



Opravná pololetní zpráva společnosti

PILSENINVEST SICAV, a.s.

za období od 1. 1. 2018 do 30. 6. 2018

(„pololetní zpráva“)

Obsah

Pololetní zpráva společnosti.....	1
1) Základní údaje o emitentovi.....	4
2) Popis podnikatelské činnosti emitenta.....	5
3) Výsledky hospodaření emitenta k 30. 6. 2018	6
4) Zpráva o výsledku hospodaření emitenta k 30.6.2018	7
1 Přehled základních účetních politik.....	7
2 Informace o segmentech	7
3 Investice do nemovitostí.....	7
4 Základní kapitál	7
5 Krátkodobé závazky	7
6 Dlouhodobé závazky	7
7 Finanční náklady	7
8 Daň z příjmů	7
9 Transakce se spřízněnými stranami	7
10 Události po konci účetního období	7
5) Informace o předpokládaném vývoji emitenta v dalším pololetí.....	31
6) Údaje o podstatných změnách stanov nebo statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu sledovaného období.....	31
7) Identifikační údaje deponitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával	31
8) Prohlášení emitenta.....	32

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

Pololetní zpráva 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 zkráceném výkazu o finanční situaci je k 31. 12. 2017 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je k 30. 6. 2017.

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 zkrácené výkazy.

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

Seznam a umístění oprav:

Strana	Kapitola	Popis
7 a 8	Výkaz o finanční pozici	Upravena struktura výkazů – zpřesnění rozdělení na investiční a neinvestiční aktiva a závazky – vyznačeno kurzívou
10	Výkaz změn vlastního kapitálu	Kapitál rozdělen na Základní kapitál (zapisovaný) a Fondový kapitál – vyznačeno kurzívou
26	7 Základní kapitál (zapisovaný) a Fondový kapitál	Doplněno rozdělení na Základní kapitál (zapisovaný) a Fondový kapitál – vyznačeno kurzívou
27	8 Kumulované ztráty	Doplněno rozdělení na Kumulované ztráty přiřaditelné držitelům zakladatelských a investičních akcií - vyznačeno kurzívou
27	10 Dlouhodobé závazky	Doplněna informace o společnosti poskytující dlouhodobý bankovní úvěr - vyznačeno kurzívou
29 a 30	13 Transakce se spřízněnými stranami	Na základě požadavku ČNB rozšířeno zveřejnění transakcí se spřízněnými osobami - vyznačeno kurzívou
7,8, 9, 11 a 30		Upraveny odkazy v návaznosti na provedené změny - vyznačeno kurzívou

1) Základní údaje o emitentovi

Název emitenta: PILSENINVEST SICAV, a.s.
IČ: 285 50 536
LEI: 315700RV3QNNR7MD6A52
Rejstříkový soud: Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 15143
Sídlo: Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4
Předmět podnikání: Emitent je fondem kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech
Právní forma: akciová společnost s proměnným základním kapitálem

Statutární ředitel: AVANT investiční společnost, a.s.
IČ: 27590241
Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

Obhospodařovatel: AVANT investiční společnost, a.s.
IČ: 27590241
Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Poznámka: Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit.
 Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.

Fondový kapitál emitenta

Výše celkového fondového kapitálu: 122 430 tis. Kč (k 30. 6.2018)
 - Z toho investiční fondový kapitál: 121 463 tis. Kč
 - Z tohoto ostatní fondový kapitál: 967 tis. Kč

Údaje o cenných papírech**Zakladatelské akcie:**

Počet akcií:	2 120 ks
Druh, forma, podoba:	zakladatelská akcie, cenný papír
Obchodovatelnost:	zakladatelské akcie nejsou veřejně obchodovatelné, Převoditelnost zakladatelských akcií je omezená.

Práva spojená se zakladatelskou akcií jsou uvedena v zákone č. 240/2013 Sb. a dále v stanovách a ve statutu vydaných Fondem.

Investiční akcie:

Počet akcií:	209 880 ks
Druh, forma, podoba:	investiční akcie, zaknihovaný cenný papír
ISIN:	CZ0008042470

Obchodovatelnost: Investiční akcie jsou plně splacené, volně převoditelné a od 2. 1. 2017 jsou veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. pod názvem PILSENINVEST SICAV

Práva spojená s investiční akcií jsou uvedena v zákone č. 240/2013 Sb. a dále v stanovách a ve statutu vydaných Fondem.

2) Popis podnikatelské činnosti emitenta

V průběhu sledovaného účetního období emitent vykonával běžnou činnost v souladu se svým statutem. Výnosy plynoucí z aktiv fondu byly použity k financování běžných nákladových položek, ke splácení poskytnutých úvěrů a k investiční činnosti zejména v oblasti nemovitostí. Zdrojem příjmů byly především příjmy z prodaných nemovitostí (bytových jednotek).

Ve sledovaném účetním období se společnost dále soustředila na realizaci prodeje uvolněných bytových jednotek, tím bylo navázáno na strategii nastavenou již v předchozím roce. Probíhala modernizace těchto jednotek v duchu nových trendů a vyšších nároků na bydlení. Díky tomu se dařilo dosahovat vysokého zhodnocení na realitním trhu a maximální návratnosti investic.

Dne 2. 1. 2017 byly investiční akcie společnosti přijaty na regulovaný trh Burzy cenných papírů Praha, a.s. k veřejné obchodovatelnosti.

Společnost bude v následujícím období pokračovat v prodeji uvolněných bytů, kde chce maximálně využít situace na rostoucím trhu nemovitostí a tím dosáhnout maximálního zhodnocení investic. Z těchto důvodů bude více investovat do oprav uvolněných bytů před prodejem, jelikož současný trh vyžaduje kvalitativně vyšší standart prodávaných bytů.

Pro případy sjednávání nových nájemních vztahů u uvolněných bytů (týká se převážně bytových domů z majetku společnosti Property Vinice, která přešla do majetku fondu fúzí sloučením), společnost bude využívat zvýšenou poptávku zejména firemní klientely, související s růstem pracovního trhu, jelikož tím se dosáhne maximální efektivity výnosu z nájmu a zároveň získání solventních a spolehlivých nájemců.

Dále se budou sledovat případné investiční příležitosti v daném segmentu, přestože se vzhledem k vypočeté cenové hladině mnoho zajímavých nabídek nedá očekávat.

Co se týká stavu nemovitostního portfolia, pokračuje pozitivní vývoj, úspěšně pokračují revitalizace zejména panelových bytových domů a tím dochází také ke zhodnocování bytových jednotek.

Hospodářský výsledek Emitenta za sledované období 1-6/2018 činil 6 260 tis. Kč, za období 1-6/2017 činil -1 638 tis. Kč. Za aktuální období vzrostlo nájemné, a to o 3,5 mil. Kč, vzrostly i prodeje nemovitostí. Hospodářský výsledek za 1-6/2017 byl ovlivněn rozdílem mezi účetní hodnotou prodaných bytů dle CZ GAAP a IFRS (detailně uvedeno v kapitole První přijetí IFRS). Nadále pokračují obnovy nemovitostí, dochází k jejich zhodnocení a lepším podmínkám při prodeji. Emitent neočekává v příštích měsících období 2018 žádná rizika své podnikatelské činnosti, realitní trh se vyvíjí velice pozitivně.

Transakce se spřízněnými stranami byly realizovány za běžných obchodních podmínek, vznikají zejména z nákupu služeb a neovlivňují hospodaření emitenta.

3) Výsledky hospodaření emitenta k 30. 6. 2018

K 30. 6. 2018 měl fond zapisovaný základní kapitál ve výši 2 120 000 Kč a celková aktiva ve výši 460 158 tis. Kč, z toho aktiva přiřaditelná zakladatelským akciím tvořila 967 tis. Kč a aktiva přiřaditelná investičním akciím tvořila 459 191 tis. Kč. Ke konci předchozího účetního období, tedy k 31. 12. 2017, byla celková aktiva a ve výši 484 116 tis. Kč a aktiva přiřaditelná zakladatelským akciím ve výši 967 tis. Kč a aktiva přiřaditelná zakladatelským akciím tvořila 483 143 tis. Kč. Celkový vlastní kapitál fondu činil ke dni 30. 6. 2018 částku 122 430 tis. Kč, z toho vlastní kapitál přiřaditelný zakladatelským akciím tvořil 967 tis. Kč a vlastní kapitál přiřaditelný investičním akciím tvořil 121 463 tis. Kč. Celkový vlastní kapitál k 31.12.2017 činil částku 116 170 tis. Kč.

Počet investičních akcií byl stejný k oběma srovnatelným obdobím, a to 209 880 ks.

Hospodářský výsledek ke dni 30. 6. 2018 byl uzavřen ziskem ve výši 6 260 tis. Kč, z toho zisk přiřaditelný zakladatelským akciím tvořil 0 Kč a zisk přiřaditelný investičním akciím tvořila 6.260 tis. Kč. Hospodářský výsledek k 30.6.2017 činil ztrátu 1 638 tis Kč. Hodnota jedné investiční akcie fondu k 30. 6. 2018 činila 579 Kč.

V uplynulém pololetí roku 2018 nenastaly žádné rizikové situace, které by výrazně ovlivnily výsledky hospodaření a finanční situaci emitenta. Jak výnosy, tak výdaje jsou z tuzemska.

4) Zpráva o výsledku hospodaření emitenta k 30.6.2018

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (ROZVAHA)

v tis. Kč	Poznámka	30. června 2018	31. prosince 2017	1. ledna 2017
AKTIVA				
AKTIVA - neinvestiční				
Krátkodobá neinvestiční aktiva				
Peníze a peněžní ekvivalenty		967	967	967
Aktiva neinvestiční celkem		967	967	967
Aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií		967	967	967
AKTIVA - investiční				
Dlouhodobá aktiva				
Investice do nemovitostí	6	414 936	440 588	356 434
Dlouhodobá aktiva celkem		414 936	440 588	356 434
Krátkodobá aktiva				
Krátkodobé pohledávky		21 661	17 147	13 700
Peníze a peněžní ekvivalenty		22 594	25 408	16 903
Krátkodobá aktiva celkem		44 255	42 555	30 603
Aktiva přiřaditelná držitelům vyplacitelných investičních akcií		459 191	483 143	387 037
Aktiva celkem		460 158	484 110	388 004
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY				
Vlastní kapitál - neinvestiční				
Základní kapitál (zapisovaný)	7	2 120	2 120	2 120
Kumulované ztráty	8	-1 153	-1 153	-1 153
Vlastní kapitál neinvestiční celkem		967	967	967
Vlastní kapitál - investiční				
Investiční fondový kapitál	7	209 880	209 880	209 880
Ostatní fondy ze zisku		200	200	200
Úplný výsledek hospodaření za běžnou činnost		6 260	19 425	
Kumulované ztráty	8	-94 877	-114 302	-114 302
Vlastní kapitál investiční celkem		121 463	115 203	95 778
Vlastní kapitál celkem		122 430	116 170	96 745

v tis. Kč	Poznámka	30. června 2018	31. prosince 2017	1. ledna 2017
ZÁVAZKY - investiční				
<u>Krátkodobé závazky:</u>				
Krátkodobé závazky	9	25 190	35 779	163 067
<u>Dlouhodobé závazky:</u>				
Odložený daňový závazek	12	18 062	19 471	16 590
Dlouhodobé závazky	10	294 476	312 690	111 602
Závazky investiční celkem		337 728	367 940	291 259
Vlastní kapitál a závazky připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií celkem				
		459 191	483 143	387 037
Vlastní kapitál a závazky celkem		460 158	484 110	388 004

Příloha tvoří nedílnou součást této mezitímní účetní závěrky.

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

v tis. Kč	Poznámka	1-6/2018	1-6/2017
Výnosy z investice do nemovitostí, z toho:	6	41 385	30 617
- nájemné a přefakturace služeb	6	11 602	8 040
- prodej bytů	6	29 783	22 577
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	6	-30 909	-24 722
Ostatní provozní náklady	6	-702	-1 016
Provozní výsledek hospodaření		9 774	4 789
Nákladové / výnosové úroky	11	-3 353	-2 165
Ostatní finanční náklady / výnosy	11	-14	-9
Finanční výsledek hospodaření		-3 367	-2 174
Výsledek hospodaření před zdaněním		6 407	2 615
Daň z příjmů za běžnou činnost	12	-147	-4 253
Výsledek hospodaření za účetní období		6 260	-1 638
Ostatní úplný hospodářský výsledek			
Úplný hospodářský výsledek za účetní období			
po zdanění / Přírůstek resp. úbytek čisté hodnoty aktiv			
případající držitelům vyplatitelných investičních akcií			
		6 260	-1 638

Příloha tvoří nedílnou součást této mezitímní účetní závěrky.

VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

v tis. Kč	Základní kapitál (zapisovaný)	Fondový kapitál	Ostatní fondy ze zisku	Kumulované ztráty	Úplný výsledek hospodaření	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2017	2 120	209 880	200	-115 455		96 745
Úplný hospodářský výsledek za účetní období (*)					-1 638	-1 638
Zůstatek k 30. červnu 2017	2 120	209 880	200	-115 455	-1 638	95 107

v tis. Kč	Základní kapitál (zapisovaný)	Fondový kapitál	Ostatní fondy ze zisku	Kumulované ztráty	Úplný výsledek hospodaření	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2018	2 120	209 880	200	-115 455	19 425	116 170
Rozdělení zisku 2017				19 425	-19 425	
Úplný hospodářský výsledek za účetní období (*)					6 260	6 260
Zůstatek k 30. červnu 2018	2 120	209 880	200	-96 030	6 260	122 430

(*) odpovídá přírůstku čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií

VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘÍRADITELNÝCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ

	30. června 2018	31. prosince 2017	1. ledna 2017
Počet investičních akcií (ks)	209 880	209 880	209 880
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	121 463	115 203	95 778
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcií (v Kč)	578,726	548,899	456,346

Příloha tvoří nedílnou součást této mezitímní účetní závěrky.

VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ

v tis. Kč	Poznámka	1-6/2018	1-6/2017
Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií za období / Výsledek hospodaření za běžnou činnost před zdaněním		6 406	2 615
<u>Úpravy o nepeněžní operace</u>		2 364	2 662
Čistý zisk / ztráta z finančních operací (neprovozní cash flow)	11	14	9
Úprava o nákladové a výnosové úroky	11	3 353	2 165
Ostatní nepeněžní operace		-1 003	487
Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu		8 770	5 277
<u>Změna stavu pracovního kapitálu</u>		-15 104	95 723
Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv		-4 515	-6 521
Změna stavu závazků a časového rozlišení pasív		-10 589	102 244
Čistý provozní peněžní tok před zdaněním a mimořádnými položkami		-6 334	101 000
Zaplacené úroky		-2 824	-1 270
Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost		-1 689	-2 069
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		-10 847	97 661
Výdaje spojené s nabytím investice do nemovitostí			-120 000
Příjmy z prodeje bytů		26 245	22 580
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		26 245	-97 420
Změna stavu závazků z financování		-18 214	1 043
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		-18 214	1 043
Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		-2 815	1 284
Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		26 375	17 870
Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		23 561	19 154
- z toho peněžní prostředky vztažené k základnímu kapitálu		967	967
- z toho peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií		22 594	18 187

Příloha tvoří nedílnou součást této mezitímní účetní závěrky.

1 OBECNÉ INFORMACE

PILSENINVEST SICAV, a.s., investiční fond kvalifikovaných investorů (dále jen „Fond“ nebo „Společnost“) byl založen zakladatelskou listinou ze dne 20. října 2008, v souladu se zákonem č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníkem a se zákonem č. 248/1992 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 18. března 2009.

Povolení k činnosti investičního fondu udělené Fondu dne 26. ledna 2009 dle § 64a zrušeného zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování, zaniká na základě § 651 odst. 4 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech (dále jako „ZISIF“), a to dnem, kdy Česká národní banka začne vést seznam investičních fondů s právní osobností podle § 597 písm. a) ZISIF a tímto dnem se Fond považuje za investiční fond, který je obhospodařován investiční společností a zapsán v seznamu podle § 597 písm. a) ZISIF.

Předmět podnikání Společnosti:

Činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., kterou vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky Sp 2008/2274/571 ze dne 26. ledna 2009 Fond svěřil obhospodařování svého majetku společnosti AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 275 90 241 dle Smlouvy o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu akciové společnosti. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.

Sídlo Společnosti:

Hvězdova 1716/2b
Praha 4, Nusle
PSČ 140 00
Česká republika

Na Společnost, jako nástupnickou společnost, přešlo v důsledku fúze sloučením jmění zanikající společnosti Property Vinice a.s. Rozhodným dnem fúze byl den 1. ledna 2017, s právními účinky dne 31. prosince 2017, kdy došlo k zápisu fúze do obchodního rejstříku. Akvizice společnosti Property Vinice a.s. je znázorněna v poznámce 4.

Statutární orgány Společnosti:

K 30. červnu 2018:

Jméno	Funkce
AVANT investiční společnost, a.s.	Představenstvo

Při výkonu funkce zastupuje:

Jméno	Funkce
Mgr. Robert Robek	Pověřený zmocněnec
Mgr. Ing. Zdeňek Hauzer	Pověřený zmocněnec

K 30. červnu 2018:

Jméno	Funkce
Mgr. Alois Lanegger	Předseda dozorčí rady
Robert Schneider	Člen dozorčí rady
Jana Schneiderová	Člen dozorčí rad

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 Základní zásady sestavení účetní závěrky

Mezitímní účetní závěrka k 30. červnu 2018 byla zpracována v souladu s mezinárodním standardem IAS 34 a vzhledem k tomu, že se jedná o první aplikaci Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (dále jen „IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií i mezinárodním standardem IFRS 1.

Mezitímní účetní závěrka neobsahuje všechny informace požadované v roční účetní závěrce. Tyto informace budou uvedeny v roční účetní závěrce k 31. prosinci 2018.

Mezitímní účetní závěrka je sestavena na principu historických pořizovacích cen s výjimkou investice do nemovitostí přeceňované na reálnou hodnotu do výkazu zisku a ztráty.

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

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

2.2 Změny účetních metod pro rok 2018

K 1. lednu 2018 Společnost přijala nové Mezinárodní standardy účetního výkaznictví IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky.

- Vzhledem k povaze činnosti Společnosti a druhům finančních nástrojů, které drží, nedošlo po implementaci IFRS 9 ke změně klasifikace a ocenění finančních nástrojů Společnosti vzhledem k tomu, že většina finančních aktiv se oceňuje reálnou hodnotou. U aktiv, na něž se vztahuje model očekávané úvěrové ztráty, došlo ke zvýšení ztrát ze snížení hodnoty, tento dopad však není významný.
- Vzhledem k povaze činnosti Společnosti a druhům výnosů, které jí plynou, nedošlo s implementací IFRS 15 ke změně načasování a ocenění výnosů účetní jednotky.

Dopad standardů a interpretací účinných pro roční období začínající 1. ledna 2019 - IFRS 16 Leasingy:

Společnost očekává, že implementace standardu IFRS 16 Leasingy k 1. lednu 2019 nebude mít významný dopad na výši aktiv a závazků Společnosti včetně srovnatelných údajů.

Dopad vydaných standardů a interpretací, které dosud nenabýly účinnosti:

Společnost zvažila 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.

2.3 Prohlášení o shodě s účetními pravidly

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

2.4 Vykazování podle segmentů

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

2.5 Přepočty cizích měn

a) Funkční měna a měna vykazování

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

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

b) Transakce a zůstatky

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

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

2.6 Finanční aktiva

Společnost klasifikuje svá finanční aktiva jako nástroje oceněné naběhlou hodnotou.

Finanční aktiva oceňovaná naběhlou hodnotou

Finanční aktiva jsou oceňována naběhlou hodnotou, pokud jsou splněny obě následující podmínky:

- a) finanční aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet finanční aktiva za účelem získání smluvních peněžních toků, a
- b) smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní data peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Vedení rozhodne o klasifikaci finančních aktiv při jejich prvotním zaúčtování.

2.7 Účtování a oceňování finančních aktiv

Účetní jednotka účtuje o aktivu, které je následně oceněno naběhlou hodnotou, k datu vypořádání v reálné hodnotě k datu obchodu.

Společnost při prvotním zaúčtování oceňuje pohledávky z obchodního styku, které nemají významnou složku financování jejich transakční cenou v souladu s IFRS 15.

Nákupy a prodeje finančních aktiv se vykazují k datu sjednání obchodu, tedy datu, ke kterému se Společnost zaváže dané aktivum koupit nebo prodat. Prvotní zaúčtování investice je provedeno v reálné hodnotě plus transakční náklady v případě všech finančních aktiv, která nejsou oceňována reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů. Investice jsou odúčtovány z rozvahy, jestliže právo obdržet peněžní toky z investic vypršelo nebo bylo převedeno a Společnost převedla v podstatě veškerá rizika a odměny plynoucí z vlastnictví. Půjčky jsou následně vykazovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové sazby.

2.8 Snížení hodnoty finančních aktiv

a) Aktiva oceňovaná naběhlou hodnotou

Společnost vždy k rozvahovému dni posoudí, zda existují objektivní důkazy o tom, že došlo ke snížení hodnoty finančního aktiva nebo skupiny aktiv. Ke snížení hodnoty pohledávky nebo skupiny pohledávek a ke vzniku ztráty dochází vždy pouze v tom případě, že existuje objektivní důkaz snížení hodnoty jako důsledek jedné nebo více událostí, které nastaly po prvotním zaúčtování pohledávky (událost vyvolávající ztrátu), a že tato událost nebo události mají dopad na očekávané budoucí peněžní toky pohledávky nebo skupiny pohledávek, které se dají spolehlivě odhadnout.

Kritéria, která Společnost použije při určování objektivních důkazů o tom, že došlo ke snížení hodnoty, zahrnují:

- Významné finanční problémy emitenta nebo dlužníka;
- Porušení smlouvy, jako např. prodlení s platbami úroků nebo jistiny či jejich nezaplacení;
- Pravděpodobnost konkurzu či jiné finanční restrukturalizace dlužníka;
- Zánik aktivního trhu pro toto finanční aktivum z důvodu finančních potíží.

Společnost nejprve posoudí, zda existuje objektivní důkaz o snížení hodnoty.

U aktiv oceňovaných naběhlou hodnotou je výše ztráty rovna rozdílu mezi účetní hodnotou aktiva a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků diskontovaných původní efektivní úrokovou mírou finančního aktiva. Účetní hodnota aktiva se sníží a ztráta se vykáže ve výkazu zisku a ztráty.

Pokud v následujícím účetním období ztráta ze snížení hodnoty poklesne a tento pokles je možné objektivně vztáhnout k události, která nastala po zaúčtování snížení hodnoty (jako např. zvýšení úvěrového ratingu dlužníka), bude ve výkazu zisku a ztráty vykázáno zrušení tohoto dříve zaúčtovaného snížení hodnoty.

2.9 Investice do nemovitostí

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

Zisky a ztráty ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí se zahrnou do hospodářského výsledku v období, ve kterém k nim došlo. Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji nebo pokud je investice do nemovitostí trvale stažena z používání a z jejího prodeje nejsou očekávány budoucí ekonomické užítky.

Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do hospodářského výsledku v období, ve kterém je nemovitost odúčtována.

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

2.10 Leasing

Klasifikace leasingu na finanční nebo operativní je založena na rozsahu, v jakém jsou rizika a odměny plynoucí z vlastnictví aktiva převedena z pronajímatele na nájemce. Pokud jsou téměř všechna rizika a odměny plynoucí z vlastnictví aktiva převedena na nájemce, leasing je klasifikován jako finanční. Úsudek vedení je nutný k určení rozsahu provedených rizik a odměn.

a) Účtování finančního leasingu

Aktivum najaté v rámci finančního pronájmu se aktivuje v reálné hodnotě najatého majetku na počátku doby pronájmu nebo, pokud je nižší, v současné hodnotě minimálních leasingových plateb. Každá

platba leasingu je alokována mezi závazky a finanční náklady za použití efektivní úrokové míry. Odpovídající závazky z nájmu se po odečtení finančních nákladů zahrnují do položky dlouhodobé závazky – závazky z finančních pronájmů. Závazky z nájmu do 1 roku jsou vykázány v rámci krátkodobých závazků v položce závazky z finančních pronájmů.

Úroková část leasingových splátek je součástí finančních nákladů zahrnutých do výkazu zisku a ztráty v období, s nímž časově souvisí.

b) Operativní leasing

Platby v rámci operativních pronájmů jsou časově rozlišovány do výkazu zisku a ztráty po dobu trvání pronájmu.

2.11 Obchodní pohledávky

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

Obchodní pohledávky se prvotně vykazují v reálné hodnotě a následně jsou oceňovány naběhlou hodnotou s použitím metody efektivní úrokové sazby a sníženy o opravné položky.

2.12 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

2.13 Základní kapitál

Základní kapitál Fondu představuje 2 120 kusů zakladatelských akcií a investiční akcie. Dodatečné náklady, které se přímo vztahují k emisi nových akcií nebo opcí, se vykazují jako snížení vlastního kapitálu, a to v čisté výši po snížení o související daň. V případě pořízení vlastních akcií Společností je úhrada včetně veškerých přímo souvisejících dodatečných nákladů na danou transakci (po odečtení daně z příjmů), odečtena z celkového vlastního kapitálu připadajícího na vlastníky Společnosti, a to až do doby zrušení nebo znovu emitování těchto akcií. Jakmile jsou tyto akcie následně znovu emitovány, je jakákoli přijatá protihodnota, snížená o veškeré přímo související dodatečné transakční náklady a příslušné dopady daně z příjmů, zahrnuta do vlastního kapitálu připadajícího na vlastníky Společnosti.

2.14 Obchodní závazky

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

2.15 Půjčky

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

2.16 Splatná a odložená daň z příjmů

Daňové náklady za účetní období zahrnují splatnou a odloženou daň. Daň se vykazuje ve výkazu zisku a ztráty s výjimkou případů, kdy se vztahuje k položkám vykázaným v ostatním úplném výsledku nebo přímo ve vlastním kapitálu. V takovém případě se daň vykazuje rovněž v ostatním úplném výsledku nebo ve vlastním kapitálu.

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

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

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

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

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

2.17 Rezervy

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

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

2.18 Vykazování výnosů

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

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

Tržby za poskytnutí služeb jsou zaúčtovány k datu uskutečnění služeb.

2.19 Spřízněné strany

Spřízněnými stranami společnosti se rozumí:

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

2.20 Následné události

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

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

3 ROZHODUJÍCÍ ÚČETNÍ ODHADY A ÚSUDKY

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

3.1 Významné účetní odhady a předpoklady

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

Ocenění investice do nemovitostí na reálnou hodnotu

Investice do nemovitostí představují zejména pronajaté budovy, které jsou drženy za účelem dosažení dlouhodobých výnosů z nájmu a nejsou obsazeny Společností. Jsou oceňovány reálnou hodnotou. Změny reálné hodnoty jsou vykazovány ve Výkazu o úplném výsledku ve Změně reálné hodnoty investice do nemovitosti.

4 PRVNÍ PŘIJETÍ IFRS

Mezitímní účetní závěrka neobsahuje všechny informace požadované v roční účetní závěrce. Tyto informace budou uvedeny v roční účetní závěrce k 31. prosinci 2018, která bude považována za první kompletní účetní závěrku Společnosti sestavenou v souladu s IFRS.

Účetní postupy uvedené v poznámce 2 a odhady v poznámce 3 byly použity při sestavování mezitímní účetní závěrky za období od 1. ledna do 30. června 2018, srovnatelných údajů vykázaných v této mezitímní účetní závěrce k 31. prosinci 2017 a za období od 1. ledna do 30. června 2017 a při sestavování počáteční rozvahy podle IFRS 1 k 1. lednu 2017 (datum přechodu na IFRS).

Při přípravě počáteční rozvahy podle IFRS 1 upravila Společnost částky původně vykázané v účetní závěrce sestavené v souladu se všeobecně uznávanými účetními zásadami platnými v České republice (CZ GAAP). Informace o tom, jak přechod z CZ GAAP na IFRS ovlivnil finanční pozici Společnosti, její hospodaření a peněžní toky, jsou uvedeny v následujících tabulkách a poznámkách, které tyto tabulky doprovázejí.

Rozhodnutí učiněná při prvním uplatnění přijetí IFRS:

Níže jsou uvedeny relevantní výjimky obsažené v IFRS 1, které byly uplatněny při přechodu z CZ GAAP na IFRS.

1) Možnost výjimek při prvním uplatnění IFRS:

Dobrovolné výjimky se na Společnost nevztahují.

2) Povinné výjimky z IFRS:

Výjimka pro odhady

Odhady podle IFRS k 1. lednu 2017 jsou stejné jako odhady provedené k tomuto datu v souladu s CZ GAAP. Ostatní povinné výjimky z IFRS 1 nebyly použity, protože nejsou pro Společnost relevantní. Jedná se o tyto výjimky - odúčtování finančních aktiv a finančních závazků, zajišťovací účetnictví a nekontrolní podíly.

Sesouhlasení CZ GAAP s IFRS:

IFRS 1 vyžaduje, aby účetní jednotka sesouhlasila vlastní kapitál, úplný výsledek a peněžní toky za předchozí období. Následující tabulky ukazují sesouhlasení vlastního kapitálu, zisku a úplného výsledku podle CZ GAAP a IFRS za příslušná uvedená období.

Sesouhlasení vlastního kapitálu Společnosti:

	K 31. prosinci 2017	K 1. lednu 2017
Vlastní kapitál dle CZ GAAP	116 170	96 745
Oceňovací rozdíl z přecenění investice do nemovitostí reálnou hodnotou je k 1. lednu 2017 přeúčtován do nerozdělených zisků		
- Oceňovací rozdíly	-315 214	-315 214
- Nerozdělený zisk	315 214	315 214
Oceňovací rozdíl z fúze k 31. prosinci 2014 je k 1. lednu 2017 přeúčtován do nerozdělených zisků		
- Oceňovací rozdíly	201 663	201 663
- Nerozdělený zisk	-201 663	-201 663
Alokace úplného hospodářského výsledku za rok 2016 do nerozdělených zisků k 1. lednu 2017		
- Zisk ve schvalovacím řízení	-107 241	-107 241
- Nerozdělený zisk	107 241	107 241
Netto oceňovací rozdíl z přecenění investice do nemovitostí reálnou hodnotou k 31. prosinci 2017 je účtován výsledkově		
- Oceňovací rozdíly	-54 731	
- Hospodářský výsledek roku 2017	54 731	
Alokace kupní ceny v souvislosti s nákupem společnosti Property Vinice a.s. k 27. červnu 2017		
- Dopad do oceňovacích rozdílů - přecenění investice do nemovitostí na reálnou hodnotu	-87 325	
- Převod oceňovacích rozdílů do hospodářského výsledku za rok 2017	87 325	
Vlastní kapitál dle IFRS	116 170	96 745

Sesouhlasení Úplného hospodářského výsledku po zdanění za účetní období od 1. června do 30. června 2017:

	Za období 1-6/2017
Hospodářský výsledek za účetní období po zdanění dle CZ GAAP	21 740
Rozdíl mezi účetní hodnotou prodaných bytů dle CZ GAAP a IFRS	-19 125
Zohlednění dohady na splatnou daň z příjmů za období 1-6/2017	- 1 087
Zpřesnění odložené daně k 30. červnu 2017	-3 166
Úplný hospodářský výsledek za účetní období po zdanění	-1 638

Sesouhlasení výkazu peněžních toků:

Přechod z CZ GAAP na IFRS neměl žádný dopad na vykazované peněžní toky generované Společností. Položky odsouhlasení mezi výkazy podle CZ GAAP a výkazy podle IFRS nemají žádný čistý dopad na generované peněžní toky.

Komentář k sesouhlasení CZ GAAP s IFRS

Investice do nemovitostí:

Společnost přeceňuje své investice do nemovitostí na reálnou hodnotu. CZ GAAP definuje účtování změny hodnoty investice do nemovitostí proti vlastnímu kapitálu. V rámci IFRS je však přecenění investice do nemovitostí vykázáno jako součást výkazu zisku a ztráty. V rámci rozdílů mezi CZ GAAP a IFRS bylo toto přecenění reklasifikováno k 1. lednu 2017 i za rok 2017.

Účtování o fúzi:

Fúze sloučením k 31. prosinci 2014, ze které dle české právní úpravy vzniká oceňovací rozdíl ve výši 201 663 tis. Kč, je v souladu s IFRS 3 Podnikové kombinace vykázána akviziční metodou a oceňovací rozdíl je tak 1. lednu 2017 přeúčtován do nerozdělených zisků.

Alokace úplného výsledku za rok 2016

Úplný hospodářský výsledek za rok 2016 ve výši 107 241 tis. Kč je k 1. lednu 2017 alokován do Nerozdělených zisků / neuhrazených ztrát.

Vykazování zůstatkové ceny prodaných bytů

Vlastněné byty jsou v souladu s IAS 40 oceňovány reálnou hodnotou. V okamžiku jejich prodeje proto v IFRS vstupují do nákladů v aktuální reálné hodnotě. Úprava představuje rozdíl mezi účetní hodnotou prodaných bytů v CZ GAAP a jejich reálnou hodnotou podle znaleckého posudku.

Akvizice společnosti Property Vinice a.s. a alokace kupní ceny k 27. červnu 2017:

Akvizice společnosti Property Vinice a.s. a alokace kupní ceny je ve srovnatelném období této mezitímní účetní závěrky zachycena k datu získání kontroly, tedy k 27. červnu 2017 následovně:

	Účetní zůstatková cena nabytého majetku k 27. červnu 2017 v tis. Kč	Alokace kupní ceny a reklasifikace kapitálu v tis. Kč	Reálné hodnoty k 27. červnu 2017 v tis. Kč
Aktiva			
Investice do nemovitosti	30 294	87 325	117 619
Krátkodobé pohledávky	3 430		3 430
Peníze a peněžní ekvivalenty	4 374		4 374
Aktiva velkem	38 098	87 325	125 423
Vlastní kapitál a závazky			
Ostatní kapitálové fondy (dříve základní kapitál)	19 900	-19 900	
Ostatní kapitálové fondy	1 844	118 156	120 000
Nerozdělený zisk	10 931	-10 931	
Krátkodobé závazky	2 185		2 185
Dlouhodobé zálohy a kauce	3 237		3 237
Vlastní kapitál a závazky celkem	38 098	87 325	125 423

Alokace kupní ceny byla založena na skutečnosti, že podstatou transakce bylo nabytí investice do nemovitostí - pronajímaných bytů.

5 INFORMACE O SEGMENTECH

Skupina vykazuje informace o segmentech prvotně podle geografických segmentů.

Skupina má tři geografické segmenty, které jsou vedením Společnosti řízeny samostatně a jejich výsledky jsou pravidelně sledovány a vyhodnocovány.

Rozdělení výnosů, nákladů a aktiv a závazků mezi jednotlivé segmenty je založeno na poměru výnosů obou segmentů za rozhodné období.

Informace o segmentech je možné analyzovat takto:

30. června 2018	Plzeň	Rokycany	Ostatní	Celkem
Výnosy z pronajaté investice, z toho:	32 578	5 932	2 875	41 385
- nájemné a přefakturace služeb	9 133	1 663	806	11 602
- prodej bytů	23 445	4 269	2 069	29 783
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-24 331	-4 431	-2 147	-30 909
Ostatní provozní náklady	-553	-101	-49	-702
Provozní výsledek hospodaření	7 694	1 401	679	9 774
Nákladové/výnosové úroky	-2 639	-481	- 233	-3 353
Ostatní finanční náklady/výnosy	-11	-2	-1	-14
Finanční výsledek hospodaření	- 2 650	-483	-234	-3 367
Výsledek hospodaření před zdaněním	5 044	918	445	6 407
Daň z příjmů za běžnou činnost	-116	-21	-10	-147
Výsledek hospodaření za účetní období	4 928	897	435	6 260
Úplný hospodářský výsledek za účetní období po zdanění	4 928	897	435	6 260
Aktiva	362 233	65 962	31 962	460 158
Závazky	265 857	48 412	23 458	337 728

30. června 2017	Plzeň	Rokycany	Ostatní	Celkem
Výnosy z pronajaté investice, z toho:	24 290	4 259	2 067	30 617
- nájemné a přefakturace služeb	6 379	1 118	543	8 040
- prodej bytů	17 912	3 141	1 525	22 577
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-19 613	-3 439	-1 669	-24 722
Ostatní provozní náklady	-877	-154	-75	-1 106
Provozní výsledek hospodaření	3 799	666	323	4 789
Nákladové/výnosové úroky	-1 718	-301	-146	-2 165
Ostatní finanční náklady/výnosy	-7	-1	-1	-9
Finanční výsledek hospodaření	-1 725	-302	-147	-2 174
Výsledek hospodaření před zdaněním	2 075	364	177	2 615
Daň z příjmů za běžnou činnost	-3 374	-592	-287	-4 253
Výsledek hospodaření za účetní období	-1 300	-228	-111	-1 638
Úplný hospodářský výsledek za účetní období po zdanění	-1 300	-228	-111	-1 638
Aktiva	390 983	68 559	33 278	492 820
Závazky	315 529	55 328	26 856	397 713

Vzhledem k charakteru činnosti Společnosti (pronájem prostor třetím stranám), je objem mezisegmentových transakcí minimální. Tyto probíhají za obvyklých obchodních podmínek. Výnosy Společnosti nejsou významně ovlivněny sezónností. Společnost působí výhradně v České republice.

6 INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

Investice do nemovitostí jsou dlouhodobým majetkem přeceňovaným na reálnou hodnotu.

	30. června 2018	31. prosince 2017
Počáteční stav k 1. lednu	440 588	356 434
Přírůstky - akvizice společnosti Property Vinice a.s. (poznámka 1 a 4)		117 619
Úbytky - prodeje bytů v reálné hodnotě	25 652	51 690
Čistý zisk nebo ztráta z přecenění na reálnou hodnotu		18 225
Konečný stav k 30. červnu resp. 31. prosinci	414 936	440 588

	1-6/2018	1-6/2017
Výnosy z investice do nemovitostí, z toho:	41 385	30 617
- nájemné a přefakturace služeb	11 602	8 040
- prodej bytů	29 783	22 577
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které souvisí s generovaným nájmem, z toho:	-30 909	-24 722
- zůstatková cena prodaných bytů	-25 652	-20 616
- ostatní přímé provozní náklady	-5 257	-4 156
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které nesouvisí s generovaným nájmem	-702	-1 106
Celkem	9 774	4 789

Ocenění nemovitosti k 30. červnu 2018 a 31. prosinci 2017 představuje ocenění na základě znaleckého posudku připraveného nezávislým znalcem k 31. prosinci 2017. 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

Společnost neeviduje významné závazky spojené s koupí, výstavbou nebo rozvojem investice do nemovitosti.

Náklady související s její opravou a údržbou od 1. ledna do 30. června 2018 činily 1 573 tis. Kč (2017: 1 886 tis. Kč) a v obdobné výši budou vynakládány i v příštích letech.

Nájemní smlouvy – leasing z pohledu pronajímatele

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

Vzhledem ke skutečnosti, že portfolio bytů je postupně rozprodáváno, Společnost neuvádí budoucí minimální leasingové splátky.

7 ZÁKLADNÍ KAPITÁL (ZAPISOVANÝ) A FONDOVÝ KAPITÁL

Zapísaný základní kapitál Společnosti k 30. červnu 2018 činil 2 120 tis. Kč (2017: 2 120 tis. Kč).

Fondový kapitál Společnosti k 30. červnu 2018 činil 209 880 tis. Kč (2017: 209 880 tis. Kč).

Společnost vydala následující akcie:

- 2 120 ks zakladatelských akcií, v listinné podobě s omezenou převoditelností a
- 209 880 ks investičních akcií, v podobě zaknihovaného cenného papíru.

Zakladatelské akcie jsou drženy následujícími akcionáři:

Akcionář	Počet akcií	Podíl na fondu v (%)	Hodnota základního kapitálu
Inó Property, s.r.o.	39	1,8	39
Niobé Property, s.r.o.	2 081	98,2	2 081
Celkem	2 120		2 120

Investiční akcie jsou volně převoditelné a od 2. ledna 2017 jsou veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. pod názvem PILSENINVEST SICAV.

8 KUMULOVANÉ ZTRÁTY

	30. června 2018	31. prosince 2017
<i>Kumulované ztráty přiřaditelné držitelům zakladatelských akcií</i>	-1 153	-1 153
<i>Kumulované ztráty přiřaditelné držitelům investičních akcií</i>	-94 877	-114 302
Kumulované ztráty celkem	-96 030	-115 455

9 KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

	30. června 2018	31. prosince 2017
Obchodní závazky	4 658	5 343
Krátkodobá část dlouhodobých bankovních úvěrů	19 000	30 436
Ostatní závazky	1 532	
Celkem	25 190	35 779

Pokles krátkodobých závazků je způsoben především splacením krátkodobé části dlouhodobých bankovních úvěrů.

Obchodní ani jiné závazky nebyly zajištěny žádným majetkem Společnosti.

10 DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

	30. června 2018	31. prosince 2017
Dlouhodobé zaplacené zálohy a kauce	396	399
Dlouhodobá půjčka	113 607	113 067
Dlouhodobý bankovní úvěr	180 473	199 224
Dlouhodobé závazky celkem	294 476	312 690

Zaplacené kauce nejsou úročeny.

Dlouhodobá půjčka je úročena efektivní úrokovou sazbou 1,5% a je splatná do 31. ledna 2025.

Dlouhodobý bankovní úvěr, *poskytnutý společností Raiffeisen FinCorp, s.r.o.*, je úročný variabilní úrokovou sazbou, je splácen pololetními splátkami a je splatný do 31. července 2027. Dlouhodobý bankovní úvěr je zajištěn pohledávkou třetí strany vůči Společnosti.

Zůstatková hodnota dlouhodobých závazků odpovídá jejich tržní hodnotě.

11 FINANČNÍ NÁKLADY

	1-6/2018	1-6/2017
Finanční náklady:		
Úrokové náklady	3 353	2 165
Ostatní finanční náklady	14	9
Finanční náklady celkem	3 367	2 174

12 DAŇ Z PŘÍJMU

	1-6/2018	1-6/2017
Splatná daň z příjmů za období	1 556	1 087
Odložená daň	-1 409	3 166
Daň z příjmů celkem	147	4 253

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

	1-6/2018	1-6/2017
Zisk před zdaněním	6 407	2 615
Aplikovaná průměrná daňová sazba	5%	5%
Daň vypočtená s použitím místní průměrné daňové sazby	320	130
Daňový efekt:		
rozdílů mezi účetními a daňovými náklady	-173	4 123
Daň z příjmů celkem	147	4 253

Odložený daňový závazek k 30. červnu 2018 a 31. prosinci 2017 je možno analyzovat následovně:

	30. června 2018	31. prosince 2017
Odložený daňový závazek		
Rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou majetku	18 062	19 471
Odložený daňový závazek celkem	18 062	19 471

13 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMIMateřská společnost:

Společnost je ovládána následujícími osobami, viz též poznámka 7:

Akcionář	Počet akcií	Podíl na fondu v (%)	Hodnota základního kapitálu v tis. Kč
Inó Property, s.r.o.	39	1,8	39
Niobé Property, s.r.o.	2 081	98,2	2 081
Celkem	2 120		2 120

Společnost v období od 1. ledna do 30. června 2018 a 2017 nerealizovala žádné transakce s mateřskou společností.

Jediným vlastníkem obou společností je k 30. červnu 2018 a 2017 společnost Raiffeisen - Leasing, s.r.o., která je pak plně vlastněna společností Raiffeisenbank a.s.

Konečnou mateřskou společností je Raiffeisen Bank International AG, se sídlem v Rakousku.

Dceřinné, přidružené a společné podniky:

Společnost nemá žádné dceřinné, přidružené nebo společné podniky.

Členové klíčového vedení účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku:

Funkci představenstva Společnosti k 30. červnu 2018 a 2017 vykonávala společnost AVANT investiční společnost, a.s., prostřednictvím svých pověřených zmocněnců.

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

Společnost nemá žádné kmenové zaměstnance.

Ostatní spřízněné strany:

Ostatní spřízněné strany představují společnosti ze skupiny Raiffeisenbank a.s., zejména společnost Raiffeisen FinCorp, s.r.o. a společnosti spřízněné s Obhospodařovatelem Společnosti, tj. společností AVANT investiční společnost, a.s.

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

Společnost vykazovala tyto zůstatky se spřízněnými stranami:

	30. června 2018	31. prosince 2017
Závazky z obchodního styku - ostatní spřízněné strany	224	
Závazky z obchodního styku - představenstvo	53	77
Celkem	277	77

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

b) Úvěry od spřízněných stran

Společnost vykazovala tyto zůstatky úvěrů od spřízněných stran:

	30. června 2018	31. prosince 2017
Dlouhodobý bankovní úvěr - ostatní spřízněné strany	199 473	229 660
Celkem	199 473	229 660

Dlouhodobý úvěr, poskytnutý společností *Raiffeisen FinCorp, s.r.o.*, je realizován za běžných obchodních podmínek (viz poznámka 9 a 10).

c) Náklady realizované se spřízněnými stranami

Se spřízněnými stranami se uskutečnily následující transakce:

	1-6/2018	1-6/2017
Náklady		
Úrokové náklady - ostatní spřízněné strany - <i>Raiffeisen FinCorp, s.r.o.</i>	2 824	1 270
Náklady na služby - ostatní spřízněné strany	287	324
Náklady na služby - poplatek za obhospodařování - představenstvo	318	344
Celkem	3 429	1 938

Transakce se spřízněnými stranami byly realizovány za běžných obchodních podmínek.

14 UDÁLOSTI PO KONCI ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Po rozvahovém dni do doby sestavení mezitímní účetní závěrky nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na mezitímní účetní závěrku sestavenou k 30. červnu 2018.

5) Informace o předpokládaném vývoji emitenta v dalším pololetí

V dalším průběhu roku 2018 bude fond pokračovat v naplňování investiční strategie vymezené ve statutu fondu. Lze předpokládat, že bude ze strany dlužníků pokračováno v čerpání z uzavřených rámcových úvěrových smluv, čímž bude v absolutních hodnotách navyšována nepřímá expozice vůči nemovitostnímu trhu v České republice.

V dalším průběhu tohoto účetního období bude fond pokračovat ve správě současného portfolia pohledávek a disponibilní výnosy budou dále reinvestovány. Fond není vystaven významnému reinvestičnímu riziku, neboť sazby z těchto reinvestic jsou fixovány rámcovými smlouvami o úvěru, které jsou postupně čerpány. Rovněž nové smlouvy o úvěru lze uzavírat za obdobných úrokových sazeb.

Z pohledu očekávaných podnikatelských rizik a nejistot Emitenta pro následující období může být rizikem zejména rychlé či brzké přehřátí poměrně dobře rostoucího realitního trhu a zvyšování úrokových sazeb ze strany Česká národní banky. V případě přehřátí realitního trhu a následného zpomalení tempa růstu trhu hrozí za určitých okolností zpomalení tempa prodeje bytových jednotek.

Emitent nadále bude realizovat zvýšení svých příjmů a zvýšení hospodářského výsledku rekonstrukcemi nemovitostí, zvyšováním jejich hodnoty pro realitní trh, nadále roste nájemné, které Emitent získává. Zároveň vyvíjí Emitent velkou snahu ve vymáhání neuhrazených položek nájmu a s tím spojených služeb.

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

V průběhu sledovaného období nedošlo ani ke změně stanov, ani ke změně statutu.

7) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával

Název:	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
IČ:	64948242
Sídlo:	Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14092
Výkon činnosti depozitáře pro fond:	celé sledované období

8) Prohlášení emitenta

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

Zpracoval: Mgr. Robert Robek
Funkce: pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.
Dne: 29. 5. 2019

Podpis:

