

AVANT INVESTIČNÍ
SPOLEČNOST

Pololetní zpráva společnosti

PILSENINVEST SICAV, a. s.

za období od 1. 1. 2017 do 30. 6. 2017

Obsah

Pololetní zpráva společnosti	1
<i>Tato pololetní zpráva je nekonsolidovaná a není auditovaná</i>	2
1) <i>Základní údaje o emitentovi</i>	3
2) <i>Popis podnikatelské činnosti emitenta</i>	4
3) <i>Výsledky hospodaření emitenta k 30. 6. 2015</i>	5
4) <i>Transakce se spřízněnými osobami</i>	9
5) <i>Informace o předpokládaném vývoji emitenta</i>	10
6) <i>Údaje o podstatných změnách stanov nebo statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu sledovaného období</i>	10
7) <i>Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával</i>	10
8) <i>Prohlášení odpovědných oprávněných osob emitenta</i>	10

V pololetní zprávě použité zkratky základních právních předpisů, kterými se fond 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“). Číselné údaje a informace dle § 119 odst. 2 písm. a) Zákona jsou předloženy ve formě standardních účetních výkazů dle vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, ve znění pozdějších předpisů. Důvodem je skutečnost, že emitent v souladu s § 19a odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů rozhodl o použití mezinárodních účetních standardů od počátku účetního období následujícího po účetním období, v němž byly cenné papíry k přijatý k obchodování na evropském regulovaném trhu, tj. od 1. 1. 2018.

Tato pololetní zpráva je nekonsolidovaná a není auditovaná.

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, Praha 4 – Nusle, 140 00
Předmět podnikání:	Emitent je fondem kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb. o investiční 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:	od 1. 7. 2014
	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.
Účetní období:	1. 1. 2017 – 30. 6. 2017

Fondový kapitál emitenta

Výše investičního fondového kapitálu: 99.288.218,- Kč (k 30. 6. 2017)

Údaje o cenných papírech**Zakladatelské akcie:**

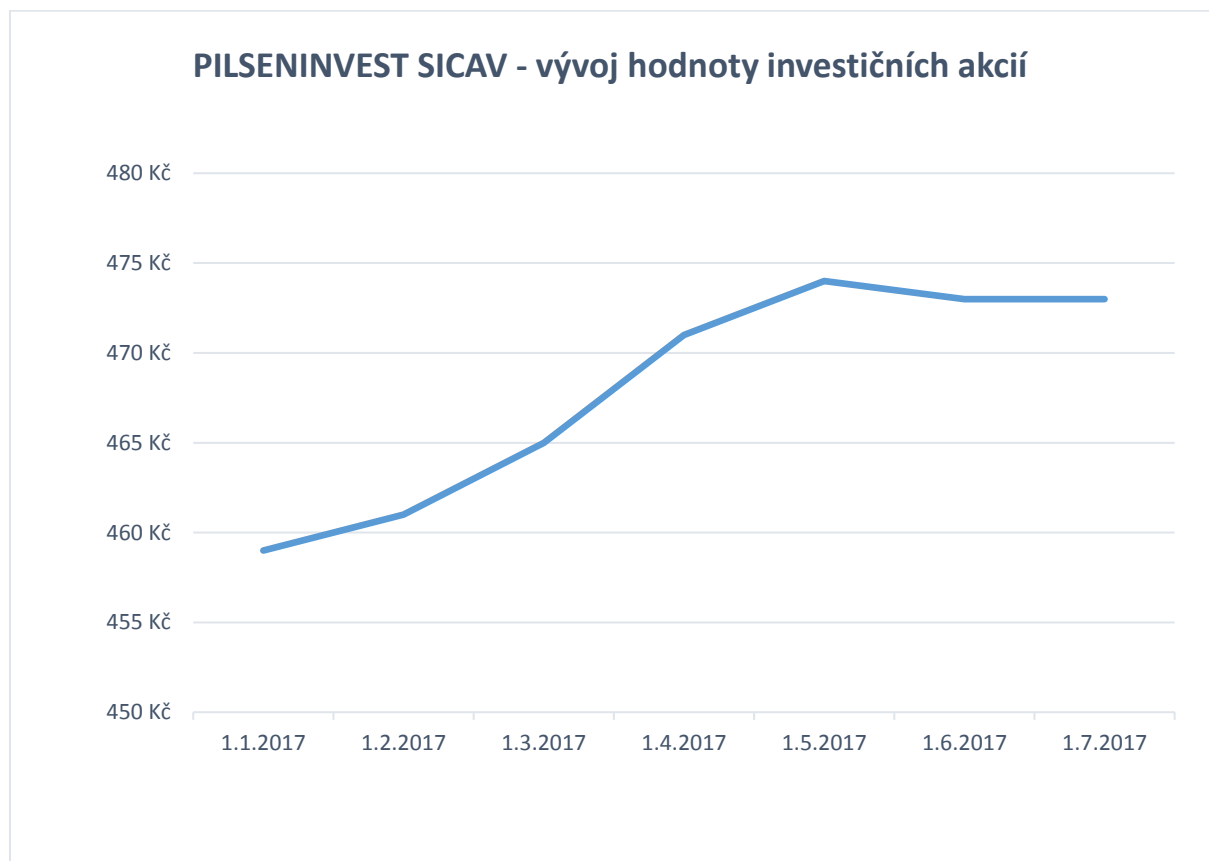
Počet akcií:	2 120 ks
Druh, forma, podoba:	zakladatelská akcie, cenný papír
Obchodovatelnost:	zakladatelské akcie nejsou veřejně obchodovatelné, Převoditelnost zakladatelských akcií je omezená

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

Vývoj hodnoty investičních akcií fondu k 30. 6. 2017:



2) Popis podnikatelské činnosti emitenta

V průběhu sledovaného účetního období společnost PILSENINVEST SICAV, a.s. (dále jen „společnost“ nebo „fond“) vykonávala 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) a v malé části úroky z poskytnutých úvěrů.

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.

K 30. 6. 2017 měl fond zapisovaný základní kapitál ve výši 2 120 000 Kč a celková aktiva ve výši 486 598 tis. Kč. Ve vztahu ke konci předchozího účetního období, tedy k 31.12.2016, kdy celková aktiva

byla ve výši 388 011 tis. Kč, se jedná o nárůst aktiv o 20 % (komentář k této položce viz. níže). Celkový vlastní kapitál fondu činil ke dni 30. 6. 2017 částku 100 25 tis. Kč. Hospodářský výsledek ke dni 30. 6. 2017 byl uzavřen ziskem ve výši 22 635 tis. Kč. Hodnota jedné akcie fondu k 30. 6. 2017 činí 473 Kč.

Na základě rozhodnutí valné hromady ze dne 8. 12. 2016, s účinností od 12. 12. 2016, došlo k rozhodnutí o změně právní formy fondu z uzavřeného investičního fondu na investiční fond s proměnným základním kapitálem a to tak, že původních 2 120 ks kmenových akcií o nominální hodnotě 100.000 Kč bylo přeměněno na 2 120 ks kusových zakladatelských akcií, které tvoří zapisovaný základním kapitál ve výši 2 120 000 Kč a dále bylo vydáno 209 880 ks kusových investičních akcií. Tímto došlo k rozmělnění akcií v poměru 1 : 100 a byl tak zachován stejný poměr na fondovém kapitálu fondu (vlastní kapitál společnosti).

Výše uvedená valná hromada dále rozhodla o tom, že investiční akcie společnosti mohou být přijaty na evropský regulovaný trh, přičemž dne 2. 1. 2017 byly investiční akcie společnosti přijaty na regulovaný trh Burzy cenných papírů Praha, a.s.

Ve sledovaném období společnost realizovala významnou investici spočívající v nákupu v majetkové účasti ve společnosti Property Vinice, a.s., která disponuje bytovými domy zejména v Plzeňském kraji. Majetek fondu by tímto navýšen o 120 mil. Kč. Tato transakce zároveň umožnila společnosti refinancovat původní úvěr přijatý od Raiffeisen-FinCorp, s.r.o. a to novým úvěrem od téže společnosti.

V květnu 2017 došlo rovněž v souladu s ust. § 164 ZISIF k účetnímu oddělení investičního majetku fondu a ostatního majetku fondu – viz. též komentář níže.

3) Výsledky hospodaření emitenta k 30. 6. 2015

V uplynulém pololetí roku 2017 nenastaly žádné rizikové situace, které by výrazně ovlivnily výsledky hospodaření a finanční situaci emitenta. Jak výnosy, tak výdaje jsou z tuzemska.

Zdrojem příjmů byly především příjmy z pronájmu a prodeje nemovitostí. K 30. 6. 2017 měl fond celková aktiva ve výši 486 598 tis. Kč. Hodnota vlastního kapitálu fondu ke dni 30. 6. 2017 činila 100 255 tis. Kč. Hospodářský výsledek ke dni 30. 6. 2017 činil zisk 22 635 tis. Kč.

Rozvaha (v tis. Kč)

Nekonsolidovaná rozvaha je sestavena ve zkráceném rozsahu k 31. 12. 2016 a 30. 6. 2017. Údaje za období končící 31. 12. 2016 jsou auditované, údaje za období končící k 30. 6. 2017 nejsou auditované.

AKTIVA (v tisících Kč)	k 30. 6. 2017	k 31. 12. 2016
Aktiva celkem (Σ)	486 598	388 011
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	6	0
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	14 774	17 870
Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)	120 000	0
Dlouhodobý hmotný majetek (Σ)	335 825	356 434
Ostatní aktiva	15 189	12 904
Náklady a příjmy příštích období	804	804

PASIVA (v tisících Kč)	k 30. 6. 2017	k 31. 12. 2016
Pasiva celkem (Σ)	486 598	388 011
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám (Σ)	60 062	84 792
Ostatní pasiva	326 281	206 474
Základní kapitál (Σ)	2 120	2 120
Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku (Σ)	200	200
Kapitálové fondy	209 880	209 880
Oceňovací rozdíly (Σ)	94 426	113 552
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	-229 006	-336 247
Zisk nebo ztráta za účetní období	22 635	107 241

Výkaz zisku a ztrát (v tis. Kč)

Nekonsolidovaný výkaz zisku a ztráty je sestaven ve zkráceném rozsahu za období od 30. 12. 2014 do 30. 6. 2016 a za období od 1. 1. 2017 do 30. 6. 2017. Údaje nejsou auditované.

Fond z důvodu vnitrostátní přeměny sloučením vykazuje prodloužené účetní období. Na společnost PILSENINVEST SICAV, a.s. jako nástupnickou společnost, přešlo v důsledku fúze sloučením jmění zanikajících společností Forkys Property, s.r.o. a Priapos Property s.r.o. Účetním obdobím tak bylo období od 30. 12. 2014 do 31. 12. 2016. Nelze tedy údaje mezi jednotlivými zveřejňovanými obdobími považovat za zcela srovnatelné.

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY (v tisících Kč)	k 30. 6. 2017	od 30. 12. 2014 do 30. 6. 2016
Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)	1 270	8 036
Náklady na poplatky a provize	9	38
Ostatní provozní výnosy	30 181	126 675
Ostatní provozní náklady	1 695	8 089
Správní náklady (Σ)	4 572	18 986
Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	0	123
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	22 635	91 403
Daň z příjmu	0	487
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	22 635	90 916

Komentář k rozvahovým položkám:

- a) **Pohledávky za bankami a družstevními záložnami** – pohyby na běžných účtech a mírný pokles zůstatků disponibilních zdrojů emitenta byl způsoben především průběžnou úhradou provozních nákladů a částečným splacením jistiny úvěru přijatého fondem v důsledku fúze od Raiffeisen-Leasing, s.r.o. ve výši 24 730 tis. Kč.
- b) **Účasti s rozhodujícím vlivem** – fond v červnu 2017 nabyl 100% obchodní podíl společnosti Property Vinice a.s., IČO 246 78 457, jejíž předmětem podnikání je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Pořizovací cena nabytého podílu činí 120 000 tis. Kč.
- c) **Dlouhodobý hmotný majetek** – mírný pokles hodnoty byl způsoben prodejem bytových jednotek v Plzni. S touto transakcí byl zároveň odúčtován oceňovací rozdíl z přecenění na jejich reálnou hodnotu.
- d) **Ostatní aktiva** – v oblasti ostatních aktiv fondu nedošlo k žádným zásadním změnám. Došlo k mírnému poklesu ostatních pohledávek z titulu zaplacení kupních cen za prodané bytové jednotky. Fond dále vykazuje vyšší přeplatek na dani z příjmu právnických osob z důvodu snížení účetního zisku oproti minulému zdaňovacímu období.

Detail vývoje ostatních aktiv zobrazuje níže uvedený přehled.

Ostatní aktiva (v tis. Kč)	30. 6. 2017	31. 12. 2016
Pohledávky z obchodních vztahů	6 080	6 166
Poskytnuté zálohy	11 756	10 175
Ostatní pohledávky	106	1 076
Daně, DPPO	2 220	152
Dohadné položky	0	4
Pohledávky z nájmu	3 157	3 461
Opravná položka k pohledávkám	-8 130	-8 130
Celkem	15 189	12 904

- e) **Závazky vůči bankám** – pokles byl způsoben částečným splacením jistiny úvěru ve výši 24 730 tis. Kč, který přešel na fond v důsledku fúze sloučením jmění výše uvedených společností. Tento byl původně poskytnut společností Raiffeisen-Leasing, s.r.o.
- f) **Ostatní pasiva** – v oblasti ostatních pasiv fondu nedošlo k žádným zásadním změnám. Vyjma ostatních závazků, které představují závazek z koupě 100% obchodního podílu společnosti Property Vinice a.s. ve výši 120 000 tis. Kč.

Detail vývoje ostatních pasiv zobrazuje níže uvedený přehled.

Ostatní pasiva (v tis. Kč)	30. 6. 2017	31. 12. 2016
Závazky z obchodních vztahů	200	127
Ostatní závazky	120 062	72
Přijaté zálohy	32	27
Závazky ze smlouvy o úvěru	185 640	185 640
Daně (DPH), DPPO	55	82
Odložený daňový závazek	16 590	16 590
Dohadné účty	3 648	3 847
Ostatní	54	89
Celkem	326 281	206 474

- g) **Základní kapitál** – je kapitálem zapisovaným do obchodního rejstříku. Ve vykazovaném období roku 2017 nedošlo k žádným změnám. Reálná hodnota zakladatelských akcií byla k 31. 12. 2016 v souvislosti s přeměnou právní formy fondu a v souvislosti s oddělení investičního a ostatního majetku zafixována a dále zůstává hodnota těchto akcií neměnná.
- h) **Kapitálové fondy** – představují vydané investiční akcie. Fond k 30. 6. 2017 eviduje v kapitálových fondech investice v celkové výši 209 880 tis. Kč. Ve sledovaném období nedošlo k emisi nových investičních akcií. Celkový počet vydaných investičních akcií k 30. 6. 2017 je 209 880 ks. Hodnota jedné investiční akcie tak činí 473 Kč (k 31. 12. 2016: 456 Kč). Tato je stanovena z celkové hodnoty vlastního kapitálu Fondu.
- i) **oceňovací rozdíly** – hodnota dlouhodobého hmotného majetku je tvořena portfoliem nemovitostí, které jsou drženy za účelem investiční příležitosti a jsou dále dlouhodobě pronajímány. Tento majetek je pravidelně ke konci každého účetního období oceňován na reálnou hodnotu s dopadem do vlastního kapitálu. Rozdíl mezi reálnou hodnotou a kupní cenou je zaúčtován jako oceňovací rozdíl.
K poklesu hodnoty oceňovacích rozdílů ve sledovaném období došlo v důsledku prodeje bytových jednotek v Plzni. S touto transakcí byl zároveň odúčtován oceňovací rozdíl z přecenění na jejich reálnou hodnotu.

Komentář k položkám výkazu zisku a ztráty:

V uplynulém pololetí roku 2017 nenastaly žádné rizikové situace, které by výrazně ovlivnily výsledky hospodaření a finanční situaci emitenta.

- a) **Ostatní provozní náklady** – největšími položkami ostatních provozních nákladů je zejména zůstatková cena prodaného investičního majetku ve výši 1 484 tis. Kč.
- b) **Ostatní provozní výnosy** – 99 % těchto provozních výnosů tvoří výnosy z nájmu a ze služeb s těmito nájmy související, zejména pak tržby z prodeje investičního majetku ve výši 22 143 tis. Kč.

- c) **Správní náklady** – roční odměna za obhospodařování majetku Fondu je stanovena ve výši maximálně 3 % z průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu Fondu. V souladu s depozitářskou smlouvou ze dne 22. 7. 2014 platí fond měsíční poplatek ve výši 22,5 tis. Kč bez DPH. Největší položku správních nákladů pak představují náklady na opravy majetku. Jedná se o opravy a udržování bytových jednotek.

Správní náklady (v tis. Kč)	30. 6. 2017	30. 6. 2016
Náklady na odměny statutárního auditu	0	50
Náklady na obhospodařování	270	812
Náklady na depozitáře	135	383
Opravy majetku	1 886	8 398
Majetkové daně	397	3 169
Ostatní	1 830	7 174
Celkem	4 572	19 986

- d) **Zisk nebo ztráta za účetní období** – je zřejmé, že trend vývoje nákladů a výnosů se výrazně nemění. Nebyly zaznamenány žádné významné výkyvy v hospodaření emitenta s ohledem na prodloužené účetní období minulého rozhodného období. Zisk běžného období ve výši 22 635 tis. Kč je tvořen zejména výnosy z pronájmů a ziskem z prodeje dlouhodobého hmotného majetku fondu.

Vysvětlující poznámky k výkazům:

V průběhu účetního období od 1. 1. 2017 do 30. 6. 2017 nedošlo ke změnám účetních metod a finanční výkazy nebyly významně ovlivněny sezónními ani cyklickými faktory.

Při sestavení pololetní zprávy jsou použita stejná účetní pravidla a metody jako při sestavování poslední účetní uzávěrky k 31. 12. 2016.

V průběhu prvního pololetí roku 2017 nedošlo k žádným změnám ve struktuře emitenta.

Od 30. 6. 2017 do sestavení pololetní zprávy nenastaly žádné významné či neobvyklé transakce, které by mohly zásadně ovlivnit pohled na finanční a majetkovou situaci emitenta.

4) *Transakce se spřízněnými osobami*

V období od 1. 1. 2017 do 30. 7. 2017 se uskutečnily mezi spřízněnými osobami s emitentem tyto obchodní transakce:

Společnost	Popis transakce	Hodnota transakce bez DPH
Raiffeisen-FinCorp, s.r.o.	přijetí nového úvěru	254 100 tis. Kč
Raiffeisen-FinCorp, s.r.o.	splacení původního úvěru	24 730 tis. Kč

5) Informace o předpokládaném vývoji emitenta

V průběhu roku 2017 bude emitent pokračovat v naplňování investiční strategie vymezené ve statutu fondu. Emitent neplánuje podstatné investice, nicméně disponuje dostatečnou hotovostí a je připraven realizovat zajímavé investice či investice do rekonstrukce jím vlastněného nemovitého majetku. Dále bude emitent zvyšovat efektivitu v nakoupeném portfoliu bytových jednotek ve spol. Property Vinice, a.s.

Hlavním zdrojem výnosů v druhém pololetí roku 2017 budou i nadále zejména výnosy z prodeje bytových jednotek z portfolia společnosti a to v souvislosti s vývojem cen bytových jednotek na realitním trhu.

Z pohledu očekávaných podnikatelských rizik a nejistot Emitenta pro následující období může být rizikem zejména růst mezibankovních úrokových sazeb, z tohoto důvodu zdražení hypotéčních úvěrů a tedy i případné ochlazení na realitním trhu, jenž by mohl mít za důsledek pokles cen bytových jednotek.

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

V průběhu sledovaného období nedošlo jak ke změně stanov společnosti, tak ke změně statutu společnosti a ani nedošlo k podstatné změně investiční strategie fondu.

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 účetní období

8) Prohlášení odpovědných oprávněných osob emitenta

Podle našeho 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 výsledků hospodaření.

Zpracoval: Mgr. Robert Robek
Funkce: pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.
Dne: 21. 9. 2017

Podpis:

