minimální leasingové splátky je možné znázornit následovně:

v tis. Kč	30/6/2024	31/12/2023
Splatné do jednoho roku	259 184	236 577
Splatné nad jeden rok, ale do 5 let	1 032 784	943 894
<b>Celkem</b>	<b>1 291 968</b>	<b>1 180 471</b>

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

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

## 8.5 Obchodní a jiné pohledávky

### a) Pohledávky z obchodního styku:

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

### b) Poskytnuté úvěry a jiné pohledávky

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

Úvěrová kvalita krátkodobých pohledávek může být znázorněna následovně:

v tis. Kč	30/6/2024	31/12/2023
Obchodní pohledávky ve splatnosti - brutto	12 906	5 089
Obchodní pohledávky po splatnosti - brutto	4 765	5 643
Minus: přecenění na reálnou hodnotu	-514	-357
<b>Obchodní pohledávky – netto</b>	<b>17 157</b>	<b>10 375</b>
Ostatní krátkodobé pohledávky – v reálné hodnotě	446 305	2 505
Ostatní krátkodobé zápůjčky – v reálné hodnotě	189 475	204 299
<b>Obchodní jiné pohledávky celkem – v reálné hodnotě</b>	<b>652 937</b>	<b>217 179</b>

v tis. Kč	30/6/2024	31/12/2023
<b>Pohledávky po splatnosti – reálná hodnota</b>		
- do 30 dní	3 260	3 374
- do 180 dní	1 089	623
<b>Celkem</b>	<b>4 349</b>	<b>3 997</b>

Součástí ostatních krátkodobých pohledávek k 30. červnu 2024 je i pohledávka vůči společnosti CENTRAL GROUP 30. investiční s.r.o. ve výši 428 519 tis. Kč za prodej pozemků a staveb v areálu Barrandov, Geologická. Pohledávka byla v plné výši uhrazena v červenci 2024.

Pohledávky po splatnosti představují především pohledávky vůči ostatním spřízněným společnostem, proto je riziko úvěrové ztráty minimální. Maximální míra úvěrového rizika k datu mezitímní účetní závěrky je účetní hodnota pohledávek uvedených výše. Skupina nemá žádné pohledávky zastaveny za účelem zajištění.

Reálná hodnota obchodních a jiných pohledávek odpovídá přibližně jejich čisté zůstatkové hodnotě. Všechny obchodní a jiné pohledávky jsou denominovány v českých korunách.

## 8.6 Peníze a peněžní ekvivalenty

K 30. červnu 2024 peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty představují peněžní prostředky na běžných účtech a peněžní hotovost ve výši 22 059 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 43 922 tis. Kč).

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

v tis. Kč	30/6/2024	31/12/2023
Bankovní účty	209	209
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty</b>	<b>209</b>	<b>209</b>

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

v tis. Kč	30/6/2024	31/12/2023
Pokladní hotovost	35	53
Bankovní účty	21 815	43 660
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty</b>	<b>21 850</b>	<b>43 713</b>



## 8.7 Základní kapitál a fondový kapitál

### Vlastní kapitál - neinvestiční:

Společnost vydala 20 ks zakladatelských akcií na jméno, kusové akcie bez jmenovité hodnoty. Zapisovaný základní kapitál Společnosti k 30. červnu 2024 činil 2 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 2 000 tis. Kč).

### Práva spojená se zakladatelskými akciemi:

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

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

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

v tis. Kč	30/6/2024	31/12/2023
Základní kapitál (zapisovaný)	2 000	2 000
Kumulované ztráty	-1 791	-1 791
<b>Vlastní kapitál neinvestiční celkem</b>	<b>209</b>	<b>209</b>

## 8.8 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

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

## 8.9 Krátkodobé závazky a krátkodobé závazky z nájmu

v tis. Kč	30/6/2024	31/12/2023
Obchodní a jiné závazky	80 237	208 710
Krátkodobé zápůjčky	456 757	312 759
<b>Celkem</b>	<b>536 994</b>	<b>521 469</b>
Krátkodobé závazky z nájmu	2 777	2 756
Krátkodobé závazky z prodeje a zpětného leasingu	3 097	3 209
<b>Krátkodobé závazky z nájmu v reálné hodnotě celkem</b>	<b>5 874</b>	<b>5 965</b>

Obchodní ani jiné závazky nebyly zajištěny žádným majetkem Skupiny.

Všechny krátkodobé závazky jsou denominovány v českých korunách.

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

## 8.10 Dlouhodobé závazky

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

v tis. Kč	30/6/2024	31/12/2023
Dlouhodobé kauce	12 262	11 097
Dlouhodobé zápůjčky	18 385	130 988
<b>Přijaté zápůjčky celkem</b>	<b>30 647</b>	<b>142 085</b>
Dlouhodobé závazky z nájmu	6 644	8 038
Dlouhodobé závazky z prodeje a zpětného leasingu	37 529	39 050
<b>Dlouhodobé závazky z nájmu v reálné hodnotě celkem</b>	<b>44 173</b>	<b>47 088</b>

Zaplacené kauce nejsou úročeny.

Všechny dlouhodobé závazky jsou denominovány v českých korunách.

Zůstatková hodnota dlouhodobých závazků odpovídá jejich tržní hodnotě.

## 8.11 Podmíněné závazky

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

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

## 8.12 Smluvní a jiné budoucí závazky

### 8.12.1 Kapitálové závazky

K 30. červnu 2024 ani k 31. prosinci 2023 neměla Skupina, mimo nakupovaného pozemku, viz poznámka 8.4, zasmluvněné žádné jiné významné výdaje na investice do nemovitostí.

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

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

	30/06/2024	31/12/2023
Do 1 roku	7 750	6 499
1 až 5 let	30 999	25 997
Nad 5 let	11 624	12 999
<b>Celkem</b>	<b>50 373</b>	<b>45 495</b>

### 8.12.3 Jiné budoucí smluvní závazky

Náklady na údržbu objektu za období od 1. ledna do 30. června 2024 činily 2 255 tis. Kč (k 30. červnu 2023: 1 772 tis. Kč). Vedení předpokládá, že v obdobné výši budou vynakládány i v budoucnu.

### 8.13 Finanční náklady a výnosy

v tis. Kč	Pololetí končící 30/6/2024	Pololetí končící 30/6/2023
<b>Finanční náklady:</b>		
Úrokové náklady	2 439	3 203
Ostatní finanční náklady	47	42
<b>Finanční náklady z finančních aktivit celkem</b>	<b>2 486</b>	<b>3 245</b>
<b>Finanční výnosy:</b>		
Úrokové výnosy z půjček	11 066	13 446
<b>Finanční výnosy z finančních aktivit celkem</b>	<b>11 066</b>	<b>13 446</b>
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>8 580</b>	<b>10 201</b>

### 8.14 Daň z příjmů

v tis. Kč	Pololetí končící 30/6/2024	Pololetí končící 30/6/2023
Splatná daň z příjmů - za období	17 031	6 158
Odložená daň za období	-507	310
<b>Daň z příjmů celkem</b>	<b>16 524</b>	<b>6 468</b>

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

v tis. Kč	Pololetí končící 30/6/2024	Pololetí končící 30/6/2023
<b>Zisk před zdaněním</b>	<b>357 035</b>	<b>120 901</b>
Aplikovaná průměrná daňová sazba	5 %	6 %
Daň vypočtená s použitím místních průměrných daňových sazeb	19 040	7 254
Daňový efekt:		
- nákladů neodpočitatelných pro daňové účely	1 926	878
- rozdílu mezi účetními a daňovými náklady a výnosy	1 058	1 254
- ostatní	-5 499	-3 228
<b>Daň z příjmů celkem</b>	<b>16 524</b>	<b>6 468</b>

Vážený aritmetický průměr příslušných daňových sazeb za období od 1. ledna do 30. června 2024 činil 5 % (2024: 6 %). Odložený daňový závazek k 30. červnu 2024 a k 31. prosinci 2023 je možné analyzovat následovně:

v tis. Kč	30/6/2024	31/12/2023
<b>Odložený daňový závazek:</b>		
Rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou majetku	160 312	160 818
<b>Odložený daňový závazek celkem</b>	<b>160 312</b>	<b>160 818</b>
<b>Čistý odložený daňový závazek</b>	<b>160 312</b>	<b>160 818</b>

## 8.15 Transakce se spřízněnými stranami

### Mateřská společnost:

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

### Dceřiné, přidružené a společné podniky:

Dceřinou společností je společnost ASUZA a.s. a přidruženou společností je společnost EDEN Prague Invest s.r.o., ve které drží Společnost 5% podíl.

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

Funkci představenstva Společnosti k 30. červnu 2024 a k 31. prosinci 2023 vykonávala společnost AVANT investiční společnost, a.s., prostřednictvím svých pověřených zmocněnců.

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

Společnost nemá žádné kmenové zaměstnance.

Ostatní spřízněné strany:

Ostatní spřízněné strany představují zejména společnosti ovládané konečným vlastníkem společnosti.

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

Skupina vykazovala tyto zůstatky se spřízněnými stranami:

v tis. Kč	30/6/2024	31/12/2023
Pohledávky z obchodního styku – ostatní spřízněné strany	2 078	2 729
Pohledávky z obchodního styku – ovládající fyzická osoba	2	4
<b>Celkem</b>	<b>2 080</b>	<b>2 733</b>
Závazky z obchodního styku – ostatní spřízněné strany	100	8
Závazky z obchodního styku – statutární ředitel PO	60	60
<b>Celkem</b>	<b>160</b>	<b>68</b>

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

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

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

Výše uvedené závazky jsou nezajištěné a nejsou úročeny.

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

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

v tis. Kč	30/6/2024	31/12/2023
Dlouhodobé poskytnuté zápůjčky – ostatní spřízněné strany	189 967	263 734
Dlouhodobé poskytnuté kauce – ostatní spřízněné strany		115
Krátkodobé poskytnuté zápůjčky – ostatní spřízněné strany	188 506	
<b>Poskytnuté kauce a zápůjčky celkem</b>	<b>378 473</b>	<b>263 849</b>
Dlouhodobé přijaté zápůjčky – ostatní spřízněné strany	18 385	135 908
Krátkodobé přijaté zápůjčky – ostatní spřízněné strany	267 918	184 460
Krátkodobé přijaté zápůjčky – ovládající fyzická osoba	234 839	192 839
<b>Přijaté zápůjčky celkem</b>	<b>521 142</b>	<b>513 207</b>

Dlouhodobé zápůjčky poskytnuté ostatním spřízněným stranám představují především zápůjčky sesterské společnosti Property Sokolovská, s.r.o. ve výši 134 704 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 210 325 tis. Kč), společnosti Property Taškent a.s. ve výši 11 787 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 11 350 tis. Kč) a společnosti Braník pivovar a.s. ve výši 43 476 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 42 059 tis. Kč).

Krátkodobé zápůjčky poskytnuté ostatním spřízněným stranám představují především zápůjčky sesterské společnosti Spider Invest s.r.o. ve výši 176 344 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 0 tis. Kč) a sesterské společnosti Patronus čtrnáctý a.s. ve výši 12 162 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 0 tis. Kč).

Dlouhodobé přijaté zápůjčky od ostatních spřízněných stran představují zápůjčky od společnosti PROPERTY - Litohlavská a.s. ve výši 8 652 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 8 348 tis. Kč), od společnosti OTHER ESTATE a.s. ve výši 5 407 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 5 218 tis. Kč), od společnosti OSTROV PROPERTY a.s. ve výši 3 244 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 3 131 tis. Kč) a od společnosti Budějovická NA ZÁHONECH s.r.o. ve výši 1 082 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 1 044 tis. Kč).

Krátkodobé přijaté zápůjčky od ostatní spřízněné strany představují zápůjčky od sesterské společnosti Schneider Group a.s. ve výši 109 418 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 0 tis. Kč), zápůjčku od pana Eduarda Korandy ve výši 112 500 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 115 000 tis. Kč) a od společnosti Pražský bytový fond a.s. ve výši 46 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 184 460 tis. Kč).

Krátkodobé přijaté zápůjčky od ovládající fyzické osoby představují zápůjčky od pana Roberta Schneidera ve výši 234 839 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 192 839 tis. Kč).

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

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

### 8.15.3 Výnosy a náklady realizované se spřízněnými stranami

Se spřízněnými stranami se uskutečnily následující transakce:

v tis. Kč	Pololetí končící 30/6/2024	Pololetí končící 30/6/2023
<b>Výnosy</b>		
Úrokové výnosy - ostatní spřízněné strany	8 619	9 667
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	1 039	576
<b>Celkem</b>	<b>9 657</b>	<b>10 243</b>

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

v tis. Kč	Pololetí končící 30/6/2024	Pololetí končící 30/6/2023
<b>Náklady</b>		
Úrokové náklady - ostatní spřízněné strany	2 439	1 814
Ostatní provozní náklady - statutární ředitel PO	372	360
Náklady související s pronajatou investicí - služby	316	42
<b>Celkem</b>	<b>3 127</b>	<b>2 216</b>

Úrokové náklady za pololetí končící 30. června 2024 představovaly úroky z půjček přijatých od sesterské společnosti Schneider Group a.s. ve výši 1 550 tis. Kč, úroky z dlouhodobých půjček, viz výše a úroky spojené s leasingem.

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

Skupina za pololetí končící 30. června 2024 uhradila nájemné své sesterské společnosti Pacovská 869 s.r.o. ve výši 1 450 tis. Kč (za pololetí končící 30. června 2023: 1 450 tis. Kč). Jedná se o nájemné za najaté prostory, které jsou dále pronajímány třetím osobám.

#### 8.15.4 Ostatní

Skupina k 30. červnu 2024 uhradila sesterské společnosti UVR Mníšek pod Brdy a.s. zálohu ve výši 115 000 tis. Kč na nákup pozemků v k.ú. Mníšek pod Brdy na základě podepsané smlouvy o smlouvě budoucí, viz poznámka 10.

Transakce se spřízněnými stranami byly realizovány za běžných obchodních podmínek.

#### 8.16 Zisk na akcii

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

	30/6/2024	31/12/2023
Počet zakladatelských akcií (ks)	20	20
Počet investičních akcií (ks)	129 159	129 159
Celkový počet kusových akcií bez jmenovité hodnoty	129 179	129 179
<b>Investiční fondový kapitál celkem (v Kč)</b>	<b>132 774 784</b>	<b>132 774 784</b>

	Pololetí končící 30/6/2024	Pololetí končící 30/6/2023
Zisk pocházející z investiční činnosti Fondu (v tis. Kč)	340 511	114 433
Zisk po odečtu části připadající nekontrolním podílům (v tis. Kč)	339 766	113 579
<b>Zisk připadající na 1 investiční akcii (v Kč)</b>	<b>2 630,61</b>	<b>879,37</b>

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

## 9 Hodnocení rizik

### 9.1 Řízení finančního rizika dle statutu Fondu

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

Identifikaci a řízení rizik provádí Finanční oddělení Skupiny v souladu s postupy schválenými představenstvem Společnosti. Finanční oddělení Skupiny identifikuje, oceňuje a zajišťuje finanční rizika v úzké spolupráci s

provozními jednotkami Skupiny. Představenstvo vydává písemné zásady celkového řízení rizik, zejména měnového a úrokového a instrukce pro řízení likvidity Skupiny.

## 9.2 Tržní riziko

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

### A) Cenové riziko

#### Hodnota investice do nemovitostí

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

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

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

#### Analýza citlivosti:

Pokud by byla k 30. červnu 2024 hodnota investice do nemovitostí vyšší/nížší o 1 tis. Kč a ostatní proměnné by se nezměnily, byl by zisk před zdaněním za daný rok o 1 tis. Kč vyšší/nížší (k 31. prosinci 2023: 1 tis. Kč) z titulu změny ocenění této investice.

Pokud by se hodnota investice do nemovitostí k 30. červnu 2024 snížila o 15 %, snížil by se zisk Společnosti před zdaněním a hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup o 567 044 tis. Kč (31. prosince 2023: 598 950 tis. Kč), čistá hodnota vlastního kapitálu o 0 tis. Kč (31. prosince 2023: 0 tis. Kč) a čistá hodnota připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup o 533 021 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 563 013 tis. Kč).

#### Výše nájmů

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

### B) Úvěrové riziko

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

Úvěrové riziko vzniká v souvislosti s peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty, vklady v bankách a finančních institucích, a rovněž v důsledku úvěrového rizika plynoucího z obchodu s odběrateli včetně neuhrazených pohledávek a budoucích dohodnutých transakcí. U bank a finančních institucí akceptuje Fond pouze renomované banky a finanční instituce. Pokud existuje nezávislé hodnocení odběratelů, používá Fond



toto hodnocení. Pokud toto hodnocení neexistuje, vyhodnotí Obchodní oddělení úvěrovou kvalitu odběratele, přičemž bere v úvahu jeho finanční pozici, zkušenost s odběratelem a další faktory.

Kreditní kvalita portfolia k 30. červnu 2024:

v tis. Kč	Standardní	Po splatnosti	Celkem
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	78 975		78 975
Poskytnuté zápůjčky	189 967		189 967
Obchodní a jiné pohledávky – krátkodobé zápůjčky	188 506		188 506
Obchodní a jiné pohledávky	460 085	4 346	464 431
Peníze a peněžní ekvivalenty	21 850		21 850
<b>Celkem</b>	<b>939 383</b>	<b>4 346</b>	<b>943 729</b>

Kreditní kvalita portfolia k 31. prosinci 2023:

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

### C) Úrokové riziko

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

### D) Měnové riziko

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

## 9.3 Riziko likvidity

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

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

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

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

K 30. červnu 2024	Méně než 30 dní	30 až 180 dní	180 až 360 dní	1 rok až 5 let	Více než 5 let	Ostatní
Krátkodobé pohledávky	441 901		22 530			
Krátkodobé zápůjčky		188 506				
Poskytnuté zápůjčky				189 967		
Obchodní a ostatní krátkodobé závazky	4 849	234 839	297 305			
Krátkodobé závazky z nájmu	496	2 463	2 915			
Dlouhodobé závazky				18 385	12 262	
Dlouhodobé závazky z nájmu				17 053	27 120	
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup						4 078 302
<b>Netto</b>	<b>436 556</b>	<b>-48 796</b>	<b>-277 690</b>	<b>154 529</b>	<b>-39 382</b>	<b>4 078 302</b>

K 31. prosinci 2023	Méně než 30 dní	30 až 180 dní	180 až 360 dní	1 rok až 5 let	Více než 5 let	Ostatní
Krátkodobé pohledávky	9 657	1 127	292			
Krátkodobé zápůjčky	199 980		6 122			
Poskytnuté zápůjčky				263 734	115	
Obchodní a ostatní krátkodobé závazky	15 657	12 628	493 182			
Krátkodobé závazky z nájmu	504	2 502	2 959			
Dlouhodobé závazky				130 988	11 097	
Dlouhodobé závazky z nájmu				18 823	28 265	
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup						3 737 790
<b>Netto</b>	<b>193 475</b>	<b>-14 002</b>	<b>-489 727</b>	<b>113 923</b>	<b>-39 247</b>	<b>3 737 790</b>

## 9.4 Expozice a koncentrace rizik

30. června 2024:

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota netto	Koncentrace
Pokladna			35	0,00%
Běžný účet	Kreditní	Komerční banka, a.s.	9 458	0,19%
Běžný účet	Kreditní	ČSOB a.s.	12 566	0,26%
Obchodní a jiné pohledávky	Kreditní	Různé subjekty	652 937	13,44%
Poskytnuté zápůjčky	Kreditní	Různé subjekty	189 967	3,91%
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do Ostatního úplného výsledku hospodaření	Kreditní	Různé subjekty	78 975	1,63%
Investice do nemovitostí	Tržní		3 790 215	78,04%
Nedokončené investice do nemovitostí	Tržní		121 253	2,5%
Hmotný majetek	Tržní		1 105	0,02%
<b>Celkem</b>			<b>4 856 511</b>	<b>100,00%</b>

31. prosince 2023:

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

## 9.5 Řízení zdrojů financování

Cíle Fondu při řízení kapitálu jsou následující:

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

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

Dostatečná výše čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup představuje pro investory určitou záruku, že jim bude jejich investice v pořádku vyplacena zpět. Řízení zdrojů financování Fondu je prováděno za účelem ochrany schopnosti pokračovat v činnosti Fondu po časově neomezenou dobu při

maximalizaci výnosů akcionářů a držitelů odkupitelných investičních akcií. Dále za účelem udržovat optimální poměr čistých aktiv připadajících na odkupitelné investiční akcie a jiných cizích zdrojů.

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

v tis. Kč	30/6/2024	31/12/2023
Celkový dluh bez čistých aktiv připadajících na držitele odkupitelných investičních akcií	778 000	877 425
mínus peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	22 059	43 922
Čistý dluh bez čistých aktiv připadajících na držitele odkupitelných investičních akcií	755 941	833 503
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	4 078 302	3 737 790
Vlastní kapitál celkem	209	209
Celkové zdroje financování Společnosti	4 834 452	4 571 502
Poměr čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup a celkových zdrojů financování	<b>84,36%</b>	<b>81,76%</b>

## 9.6 Riziko spojené s investicemi do nemovitostí

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

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

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

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

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

## 9.7 Rizika spojená se stavebními vadami

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

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

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

## 9.8 Rizika spojená s nabytím zahraniční nemovitosti

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

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

## 9.9 Rizika spojená s možností selhání společnosti

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

Toto riziko se může u Fondu projevit ve dvou oblastech:

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

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

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

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

## 9.10 Riziko spojené s financováním výstavby nemovitosti

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

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

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

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

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

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

### **9.12 Riziko vypořádání**

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

Fond neevidoval žádné významné nevypořádané transakce k 30. červnu 2024. Toto riziko je tak možné považovat za nízké.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 9.17 Operační riziko

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

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

### 9.18 Riziko právních vad

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

### 9.19 Riziko zrušení Fondu

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

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

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

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

### 9.20 Riziko odejmutí povolení k činnosti

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

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

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



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

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

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

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

## 10 Události po konci účetního období

V červenci 2024 byla společností CENTRAL GROUP 30. investiční s.r.o. uhrazena kupní cena za prodané pozemky a stavby v areálu Barrandov, Geologická ve výši 428 519 tis. Kč.

V srpnu 2024 pak Fond splatil krátkodobou zápůjčku panu Robertu Schneiderovi st. ve výši 234 839 tis. Kč.

Po rozvahovém dni do doby sestavení mezitímní konsolidované účetní závěrky nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na mezitímní konsolidovanou účetní závěrku sestavenou k 30. červnu 2024.



**E Individuální mezitímní účetní závěrka Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. za období od 1. ledna do 30. června 2024**

## Výkaz o finanční pozici (neauditovaný)

k 30. červnu 2024

v tis. Kč	Poznámka	30. června 2024	31. prosince 2023
<b>AKTIVA</b>			
<b>AKTIVA - neinvestiční</b>			
Peníze a peněžní ekvivalenty	12	209	209
<b>Aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií</b>		<b>209</b>	<b>209</b>
<b>AKTIVA – investiční</b>			
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	8	608 152	608 152
Hmotný majetek		924	953
Poskytnuté zápůjčky	9	189 967	263 849
Nedokončené investice do nemovitostí	10	121 253	6 010
Investice do nemovitostí - vlastní	10	2 986 924	3 196 795
Investice do nemovitostí - pronajaté prostory	10	58 073	73 605
Obchodní a jiné pohledávky	11	652 370	218 609
Peníze a peněžní ekvivalenty	12	21 572	43 295
<b>Aktiva přiřaditelná investičním akciím celkem</b>		<b>4 639 235</b>	<b>4 411 268</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>4 639 444</b>	<b>4 411 477</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>			
<b>Vlastní kapitál – neinvestiční</b>			
Základní kapitál (zapisovaný)	13	2 000	2 000
Kumulované ztráty	13	-1 791	-1 791
<b>Vlastní kapitál neinvestiční celkem</b>		<b>209</b>	<b>209</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné držitelům zakladatelských akcií celkem</b>		<b>209</b>	<b>209</b>
<b>ZÁVAZKY - investiční</b>			
Odložený daňový závazek	19	114 857	115 865
Dlouhodobé závazky	16	26 664	25 854
Dlouhodobé závazky z nájmu	16	27 524	29 954
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>169 045</b>	<b>171 673</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>			
Krátkodobé závazky	15	426 616	515 334
Krátkodobé závazky z nájmu	15	17 933	30 465
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>444 549</b>	<b>545 799</b>
<b>Závazky investiční celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)</b>		<b>613 594</b>	<b>717 472</b>
<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup</b>	14	<b>4 025 641</b>	<b>3 693 796</b>

v tis. Kč	Poznámka	30. června 2024	31. prosince 2023
Závazky celkem		4 639 235	4 411 268
Vlastní kapitál a závazky celkem		4 639 444	4 411 477

## Výkaz o úplném výsledku (neauditovaný)

za období od 1. ledna do 30. června 2024

(v tis. Kč)	Poznámka	1-6/2024	1-6/2023
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	10	163 010	143 311
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	10	-30 972	-31 277
Zisk z prodeje investice do nemovitostí	10	218 648	
Ostatní provozní náklady	10	-2 244	-1 953
Změna reálné hodnoty – investice do nemovitostí	10	-15 532	-15 126
Změna reálné hodnoty – ostatní		4 593	4 167
Ostatní výnosy		199	273
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>		<b>337 702</b>	<b>99 395</b>
Nákladové / výnosové úroky	18	8 718	11 733
Ostatní finanční náklady / výnosy	18	-42	-36
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>		<b>8 676</b>	<b>11 697</b>
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>		<b>346 378</b>	<b>111 092</b>
Daň z příjmů za běžnou činnost	19	-14 533	-6 002
<b>Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup</b>		<b>331 845</b>	<b>105 090</b>
Položky, které nejsou reklasifikovány do Výsledku hospodaření za účetní období:			
Změny reálné hodnoty kapitálových investic přečeňovaných na reálnou hodnotu do Ostatního úplného výsledku hospodaření			
Související daňový dopad			
<b>Ostatní úplný výsledek za účetní období po zdanění před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup</b>			
<b>Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup</b>		<b>331 845</b>	<b>105 090</b>
<b>Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele vyplatitelných investičních akcií</b>		<b>331 845</b>	<b>105 090</b>
<b>Zvýšení/snížení (-) čistých aktiv na 1 investiční akcii</b>		<b>2 569 Kč</b>	<b>814 Kč</b>
<b>Základní zisk na 1 zakladatelskou akcii</b>		<b>0 Kč</b>	<b>0 Kč</b>

## Výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný)

(v tis. Kč)

	Základní kapitál	Kumulované ztráty	Úplný výsledek hospodaření za účetní období	Vlastní kapitál většinového vlastníka celkem	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2022	2 000	-1 791	0	209	209
Úplný hospodářský výsledek za období od 1. ledna do 30. června 2023 připadající na zakladatelské akcie			0	0	0
Zůstatek k 30. červnu 2023	2 000	-1 791	0	209	209
Zůstatek k 31. prosinci 2023	2 000	-1 791	0	209	209
Úplný hospodářský výsledek za období od 1. ledna do 30. června 2024 připadající na zakladatelské akcie			0	0	0
Zůstatek k 30. červnu 2024	2 000	-1 791	0	209	209

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

(v tis. Kč)

	30. června 2024	31. prosince 2023
Počet investičních akcií (ks)	129 159	129 159
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	4 025 641	3 693 796
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	31 168	28 599

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

(v tis. Kč)

	Poznámka	2024	2023
<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup k 1. lednu</b>	14	<b>3 693 796</b>	<b>3 034 587</b>
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		331 845	105 090
<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup k 30 červnu</b>	14	<b>4 025 641</b>	<b>3 139 677</b>

## Výkaz peněžních toků (neauditovaný)

(v tis. Kč)

	Poznámka	1-6/2024	1-6/2023
<b>Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií za období / Výsledek hospodaření za běžnou činnost před zdaněním připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií</b>		346 378	111 092
Úpravy o nepeněžní operace		-216 357	-708
Odpis dlouhodobého majetku a pohledávek		28	29
Čistý zisk / ztráta z finančních operací	18	42	37
Úprava o nákladové a výnosové úroky	18	-8 718	-11 733
Úprava o přecenění investice do nemovitosti		15 532	15 126
Úprava o přecenění pohledávek		-4 593	-4 167
Zisk z prodeje investice do nemovitostí	10	-218 648	
<b>Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu</b>		<b>130 021</b>	<b>110 384</b>
Změna stavu pracovního kapitálu		-1 466	16 845
Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv		-1 960	19 129
Změna stavu závazků a časového rozlišení pasiv		494	-2 284
<b>Čistý provozní peněžní tok před zdaněním</b>		<b>128 555</b>	<b>127 229</b>
Zaplacené úroky		-1 746	-1 561
Přijaté úroky		16 065	4 035
Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost		-5 790	-3 175
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>		<b>137 084</b>	<b>126 528</b>
Výdaje spojené s nabytím investice do nemovitostí		-115 243	-106 317
<b>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>		<b>-115 243</b>	<b>-106 317</b>
Změna stavu závazků z financování			1 092
Poskytnutí zápůjčky		50 169	24 327
Splacení zápůjčky		-148 964	-88 500
Splátky nájmu		-14 963	-15 142
Změna stavu dlouhodobých pohledávek		70 194	11 070
<b>Čistý peněžní tok z finanční činnosti</b>		<b>-43 564</b>	<b>-67 153</b>



	Poznámka	1-6/2024	1-6/2023
<b>Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>		<b>-21 723</b>	<b>-46 942</b>
Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	12	43 504	63 842
<b>Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>	12	<b>21 781</b>	<b>16 900</b>
- z toho peněžní prostředky vztahované k základnímu kapitálu	12	209	209
- z toho peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií	12	21 572	16 691

## 1 OBECNÉ INFORMACE

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

V období šesti měsíců končícím 30. června 2024 a 2023 Společnost podnikala v oblasti investování v České republice, a to podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů.

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

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

V důsledku nabytí účinnosti zákona č. 33/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění zákona č. 458/2016 Sb., a další související zákony, byl původně monistický systém vnitřní struktury Fondu k 1. lednu 2021 změněn na dualistický. Dne 11. října 2022 byl Obhospodařovatelem schválen aktualizovaný statut Fondu.

### Orgány Společnosti

K 30. červnu 2024:

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

Při výkonu funkce zastupuje:

Jméno	Funkce
David Polanecký	Pověřený zmocněnec

K 30. červnu 2024:

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

## 2 PŘEHLED ZÁKLADNÍCH ÚČETNÍCH POLITIK

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

### 2.1 Prohlášení o shodě s účetními pravidly

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

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

## 3 Významné události ve vykazovaném období

V prvním pololetí roku 2024 Společnost zvýšila výnosy z pronajaté investice do nemovitostí ze 143,3 mil. Kč v období od 1. ledna do 30. června 2023 na 163,0 mil. Kč v období od 1. ledna do 30. června 2024, tj. o cca 14%. Tento nárůst je způsoben především indexací nájemného, rozšířením pronajímaných prostor po dokončení dostavby objektu Epsilon a výnosem z pronájmu nemovitostí v areálu v areálu Barrandov, Geologická za celé období leden až červen 2024.

Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí se mírně snížily, a to z 31,3 mil. Kč za období od 1. ledna do 30. června 2023 na 31,0 mil. Kč za období od 1. ledna do 30. června 2024, tedy o cca 0,3 mil. Kč. Tento pokles je způsoben především poklesem cen nakupovaných energií.

Společnost dne 17. června 2024 podepsala kupní smlouvu se společností CENTRAL GROUP 30. investiční s.r.o., na základě které došlo k prodeji pozemků a staveb v areálu Barrandov, Geologická za 428,5 mil. Kč. Prodej byl efektivně dokončen do 30. června 2024 a společnost na něm realizovala zisk ve výši 218,6 mil. Kč.

V prvním pololetí roku 2024 Společnost vykázala zisk z přecenění pohledávek a zápůjček ve výši 4,6 mil. Kč. Tento zisk byl způsoben především poklesem tržních úrokových sazeb, zatímco úrokové sazby půjček zůstaly na stejné úrovni jako v roce 2023 a v prvním pololetí roku 2024 došlo také k plnému splacení části půjček, které měly záporné přecenění.

Provozní výsledek hospodaření Společnosti za první polovinu roku 2024 tak činil 337,7 mil. Kč, což představuje nárůst o 238,3 mil. Kč ve srovnání se stejným obdobím loňského roku. Hlavní důvody tohoto nárůstu jsou popsány výše.

Finanční výsledek hospodaření činil v prvním pololetí roku 2024 celkem 8,7 mil. Kč, zejména díky úrokům z poskytnutých dlouhodobých a krátkodobých půjček a byl tak meziročně horší o 3,0 mil. Kč, protože meziročně došlo ke snížení výše zejména dlouhodobých půjček.

Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup tak za období 1-6/2024 činil 331,8 mil. Kč, což představovalo nárůst o cca 226,7 mil. Kč ve srovnání se stejným obdobím minulého roku.

V červnu 2024 Společnost podepsala se společností UVR Mníšek pod Brdy a.s. smlouvu o smlouvě budoucí, na základě které pak v červenci 2024 od této společnosti zakoupila pozemky v k.ú. Mníšek pod Brdy za 210 mil. Kč.

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

Společnost po celé první pololetí roku 2024 držela dostatek likvidních prostředků a včas hradila své splatné závazky. Výše likvidních prostředků k 30. červnu 2024 činila 21,8 mil. Kč (31. prosince 2023: 43,5 mil. Kč), viz poznámka 12.

Vzhledem k tomu, že výše uvedené vnější negativní události měly pouze omezený dopad na hospodaření Společnosti v první polovině roku 2024 Společnost podstatným způsobem nezměnila svoji obchodní strategii ani neomezila plánované investiční aktivity v areálu Poliklinika Budějovická. Společnost dále v prvním pololetí roku 2024 prováděla menší úpravy pronajímaných prostor na základě specifických požadavků jednotlivých nájemců.

## 4 Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech

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

Mezitímní účetní závěrka k 30. červnu 2024 byla zpracována v souladu s mezinárodním standardem IAS 34. Mezitímní účetní závěrka neobsahuje všechny informace požadované v roční účetní závěrce, a proto by měla být čtena v úzké návaznosti na účetní závěrku k 31. prosinci 2023.

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

### 4.1 Změny účetních metod

Novelizované standardy uplatňované Společností:

Novelizace IFRS účinné pro roční období začínající 1. ledna 2024:

- Novelizace IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky - klasifikace závazků na krátkodobé nebo dlouhodobé,
- Novelizace IFRS 16 Závazky z leasingu ve zpětném leasingu,
- Novelizace IAS 1 Dlouhodobé závazky s kovenanty,
- Novelizace IAS 7 a IFRS 7 Ujednání financující dodavatele,
- Novelizace IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost

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

Dopad vydaných standardů a interpretací, které dosud nenabýly účinnosti:

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

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

Mezitímní účetní závěrka tak byla sestavena za použití stejných účetních zásad, které byly uplatněny v účetní závěrce k 31. prosinci 2023.

## 5 Sezónnost

Podnikatelské aktivity Společnosti nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

## 6 Odhady

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

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

### Komentáře k mezitímní účetní závěrce:

## 7 Informace o segmentech

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

### Definice klientských provozních segmentů:

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

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

Informace o segmentech je možné analyzovat takto:

30/06/2024	Zdravotnictví	Obchodní prostory	Ostatní	Celkem
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	108 369	54 641		163 010
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-20 590	-10 382		-30 972
Zisk z prodeje investice do nemovitostí			218 648	218 648
Ostatní provozní náklady	-1 492	-752		-2 244
Změna reálné hodnoty – investice do nemovitostí	-10 326	-5 206		-15 532
Změna reálné hodnoty – ostatní	555	280	3 758	4 593
Ostatní výnosy	132	67		199
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>76 648</b>	<b>38 648</b>	<b>222 406</b>	<b>337 702</b>
Nákladové / výnosové úroky	66	34	8 618	8 718
Ostatní finanční náklady / výnosy	-28	-14		-42
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>38</b>	<b>20</b>	<b>8 618</b>	<b>8 676</b>
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>76 686</b>	<b>38 668</b>	<b>231 024</b>	<b>346 378</b>
Daň z příjmů za běžnou činnost	-3 218	-1 622	-9 693	-14 533
<b>Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup</b>	<b>73 468</b>	<b>37 046</b>	<b>221 331</b>	<b>331 845</b>
<b>Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup</b>	<b>73 468</b>	<b>37 046</b>	<b>221 331</b>	<b>331 845</b>
Aktiva	2 553 713	1 287 612	798 119	<b>4 639 444</b>
Závazky (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)	407 917	205 677		<b>613 594</b>

30/06/2023	Zdravotnictví	Obchodní prostory	Ostatní	Celkem
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	98 369	44 942		143 311
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-21 469	-9 808		-31 277
Ostatní provozní náklady	-1 341	-612		-1 953
Změna reálné hodnoty – investice do nemovitostí	-10 382	-4 744		-15 126
Změna reálné hodnoty – ostatní	2 860	1 307		4 167
Ostatní výnosy	187	86		273
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>68 224</b>	<b>31 171</b>		<b>99 395</b>
Nákladové / výnosové úroky	8 054	3 679		11 733
Ostatní finanční náklady / výnosy	-25	-11		-36
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>8 029</b>	<b>3 668</b>		<b>11 697</b>
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>76 253</b>	<b>34 839</b>		<b>111 092</b>
Daň z příjmů za běžnou činnost	-4 120	-1 882		-6 002
<b>Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup</b>	<b>72 133</b>	<b>32 957</b>		<b>105 090</b>
<b>Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup</b>	<b>72 133</b>	<b>32 957</b>		<b>105 090</b>
Aktiva	2 040 803	932 395	767 920	<b>3 741 118</b>
Závazky (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)	412 829	188 612		<b>601 441</b>

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

Skupina působí výhradně v České republice.

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

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

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

v tis. Kč	30/6/2024	31/12/2023
ASUZA a.s.	529 177	529 177
EDEN Prague Invest s.r.o.	78 975	78 975
	<b>608 152</b>	<b>608 152</b>

### b) Změny v období od 1. ledna do 30. června 2024 a v roce 2023 je možné popsat takto:

v tis. Kč	30/6/2024	31/12/2023
<b>K 1. lednu</b>	<b>608 152</b>	<b>505 621</b>
Přírůstky z titulu změny reálné hodnoty vykázané v Ostatním úplném výsledku (brutto)		118 491
Úbytek z titulu prodeje majetkové účasti ve společnosti Fisolta commerz s.r.o.		-15 960
<b>K 31. prosinci resp. 30. červnu</b>	<b>608 152</b>	<b>608 152</b>

### c) Popis jednotlivých společností:

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

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázaná do Ostatního úplného výsledku hospodaření k 30. červnu 2024 a k 31. prosinci 2023 jsou denominovaná v českých korunách.

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázaná do Ostatního úplného výsledku hospodaření jsou k 30. červnu 2024 a k 31. prosinci 2023 přeceněna na reálnou hodnotu na základě posudku nezávislého znalce. Tento znalecký posudek je založený zejména na porovnání s obdobnými nemovitostmi ve stejné lokalitě, z pohledu hierarchie reálné hodnoty se tak jedná o úroveň 2.



## 9 Poskytnuté zápůjčky

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

v tis. Kč	30/06/2024	31/12/2023
Zaplacené kauce – nominální hodnota		194
Poskytnuté zápůjčky – pořizovací cena a naběhlý úrok	191 672	269 119
Přecenění na reálnou hodnotu	-1 705	-5 464
<b>Celkem</b>	<b>189 967</b>	<b>263 849</b>

Zápůjčky nejsou zajištěny přijatým zajištěním.

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

Všechny poskytnuté zápůjčky jsou denominovány v českých korunách.

Poskytnuté zápůjčky a kauce k 30. červnu 2024 je možné analyzovat takto:

Dlužník	Popis	Datum splatnosti	Úroková sazba	Reálná hodnota k 30/6/2024
Property Sokolovská s.r.o.	Zápůjčka	31.12.2026	7,0 %	45 163
Property Sokolovská s.r.o.	Zápůjčka	31.12.2026	7,0 %	86 390
Property Taškent a.s.	Zápůjčka	31.12.2025	7,0 %	11 787
Property Sokolovská s.r.o.	Zápůjčka	31.12.2026	7,0 %	3 151
Braník Pivovar	Zápůjčka	31.12.2027	7,0 %	43 476
<b>Celkem</b>				<b>189 967</b>

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

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

## 10 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí jsou dlouhodobým majetkem přeceňovaným na reálnou hodnotu.

	2024	2023
<b>Počáteční stav k 1. lednu</b>	<b>3 270 400</b>	<b>2 729 081</b>
Přírůstky – vlastní investice do nemovitostí		174 528
Přírůstky – právo k nájmu		25 744
Úbytky – vlastní investice do nemovitostí	-209 871	
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí – vlastní investice do nemovitostí		364 547
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí – právo k nájmu	-15 532	-23 500
<b>Konečný stav k 30. červnu resp. 31. prosinci</b>	<b>3 044 997</b>	<b>3 270 400</b>
Z toho:		
- vlastní investice do nemovitostí	2 986 924	3 196 795
- pronajaté investice do nemovitostí	58 073	73 605

Úbytky vlastní investice do nemovitostí ve výši 209 871 tis. Kč představují účetní hodnotu pozemků a staveb v areálu Barrandov, Geologická, které byly na základě kupní smlouvy ze dne 17. června 2024 prodány společnosti CENTRAL GROUP 30. investiční s.r.o.

	1-6/2024	1-6/2023
Nájemné	163 010	143 311
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které souvisí s generovaným nájmem	-30 972	-31 277
Zisk z prodeje investice do nemovitostí	218 648	
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které nesouvisí s generovaným nájmem	-2 244	-1 953
Změna reálné hodnoty vlastní i pronajaté investice do nemovitostí	-15 532	-15 126
<b>Celkem</b>	<b>332 910</b>	<b>94 955</b>

Nárůst nájemného v první polovině roku 2024 je způsoben především indexací nájemného, rozšířením pronajímaných prostor po dokončení dostavby objektu Epsilon a výnosem z pronájmu nemovitostí v areálu v areálu Barrandov, Geologická za celé období leden až červen 2024.

Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí se meziročně mírně snížily především díky poklesu cen nakupovaných energií.

Zisk z prodeje investice do nemovitostí ve výši 218 648 tis. Kč představuje zisk z prodeje pozemků a staveb v areálu Barrandov, Geologická společnosti CENTRAL GROUP 30. investiční s.r.o., ke kterému došlo na základě kupní smlouvy podepsané dne 17. června 2024.

Nedokončené investice do nemovitostí k 30. červnu 2024 činily 121 253 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 6 010 tis. Kč). Jejich nárůst je způsoben především zaplacením zálohy ve výši 115 000 tis. Kč na nákup pozemků v k.ú. Mníšek pod Brdy na základě podepsané smlouvy o smlouvě budoucí se společností UVR Mníšek pod Brdy a.s. Nedokončené investice jsou po své finalizaci zachyceny jako přírůstky investic do nemovitostí.

Ocenění nemovitosti k 30. červnu 2024 a k 31. prosinci 2023 představuje ocenění na základě znaleckého posudku připraveného nezávislým znalcem k 31. prosinci 2023. Znalecký posudek byl založený zejména na porovnání s obdobnými nemovitostmi ve stejné lokalitě a za stejných nebo obdobných podmínek nájmu, které byly předmětem tržní transakce, podpůrně pak na očekávaných nájmech z investice do nemovitostí.

### Smluvní závazky

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

#### Nájemní smlouvy – leasing z pohledu pronajímatele

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

Minimální leasingové splátky je možné znázornit následovně:

v tis. Kč	30/06/2024	31/12/2023
Splatné do jednoho roku	259 184	236 577
Splatné nad jeden rok, ale do 5 let	1 032 784	943 894
<b>Celkem</b>	<b>1 291 968</b>	<b>1 180 471</b>

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

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

## 11 Obchodní a jiné pohledávky

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

### a) Pohledávky z obchodního styku:

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

b) Poskytnuté úvěry a jiné pohledávky

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

Úvěrová kvalita krátkodobých pohledávek může být znázorněna následovně:

v tis. Kč	30/6/2024	31/12/2023
Obchodní pohledávky ve splatnosti – brutto	12 906	4 720
Obchodní pohledávky po splatnosti – brutto	4 765	5 643
Minus: přecenění na reálnou hodnotu	-514	-357
<b>Obchodní pohledávky – v reálné hodnotě</b>	<b>17 157</b>	<b>10 006</b>
Ostatní krátkodobé pohledávky – v reálné hodnotě	445 738	2 501
Ostatní krátkodobé zápůjčky – v reálné hodnotě	189 475	206 102
<b>Obchodní a jiné pohledávky celkem – v reálné hodnotě</b>	<b>652 370</b>	<b>218 609</b>

Obchodní pohledávky po splatnosti mohou být analyzovány následovně:

v tis. Kč	30/6/2024	31/12/2023
<b>Pohledávky po splatnosti - čistá výše</b>		
- do 30 dní	3 260	3 374
- do 180 dní	1 089	623
<b>Celkem</b>	<b>4 349</b>	<b>3 997</b>

Součástí ostatních krátkodobých pohledávek k 30. červnu 2024 je i pohledávka vůči společnosti CENTRAL GROUP 30. investiční s.r.o. ve výši 428 519 tis. Kč za prodej pozemků a staveb v areálu Barrandov, Geologická. Pohledávka byla v plné výši uhrazena v červenci 2024.

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

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

## 12 Peníze a peněžní ekvivalenty

K 30. červnu 2024 peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty představují peněžní prostředky na běžných účtech a peněžní hotovost ve výši 21 781 tis. Kč (k 31. prosinci 2023 43 504 tis. Kč).

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

v tis. Kč	30/6/2024	31/12/2023
Bankovní účty	209	209
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty</b>	<b>209</b>	<b>209</b>

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

v tis. Kč	30/6/2024	31/12/2023
Pokladní hotovost	27	42
Bankovní účty	21 545	43 253
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty</b>	<b>21 572</b>	<b>43 295</b>

### 13 Základní kapitál a fondový kapitál

#### Vlastní kapitál - neinvestiční:

Společnost vydala 20 ks zakladatelských akcií na jméno, kusové akcie bez jmenovité hodnoty. Zapisovaný základní kapitál Společnosti k 30. červnu 2024 činil 2 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 2 000 tis. Kč).

#### Práva spojená se zakladatelskými akciemi:

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

Právo akcionáře na podíl na ostatním fondovém kapitálu.

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

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

v tis. Kč	30/6/2024	31/12/2023
Základní kapitál (zapisovaný)	2 000	2 000
Kumulované ztráty	-1 791	-1 791
<b>Vlastní kapitál neinvestiční celkem</b>	<b>209</b>	<b>209</b>

### 14 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

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

### 15 Krátkodobé závazky a krátkodobé závazky z nájmu

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

v tis. Kč	30/06/2024	31/12/2023
Obchodní a jiné závazky	79 277	207 495
Krátkodobé zápůjčky	347 339	307 839
<b>Krátkodobé závazky v reálné hodnotě celkem</b>	<b>426 616</b>	<b>515 334</b>
Krátkodobé závazky z nájmu	17 933	30 465
<b>Krátkodobé závazky z nájmu v reálné hodnotě celkem</b>	<b>17 933</b>	<b>30 465</b>

Obchodní ani jiné závazky nebyly zajištěny žádným majetkem Společnosti.

Všechny krátkodobé závazky jsou denominovány v českých korunách.

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

## 16 Dlouhodobé závazky a dlouhodobé závazky z nájmu

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

v tis. Kč	30/06/2024	31/12/2023
Dlouhodobé zaplacené kauce	8 279	8 114
Dlouhodobé zápůjčky	18 385	17 740
<b>Dlouhodobé závazky v reálné hodnotě celkem</b>	<b>26 664</b>	<b>25 854</b>
Dlouhodobé závazky z nájmu	27 524	29 954
<b>Dlouhodobé závazky z nájmu v reálné hodnotě celkem</b>	<b>27 524</b>	<b>29 954</b>

Zaplacené kauce nejsou úročeny.

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

Všechny dlouhodobé závazky jsou denominovány v českých korunách.

Zůstatková hodnota dlouhodobých závazků odpovídá přibližně jejich tržní hodnotě.

## 17 Smluvní a jiné budoucí závazky

### a) Kapitálové závazky

K 30. červnu 2024 ani k 31. prosinci 2023 neměla Společnost, mimo nakupovaného pozemku, viz poznámka 10, zaslavně žádné jiné významné výdaje na investice do nemovitostí.

Závazky z pronájmu v případech, kdy je Společnost nájemcem:

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

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

	30/06/2024	31/12/2023
Do 1 roku	21 166	33 332
1 až 5 let	30 999	25 997
Nad 5 let	11 624	12 998
<b>Celkem</b>	<b>63 789</b>	<b>72 327</b>

b) Jiné budoucí smluvní závazky

Náklady na údržbu objektu za období od 1. ledna do 30. června 2024 činily 2 254 tis. Kč (1-6/2023: 1 640 tis. Kč). Vedení předpokládá, že v obdobné výši budou vynakládány i v budoucnu.

## 18 Finanční náklady a výnosy

	1-6/2024	1-6/2023
<b>Finanční náklady:</b>		
Úrokové náklady	2 348	1 649
Ostatní finanční náklady – bankovní poplatky	42	36
<b>Finanční náklady z finančních aktivit celkem</b>	<b>2 390</b>	<b>1 685</b>
<b>Finanční výnosy:</b>		
Úrokové výnosy z půjček	11 066	13 382
<b>Finanční výnosy z finančních aktivit celkem</b>	<b>11 066</b>	<b>13 382</b>
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>8 676</b>	<b>11 697</b>

## 19 Daň z příjmu

	1-6/2024	1-6/2023
Splatná daň z příjmů - za období	15 541	5 081
Odložená daň za období	-1 008	921
<b>Daň z příjmů celkem</b>	<b>14 533</b>	<b>6 002</b>

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

	1-6/2024	1-6/2023
<b>Zisk před zdaněním</b>	<b>346 378</b>	<b>111 092</b>
Aplikovaná průměrná daňová sazba	5 %	5 %
Daň vypočtená s použitím místních průměrných daňových sazeb	17 319	5 555
Daňový efekt:		
rozdílu mezi účetními a daňovými náklady a výnosy	-2 786	447
<b>Daň z příjmů celkem</b>	<b>14 533</b>	<b>6 002</b>

Příslušná daňová sazba činila 5 % (2023: 5 %). Odložený daňový závazek k 30. červnu 2024 a 31. prosinci 2023 je možno analyzovat následovně:

	30/06/2024	31/12/2023
<b>Odložený daňový závazek</b>		
Rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou majetku	114 857	115 865
<b>Odložený daňový závazek celkem</b>	<b>114 857</b>	<b>115 865</b>
<b>Čistý odložený daňový závazek</b>	<b>114 857</b>	<b>115 865</b>

Změna odloženého daňového závazku:

	1-6/2024	1-6/2023
<u>Účtováno přes Výkaz zisku a ztráty</u>		
Přecenění investice do nemovitostí a rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotu majetku	-1 008	921
<b>Změna odloženého daňového závazku celkem</b>	<b>-1 008</b>	<b>921</b>

## 20 Transakce se spřízněnými stranami

### Mateřská společnost:

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

### Dceřiné, přidružené a společné podniky:

Dceřinou společností je společnost ASUZA a.s. a přidruženou společností je společnost EDEN Prague Invest s.r.o., ve které drží Společnost 5% podíl.

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

Funkci představenstva Společnosti k 30. červnu 2024 a k 31. prosinci 2023 vykonávala společnost AVANT investiční společnost, a.s., prostřednictvím svého pověřeného zástupce.

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

Společnost nemá žádné kmenové zaměstnance.

### Ostatní spřízněné strany:

Ostatní spřízněné strany představují zejména společnosti ovládané konečným vlastníkem Společnosti.

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

Společnost vykazovala tyto zůstatky se spřízněnými stranami:

v tis. Kč	30/06/2024	31/12/2023
Pohledávky z obchodního styku – ostatní spřízněné strany	2 078	2 729
Pohledávky z obchodního styku - ovládající fyzická osoba		4
Ostatní pohledávky – dceřiná společnost - kauce	969	
<b>Pohledávky celkem</b>	<b>3 047</b>	<b>2 733</b>
Závazky z obchodního styku - ostatní spřízněné strany	100	8
Závazky z obchodního styku - člen představenstva PO	60	60
<b>Závazky celkem</b>	<b>160</b>	<b>68</b>

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

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

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



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

**b) Poskytnuté zápůjčky spřízněným stranám a přijaté zápůjčky od spřízněných stran**

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

	30/06/2024	31/12/2023
Dlouhodobé poskytnuté zápůjčky - ostatní spřízněné strany	189 967	263 734
Dlouhodobé poskytnuté kauce - ostatní spřízněné strany		115
Krátkodobé poskytnuté zápůjčky – ostatní spřízněné strany	188 506	
Krátkodobé poskytnuté kauce – dceřiná společnost	969	
<b>Celkem</b>	<b>379 442</b>	<b>263 849</b>

Dlouhodobé zápůjčky poskytnuté ostatním spřízněným stranám představují především zápůjčky sesterské společnosti Property Sokolovská, s.r.o. ve výši 134 704 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 210 325 tis. Kč), společnosti Property Taškent a.s. ve výši 11 787 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 11 350 tis. Kč) a společnosti Braník pivovar a.s. ve výši 43 476 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 42 059 tis. Kč).

Krátkodobé zápůjčky poskytnuté ostatním spřízněným stranám představují především zápůjčky sesterské společnosti Spider Invest s.r.o. ve výši 176 344 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 0 tis. Kč) a sesterské společnosti Patronus čtrnáctý a.s. ve výši 12 162 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 0 tis. Kč).

v tis. Kč	30/6/2024	31/12/2023
Dlouhodobé přijaté zápůjčky – ostatní spřízněné strany	18 385	135 908
Krátkodobé přijaté zápůjčky – ostatní spřízněné strany	158 500	184 460
Krátkodobé přijaté zápůjčky – ovládající fyzická osoba	234 839	192 839
<b>Přijaté zápůjčky celkem</b>	<b>411 724</b>	<b>513 207</b>

Dlouhodobé přijaté zápůjčky od ostatních spřízněných stran představují zápůjčky od společnosti PROPERTY - Litohlavská a.s. ve výši 8 652 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 8 348 tis. Kč), od společnosti OTHER ESTATE a.s. ve výši 5 407 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 5 218 tis. Kč), od společnosti OSTROV PROPERTY a.s. ve výši 3 244 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 3 131 tis. Kč) a od společnosti Budějovická NA ZÁHONECH s.r.o. ve výši 1 082 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 1 044 tis. Kč).

Krátkodobé přijaté zápůjčky od ostatní spřízněné strany představují zápůjčku od pana Eduarda Korandy ve výši 112 500 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 115 000 tis. Kč) a od společnosti Pražský bytový fond a.s. ve výši 46 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 184 460 tis. Kč).

Krátkodobé přijaté zápůjčky od ovládající fyzické osoby představují zápůjčky od pana Roberta Schneidera ve výši 234 839 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 192 839 tis. Kč).

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

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

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

Se spřízněnými stranami se uskutečnily následující transakce:

	1-6/2024	1-6/2023
Úrokové výnosy - ostatní spřízněné strany	8 619	9 667
Tržby za služby - ostatní spřízněné strany	1 039	576
<b>Výnosy celkem</b>	<b>9 658</b>	<b>10 243</b>

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

	1-6/2024	1-6/2023
Úrokové náklady - zápůjčka - ostatní spřízněné strany	2 348	125
Náklady na služby - člen představenstva PO	372	360
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí – služby	316	42
<b>Náklady celkem</b>	<b>3 036</b>	<b>527</b>

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

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

Společnost v období 1-6/2024 dále uhradila nájemné své dceřiné společnosti ve výši 13 417 tis. Kč (1-6/2023: 13 417 tis. Kč), sesterské společnosti Pacovská 869 s.r.o. ve výši 1 450 tis. Kč (1-6/2023: 1 450 tis. Kč) a sesterské společnosti Budějovická DELTA s.r.o. ve výši 1 800 tis. Kč (1-6/2023: 1 800 tis. Kč). Jedná se o nájemné za najaté prostory, které jsou dále pronajímány třetím osobám.

**d) Ostatní**

Společnost k 30. červnu 2024 uhradila sesterské společnosti UVR Mníšek pod Brdy a.s. zálohu ve výši 115 000 tis. Kč na nákup pozemků v k.ú. Mníšek pod Brdy na základě podepsané smlouvy o smlouvě budoucí, viz poznámka 10.

Transakce se spřízněnými stranami byly realizovány za běžných obchodních podmínek.

**21 Zisk na akcii**

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

	1-6/2024	1-6/2023
Počet zakladatelských akcií (ks)	20	20
Počet investičních akcií (ks)	129 159	129 159
Celkový počet kusových akcií bez jmenovité hodnoty	129 179	129 179
<b>Investiční fondový kapitál celkem (v Kč)</b>	<b>132 774 784</b>	<b>132 774 784</b>

	1-6/2024	1-6/2023
Zisk pocházející z investiční činnosti Fondu (v tis. Kč)	331 845	105 090
<b>Zisk připadající na 1 investiční akcii (v Kč)</b>	<b>2 569 Kč</b>	<b>814 Kč</b>

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

## 22 Hodnocení rizik

### 22.1 Řízení finančního rizika dle statutu Fondu

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

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

### 22.2 Tržní riziko

#### A) Cenové riziko

##### Hodnota investice do nemovitostí

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

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

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

##### Analýza citlivosti:

Pokud by byla k 30. červnu 2024 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 2023: 1 tis. Kč) z titulu změny ocenění této investice.

Pokud by se hodnota investice do nemovitostí k 31. červnu 2024 snížila o 15 %, snížil by se zisk Společnosti před zdaněním a změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup 448 039 tis. Kč (31. prosince 2023: 479 519 tis. Kč), čistá hodnota vlastního kapitálu o 0 Kč (31. prosince 2023: 0 Kč) a čistá hodnota připadající na držitele investičních akcií o 425 637 tis. Kč (31. prosince 2023: 455 543 tis. Kč).

## Výše nájmů

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

## **B) Úvěrové riziko**

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

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

### Kreditní kvalita portfolia k 30. červnu 2024:

v tis. Kč	Standardní	Po splatnosti	Celkem
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	608 152		608 152
Poskytnuté zápůjčky	189 967		189 967
Obchodní a jiné pohledávky – krátkodobé zápůjčky	189 475		189 475
Obchodní a jiné pohledávky	458 549	4 346	462 895
Běžné účty	21 781		21 781
<b>Celkem</b>	<b>1 467 924</b>	<b>4 346</b>	<b>1 472 270</b>

### Kreditní kvalita portfolia k 31. prosinci 2023:

v tis. Kč	Standardní	Po splatnosti	Celkem
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření	608 152		608 152
Poskytnuté zápůjčky	263 849		263 849
Obchodní a jiné pohledávky – krátkodobé zápůjčky	200 670	5 432	206 102
Obchodní a jiné pohledávky	7 181	5 326	12 507
Běžné účty	43 504		43 504
<b>Celkem</b>	<b>1 123 356</b>	<b>10 758</b>	<b>1 134 114</b>

## **C) Úrokové riziko**

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

## D) Měnové riziko

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

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

### 22.3 Riziko likvidity

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

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

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

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

K 30. červnu 2024	Méně než 30 dní	30 až 180 dní	180 až 360 dní	1 rok až 5 let	Více než 5 let	Ostatní
Krátkodobé pohledávky	441 899		20 997			
Krátkodobé zápůjčky		189 475				
Poskytnuté zápůjčky				189 967		
Obchodní a ostatní krátkodobé závazky	4 849	234 839	186 928			
Krátkodobé závazky z nájmu	2 546	12 957	2 430			
Dlouhodobé závazky				18 385	8 279	
Dlouhodobé závazky z nájmu				16 398	11 126	
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup						4 025 641
<b>Netto</b>	<b>434 504</b>	<b>-58 321</b>	<b>-168 361</b>	<b>155 184</b>	<b>-19 405</b>	<b>4 025 641</b>

K 31. prosinci 2023	Méně než 30 dní	30 až 180 dní	180 až 360 dní	1 rok až 5 let	Více než 5 let	Ostatní
Krátkodobé pohledávky	9 288	1 127	2 091			
Krátkodobé zápůjčky	199 980		6 122			
Poskytnuté zápůjčky				263 734	115	
Obchodní a ostatní krátkodobé závazky	15 124	7 252	492 958			
Krátkodobé závazky z nájmu	2 457	12 505	15 503			
Dlouhodobé závazky				17 740	8 114	
Dlouhodobé závazky z nájmu				17 452	12 502	
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup						3 693 796
<b>Netto</b>	<b>191 687</b>	<b>-18 629</b>	<b>-500 248</b>	<b>228 542</b>	<b>-20 501</b>	<b>3 693 796</b>

## 22.4 Expozice a koncentrace rizik:

30. června 2024:

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota netto	Koncentrace
Pokladna			27	0,00 %
Běžný účet	Kreditní	Komerční banka, a.s.	9 194	0,25 %
Běžný účet	Kreditní	ČSOB, a.s.	12 560	0,34 %
Obchodní a jiné pohledávky	Kreditní	Různé subjekty	652 370	17,79 %
Poskytnuté zápůjčky	Kreditní	Různé subjekty	189 967	5,18 %
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do Ostatního úplného výsledku hospodaření	Kreditní	Různé subjekty	608 152	16,59 %
Investice do nemovitostí	Tržní		3 044 997	83,06 %
Nedokončené investice do nemovitostí	Tržní		121 253	3,31 %
Dlouhodobý hmotný majetek	Tržní		924	0,03 %
<b>Celkem</b>			<b>4 639 444</b>	<b>100,00 %</b>

31. prosince 2023:

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota netto	Koncentrace
Pokladna			42	0,00 %
Běžný účet	Kreditní	Komerční banka, a.s.	10 553	0,29 %
Běžný účet	Kreditní	ČSOB a.s.	32 909	0,90 %
Obchodní a jiné pohledávky	Kreditní	Různé subjekty	218 609	5,96 %
Poskytnuté zápůjčky	Kreditní	Různé subjekty	263 849	7,20 %
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do Ostatního úplného výsledku hospodaření	Kreditní	Různé subjekty	608 152	16,59 %
Investice do nemovitostí	Tržní		3 270 400	89,20 %
Nedokončené investice do nemovitostí	Tržní		6 010	0,16 %
Dlouhodobý hmotný majetek	Tržní		953	0,03 %
<b>Celkem</b>			<b>4 411 477</b>	<b>100,00 %</b>

## 22.5 Řízení zdrojů financování

Cíle Společnosti při řízení zdrojů financování jsou následující:

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

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

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

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



v tis. Kč	30/6/2024	31/12/2023
Celkový dluh bez čistých aktiv připadajících na držitele odkupitelných investičních akcií	613 594	717 472
mínus peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	21 781	43 504
Čistý dluh bez čistých aktiv připadajících na držitele odkupitelných investičních akcií	591 813	673 968
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	4 025 641	3 693 796
Vlastní kapitál celkem	209	209
Celkové zdroje financování Společnosti	4 617 663	4 367 973
Poměr čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup a celkových zdrojů financování	<b>87,18 %</b>	<b>84,57 %</b>

## 22.6 Riziko spojené s investicemi do nemovitostí

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

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

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

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

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

## 22.7 Riziko spojené se stavebními vadami

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

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

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.



## 22.8 Riziko spojené s nabytím zahraniční nemovitosti

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

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

## 22.9 Rizika spojená s možností selhání společnosti

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

Toto riziko se může u Fondu projevit ve dvou oblastech:

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

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

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

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

## 22.10 Riziko spojené s financováním výstavby nemovitosti

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

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

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

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

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

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

## 22.12 Riziko vypořádání

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

Fond neevidoval žádné významné nevypořádané transakce k 30. červnu 2024. Toto riziko je tak možné považovat za nízké.

## 22.13 Riziko zvýšení investičních nákladů jednotlivých projektů

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

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

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

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

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

## 22.15 Riziko ztráty svěřeného majetku

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

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

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

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

## 22.17 Operační riziko

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

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

## 22.18 Riziko právních vad

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

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

## 22.19 Riziko zrušení Fondu

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

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

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

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

## 22.20 Riziko odejmutí povolení k činnosti

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

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

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

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

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

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

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

Za dané období Fond jednal v souladu se svými stanovami a statutem prostřednictvím oprávněných osob. Majetek Fondu byl oceňován v souladu se Zákonem a statutem Fondu. Veškeré kontroly provedené depozitářem

byly bez výhrad a výsledky těchto kontrol potvrdily stav majetku Fondu evidovaný AVANT investiční společností, a.s.

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

## 23 Události po konci účetního období

V červenci 2024 byla společností CENTRAL GROUP 30. investiční s.r.o. uhrazena kupní cena za prodané pozemky a stavby v areálu Barrandov, Geologická ve výši 428 519 tis. Kč.

V srpnu 2024 pak Fond splatil krátkodobou zápůjčku panu Robertu Schneiderovi st. ve výši 234 839 tis. Kč.

Po rozvahovém dni do doby sestavení mezitímní účetní závěrky nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na mezitímní účetní závěrku sestavenou k 30. červnu 2024.

## H Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání fondu

Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně investuje:

### Realitní trh

- Mělo by tak dojít k pozvolnému návratu růstu cen nemovitostí, ten však bude selektivní (z pohledu lokace a kvality), vyvolán spíše nižší novou nabídkou (byť i na straně poptávky dojde k oživení). Cenová dostupnost bydlení stále zůstává špatná kvůli silnému růstu cen v posledních letech v porovnání s dřívějšími lety a kvůli zaostávajícímu růstu reálných mezd.
- Situace jednotlivých nemovitostí a developerských projektů bude silně individuálně ovlivněna finančními parametry jednotlivých projektů, cenou a dostupností financování, úřízením nákladů a ziskové marže a kvalitou projektových kalkulací. Silnější vliv než dříve budou mít i požadavky ESG, které budou zvyšovat nákladovost, ovlivňovat konkurenceschopnost nemovitosti či projektu a schopnost získat si externí financování a jeho cenu.

### Úvěry a pohledávky

- Obecně zůstává v ekonomice nízký podíl NPL (úvěry v selhání), ať již jde o úvěry hypotéční, spotřebitelské nebo nefinančním podnikům. Může však docházet k mírnému nárůstu vlivem zpoždění tohoto ukazatele za vývojem reálné ekonomiky.
- Ocenění úvěrů na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů).
- Rizikem je vývoj kreditní marže, kdy situace jednotlivých úvěrových pohledávek bude silně ovlivněna finančními parametry dlužníků, zejména schopností generovat cash flow na úhradu úroků a jistin, respektive schopností své závazky refinancovat, tedy schopností získat nové financování a za akceptovatelnou cenu, a kreditní marže vstupující do ocenění úvěrů a pohledávek tedy bude silně záviset na individuálním posouzení finančního zdraví dlužníka.

### Majetkové účasti (neobchodované společnosti)

- Ocenění majetkových účastí bude v roce 2024 pod vlivem dvou potencionálně protichůdných vlivů – pokles úrokových sazeb a individuální vývoj jednotlivých společností v období doznívající recese.
- Ocenění majetkových účastí na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů). Tento faktor by také měl začít (se zpožděním) podporovat ekonomickou aktivitu firem a snižovat jejich nákladovost při využití úvěrového financování
- Na druhé straně bude zásadní pro ocenění majetkových účastí individuální situace jednotlivých firem, která bude silně ovlivněna jejich finančními parametry, zejména schopností růst na tržbách a EBITDA a generovat cash flow a ziskovou marži, což bývají nejdůležitější vstupy pro oceňovací modely. Individuální situace jednotlivých firem tak bude velmi různorodá a bude záviset na vývoji odvětví a schopnosti managementů firem obstát v prostředí vysokých nákladů a dlouhodobého slabého růstu po předchozí cca desetileté periodě podporující využívání cizích zdrojů na úkor vlastní ekvity.

## I Prohlášení oprávněných osob Fondu

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

Zpracoval: David Polanecký

Funkce: pověřený zmocněnec jediného člena představenstva společnosti

AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 27. 9. 2024



Podpis: .....