



Pololetní zpráva společnosti

PILSENINVEST SICAV, a.s.

za období od 1. 1. 2020 do 30. 06. 2020

(„pololetní zpráva“)

Obsah

A	Základní údaje o emitentovi	4
a)	Fondový kapitál Fondu dle ZISIF:	4
b)	Údaje o cenných papírech.....	5
B	Popis podnikatelské činnosti emitenta	6
C	Výsledky hospodaření emitenta k 30.6.2020	7
D	Informace o předpokládaném vývoji emitenta v dalším pololetí.....	37
E	Údaje o podstatných změnách stanov nebo statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu sledovaného období 38	
F	Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával	38
G	Prohlášení emitenta	38

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

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

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

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

Srovnávacím obdobím ve výkazu o finanční situaci je 31.12.2019 a ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je to období od 1.11.2018 až 30.4.2019.

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

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

A Základní údaje o emitentovi

Název Fondu:	PILSENINVEST SICAV, a.s.
IČO:	285 50 536
LEI:	315700RV3QNNR7MD6A52
Sídlo:	Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4
Typ fondu:	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Místo registrace:	zapsaný v obchodním rejstříku vedeným Městským soudem v Praze, sp. zn. B 15143
Číslo registrace:	B 15143
Vznik:	18. 3. 2009
Právní režim:	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla:	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky:	+420 267 997 795, avantfunds.cz
Účetní období:	1.1.2020 – 30.6.2020
Obhospodařovatel:	AVANT investiční společnost, a.s.
IČO:	27590241
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Místo registrace:	Městský soud v Praze
Číslo registrace:	B 11040
Poznámka:	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.

a) Fondový kapitál Fondu dle ZISIF k poslednímu dni Účetního období:

Výše fondového kapitálu:	147 396 tis. Kč
• z toho neinvestiční fondový kapitál:	967 tis. Kč (*)
• tohoto investiční fondový kapitál:	146 429 tis. Kč

(*) zapisovaný základní kapitál k 30.6.2020 činil 2 120 tis. Kč

b) Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie:

Počet akcií:	2.120 ks
Druh, forma, podoba:	zakladatelská akcie, kusová akcie na jméno v listinné podobě
Obchodovatelnost:	Zakladatelské akcie nejsou veřejně obchodovatelné. Převoditelnost zakladatelských akcií je omezena.

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

Počet akcií:	210.617 ks
Druh, forma, podoba:	investiční akcie, kusová akcie na jméno v zaknihované podobě
ISIN:	CZ0008042470
Obchodovatelnost:	Investiční akcie jsou volně převoditelné a od 2. 1. 2017 jsou veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. pod názvem PILSENINVEST SICAV

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

B Popis podnikatelské činnosti emitenta

Činnost emitenta za období od 1. ledna 2020 do 30. června 2020:

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

V průběhu sledovaného období Fond vykonával běžnou činnost v souladu se svým statutem.

Dne 9. ledna 2020 došlo k ukončení Rámcové dohody mezi Fondem a společnostmi Raiffeisen – Leasing, s.r.o. a Patronus čtrnáctý a.s., na jejímž základě došlo ke splacení financování poskytnutého na základě Rámcové dohody ze dne 28. června 2017.

Dne 10. ledna 2020 pak došlo k započtení vzájemných pohledávek mezi Fondem a společností BARDAL Solution a.s. (od 13. ledna 2020 přejmenovanou na Pilsen apartments a.s.) v celkové výši 107.342.766 Kč. Pohledávky za společností BARDAL Solution a.s. byly tvořeny souborem nedoplatků kupních cen za nákup nemovitostí od Fondu v KÚ Bolevec, Dýšina, Lobzy, Plzeň, Rokycany a Skvrňany. Pohledávka za Fondem vznikla na základě postoupení pohledávky mezi Fondem, jako dlužníkem a panem Robertem Schneiderem, jako věřitelem, který pohledávku postoupil na společnost Pražský bytový fond a.s., která následně dne 10. ledna 2020 postoupila tuto pohledávku na společnost BARDAL Solution, a.s.

V lednu 2020 se společnost Patronus čtrnáctý a.s. stala vlastníkem společností Inó Property, s.r.o. a Niobé Property, s.r.o., které ovládají Fond (viz poznámka 7.5 a 7.14 přiložené přílohy účetní závěrky).

Dne 11. února 2020 podepsal Fond Smlouvu o auditu účetní závěrky se společností 22HLAV s.r.o. Na základě této smlouvy auditor provedl audit účetní závěrky Fondu sestavené k 31. prosinci 2019.

Na vývoj podnikatelské činnosti a na hospodářské výsledky Fondu v tomto Účetním období měly vliv zejména dvě události. Byl to výše uvedený prodej podstatné části nemovitostí držných Fondem, který vedl k podstatnému snížení výnosů z nájmu a skutečnost, že v prvním pololetí nedocházelo k prodejm bytových jednotek, jako tomu bylo v předchozích obdobích.

Druhou významnou událostí bylo rozšíření choroby COVID-19 do České republiky. Důsledky tohoto rozšíření a opatření vlády České republiky i dalších zemí k zamezení jeho šíření měly negativní dopad na hospodaření Fondu.

Tento dopad na Fond nebyl ale významný a zásadním způsobem neovlivnil jeho rentabilitu, likviditu ani hodnotu jeho aktiv. Fond dosáhl v období od 1. ledna do 30. června 2020 čistého zisku ve výši 1 546 tis. Kč, což je ve srovnání se stejným obdobím minulého roku o 5 043 tis. Kč méně. Tento pokles ale souvisí s výše popsáním prodejem portfolia bytů, nikoliv s dopadem pandemie COVID-19.

V prvním pololetí roku 2020 tak vlivem dopadu pandemie COVID-19 došlo pouze krátkodobě ke snížení výnosu z nájmu a to z důvodu přerušení činnosti pracovních agentur, které ubytovávají své pracovníky v bytech vlastněných Fondem, situace se však již stabilizovala. Fondu dále vznikly náklady z úpravy určitých bytů k pronájmu fyzickým osobám, tyto náklady ale nepřesáhly 100 tis. Kč.

Nucené omezení činnosti některých nájemníků dále vedlo ke zpoždění plateb nájmu, toto zpoždění ale nepřesáhlo cca 150 tis. Kč. Krátkodobé pohledávky naopak ve srovnání s 31.12.2019 výrazně poklesly vlivem úhrady kupní ceny za prodané byty a vlivem menšího rozsahu pronájmu (viz poznámka 7.3 přiložené přílohy účetní závěrky).

Fond průběžně jedná se svými nájemníky a v řadě případů se dohodl na odkladu plateb či platebním kalendáři. Vzhledem ke struktuře a zaměření nájemců se ale Fond domnívá, že problémy s placením nájemného nájemníky jsou pouze dočasné a nepovedou k významným ztrátám pro Fond.

Z výše uvedených důvodů se Fond domnívá, že pandemie COVID-19 doposud nevedla ke snížení reálné hodnoty hlavních aktiv Fondu – vlastněných bytových domů klasifikovaných jako investice do nemovitostí (viz poznámka 7.2 přiložené přílohy účetní závěrky). Aktualizace reálné hodnoty investice do nemovitostí na základě posudku nezávislého znalce bude zohledněna v pravidelné roční účetní závěrce Fondu.

Fond po celé první pololetí roku 2020 držel dostatek likvidních prostředků a včas hradil své splatné závazky. Výše likvidních prostředků k 30. červnu 2020 činila 2 830 tis. Kč (viz poznámka 7.4 přiložené přílohy účetní závěrky).

Celkové náklady Fondu související s pandemií COVID-19 tak činily přibližně 100 tis. Kč.

Vzhledem k pouze omezenému negativnímu dopadu na hospodaření Fondu v první polovině roku 2020 Fond podstatným způsobem nezměnil svoji obchodní strategii, která spočívá v držení a správě 64 bytových jednotek v katastrálním území Plzeň – Vinice a dvou nebytových jednotek v katastrálním území Bolevec a Rokycany.

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

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

Zdrojem příjmů Fondu v Účetním období byly především příjmy z pronájmu nemovitostí. Na rozdíl od minulých období, v prvním pololetí roku 2020 nedošlo k prodeji žádných bytových jednotek.

V průběhu období, za něž je vypracována tato zpráva, emitent vykonával běžnou činnost v souladu se svým statutem. Výnosy plynoucí z aktiv Fondu byly použity k financování běžných nákladových položek a drobnějším úpravám existujících bytových jednotek.

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

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

Od 2. ledna 2017 jsou investiční akcie Fondu coby emitenta přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. (dále „BCPP“) pod názvem PILSENINVEST SICAV. Smyslem listingu investičních akcií Fondu na regulovaném trhu BCPP je zejména větší atraktivita a likvidita investičních akcií pro nové potenciální investory. Dalším důvodem je také možnost rychlejší a flexibilnější likvidity investičních akcií nad rámec pravidel odkupu investičních akcií Fondem a zároveň bez negativního dopadu na peněžní likviditu Fondu pro stávající investory.

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

Od 30.6.2020 do sestavení této pololetní zprávy nenastaly žádné významné či neobvyklé transakce, které by mohly zásadně ovlivnit pohled na finanční a majetkovou situaci emitenta.

Obhospodařovatel posoudil ke dni vyhotovení mezitímní účetní závěrky možný dopad viru SARS-CoV-2, jím vyvolané pandemie nemoci COVID-19 a s pandemií spojenými opatřeními na mezitímní účetní závěrku Fondu. Obhospodařovatel na základě informací dostupných ke dni vyhotovení mezitímní účetní závěrky vyhodnotil, že tyto události nemají vliv na mezitímní účetní závěrku Fondu. Lze však důvodně očekávat, že výše uvedená situace ovlivní v průběhu účetního období roku 2020 reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

C Výsledky hospodaření emitenta k 30.6.2020

Kromě dopadu rozšíření choroby COVID-19 a opatření vlády České republiky i dalších zemí k zamezení jeho šíření, které je detailně popsáno v bodě B výše, nenastaly v prvním pololetí roku 2020 žádné další negativní události, které by výrazně ovlivnily výsledky hospodaření a finanční situaci emitenta.

Hospodářské výsledky v prvním pololetí roku 2020 byly ovlivněny především prodejem podstatné části portfolia nájemních bytů v roce 2019 a splacením většiny přijatých úvěrů.

Úplný hospodářský výsledek před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup za období od 1. ledna 2020 do 30. června 2020 činil 1 546 tis. Kč, což je o 5 043 tis. Kč méně, než v období od 1. listopadu 2018 do 30. dubna 2019, kdy dosáhl výše 6 589 tis. Kč. Zisk na jednu investiční akcii za období 1-6/2020 činil 7,34 Kč, za období 11/2018-4/2019 pak 31,39 Kč.

Účetní hodnota investičních akcií Fondu dle IFRS k 30.6.2020 činila 695 Kč. Tyto akcie s právem na odkup jsou podle IFRS vykázány jako závazky. Oproti hodnotě akcie k 31.12.2019, která byla dle IFRS ve výši 688 Kč, se jedná o nárůst ve výši 1,02 %. Tento nárůst hodnoty investiční akcie byl způsoben zejména kladným hospodářským výsledkem Fondu.

Nižší hospodářský výsledek byl způsobený především nižšími výnosy z investice do nemovitostí, které poklesly z 35 448 tis. Kč v období 11/2018-4/2019 na 4 460 tis. Kč v období 1-6/2020. Tento pokles byl způsobený prodejem podstatné části nájemních bytů v prosinci 2019.

Obdobně došlo i k poklesu přímých nákladů spojených s pronajatou nemovitostí, které poklesly z 24 733 tis. Kč v období 11/2018-4/2019 na 1 862 tis. Kč v období 1-6/2020. Ostatní provozní náklady se v prvním pololetí roku 2020 zvýšily o 51 tis. Kč na 1 005 tis. Kč.

Vzhledem ke splacení a započtení podstatné části úvěrů v prosinci 2019 a v lednu 2020 došlo ke snížení úrokových nákladů z 2 694 tis. Kč v období 11/2018-4/2019 na 37 tis. Kč v období 1-6/2020.

Jak výnosy, tak náklady emitenta pochází z tuzemska.

K 30.6.2020 měl Fond celková aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup ve výši 164 471 tis. Kč, ke dni 31.12.2019 pak ve výši 281 038 tis. Kč. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup činila k 30.6.2020 celkem 146 429 tis. Kč, ke dni 31.12.2019 celkem 144 883 tis. Kč. Ostatní vlastní kapitál Fondu činil ke dni 30.6.2020 i ke dni 31.12.2019 částku 967 tis. Kč.

Investice do nemovitostí činily k 30.6.2020 i k 31.12.2020 celkem 157 548 tis. Kč, protože v období 1-6/2020 nedošlo na rozdíl od minulých období k žádným prodejem bytů.

Krátkodobé pohledávky se k 30.6.2020 snížily na 4 093 tis. Kč, tj. o 112 702 tis. Kč a to zejména díky započtení vzájemných pohledávek mezi Fondem a společností BARDAL Solution a.s. v celkové výši 107 343 tis. Kč, viz část B této Zprávy.

Disponibilní peněžní prostředky Fondu k 30.6.2020 činily 2 830 tis. Kč. Fond v celém prvním pololetí roku 2020 držel dostatečnou likviditu k úhradě svých splatných závazků.

Krátkodobé závazky Fondu se podstatným způsobem snížily z 120 920 tis. Kč k 31.12.2019 na 2 428 tis. Kč k 30.6.2020 a to především díky započtení vzájemných pohledávek mezi Fondem a společností BARDAL Solution a.s. v celkové výši 107 343 tis. Kč, viz část B této Zprávy. Krátkodobé závazky k 30.6.2020 představují zejména běžné provozní závazky Fondu.

Odložený daňový závazek k 30.6.2020 činil 6 943 tis. Kč a zvýšil se oproti 31.12.2019 o 81 tis. Kč vzhledem k aktualizaci rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv Fondu.

Dlouhodobé závazky Fondu se zvýšily z 8 373 tis. Kč k 31.12.2019 na 8 671 tis. Kč k 30.6.2020 vlivem naběhlých úroků za období 1-6/2020.

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

Kromě dopadu pandemie COVID-19, viz část B této Zprávy, nebyly finanční výkazy významně ovlivněny jinými sezónními nebo cyklickými faktory.

V průběhu prvního pololetí roku 2020 nedošlo k žádným změnám ve struktuře emitenta.

Výkaz o finanční pozici (neauditovaný)

k 30. červnu 2020

(v tis. Kč)

	Poznámka	30/06/2020	31/12/2019
AKTIVA			
Aktiva - neinvestiční			
Peníze a peněžní ekvivalenty	7.4	967	967
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií		967	967
Aktiva - investiční			
Investice do nemovitostí	7.2	157 548	157 548
Krátkodobé pohledávky	7.3	4 093	116 795
Peníze a peněžní ekvivalenty	7.4	2 830	6 695
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům investičních akcií		164 471	281 038
AKTIVA celkem		165 438	282 005
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál – neinvestiční			
Základní kapitál (zapisovaný)	7.5	2 120	2 120
Kumulované ztráty		-1 153	-1 153
Vlastní kapitál celkem		967	967
Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné k zakladatelským akciím celkem		967	967
Krátkodobé závazky			
Krátkodobé závazky	7.7	2 428	120 920
Krátkodobé závazky celkem		2 428	120 920
Dlouhodobé závazky			
Odložený daňový závazek	7.13	6 943	6 862
Dlouhodobé závazky	7.8	8 671	8 373
Dlouhodobé závazky celkem		15 614	15 235
Závazky investiční celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)		18 042	136 155
Čistá aktiva připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup		146 429	144 883
Závazky celkem		164 471	281 038
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY celkem		165 438	282 005

Výkaz o úplném výsledku (neauditovaný)

za období od 1. ledna do 30. června 2020

(v tis. Kč)

	Poznámka	1-6/2020	11/2018-4/2019
Výnosy z investice do nemovitostí	7.2	4 460	35 448
– nájemné a přefakturace služeb		4 460	11 499
– prodej bytů			23 949
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	7.2	-1 862	-24 733
– ostatní přímé náklady		-1 862	-5 647
– zůstatková cena prodaných bytů			-19 086
Ostatní provozní náklady	7.2	-1 005	-862
Změny reálné hodnoty	7.11	152	-92
Ostatní výnosy		12	12
Provozní výsledek hospodaření		1 757	9 773
Nákladové / výnosové úroky	7.12	-37	-2 694
Ostatní finanční náklady / výnosy	7.12	-11	-10
Finanční výsledek hospodaření		-48	-2 704
Výsledek hospodaření před zdaněním		1 709	7 069
Daň z příjmů za běžnou činnost	7.13	-163	-480
Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		1 546	6 589
Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		1 546	6 589
– Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií		1 546	6 589
– Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií		0	0
Zvýšení čistých aktiv na 1 investiční akcii		7,34 Kč	31,39 Kč
Základní zisk na 1 zakladatelskou akcii		0 Kč	0 Kč

Výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný)

k 30. červnu 2020

(v tis. Kč)

	Základní kapitál	Kumulované ztráty	Úplný výsledek hospodaření za účetní období	Celkem
Zůstatek k 1. listopadu 2018 (*)	2 120	-1 153	0	967
Úplný hospodářský výsledek za období od 1. listopadu 2018 do 30. dubna 2019 připadající na zakladatelské akcie			0	0
Zůstatek k 30. dubnu 2019 (*)	2 120	-1 153	0	967
Zůstatek k 31. prosinci 2019	2 120	-1 153	0	967
Úplný hospodářský výsledek za období od 1. ledna do 30. dubna 2020 připadající na zakladatelské akcie			0	0
Zůstatek k 30. červnu 2020	2 120	-1 153	0	967

(*) po vykázání čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup jako závazek v souladu s požadavky IFRS

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

k 30. červnu 2020

(v tis. Kč)

	Poznámka	1-6/2020	11/2018-4/2019
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup k 1. lednu 2020 resp. k 1. listopadu 2018	7.6	144 883	164 881
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup		1 546	6 589
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup k 30. červnu 2020 resp. k 30. dubnu 2019	7.6	146 429	171 470

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

k 30. červnu 2020

(v tis. Kč)

	30/06/2020	31/12/2019
Počet investičních akcií (ks)	210 617	210 617
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií s právem na odkup (v tis. Kč)	146 429	144 883
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	695	688

Výkaz peněžních toků (neauditovaný)

(v tis. Kč)

	Poznámka	1-6/2020	11/2018-4/2019
Přrůstek čisté hodnoty aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií za období		1 709	7 069
Úpravy o nepeněžní operace		-162	-1 554
Odpis pohledávek			92
Čistý zisk z finančních operací – nepeněžní	7.12	11	10
Úprava o nákladové a výnosové úroky	7.12	37	2 694
Zisk z prodeje nemovitostí			-4 863
Ostatní nepeněžní operace		-210	513
Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu		1 547	5 515
Změna stavu pracovního kapitálu		5 322	-17 918
Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv		112 702	-3 105
Změna stavu závazků a časového rozlišení pasiv		-107 380	-14 813
Čistý provozní peněžní tok před zdaněním		6 869	-12 403
Zaplacené úroky			-2 896
Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost		-11 031	-1 538
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		-4 162	-16 837
Příjmy z prodeje bytů			23 775
Čistý peněžní tok z investiční činnosti			23 775
Změna stavu závazků z financování		297	-8 073
Emise investičních akcií			
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		297	-8 073
Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		-3 865	-1 135
Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	7.4	7 662	43 438
Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	7.4	3 797	42 303
z toho peněžní prostředky vztažené k základnímu kapitálu	7.4	967	967
z toho peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií	7.4	2 830	41 336

Komentáře k mezitímním účetním výkazům (neauditované)

1. Vykazující jednotka

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., obchodního zákoníku 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 investičních 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) ZISIF Společnost 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.

Odštěpení společnosti OSTROV PROPERTY a.s.:

Ke dni 1. listopadu 2018 došlo k rozdělení Společnosti formou odštěpení s tím, že vyčleněná (odštěpovaná) část Společnosti, představovala 6 bytových jednotek včetně všech souvisejících práv, povinností a dluhů v lokalitě Ostrov nad Ohří a přešla na nově vzniklou nástupnickou společnost OSTROV PROPERTY a.s. se sídlem v Praze.

Sídlo Společnosti:

Antala Staška 1670/80
Praha 4, Krč
PSČ 140 00
Česká republika

Statutární orgány Společnosti:

K 30. červnu 2020:

Jméno	Funkce
AVANT investiční společnost, a.s.	Představenstvo

Při výkonu funkce zastupuje:

Jméno	Funkce
Mgr. Robert Robek	Pověřený zmocněnec
Mgr. Ing. Ondřej Pieran	Pověřený zmocněnec

K 30. červnu 2020:

Jméno	Funkce
Robert Schneider	Předseda dozorčí rady (od 20.5.2020)
Robert Schneider ml.	Člen dozorčí rady (od 20.5.2020)
David Polanecký	Člen dozorčí rady (od 20.5.2020)

Do 20. května 2020:

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

2. 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

Na sklonku roku 2019 se v Číně objevil nový typ nebezpečné choroby COVID-19, který se v roce 2020 postupně rozšířil do dalších zemí včetně České republiky. Důsledky tohoto rozšíření a opatření vlády České republiky i dalších zemí k zamezení jeho šíření měly negativní dopad na hospodaření Společnosti v prvním pololetí roku 2020.

Tento dopad na Společnost nebyl ale významný a zásadním způsobem neovlivnil její rentabilitu, likviditu ani hodnotu jejích aktiv. Společnost dosáhla v období od 1. ledna do 30. června 2020 čistého zisku ve výši 1 546 tis. Kč, což je ve srovnání se stejným obdobím minulého roku o 5 043 tis. Kč méně. Tento pokles ale souvisí s prodejem portfolia bytů v prosinci 2019, nikoliv s dopadem pandemie COVID-19.

Nucené omezení činnosti některých nájemníků vedlo ke zpoždění plateb nájmu, toto zpoždění ale nepřesáhlo cca 150 tis. Kč. Krátkodobé pohledávky naopak ve srovnání s 31.12.2019 výrazně poklesly vlivem úhrady kupní ceny za prodané byty a vlivem menšího rozsahu pronájmu (viz poznámka 7.3).

Společnost průběžně jedná se svými nájemníky a v řadě případů se dohodla na odkladu plateb či platebním kalendáři. Vzhledem ke struktuře a zaměření nájemců se Společnost domnívá, že problémy s placením nájemného nájemníky jsou pouze dočasné a nepovedou k významným ztrátám.

Z výše uvedených důvodů se Společnost také domnívá, že pandemie COVID-19 doposud nevedla ke snížení reálné hodnoty hlavních aktiv Společnosti – vlastněných bytových domů klasifikovaných jako investice do nemovitostí (viz poznámka 7.2). Aktualizace reálné hodnoty investice do nemovitostí na základě posudku nezávislého znalce bude zohledněna v pravidelné roční účetní závěrce Společnosti.

Společnost po celé první pololetí roku 2020 držela dostatek likvidních prostředků a včas hradila své splatné závazky. Výše likvidních prostředků k 30. červnu 2020 činila 2 830 tis. Kč (viz poznámka 7.4).

Společnosti v prvním pololetí roku 2020 vznikly také dodatečné náklady na hygienická a obdobná opatření, jejich celková výše za toto období ale nepřesáhla 50 tis. Kč.

Celkové náklady Společnosti související s pandemií COVID-19 tak činily přibližně 50 tis. Kč.

Vzhledem k pouze omezenému negativnímu dopadu na hospodaření Společnosti v první polovině roku 2020 Společnost podstatným způsobem nezměnila svoji obchodní a investiční strategii, která spočívá v držení a správě 64 bytových jednotek v katastrálním území Plzeň – Vinice a dvou nebytových jednotek v katastrálním území Bolevec a Rokycany.

Společnost nežádala o veřejnou podporu v souvislosti s pandemií COVID-19.

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

Zdrojem příjmů Společnosti byly především příjmy z pronájmu nemovitostí. Na rozdíl od minulých období, v prvním pololetí roku 2020 nedošlo k prodeji žádných bytových jednotek.

Obhospodařovatel posoudil ke dni vyhotovení mezitímní účetní závěrky možný dopad viru SARS-CoV-2, jím vyvolané pandemie nemoci COVID-19 a s pandemií spojenými opatřeními na mezitímní účetní závěrku Společnosti. Obhospodařovatel na základě informací dostupných ke dni vyhotovení mezitímní účetní závěrky vyhodnotil, že tyto události nemají vliv na mezitímní účetní závěrku Společnosti. Lze však důvodně očekávat, že výše uvedená situace ovlivní v průběhu účetního období roku 2020 reálnou hodnotu majetku a dluhů Společnosti.

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 2020 byla zpracována v souladu s mezinárodním standardem IAS 34.

Mezitímní účetní závěrka neobsahuje všechny informace požadované v roční účetní závěrce a měla by být, proto čtena v úzké návaznosti na účetní závěrku k 31. prosinci 2019.

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

4.1. Změny účetních metod

a) Novelizované standardy uplatňované Společností

Novelizace IFRS účinné pro roční období začínající 1. ledna 2020:

- Novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace,
- Novelizace IFRS 9, IAS 39 a IFRS17: Reforma referenčních úrokových sazeb,
- Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby: Definice významnosti,
- Novelizace odkazů do Koncepčního rámce i IFRS standardech a
- Novelizace IFRS 16 Leasingy - Úlevy od nájemného v souvislosti s COVID-19.

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:

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 2019.

5. Sezónnost

Podnikatelské aktivity Společnosti nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy. Dopad rozšíření choroby COVID-19 je popsán v poznámce 3.

6. Odhady

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

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

7. Komentáře k mezitímní účetní závěrce

7.1. Informace o segmentech

Společnost vykazuje informace o segmentech prvotně podle geografických segmentů.

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

Vzhledem ke skutečnosti, že Společnost v roce 2019 prodala všechny nemovitosti v lokalitách mimo Plzeň – Vinice, viz část B této Zprávy, sleduje Společnost od 1. ledna 2020 odděleně bytové komplexy v lokalitě Plzeň – Vinice, Strážnická a Plzeň – Vinice, Brněnská. Pro období od 1.11.2018 do 30.4.2019 je ponecháno původní členění segmentů, protože je relevantnější.

Informace o segmentech je možné analyzovat takto:

Období od 1. ledna 2020 do 30. června 2020	Plzeň, Vinice - Strážnická	Plzeň, Vinice - Brněnská	Celkem
Výnosy z investice do nemovitostí, z toho:	3 146	1 314	4 460
- nájemné a přefakturace služeb	3 146	1 314	4 460
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí, z toho:	-1 313	-549	-1 862
- ostatní přímé náklady	-1 313	-549	-1 862
Ostatní provozní náklady	-709	-296	-1 005
Změna reálné hodnoty	107	45	152
Ostatní výnosy	8	4	12
Provozní výsledek hospodaření	1 239	518	1 757
Nákladové / výnosové úroky	-26	-11	-37
Ostatní finanční náklady / výnosy	-8	-3	-11
Finanční výsledek hospodaření	-34	-14	-48
Výsledek hospodaření před zdaněním	1 205	504	1 709
Daň z příjmů za běžnou činnost	-115	-48	-163
Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	1 090	456	1 546
Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	1 090	456	1 546
- Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadající držitelům vyplacitelných investičních akcií	1 090	456	1 546
- Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií	0	0	0
Aktiva celkem	116 702	48 736	165 438
Závazky celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)	12 727	5 315	18 042

Období od 1. listopadu 2018 do 30. dubna 2019	Plzeň	Rokycany	Ostatní	Celkem
Výnosy z investice do nemovitostí, z toho:	31 730	2 902	816	35 448
- nájemné a přefakturace služeb	10 293	942	265	11 499
- prodej bytů	21 437	1 961	551	23 949
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-22 139	-2 025	-569	-24 733
Ostatní provozní náklady	-854	-78	-22	-954
Ostatní výnosy	11	1		12
Provozní výsledek hospodaření	8 748	800	225	9 773
Nákladové / výnosové úroky	-2 411	-221	-62	-2 694
Ostatní finanční náklady / výnosy	-9	-1		-10
Finanční výsledek hospodaření	-2 420	-222	-62	-2 704
Výsledek hospodaření před zdaněním	6 328	578	163	7 069
Daň z příjmů za běžnou činnost	-430	-39	-11	-480
Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	5 898	539	152	6 589
Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	5 898	539	152	6 589
- Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	5 898	539	152	6 589
- Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií	0	0	0	0
Aktiva	440 173	40 263	11 316	491 752
Závazky celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)	285 822	26 145	7 348	319 315

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.

7.2. Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí jsou dlouhodobým majetkem přeceňovaným na reálnou hodnotu.

v tis. Kč	2020	2019
Počáteční stav k 1/1/2020, resp. k 1/11/2018	157 548	453 641
Úbytky – prodeje bytů v reálné hodnotě		-303 804
Čistý zisk z přecenění na reálnou hodnotu		7 711
Konečný stav k 30/6/2020, resp. k 31/12/2019	157 548	157 548
v tis. Kč	1-6/2020	11/2018-4/2019
Výnosy z investice do nemovitostí, z toho:	4 460	35 448
- nájemné a přefakturace služeb	4 460	11 499
- prodej bytů		23 949
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které souvisí s generovaným nájmem, z toho:	-1 862	-24 733
- ostatní přímé provozní náklady	-1 862	-5 647
- zůstatková cena prodaných bytů		-19 086
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které nesouvisí s generovaným nájmem	-1 005	-954
Celkem	1 593	9 761

V období od 1. listopadu 2018 do 31. prosince 2019 Společnost prodala všechny vlastněné nemovitosti v k.ú. Bolevec, k.ú. Lobzy, k.ú. Dýšina, k.ú. Rokycany, k.ú. Skvrňany a část nemovitostí v k.ú. Plzeň.

Ocenění nemovitosti k 30. červnu 2020 představuje ocenění na základě znaleckého posudku připraveného nezávislým znalcem k 31. prosinci 2019. Společnost provádí přecenění v souladu s předpisy k datu sestavení roční účetní závěrky. 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.

Společnost se domnívá, že pandemie COVID-19 doposud nevedla ke snížení reálné hodnoty vlastněných bytových domů klasifikovaných jako investice do nemovitostí.

Smluvní závazky

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

Náklady související s opravou a údržbou investice do nemovitosti od 1. ledna 2020 do 30. června 2020 činily 130 tis. Kč (11/2018-4/2019: 2 788 tis. Kč) a Společnost očekává, že 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 rozprodáváno, Společnost neuvádí budoucí minimální leasingové splátky.

7.3. Krátkodobé pohledávky

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

Úvěrová kvalita krátkodobých pohledávek může být znázorněna následovně:

v tis. Kč	30/06/2020	31/12/2019
Obchodní pohledávky ve splatnosti – brutto	10	116 741
Obchodní pohledávky po splatnosti – brutto	6 358	6 985
Minus: přecenění krátkodobých pohledávek na reálnou hodnotu	-6 291	-6 943
Obchodní pohledávky – v reálné hodnotě	76	116 783
Ostatní krátkodobé pohledávky – v reálné hodnotě	4 017	12
Obchodní pohledávky – v reálné hodnotě celkem	4 093	116 795

Obchodní pohledávky ve splatnosti k 31. prosinci 2019 obsahují pohledávku vůči společnosti BARDAL Solution a.s. ve výši 107 343 tis. Kč z prodeje nemovitostí realizovaného v prosinci 2019. Tato pohledávka byla dne 9. ledna 2020 započtena proti přijatým půjčkám (viz poznámka 7.7).

Obchodní pohledávky po splatnosti mohou být analyzovány následovně:

v tis. Kč	30/06/2020	31/12/2019
Pohledávky po splatnosti – reálná hodnota		
- do 30 dní	58	45
- do 180 dní	50	44
Celkem	108	89

Obchodní pohledávky po splatnosti se týkají řady nezávislých nájemců, kteří dosud uhrazovali své závazky včas. Pohledávky po splatnosti více než 180 dní představují vymáhané pohledávky, které jsou částečně řešeny soudní cestou.

Maximální míra úvěrového rizika k datu účetní závěrky je účetní hodnota pohledávek uvedených výše. Společnost 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.

7.4. Peníze a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty mohou být analyzovány takto:

v tis. Kč	30/06/2020	31/12/2019
Pokladní hotovost	104	
Peněžní prostředky na bankovních účtech	3 693	7 662
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3 797	7 662

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty, které připadaly držitelům zakladatelských akcií činily k 30. červnu 2020 celkem 967 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 967 tis. Kč).

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty, které připadaly držitelům investičních akcií s právem na odkup činily k 30. červnu 2020 celkem 2 830 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 6 695 tis. Kč).

7.5. Vlastní kapitál

Základní kapitál Společnosti k 30.červnu 2020 a k 31. prosinci 2019 činil 2 120 tis. Kč.

Společnost vydala 2 120 ks zakladatelských akcií, v listinné podobě s omezenou převoditelností. Zakladatelské akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a stanovami Fondu.

Práva spojená se zakladatelskými akciemi:

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

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

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

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

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	100,0	2 120

7.6. 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.

7.7. Krátkodobé závazky

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

V tis. Kč	30/06/2020	31/12/2019
Obchodní závazky	171	636
Daň z příjmu právnických osob	83	10 367
Ostatní závazky	2 174	2 574
Krátkodobá část dlouhodobých půjček		107 343
Krátkodobé závazky v reálné hodnotě celkem	2 428	120 920

Snížení krátkodobých závazků je způsobeno především započtením části kupní ceny za prodané byty a krátkodobých půjček ve výši 107 343 tis. Kč dne 9. ledna 2020 (viz též poznámka 7.3) a uhrazením daně z příjmu právnických osob za období 11/2018-12/2019.

Ostatní závazky představují zejména ostatní daňové závazky, dohadné účty pasivní a časové rozlišení. Obchodní ani jiné závazky nebyly zajištěny žádným majetkem Společnosti.

Zůstatková hodnota krátkodobých závazků odpovídá jejich tržní hodnotě.

7.8. Dlouhodobé závazky

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

v tis. Kč	30/06/2020	31/12/2019
Dlouhodobé zaplacené zálohy a kauce	750	490
Dlouhodobá půjčka včetně naběhlých úroků	7 921	7 883
Dlouhodobé závazky v reálné hodnotě celkem	8 671	8 373

Zaplacené zálohy a kauce nejsou úročeny.

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

Zůstatková hodnota dlouhodobých závazků odpovídá jejich tržní hodnotě.

7.9. Podmíněné závazky

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

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

7.10. Smluvní a jiné budoucí závazky

a) Kapitálové závazky

Společnost k 30. červnu 2020 ani k 31. prosinci 2019 neměla nasmlouvané žádné podstatné výdaje související s investicí do nemovitostí.

b) Závazky z operativního leasingu

Společnost k 30. červnu 2020 ani k 31. prosinci 2019 neměla žádné závazky z operativního leasingu či nájmu.

Společnost si není vědoma žádných dalších skutečných nebo potenciálních závazků.

7.11. Změna reálné hodnoty

tis. Kč	1-6/2020	11/2018-4/2019
Změna reálné hodnoty – krátkodobé pohledávky	152	-92
Změna reálné hodnoty celkem	152	-92

7.12. Finanční náklady

tis. Kč	1-6/2020	11/2018-4/2019
Úrokové náklady	37	2 694
Ostatní finanční náklady	11	10
Finanční náklady celkem	48	2 704

7.13. Daň z příjmu

v tis. Kč	1-6/2020	11/2018-4/2019
Splatná daň z příjmů za období	83	1 339
Splatná daň z příjmů - přeplatek	-2	
Odložená daň	82	-859
Daň z příjmů celkem	163	480

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

v tis. Kč	1-6/2020	11/2018-4/2019
Zisk před zdaněním	1 709	7 069
Aplikovaná průměrná daňová sazba	5%	5%
Daň vypočtená s použitím místní daňové sazby	85	353
<u>Daňový efekt</u>		
- rozdílů mezi účetními a daňovými náklady	78	127
Daň z příjmů celkem	163	480

Odložený daňový závazek k 30. červnu 2020 a 31. prosinci 2019 je možno analyzovat následovně:

v tis. Kč	30/06/2020	31/12/2019
Odložený daňový závazek		
Rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou majetku	6 947	6 873
Odložená daňová pohledávka		
Přecenění pohledávek	-4	-11
Odložený daňový závazek netto	6 943	6 862

7.14. Transakce se spřízněnými stranami

Mateřská společnost:

Společnost byla k 30. červnu 2020 a k 31. prosinci 2019 ovládána následujícími osobami:

Akcionář	Počet zakladatelských 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	100,0	2 120

Jediným vlastníkem obou společností k 30. červnu 2020 byla společnost Patronus čtrnáctý a.s., která je pak plně vlastněna panem Karlem Maškem, který je tam konečným vlastníkem Společnosti.

Jediným vlastníkem obou společností k 31. prosinci 2019 byla společnost Raiffeisen - Leasing, s.r.o., která je pak plně vlastněna společností Raiffeisenbank a.s. Konečnou mateřskou společností k 31. prosinci 2019 tak byla Raiffeisen Bank International AG, se sídlem v Rakousku.

Společnost v období od 1. ledna 2020 do 30. června 2020 ani v období od 1. listopadu 2018 do 30. dubna 2019 nerealizovala žádné transakce s mateřskými společnostmi.

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 2020 i k 31. prosinci 2019 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:

Od ledna 2020 jsou ostatními spřízněnými stranami společnosti, které jsou přímo nebo nepřímo ovládány panem Karlem Maškem.

Do ledna 2020 byly ostatními spřízněnými strany společnosti ze skupiny Raiffeisenbank a.s., zejména společnost Raiffeisen FinCorp, s.r.o.

Ostatními spřízněnými stranami jsou také společnosti spřízněné s Obhospodařovatelem Společnosti, tj. společností AVANT investiční společnost, a.s.

Společnost je řízena svým Obhospodařovatelem, který realizuje investiční strategii definovanou statutem Fondu.

Přehled transakcí se spřízněnými stranami:

a) Zůstatky vyplývající z nákupu služeb ke konci roku

Společnost vykazovala tyto zůstatky se spřízněnými stranami:

v tis. Kč	30/06/2020	31/12/2019
Pohledávky z obchodního styku – ostatní spřízněné strany		2
Pohledávky celkem		2
v tis. Kč	30/06/2020	31/12/2019
Závazky z obchodního styku – ostatní spřízněné strany		10
Závazky z obchodního styku – představenstvo	53	53
Závazky celkem	295	63

Pohledávky za ostatními spřízněnými stranami představovaly pohledávky z přefakturace nákladů spojených s poskytováním služeb společnosti OSTROV PROPERTY a.s.

Závazky vůči představenstvu jsou závazky vůči společnosti AVANT investiční společnost, a.s. za poplatek za obhospodařování.

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

b) Výnosy a náklady realizované se spřízněnými stranami

Se spřízněnými stranami se uskutečnily následující transakce:

v tis. Kč	1-6/2020	11/2018-4/2019
Úrokové náklady – ostatní spřízněné strany (do ledna 2020)		2 155
Náklady na služby – poplatek za obhospodařování a ostatní služby – představenstvo	319	320
Náklady na služby – ostatní spřízněné strany (do ledna 2020)		43
Náklady na služby – odměna Výboru pro audit – ostatní spřízněné strany		32
Náklady celkem	356	2 550

Úrokové náklady – ostatní spřízněné strany (do ledna 2020) – jedná se o úroky z dlouhodobého úvěru poskytnutého společností Raiffeisen FinCorp, s.r.o. Tento úvěr byl včetně naběhlého úroku plně splacen v prosinci 2019.

Náklady na služby – ostatní spřízněné strany (do ledna 2020) – tvoří převážně poplatky společnosti Raiffeisen-Leasing, s.r.o.

Transakce se spřízněnými stranami byly realizovány za běžných obchodních podmínek.

8. Hodnocení rizik

8.1. Řízení finančních rizik

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Fondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je přijatý limitní systém definující soustavu limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Rizika, jimž je Fond vystaven z důvodu svých aktivit a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve Statutu Fondu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik a v jejich řízení.

8.2. Tržní riziko

Tržní riziko vyplývá z vlivu změny vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Fondu. Kapitálový trh, trh nemovitostí a ostatní tržní prostředí podléhají změnám makroekonomických veličin, politických změn apod. Dané změny jsou do značné míry nepředvídatelné a mají vliv i na hodnotu jednotlivých aktiv v portfoliu Fondu. Portfolio Fondu je složeno z různých typů investic, jejichž časový vývoj není shodný. Vzhledem k zaměření Fondu (koncentrace investic v regionech, aktivech a měnách) jsou možnosti diverzifikace z pohledu snížení volatility omezené a dochází k zvýšení rizika koncentrace.

Mezi významná tržní rizika patří:

Riziko úrokové, spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou výše úrokových sazeb či změnou spotové bezrizikové výnosové křivky určité měny. Jedná se o dopad na hodnotu úrokově citlivých aktiv a pasiv společnosti.

Riziko měnové, spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu.

Nejvýznamnější podstupované tržní riziko je riziko ceny nemovitostí. Riziko považujeme za mírné.

A) Riziko ceny nemovitosti

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 v souladu s platným Statutem.

Fond se domnívá, že pandemie COVID-19 doposud nevedla ke snížení reálné hodnoty hlavních aktiv Fondu, tj. vlastněných bytových domů klasifikovaných jako investice do nemovitostí (viz poznámka 7.2).

Aktualizace reálné hodnoty investice do nemovitostí na základě posudku nezávislého znalce bude zohledněna v pravidelné roční účetní závěrce Fondu.

Analýza citlivosti:

Pokud by byla k 30. červnu 2020 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 2019: 1 tis. Kč) z titulu změny ocenění této investice.

Pokud by se hodnota investice do nemovitostí k 30. červnu 2020 snížila o 15 %, snížil by se zisk Společnosti před zdaněním a změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup o 23 632 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 23 632 tis. Kč), čistá hodnota vlastního kapitálu o 0 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 0 tis. Kč) a čistá hodnota aktiv připadající na držitele investičních akcií o 22 451 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 22 451 tis. Kč).

B) Výše nájmu

Nájemci investice do nemovitostí jsou fyzické a právnické osoby ve městě Plzeň, řada nájemních smluv je na dlouhé období. V současné době existuje v těchto lokalitách poptávka po nájemním bydlení. Byty, které jsou uvolněné, jsou prodávány, protože Společnost využívá rostoucích cen nemovitostí na trhu.

Případným rizikem tedy může být značný pokles poptávky po nájemním bydlení ve výše uvedených lokalitách a s tím spojený pokles nájemného.

Pandemie COVID-19 a s ní spojená nucená omezení nevedla doposud k významnějšímu snížení výnosů Společnosti z nájmu, ani k většímu zpoždění plateb nájmu. Zhoršení zdravotnické situace či další podstatné omezení činnosti nájemců mohou v příštích období představovat pro Společnost zvýšené riziko.

C) Úrokové riziko

Úrokové riziko Společnosti vzniká u dlouhodobých půjček. Dlouhodobé půjčky Společnosti jsou vykazovány v zůstatkové hodnotě s úrokem časově rozlišeným na základě efektivní úrokové sazby. Přijaté dlouhodobé půjčky jsou s pevným i s variabilním úrokovým výnosem a z tohoto důvodu je úrokové riziko nízké. V případě, kdy by došlo ke změně tržních úrokových sazeb nebo referenčních úrokových sazeb, nedošlo by k významnému dopadu do zisku, vlastního kapitálu Společnosti ani na čistou hodnotu aktiv připadající na držitele investičních akcií.

8.3. Úvěrové (kreditní) 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 pohledávku 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 Společnost pouze renomované banky a finanční instituce.

Pro případy sjednávání nových nájemních vztahů u uvolněných bytů Společnost využívá vysokou poptávku zejména firemní klientely, související s růstem pracovního trhu, jelikož tím dosahuje maximální efektivity výnosů z nájmu a zároveň tak získá solventní a spolehlivé nájemce. Společnost vyhodnotí úvěrovou kvalitu nájemce, přičemž bere v úvahu jeho finanční pozici, zkušenost a další faktory.

Kreditní riziko je vzhledem k nulovému objemu poskytnutých úvěrů v aktivech fondu a dobré vymahatelnosti obchodních pohledávek nízké.

Kreditní kvalita portfolia k 30. červnu 2020:

v tis. Kč	Pohledávky v reálné hodnotě	Běžné účty	Celkem
Standardní	4 027	3 797	7 824
Po splatnosti	66		66
Celkem	4 093	3 797	7 890

Kreditní kvalita portfolia k 31. prosinci 2019:

v tis. Kč	Pohledávky v reálné hodnotě	Běžné účty	Celkem
Standardní	116 707	7 662	124 369
Po splatnosti	88		88
Celkem	116 795	7 662	124 457

8.4. Riziko likvidity

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

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

Okamžitá likvidita Společnosti je zajištěna především volnými peněžními prostředky vedenými na bankovních účtech.

Likviditní riziko bylo vyhodnoceno vzhledem k výši prostředků na běžných účtech jako minimální.

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 2020	Méně než 30 dní	30 až 180 dní	180 až 360 dní	1 rok až 5 let	Více než 5 let	Ostatní
Krátkodobé pohledávky	2 587	833	673			
Krátkodobé závazky	290	313	1 825			
Dlouhodobé závazky					8 671	
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup						146 429
Netto	2 297	520	-1 152		-8 671	146 429

K 31. prosinci 2019	Méně než 30 dní	30 až 180 dní	180 až 360 dní	1 rok až 5 let	Více než 5 let	Ostatní
Krátkodobé pohledávky	115 903	892				
Krátkodobé závazky	108 133	11 349	1 438			
Dlouhodobé závazky				490	7 883	
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup						144 883
Netto	7 770	-10 457	-1 438	-490	-7 883	144 883

8.5. Expozice a koncentrace rizik:

30. červnu 2020

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota netto	Koncentrace
Pokladna			104	0,06%
Běžný účet	Kreditní	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	3 693	2,23%
Krátkodobé pohledávky	Kreditní	Různé subjekty	4 093	2,47%
Investice do nemovitostí	Tržní	Různé subjekty	157 548	95,24%
Celkem			165 438	100,00 %

31. prosince 2019

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota netto	Koncentrace
Běžný účet	Kreditní	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	7 662	2,72 %
Krátkodobé pohledávky	Kreditní	Různé subjekty	157 548	55,86 %
Investice do nemovitostí	Tržní	Různé subjekty	116 795	41,42 %
Celkem			282 005	100,00 %

8.6. Měnové riziko

Měnové riziko spočívá 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.

Měnové riziko Fond eliminoval tím, že všechna jeho aktiva i závazky jsou denominovány v českých korunách. Stejně tak všechny výnosy i náklady jsou realizovány v českých korunách.

8.7. Ostatní rizika – operační, právní a ostatní:

Řízení operačních, právních a ostatních rizik je upraveno Statutem Fondu a vnitřními předpisy Fondu. Vzhledem k povaze podnikání, kterou je činnost kvalifikovaných investorů dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, musí být veškeré investice Fondu realizovány v souladu s platným Statutem Fondu a podléhají kontrole ze strany depozitáře Fondu, kterým je UniCredit Bank Czech republic a.s., na základě smlouvy o výkonu činnosti depozitáře.

8.8. Riziko spojené s investicemi do nemovitostí

Obecně u investic do nemovitostí existuje riziko u těch 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 12 měsících existence Fondu může být s výjimkou minimální částky likvidních prostředků dle Článku 8.1 písm. f) 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 je tvořena nemovitostmi, probíhá jeho oceňování v souladu se Statutem 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 se Statutem 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 ke skutečnosti, že Fond vlastní diverzifikované portfolio nemovitostí, na kterém neváznou žádná práva třetích osob, ani se nevyskytují problémy s nedostatečnou infrastrukturou, bylo toto riziko ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

8.9. Rizika spojená se stavebními vadami

Rizika spojená se stavebními vadami, spočívá 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 Společnost vlastnila stabilní portfolio nemovitostí nevykazujících žádné závažné stavební vady. Společnost prováděla pouze běžnou údržbu nemovitostí. Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

8.10. Rizika spojená s nabytím zahraniční nemovitosti

Rizika spojená s nabytím zahraniční nemovitosti spočívá 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.

Fond nevlastní žádné nemovitosti v zahraničí, proto bylo toto riziko ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

8.11. Rizika spojená s možnostmi selhání společnosti

Rizika spojená s možnostmi selhání společnosti, ve které má Fond účast, spočívající 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.

Fond nevlastní žádnou dceřinou nebo přidruženou společnost, proto bylo toto riziko ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

8.12. Riziko spojené s financováním výstavby nemovitostí

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

Společnost ve sledovaném období nefinancovala výstavbu žádné nemovitosti, proto je riziko hodnoceno jako nízké.

8.13. 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.

Investičním cílem Fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Fondu a držiteli investičních akcií s právem na odkup, a to na základě investic do aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem, zejména ve formě přímých či nepřímých investic do nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor včetně výstavby nových nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Fondu je v souladu s investičním cílem dále reinvestována.

Fond při těchto investicích využívá vlastního i cizího kapitálu, bankovních i nebankovních úvěrů a závazků z titulu vydaných investičních akcií s právem na odkup.

Řízení zdrojů financování

Cíle Fondu při řízení zdrojů financování jsou následující:

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

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 a čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup, jež jsou vykázány ve výkazu finanční pozici) a vlastního kapitálu snížené o stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů.

v tis. Kč	30/06/2020	31/12/2019
Celkový dluh bez čistých aktiv připadajících na držitele odkupitelných investičních akcií	18 042	136 155
mínus peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3 797	7 662
Čistý dluh bez čistých aktiv připadajících na držitele odkupitelných investičních akcií	14 245	128 493
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	146 429	144 883
Vlastní kapitál	967	967
Celkové zdroje financování Společnosti	161 641	274 343
Poměr čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup a celkových zdrojů financování	90,59%	52,81 %

8.14. Riziko vypořádání

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

Ve sledovaném období byly realizovány jen běžné provozní transakce, proto je riziko vypořádání nízké.

8.15. Riziko zvýšení investičních nákladů jednotlivých projektů

Riziko zvýšení investičních nákladů jednotlivých projektů je srovnáváno proti míře předpokládané obchodním plánem příslušného projektu.

Společnost ve sledovaném období nerealizovala žádné významné investiční projekty, proto je toto riziko nízké.

8.16. Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace

Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace souvisí 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.

Vzhledem ke skutečnosti, že Společnost ve sledovaném období nerealizovala žádné významné investiční projekty, je toto riziko nízké.

8.17. 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.

Toto riziko Společnost minimalizuje pečlivým výběrem uschovatele. Ve sledovaném období neměla Společnost žádný majetek svěřen do úschovy (nebo jiného opatrování) jiné osobě, toto riziko bylo tedy ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

8.18. Riziko nestálé aktuální hodnoty investičních akcií s právem na odkup vydaných Fondem

Riziko nestálé aktuální hodnoty investičních akcií (vykázaných jako závazek) vydaných Fondem v důsledku změn skladby či hodnoty Majetku Fondu.

Jde o riziko nestálé aktuální hodnoty investičních akcií s právem na odkup (vykázaných jako závazek) vydaných Fondem v důsledku změn skladby či hodnoty Majetku Fondu.

Riziko nestálé hodnoty obecně existuje vždy a u každé investice a je přímo spojené s filozofií investice do investičního Fondu. Investor- držitel investičních akcií s právem na odkup 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 investičních akcií s právem na odkup tohoto Fondu akceptoval.

8.19. Operační riziko

Operační riziko je riziko ztráty 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 Společnosti. Při posuzování operačního rizika se bere v úvahu fungování systému vnitřní a vnější kontroly Společnosti a činnost depozitáře. Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

8.20. Riziko vypořádání

Riziko vypořádání znamená, že transakce s majetkem Fondu může být zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým dluhům a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu.

Vzhledem ke skutečnosti, že Společnost ve sledovaném období neprovedla žádné další transakce, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

8.21. Riziko právních vad nemovitostí

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.

Společnost ve sledovaném období neprovedla žádné další transakce, a proto je toto riziko ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

8.22. Riziko zrušení Společnosti (Fondu)

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

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

Česká národní banka odejme povolení k činnosti 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.

8.23. Riziko odejmutí povolení k činnosti

Jde o 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.

Společnosti ve sledovaném období řádně plnila své povinnosti vůči ČNB a nenacházela se v insolvenční situaci, z tohoto důvodu je výše uvedené riziko hodnoceno jako nízké.

8.24. Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře

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

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

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

8.25. Riziko ostatních právních vad

Hodnota Majetku Fondu se může snížit v důsledku právních vad ochranné známky, obchodní firmy nebo autorského práva, tedy například v důsledku nesprávné registrace, nedostatečné ochrany územní či typové, existence sporu s jiným subjektem, nájemního vztahu, resp. předkupního práva.

Fond eliminuje riziko právních vad spoluprací s externími právníky. Ve sledovaném období Fond vlastnil stabilní portfolio nemovitostí nevykazujících žádné právní vady. Toto riziko bylo tedy ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

9. Události po konci účetního období

Po rozvahovém dni do doby sestavení mezitímní účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na mezitímní účetní závěrku sestavenou k 30. červnu 2020.

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

D Informace o předpokládaném vývoji emitenta v dalším pololetí

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond nadále realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu. S ohledem na aktuální situaci na trhu bude Fond realizovat pouze nutné opravy a rekonstrukce a v roce 2020 neplánuje významné prodeje jednotlivých bytů či bytových domů.

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, bude Fond využívat poptávku zejména firemní klientely, jelikož tím se dosáhne maximální efektivity výnosu z nájmu a zároveň získání solventních a spolehlivých nájemců.

Společnost bude také dále sledovat případné nové investiční příležitosti v daném segmentu.

Fond nadále plánuje upisovat investiční akcie, které budou i nadále veřejně obchodovány.

V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2020 výplatu dividendy.

Popis hlavních rizik:

Významným rizikovým faktorem bude i nadále dopad mimořádných opatření spojených s rozšířením viru SARSCoV-2 a jím vyvolané pandemie nemoci COVID-19. V této souvislosti může dojít k významnému omezení ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu. Ke dni vyhotovení této zprávy existuje značná míra nejistoty ohledně intenzity a doby zavedení mimořádných opatření a jejich efektu na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází k vývoji v této oblasti. Nelze proto s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedené situace na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

Konkrétním dopadem na aktuální hospodaření Fondu je možné zhoršení platební morálky nájemců a žádosti o odklad či snížení placeného nájemného. Fond v této situaci očekává nárůst obchodních pohledávek, vyšší náklady spojené s přeceněním těchto pohledávek a zhoršení provozního cash flow.

Z pohledu dalších očekávaných podnikatelských rizik a nejistot Fondu pro následující období může být rizikem potřeba likvidity pro provozní a investiční činnost Fondu, kterou je Fond připraven krýt vlastním kapitálem, případně emisí dalších investičních akcií, případně i externím financováním.

E 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.

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

Název:	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
IČO:	649 48 242
Sídlo:	Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14092
Výkon činnosti depozitáře pro fond:	celé sledované období

G 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 výhlídkách 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. 9. 2020

Podpis:

