



Pololetní zpráva společnosti

PILSENINVEST SICAV, a.s.

za období od 1.11.2018 do 30.4.2019

(„pololetní zpráva“)

Obsah

1) Základní údaje o emitentovi	5
2) Popis podnikatelské činnosti emitenta	6
3) Výsledky hospodaření emitenta k 30.4.2019	7
4) Zpráva o výsledku hospodaření emitenta k 30.4.2019	7
VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU	11
VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU	11
VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ	12
1 OBECNÉ INFORMACE	14
2 PŘEHLED ZÁKLADNÍCH ÚČETNÍCH POLITIK	15
2.1 Základní zásady sestavení účetní závěrky	15
2.2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly	15
2.3 Vykazování podle segmentů	15
2.4 Přepočty cizích měn	16
2.6 Finanční aktiva	16
2.7 Účtování a oceňování finančních aktiv	16
2.8 Snížení hodnoty finančních aktiv	17
2.9 Investice do nemovitostí	17
2.10 Leasing.....	17
2.11 Obchodní pohledávky.....	18
2.12 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty.....	18
2.13 Základní kapitál.....	18
2.14 Obchodní závazky.....	18
2.15 Půjčky	19
2.16 Splatná a odložená daň z příjmů	19
2.17 Rezervy.....	19
2.18 Vykazování výnosů.....	20
2.19 Spřízněné strany	20
2.20 Následné události.....	20
3 ROZHODUJÍCÍ ÚČETNÍ ODHADY A ÚSUDKY	20
3.1 Významné účetní odhady a předpoklady.....	20
4 ROZDĚLENÍ SPOLEČNOSTI FORMOU ODŠTĚPENÍ	21
5 INFORMACE O SEGMENTECH	25
6 INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ	26

7 ZÁKLADNÍ KAPITÁL (ZAPISOVANÝ) A FONDOVÝ KAPITÁL	27
8 KUMULOVANÉ ZTRÁTY	27
9 KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	28
10 DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	28
11 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY	28
12 FINANČNÍ NÁKLADY	29
13 DAŇ Z PŘÍJMU	29
14 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI	30
15 UDÁLOSTI PO KONCI ÚČETNÍHO OBDOBÍ	32
5) Informace o předpokládaném vývoji emitenta v dalším pololetí	32
6) Údaje o podstatných změnách stanov nebo statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu sledovaného období	33
7) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával .	33
8) Prohlášení emitenta	33

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

Pololetní zpráva byla sestavena v souladu se standardem IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a 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 účetní závěrka Společnosti k 31. říjnu 2018. Společnost dále, z důvodu prezentace srovnatelných údajů, uvádí i zahajovací rozvahu Společnosti k 1. listopadu 2018 po odštěpení části Společnosti. Ve výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je srovnatelným obdobím období šesti měsíců končící 30. června 2018.

V souvislosti s odštěpením části Společnosti k 1. listopadu 2018 bude účetní období Společnosti trvat od 1. listopadu 2018 do 31. prosince 2019 a povinná roční zpráva bude tedy sestavena k 31. prosinci 2019 za 14ti měsíční období.

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

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

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, Nusle, 140 00 Praha 4
Předmět podnikání:	Emitent je fondem kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále „ZISIF“)
Právní forma:	akciová společnost s proměnným základním kapitálem
Statutární ředitel:	AVANT investiční společnost, a.s.
IČ:	27590241
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Obhospodařovatel:	AVANT investiční společnost, a.s.
IČ:	27590241
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Poznámka:	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.

Fondový kapitál emitenta k 30. dubnu 2019:

Výše celkového fondového kapitálu:	172 437 tis. Kč
- Z toho investiční fondový kapitál:	171 470 tis. Kč
- Z tohoto ostatní fondový kapitál:	967 tis. Kč

Údaje o cenných papírech**Zakladatelské akcie:**

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

Práva spojená se zakladatelskou akcií jsou uvedena v zákoně č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, a dále ve stanovách a ve statutu vydaných Fondem.

Investiční akcie:

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

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

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

1) Popis podnikatelské činnosti emitenta

Činnost emitenta za období od 1. listopadu 2018 do 30. dubna 2019:

V průběhu sledovaného účetního období emitent vykonával běžnou činnost v souladu se svým statutem. Společnost se, v souladu se strategií uplatňovanou již v minulém roce, soustředila zejména na realizaci prodeje uvolněných bytových jednotek. Probíhala také modernizace těchto jednotek v duchu nových trendů a vyšších nároků na bydlení. Co se týká stavu nemovitostního portfolia, pokračuje pozitivní vývoj, úspěšně pokračují revitalizace zejména panelových bytových domů a tím dochází také ke zhodnocování těchto bytových jednotek.

Výnosy plynoucí z aktiv fondu tj. zejména výnosy z nájmu a výnosy z prodeje nemovitostí byly použity k financování běžných provozních nákladů a ke splácení poskytnutých úvěrů. Zdrojem peněžních příjmů byly především příjmy z prodaných nemovitostí (bytových jednotek).

Díky tomu se dařilo dosahovat vysokého zhodnocení na realitním trhu a maximální návratnosti investic.

Transakce se spřízněnými stranami byly realizovány za běžných obchodních podmínek, vznikají zejména z nákupu služeb a neovlivňují negativně hospodaření emitenta. Transakce se spřízněnými stranami jsou detailně popsány v poznámce 14 přiložené mezitímní účetní závěrky.

Vyčlenění odštěpované části Společnosti a vznik nástupnické společnosti OSTROV PROPERTY a.s. k 1. listopadu 2018:

Na základě projektu rozdělení odštěpením se vznikem nové společnosti, vyhotoveného dne 11. února 2019 a schváleného dne 19. března 2019, došlo u obchodní společnosti PILSENINVEST SICAV, a.s., jako společnosti rozdělované, k odštěpení části jejího jmění a přechodu této odštěpované části jmění na nově vzniklou (nástupnickou) společnost OSTROV PROPERTY a.s., IČO: 08216703, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4. Společnost OSTROV PROPERTY a.s. byla zapsána do obchodního rejstříku dne 6. června 2019. Dopad odštěpení na majetek, závazky a fondový kapitál Společnosti je detailně popsán v poznámce 4 přílohy mezitímní účetní závěrky sestavené dle IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

2) Výsledky hospodaření emitenta k 30.4.2019

Hospodářský výsledek emitenta za období od 1. listopadu 2018 do 30. dubna 2019 činil 6 589 tis. Kč, což je o 329 tis. Kč více, než v období od 1. ledna do 30. června 2018, kdy dosáhl výše 6 260 tis. Kč.

Provozní výsledek hospodaření emitenta za období 11/2018 - 4/2019 ve výši 9 773 tis. Kč, byl na přibližně stejné úrovni jako ve srovnatelném období (1-6/2018: 9 774 tis. Kč), protože pokles výnosů z nájemného a přefakturace služeb ve výši 103 tis. Kč a výnosu z prodeje bytů ve výši 5 834 tis. Kč, byl kompenzován poklesem nákladů souvisejících s pronajatou nemovitostí o 6 176 tis. Kč, a to zejména nižší zůstatkovou cenou prodaných bytů. Pokles nájemného způsobil nižší počet pronajímaných bytů vzhledem k realizovaným prodejům, průměrná výše nájemného v souladu s trendy trhu stoupla.

Finanční výsledek hospodaření emitenta za období 11/2018 - 4/2019 ve výši mínus 2 704 tis. Kč představuje zlepšení o 663 tis. Kč proti předchozímu období (1-6/2018: mínus 3 367 tis. Kč), zejména díky nižším úrokovým nákladům, v návaznosti na postupné splácení bankovních úvěrů.

Náklady na daň z příjmu za běžnou činnost se zvýšily ze 147 tis. Kč v období 1-6/2018 na 480 tis. Kč v období 11/2018 - 4/2019 díky nárůstu zisku před zdaněním a nižšímu dopadu kompenzace této splatné daně odloženou daní. Tato odložená daň souvisí především s realizovaným prodejem bytů.

Jak je uvedeno výše, hospodářský výsledek emitenta za období od 1. listopadu 2018 do 30. dubna 2019 činil 6 589 tis. Kč, z toho zisk přiřaditelný zakladatelským akciím tvořil 0 Kč a zisk přiřaditelný investičním akciím tvořil 6 589 tis. Kč. Hodnota jedné investiční akcie fondu k 30. dubnu 2019 činila 817 Kč.

K 30. dubnu 2019 měl Fond zapisovaný základní kapitál ve výši 2 120 tis. Kč (k 1. listopadu 2018: 2 120 tis. Kč; k 31. říjnu 2018: 2 120 tis. Kč) a celková aktiva ve výši 491 752 tis. Kč (1. listopadu 2018: 508 909 tis. Kč; k 31. říjnu 2018: 514 267 tis. Kč), z toho aktiva přiřaditelná zakladatelským akciím tvořila 967 tis. Kč (k 1. listopadu 2018: 967 tis. Kč; k 31. říjnu 2018: 967 tis. Kč) a aktiva přiřaditelná investičním akciím tvořila 490 785 tis. Kč (k 1. listopadu 2018: 507 942 tis. Kč; k 31. říjnu 2018 513 300 tis. Kč).

Celkový vlastní kapitál fondu činil ke dni 30. dubnu 2019 172 437 tis. Kč (k 1. listopadu 2018: 165 848 tis. Kč; k 31. říjnu 2018: 170 401 tis. Kč), z toho vlastní kapitál přiřaditelný držitelům zakladatelských akcií tvořil 967 tis. Kč (k 1. listopadu 2018: 967 tis. Kč; k 31. říjnu 2018: 967 tis. Kč) a vlastní kapitál přiřaditelný držitelům investičních akcií tvořil 171 470 tis. Kč (k 1. listopadu 2018: 164 881 tis. Kč; k 31. říjnu 2018: 169 434 tis. Kč).

Počet zakladatelských akcií k 30. dubnu 2019 i k 1. listopadu 2018 a k 31. říjnu 2018 činil 2 120 kusů.

Počet investičních akcií k 30. dubnu 2019 i k 1. listopadu 2018 a k 31. říjnu 2018 činil 209 880 kusů.

3) Zpráva o výsledku hospodaření emitenta k 30.4.2019

Zpráva o výsledku hospodaření emitenta je zpracovaná ve formě mezitímní účetní závěrky sestavené v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém Evropskou unií za období od 1. listopadu 2018 do 30. dubna 2019.

PILSENINVEST SICAV, A.S.

MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA OBDOBÍ OD 1. LISTOPADU 2018 DO 30. DUBNA 2019

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

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (ROZVAHA)

v tis. Kč	Poznámka	30. dubna 2019	1. listopadu 2018	31. října 2018
AKTIVA				
AKTIVA - neinvestiční				
Krátkodobá neinvestiční aktiva				
Peníze a peněžní ekvivalenty		967	967	967
Aktiva neinvestiční celkem		967	967	967
Aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií				
		967	967	967
AKTIVA - investiční				
Dlouhodobá aktiva				
Investice do nemovitostí	6	434 605	453 641	453 641
Dlouhodobá aktiva celkem		434 605	453 641	453 641
Krátkodobá aktiva				
Krátkodobé pohledávky		14 844	11 830	11 830
Peníze a peněžní ekvivalenty		41 336	42 471	42 471
Aktiva klasifikovaná jako držená k rozdělení vlastníkům				5 358
Krátkodobá aktiva celkem		56 180	54 301	59 659
Aktiva přiřaditelná držitelům vyplacitelných investičních akcií				
		490 785	507 942	513 300
Aktiva celkem		491 752	508 909	514 267
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY				
Vlastní kapitál - neinvestiční				
Základní kapitál (zapisovaný)	7	2 120	2 120	2 120
Kumulované ztráty	8	-1 153	-1 153	-1 153
Vlastní kapitál neinvestiční celkem		967	967	967
Vlastní kapitál - investiční				
Investiční fondový kapitál	7	209 880	209 880	209 880
Ostatní fondy ze zisku		200	200	200
Úplný výsledek hospodaření za běžnou činnost		6 589		54 231
Kumulované ztráty	8	-45 199	-45 199	-94 877
Vlastní kapitál investiční celkem		171 470	164 881	169 434
Vlastní kapitál celkem		172 437	165 848	170 401
Závazky				
Krátkodobé závazky				
Krátkodobé závazky	9	27 414	42 227	42 227

Závazky související s aktivy klasifikovanými jako držené k rozdělení vlastníků				805
<u>Dlouhodobé závazky:</u>				
Odložený daňový závazek	13	20 053	20 912	20 912
Dlouhodobé závazky	10	271 848	279 922	279 922
Závazky investiční celkem		319 315	343 061	343 866
Vlastní kapitál a závazky připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií celkem				
Vlastní kapitál a závazky celkem		490 785	507 942	513 300
Vlastní kapitál a závazky celkem		491 752	508 909	514 267

Příloha tvoří nedílnou součást této mezitímní účetní závěrky.

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

v tis. Kč	Poznámka	10/2018- 4/2019	1-6/2018
Výnosy z investice do nemovitostí, z toho:	6	35 448	41 385
- nájemné a přefakturace služeb	6	11 499	11 602
- prodej bytů	6	23 949	29 783
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	6	-24 733	-30 909
Ostatní provozní náklady	11	-954	-702
Ostatní výnosy		12	
Provozní výsledek hospodaření		9 773	9 774
Nákladové / výnosové úroky	12	-2 694	-3 353
Ostatní finanční náklady / výnosy	12	-10	-14
Finanční výsledek hospodaření		-2 704	-3 367
Výsledek hospodaření před zdaněním		7 069	6 407
Daň z příjmů za běžnou činnost	13	-480	-147
Výsledek hospodaření za účetní období		6 589	6 260
Ostatní úplný hospodářský výsledek			
Úplný hospodářský výsledek za účetní období po zdanění, z toho:			
- Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií		6 589	6 260
- Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadající držitelům zakladatelským akcií		0	0

Příloha tvoří nedílnou součást této mezitímní účetní závěrky.

VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

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

v tis. Kč	Základní kapitál (zapisovaný)	Fondový kapitál	Ostatní fondy ze zisku	Kumulované ztráty	Úplný výsledek hospodaření	Celkem
Zůstatek k						
31. říjnu 2018	2 120	209 880	200	-96 030	54 231	170 401
Rozdělení zisku za období 1-10/2018				54 231	-54 231	
Vyčlenění odštěpené části				-4 553		-4 553
Úplný hospodářský výsledek za účetní období (*)					6 589	6 589
Zůstatek k						
30. dubnu 2019	2 120	209 880	200	-46 352	6 589	172 437

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

VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘÍRADITELNÝCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ

	30. dubna 2019	1. listopadu 2018	31. října 2018
Počet investičních akcií (ks)	209 880	209 880	209 880
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	171 470	164 881	169 434
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcií (v Kč)	817		807

Příloha tvoří nedílnou součást této mezitímní účetní závěrky.

VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ

v tis. Kč	Poznámka	10/2018-4/2019	1-6/2018

Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií za období / Výsledek hospodaření za běžnou činnost před zdaněním		7 069	6 406
<u>Úpravy o nepeněžní operace</u>		-1 554	2 366
Změna stavu opravných položek a rezerv		92	
Čistý zisk / ztráta z finančních operací (neprovozní cash flow)	12	10	14
Úprava o nákladové a výnosové úroky	12	2 694	3 353
Zisk z prodeje bytů		-4 863	-1 963
Ostatní nepeněžní operace		513	962
Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu		5 515	8 772
<u>Změna stavu pracovního kapitálu</u>		-17 918	-15 104
Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv		-3 105	-4 515
Změna stavu závazků a časového rozlišení pasív		-14 813	-10 589
Čistý provozní peněžní tok před zdaněním a mimořádnými položkami		-12 403	-6 332
Zaplacené úroky		-2 896	-2 824
Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost		-1 538	-1 689
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		-16 837	-10 845
Příjmy z prodeje bytů		23 775	26 245
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		23 775	26 245
Změna stavu závazků z financování		-8 073	-18 214
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		-8 073	-18 214
Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		-1 135	-2 814
Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		43 438	26 375
Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		42 303	23 561
- z toho peněžní prostředky vztažené k základnímu kapitálu		967	967
- z toho: peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií		41 336	22 594

Příloha tvoří nedílnou součást této mezitímní účetní závěrky.

1 OBECNÉ INFORMACE

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

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

Předmět podnikání Společnosti:

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

Sídlo Společnosti:

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

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

Na základě projektu rozdělení formou odštěpení, došlo dne 1. listopadu 2018 k vyčlenění odštěpované části Společnosti, představující 6 bytových jednotek v lokalitě Ostrov nad Ohří, a to včetně všech souvisejících práv, povinností a dluhů. Tato přešla na nově vzniklou nástupnickou společnost OSTROV PROPERTY a.s. se sídlem v Praze. Společnost OSTROV PROPERTY a.s. byla zapsána do obchodního rejstříku dne 6. června 2019. Rozdělení Společnosti formou odštěpení je detailně popsáno v poznámce 4.

Statutární orgány Společnosti:

K 30. dubnu 2019:

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. dubnu 2019:

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

2 PŘEHLED ZÁKLADNÍCH ÚČETNÍCH POLITIK

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

2.1 Základní zásady sestavení mezitímní účetní závěrky

Mezitímní účetní závěrka k 30. dubnu 2019 byla zpracována v souladu s mezinárodním standardem IAS 34. Mezitímní účetní závěrka neobsahuje všechny informace požadované v roční účetní závěrce. Tyto informace budou uvedeny v roční účetní závěrce k 31. prosinci 2019.

Srovnávacím obdobím ve výkazu o finanční situaci je účetní závěrka Společnosti k 31. říjnu 2018. Společnost dále, z důvodu prezentace srovnatelných údajů, uvádí i zahajovací rozvahu Společnosti k 1. listopadu 2018 po odštěpení části Společnosti, viz poznámka 4. Ve zkráceném výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je srovnatelným obdobím období šesti měsíců končící 30. června 2018.

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

Sestavení mezitímní účetní závěrky v souladu s IFRS ve znění přijatém Evropskou unií vyžaduje uplatňování určitých zásadních účetních dohadů. Vyžaduje rovněž, aby vedení využívalo svůj úsudek v procesu aplikace účetních pravidel Společnosti. Oblasti kladoucí vyšší nároky na uplatňování úsudku, nebo s vyšší mírou složitosti, či oblasti, ve kterých jsou pro účely sestavení mezitímní účetní závěrky uplatňovány důležité předpoklady a odhady, jsou zveřejněny v poznámce 3. Společnost vykazuje finanční údaje v tisících Kč (dále jen tis. Kč).

2.2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly

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

2.3 Vykazování podle segmentů

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

2.4 Přepočty cizích měn

a) Funkční měna a měna vykazování

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

Mezitímní účetní závěrka je prezentována v českých korunách, které jsou pro Společnost funkční měnou i měnou vykazování.

b) Transakce a zůstatky

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

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

2.5 Finanční aktiva

Finanční aktiva klasifikuje Fond na základě obchodního modelu pro správu těchto finančních aktiv a charakteristik smluvních peněžních toků finančních aktiv.

Finanční aktiva oceňovaná naběhlou hodnotou

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

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

Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty

Finanční aktiva, která jsou řízena a hodnocena primárně na základě reálné hodnoty jsou klasifikována jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Vedení rozhodne o klasifikaci finančních aktiv při jejich prvotním zaúčtování.

2.6 Účtování a oceňování finančních aktiv

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

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

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

2.7 Snížení hodnoty finančních aktiv

Společnost účtuje o snížení hodnoty aktiv v souladu se standardem IFRS 9. Model je založen na výpočtu očekávané ztráty na rozdíl od dříve uplatňovaného modelu vyplývajícího ze standardu IAS 39, který byl založen na konceptu vzniklé ztráty.

Nejdůležitějšími položkami finančních aktiv ve finančních výkazech Společnosti, které podléhají novým zásadám výpočtu očekávaných úvěrových ztrát, jsou pohledávky z obchodních vztahů. Společnost používá zjednodušený model pro výpočet ztrát ze snížení hodnoty pro pohledávky z obchodních vztahů. Ve zjednodušeném modelu Společnost nesleduje změny úvěrového rizika během životnosti nástroje a odhaduje očekávanou úvěrovou ztrátu v horizontu splatnosti nástroje.

Konkrétně v případě nezaplacení pohledávky Společnost vykáže snížení hodnoty, pokud zákazník nezplatí po 90 dnech od splatnosti pohledávky. Za účelem odhadu očekávané úvěrové ztráty Společnost používá matici opravných položek na základě historických zkušeností se splácením a vymáháním pohledávek od zákazníků. Společnost zahrnuje informace o budoucnosti do parametrů modelu očekávané úvěrové ztráty manažerským odhadem pravděpodobnosti insolvence.

Očekávaná úvěrová ztráta je vypočítána v okamžiku vykazání pohledávky ve výkazu o finanční pozici a je aktualizována na konci každého dalšího účetního období v závislosti na počtu dní, po které je pohledávka splatná.

2.8 Investice do nemovitostí

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

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

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

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

2.9 Leasing

Klasifikace leasingu na finanční nebo operativní je založena na rozsahu, v jakém jsou rizika a odměny plynoucí z vlastnictví aktiva převedena z pronajímatele na nájemce. Pokud jsou téměř všechna rizika

a odměny plynoucí z vlastnictví aktiva převedena na nájemce, leasing je klasifikován jako finanční. Úsudek vedení je nutný k určení rozsahu provedených rizik a odměn.

a) Účtování finančního leasingu

Aktivum najaté v rámci finančního pronájmu se aktivuje v reálné hodnotě najatého majetku na počátku doby pronájmu nebo, pokud je nižší, v současné hodnotě minimálních leasingových plateb. Každá platba leasingu je alokována mezi závazky a finanční náklady za použití efektivní úrokové míry. Odpovídající závazky z nájmu se po odečtení finančních nákladů zahrnují do položky dlouhodobé závazky – závazky z finančních pronájmů. Závazky z nájmu do 1 roku jsou vykázány v rámci krátkodobých závazků v položce závazky z finančních pronájmů.

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

b) Operativní leasing

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

2.10 Obchodní pohledávky

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

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

2.11 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

2.12 Základní kapitál

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

2.13 Obchodní závazky

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

2.14 Půjčky

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

2.15 Splatná a odložená daň z příjmů

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

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

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

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

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

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

2.16 Rezervy

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

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

2.17 Vykazování výnosů

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

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

Tržby za poskytnutí služeb jsou zaúčtovány k datu uskutečnění služeb.

2.18 Spřízněné strany

Spřízněnými stranami společnosti se rozumí:

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

2.19 Následné události

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

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

3 ROZHODUJÍCÍ ÚČETNÍ ODHADY A ÚSUDKY

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

3.1 Významné účetní odhady a předpoklady

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

Ocenění investice do nemovitostí na reálnou hodnotu

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

4 ROZDĚLENÍ SPOLEČNOSTI FORMOU ODŠTĚPENÍ

Statutární orgán Společnosti vyhotovil ve smyslu ustanovení § 15 ve spojení s ustanoveními § 250 a § 290 zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů Projekt rozdělení formou odštěpení se vznikem nové společnosti (dále jen „Projekt“).

Projekt představoval rozdělení Společnosti formou odštěpení se vznikem jedné nové (nástupnické) akciové společnosti. Vyčleněná (odštěpovaná) část jmění Společnosti, včetně případných práv a povinností, přešla na základě přeměny dle tohoto Projektu na nově vzniklou (nástupnickou společnost), a to obchodní společnost OSTROV PROPERTY a.s. se sídlem v Praze a právní formou akciové společnosti („Nástupnická společnost“).

V důsledku realizace procesu Rozdělení odštěpením Společnost nezanikla, ale vyčleněná (odštěpovaná) část jejího jmění (jako soubor majetku a závazků specifikovaný níže) přešla ke dni účinnosti zápisu Rozdělení odštěpením do obchodního rejstříku, tedy k 1. listopadu 2018 na nově vznikající Nástupnickou společnost, která se ve vztahu k odštěpované části jmění Společnosti stala univerzálním právním nástupcem Společnosti.

S ohledem na skutečnost, že předmětem rozdělení odštěpením byla odštěpovaná část jmění, která je jměním z investiční činnosti Společnosti, výměny akcií (resp. přidělení akcií Nástupnické společnosti) se účastnily pouze akcionáři s investičními akciemi vydanými Společností. Výměnný poměr se stanovil v souladu s ustanovením § 250 odst. 1 písm. c) ZoP jako rovnoměrný, tzn., že podíl akcionářů na základním kapitálu Nástupnické společnosti je stejný, jako podíl akcionářů s investičními akciemi Společnosti na jmění z investiční činnosti Společnosti, tj. každému takovému akcionáři s investičními akciemi Společnosti byla přidělena 1 akcie Nástupnické společnosti na každou 1 investiční kusovou akcii Společnosti.

Základní kapitál společnosti OSTROV PROPERTY a.s. činí 2 098 800 Kč a je rozvržen na 209 880 kusů kmenových listinných akcií ve formě na jméno o jmenovité hodnotě každé jedné 10,- Kč, jejichž převoditelnost není omezena. Akcie společnosti OSTROV PROPERTY a.s. nebyly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.

Výše zapisovaného základního kapitálu Společnosti se v souvislosti s rozdělením odštěpením nezměnila.

Rozhodným dnem rozdělení odštěpením je ve smyslu ustanovení § 176 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů ve spojení s ustanovením § 10 ZoP stanoven den 1. listopadu 2018 (dále též „Rozhodný den“).

Na společnost OSTROV PROPERTY a.s. přešla část jmění Společnosti, a to šest bytových jednotek specifikovaných v Projektu včetně jejich součástí a příslušenství a včetně všech souvisejících práv a povinností (nájemní smlouvy, smlouvy o dodávkách služeb a médií), které existovaly jak k Rozhodnému dni, tak i které vznikly po Rozhodném dni, a i další majetek a dluhy související s Odštěpovanou částí jmění (včetně práv a povinností s tím souvisejících), jakož i veškerá práva a povinnosti ze smluv související s odštěpovanou částí jmění, bez ohledu na to, zda existovaly k Rozhodnému dnu.

Účetní zachycení rozdělení společnosti formou odštěpení:

Účetní zachycení rozdělení Společnosti formou odštěpení je možné znázornit následovně:

Vyčlenění aktiv:

Nástupnické společnosti byly vyčleněny Investice do nemovitostí odpovídající šesti bytovým jednotkám v lokalitě Ostrov nad Ohří a s nimi související pohledávky, které byly v účetní závěrce Společnosti k 31. říjnu 2018 vykázány jako Aktiva klasifikovaná jako držená k rozdělení vlastníkům.

	Účetní závěrka Společnosti k 31. říjnu 2018 v tis. Kč	Vyčleněná (odštěpovaná) část v tis. Kč	Zahajovací výkaz o finanční situaci Společnosti k 1. listopadu 2018 v tis. Kč
AKTIVA - neinvestiční			
Krátkodobá neinvestiční aktiva			
Peníze a peněžní ekvivalenty	967		967
Aktiva neinvestiční celkem	967		967
Aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií	967		967
AKTIVA - investiční			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	453 641		453 641
Dlouhodobá aktiva celkem	453 641		453 641
Krátkodobá aktiva			
Krátkodobé pohledávky	11 830		11 830
Peníze a peněžní ekvivalenty	42 471		42 471
Aktiva klasifikovaná jako držená k rozdělení vlastníkům	5 358	-5 358	
Krátkodobá aktiva celkem	59 659	-5 358	54 301
Aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií	513 300	-5 358	507 942
Aktiva celkem	514 267	-5 358	508 909

Vyčlenění závazků:

Do Nástupnické společnosti byly vyčleněny závazky související se šesti bytovými jednotkami v lokalitě Ostrov nad Ohří, které byly v účetní závěrce Společnosti k 31. říjnu 2018 vykázány jako Závazky související s aktivy klasifikovanými jako držené k rozdělení vlastníkům.

	Účetní závěrka Společnosti k 31. říjnu 2018 v tis. Kč	Vyčleněná (odštěpovaná) část v tis. Kč	Zahajovací výkaz o finanční situaci Společnosti k 1. listopadu 2018 v tis. Kč
ZÁVAZKY - investiční			
Krátkodobé závazky			
Krátkodobé závazky	42 227		42 227
Závazky související s aktivy klasifikovanými jako držené k rozdělení vlastníkům	805	-805	
Krátkodobé závazky celkem	43 032	-805	42 227
Dlouhodobé závazky			
Odložený daňový závazek	20 912		20 912
Dlouhodobé závazky	279 922		279 922
Dlouhodobé závazky celkem	300 834		300 834
Závazky přiřaditelné držitelům investičních akcií	343 866	-805	343 061
Závazky celkem	343 866	-805	343 061

Vyčlenění kapitálu

Rozdělovaná společnost k 1. listopadu 2018 alokovala Výsledek hospodaření za období od 1. ledna do 31. října 2018 ve výši 54 231 tis. Kč do Nerozdělených zisků. Rozdělovaná společnost dále k 1. listopadu 2018 vyčlenila Nástupnické společnosti Nerozdělené zisky odpovídající rozdílu mezi vyčleňovanými aktivy a závazky ve výši 4 553 tis. Kč.

	Účetní závěrka Společnosti k 31. říjnu 2018 v tis. Kč	Alokace Výsledku hospodaření za období 1-10/2018 do Kumulovaných ztrát	Vyčleněná odštěpená část v tis. Kč	Zahajovací výkaz o finanční situaci Společnosti k 1. listopadu 2018 v tis. Kč
Vlastní kapitál - neinvestiční				
Základní kapitál (zapisovaný)	2 120			2 120
Kumulované ztráty	-1 153			-1 153
Vlastní kapitál neinvestiční celkem	967			967
Vlastní kapitál - investiční				
Investiční fondový kapitál	209 880			209 880
Ostatní fondy ze zisku	200			200
Kumulované ztráty	-94 877	54 231	-4 553	-45 199
Výsledek hospodaření za období od 1. ledna do 31. října 2018	54 231	- 54 231		
Vlastní kapitál - investiční celkem	115 203	54 231	-4 553	164 881
Vlastní kapitál celkem	170 401		- 4 553	165 848

Proces rozdělení Společnosti formou odštěpení byl zavržen dne 6. června 2019 zápisem společnosti OSTROV PROPERTY a.s. do obchodního rejstříku s účinností k datu 1. listopadu 2018.

5 INFORMACE O SEGMENTECH

Skupina 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.

Informace o segmentech je možné analyzovat takto:

Období šesti měsíců končící 30. dubna 2019	Plzeň	Rokycany	Ostatní	Celkem
Výnosy z pronajaté investice, 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	-221	-62	-2 704
Výsledek hospodaření před zdaněním	6 328	579	163	7 069
Daň z příjmů za běžnou činnost	-430	-39	-11	-480
Výsledek hospodaření za účetní období	5 898	539	152	6 589
Úplný hospodářský výsledek za účetní období po zdanění – připadající držitelům investičních akcií	5 898	539	152	6 589
Aktiva	440 173	40 263	11 316	491 752
Závazky	285 822	26 145	7 348	319 315

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

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

6 INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

Investice do nemovitostí jsou dlouhodobým majetkem přeceňovaným na reálnou hodnotu.

	30. dubna 2019	31. října 2018
Počáteční stav k 1. listopadu 2018 resp. k 1. lednu 2018	453 641	436 310
Čistý zisk nebo ztráta z přecenění na reálnou hodnotu		53 331
Převedeno do Aktiv klasifikovaných jako držená k rozdělení vlastníkům		-331
Úbytky - prodeje bytů v reálné hodnotě	-19 036	-35 669
Konečný stav k 30. dubnu 2019 resp. k 1. listopadu 2018 a k 31. říjnu 2018	434 605	453 641
	11/2018	1-6/2018
	- 4/2019	
Výnosy z investice do nemovitostí, z toho:	35 448	41 385
- nájemné a přefakturace služeb	11 499	11 602
- prodej bytů	23 949	29 783
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které souvisí s generovaným nájmem, z toho:	-24 733	-30 909
- zůstatková cena prodaných bytů	-19 086	-25 652

- ostatní přímé provozní náklady	-5 647	-5 257
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které nesouvisí s generovaným nájmem	-954	-702
Celkem	9 761	9 774

Ocenění nemovitosti k 30. dubnu 2019 představuje ocenění na základě znaleckého posudku připraveného nezávislým znalcem k 31. říjnu 2018. 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 nájemch z 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. listopadu 2018 do 30. dubna 2019 činily 2 788 tis. Kč (od 1. ledna 2018 do 30. června 2018: 1 573 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 postupně rozprodáváno, Společnost neuvádí budoucí minimální leasingové splátky.

7 ZÁKLADNÍ KAPITÁL (ZAPISOVANÝ) A FONDOVÝ KAPITÁL

Zapísaný základní kapitál Společnosti k 30. dubnu 2019 činil 2 120 tis. Kč (k 1. listopadu 2018 a k 31. říjnu 2018: 2 120 tis. Kč).

Fondový kapitál Společnosti k 30. dubnu 2019 činil 209 880 tis. Kč (k 1. listopadu 2018 a k 31. říjnu 2018: 209 880 tis. Kč).

Společnost vydala následující akcie:

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

Zakladatelské akcie jsou drženy následujícími akcionáři:

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

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

8 KUMULOVANÉ ZTRÁTY

	30. dubna 2019	1. listopadu 2018	31. října 2018
Kumulované ztráty přiřaditelné držitelům zakladatelských akcií	-1 153	-1 153	-1 153
Kumulované ztráty přiřaditelné držitelům investičních akcií	-45 199	-45 199	-94 877
Kumulované ztráty celkem	-46 352	-46 352	-96 030

9 KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

	30. dubna 2019	1. listopadu 2018	31. října 2018
Obchodní závazky	5 290	1 707	1 707
Krátkodobá část dlouhodobých bankovních úvěrů včetně naběhlých úroků	20 195	33 104	33 104
Krátkodobá část dlouhodobých půjček		887	887
Ostatní závazky	1 929	6 529	6 529
Celkem	27 414	42 227	42 227

Snížení krátkodobých závazků je způsobeno především splacením krátkodobé části bankovních úvěrů a dlouhodobých půjček k 31. prosinci 2018.

Ostatní závazky obsahují závazek vůči novým držitelům investičních akcií ve výši 600 tis. Kč (k 1. listopadu 2018 a k 31. říjnu 2018: 0 tis. Kč) související s již přijatými peněžními prostředky.

Obchodní ani jiné závazky nebyly zajištěny žádným majetkem Společnosti.

10 DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

	30. dubna 2019	1. listopadu 2018	31. října 2018
Dlouhodobé zaplacené zálohy a kauce	475	475	475
Dlouhodobá půjčka	114 132	113 067	113 067
Dlouhodobý bankovní úvěr	157 241	166 380	166 380
Dlouhodobé závazky celkem	271 848	279 922	279 922

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

Dlouhodobý bankovní úvěr, poskytnutý společností Raiffeisen FinCorp, s.r.o., je úročný variabilní úrokovou sazbou, je splácen pololetními splátkami a je splatný do 31. července 2027.

Dlouhodobý bankovní úvěr je zajištěn pohledávkou třetí strany vůči Společnosti.

Zůstatková hodnota dlouhodobých závazků odpovídá jejich tržní hodnotě.

11 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

	11/2018 - 4/2019	1-6/2018
Obhospodařování fondu	810	587
Poplatky depozitáři	112	115
Odměna Výboru pro audit	32	
Finanční náklady celkem	954	702

12 FINANČNÍ NÁKLADY

	11/2018 - 4/2019	1-6/2018
Finanční náklady:		
Úrokové náklady	2 694	3 353
Ostatní finanční náklady	10	14
Finanční náklady celkem	2 704	3 367

13 DAŇ Z PŘÍJMU

	11/2018 - 4/2019	1-6/2018
Splatná daň z příjmů za období	1 339	1 556
Odložená daň	-859	-1 409
Daň z příjmů celkem	480	147

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

	11/2018 - 4/2019	1-6/2018
Zisk před zdaněním	7 069	6 407
Aplikovaná průměrná daňová sazba	5%	5%
Daň vypočtená s použitím místní průměrné daňové sazby	353	320
Daňový efekt:		
rozdíl mezi účetními a daňovými náklady	127	-173
Daň z příjmů celkem	480	147

Odložený daňový závazek k 30. dubnu 2019, 1. listopadu 2018 a 31. říjnu 2018 je možno analyzovat následovně:

	30. dubna 2019	1. listopadu 2018	31. října 2018
Odložený daňový závazek			
Rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou majetku	20 079	20 933	20 933
Odložená daňová pohledávka			
Opravné položky	-26	-21	-21
	20 053	20 912	20 912

14 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMIMateřská společnost:

Společnost je ovládána následujícími osobami, viz též poznámka 7:

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

Společnost v období od 1. listopadu 2018 do 30. dubna 2019 a v období od 1. ledna 2018 do 30. června 2018 nerealizovala žádné transakce s mateřskou společností.

Jediným vlastníkem obou společností k 30. dubnu 2019, 1. listopadu 2018 a 31. říjnu 2018 je společnost Raiffeisen - Leasing, s.r.o., která je pak plně vlastněna společností Raiffeisenbank a.s.

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

Dceřinné, přidružené a společné podniky:

Společnost nemá žádné dceřinné, přidružené nebo společné podniky.

Členové klíčového vedení účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku:

Funkci představenstva Společnosti k 30. dubnu 2019, 1. listopadu 2018 a 31. říjnu 2018 vykonávala společnost AVANT investiční společnost, a.s., prostřednictvím svých pověřených zmocněnců.

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

Společnost nemá žádné kmenové zaměstnance.

Ostatní spřízněné strany:

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

Přehled transakcí se spřízněnými stranami:

a) Zůstatky vyplývající z nákupu služeb ke konci roku

Společnost vykazovala tyto zůstatky se spřízněnými stranami:

	30. dubna 2019	1. listopadu 2018	31. října 2018
Pohledávky			
Pohledávky z obchodního styku - ostatní spřízněné strany	12		
Pohledávky celkem	12		
Závazky			
Závazky z obchodního styku - ostatní spřízněné strany		225	225
Závazky z obchodního styku - představenstvo	53	53	53
Závazky celkem	53	278	278

Pohledávky za ostatními spřízněnými stranami představují pohledávky z přefakturace nákladů spojených se založením sesterské společnosti OSTROV PROPERTY a.s.

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

b) Úvěry od spřízněných stran

Společnost vykazovala tyto zůstatky úvěrů od spřízněných stran:

	30. dubna 2019	1. listopadu 2018	31. října 2018
Krátkodobá část dlouhodobého bankovního úvěru - ostatní spřízněné strany	20 195	33 104	33 104
Dlouhodobý bankovní úvěr - ostatní spřízněné strany	157 241	166 380	166 380
Celkem	177 436	199 484	199 484

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

c) Náklady realizované se spřízněnými stranami

Se spřízněnými stranami se uskutečnily následující transakce:

	1-6/2019	1-6/2018
Náklady		
Úrokové náklady - ostatní spřízněné strany - Raiffeisen FinCorp, s.r.o.	2 155	2 824
Náklady na služby - ostatní spřízněné strany	43	287
Náklady na služby - poplatek za obhospodařování - představenstvo	320	318
Náklady na služby – odměna Výboru pro audit - ostatní spřízněné strany	32	
Celkem	2 550	3 429

Transakce se spřízněnými stranami byly realizovány za běžných obchodních podmínek.

15 UDÁLOSTI PO KONCI ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Po rozvahovém dni do doby sestavení mezitímní účetní závěrky nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na mezitímní účetní závěrku sestavenou k 30. dubnu 2019.

4) Informace o předpokládaném vývoji emitenta v dalším pololetí

V období od 1. listopadu 2018 do 30. dubna 2019 nenastaly žádné rizikové situace, které by výrazně ovlivnily výsledky hospodaření a finanční situaci emitenta. Společnost také neočekává, že by v příštích osmi měsících účetního období významná rizika vyvstala. Vývoj cen nemovitostí je pozitivní, a to zejména díky vysoké úrovni zaměstnanosti a růstu mezd v České republice.

Společnost není ovlivněna kurzovým rizikem, jak výnosy, tak náklady jsou z tuzemska a jsou denominovány v Kč.

V dalším průběhu roku 2019 bude fond pokračovat v naplňování investiční strategie vymezené ve statutu fondu.

Důležité faktory, rizika a nejistoty, které mohou provázet podnikatelskou činnost a výsledky hospodaření emitenta v dalších 8 měsících účetního období:

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

Pro případy sjednávání nových nájemních vztahů u uvolněných bytů, týká se převážně bytových domů z majetku společnosti Property Vinice, která přešla do majetku fondu fúzí sloučením, Společnost bude využívat zvýšenou poptávku zejména firemní klientely, související s růstem pracovního trhu, jelikož tím se dosáhne maximální efektivity výnosu z nájmu a zároveň získání solventních a spolehlivých nájemců. Společnost bude také dále sledovat případné nové investiční příležitosti v daném segmentu, přestože se vzhledem k vypjaté cenové hladině mnoho zajímavých nabídek nedá očekávat.

Z pohledu očekávaných podnikatelských rizik a nejistot emitenta pro následující období může být rizikem zejména rychlé či brzké přehřátí poměrně dobře rostoucího realitního trhu a zvyšování úrokových sazeb ze strany Česká národní banky. V případě přehřátí realitního trhu a následného zpomalení tempa růstu trhu hrozí za určitých okolností zpomalení tempa prodeje bytových jednotek. Emitent nadále bude realizovat zvýšení svých příjmů a zvýšení hospodářského výsledku rekonstrukcemi nemovitostí, zvyšováním jejich hodnoty pro realitní trh. Nadále také roste nájemné, které emitent získává. Zároveň vyvíjí emitent velkou snahu ve vymáhání neuhrazených položek nájmu a s tím spojených služeb.

5) 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.

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

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

7) Prohlášení emitenta

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

Zpracoval: Mgr. Robert Robek
Funkce: pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti
 AVANT investiční společnost, a.s.
Dne: 25. 7. 2019

Podpis:

