AVANT INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

Pololetní zpráva společnosti

První rezidenční, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

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

(„pololetní zpráva“)

Obsah

Pololetní zpráva společnosti ... 1
1) Základní údaje o emitentovi ... 4
2) Popis podnikatelské činnosti emitenta ... 5
3) Výsledky hospodaření emitenta k 30. 6. 2018 ... 5
1. Vykazující jednotka ... 9
2. Prohlášení o shodě s účetními pravidly ... 9
5. Sezónnost ... 10
6. Odhady ... 10
7. Komentáře k výkazu o finanční pozici ... 10
7.1 Investice do nemovitostí ... 10
7.2 Zásoby ... 10
7.3 Obchodní a jiné pohledávky ... 11
7.4 Náklady a příjmy příštích období ... 11
7.5 Peníze ... 11
7.6 Obchodní a jiné závazky ... 11
7.7 Výdaje a výnosy příštích období ... 12
7.8 Úvěry a výpůjčky ... 12
7.9 Vložený kapitál a nerozdělené výsledky ... 12
7.10 Zisk z prodeje bytových jednotek ... 13
7.11 Správní a všeobecné náklady ... 13
7.12 Průměrný počet zaměstnanců a členů orgánů Společnosti ... 14
7.13 Finanční náklady a výnosy ... 14
7.14 Ostatní náklady ... 14
7.15 Ostatní výnosy ... 14
7.16 Změna reálné hodnoty zásob ... 15
7.17 Daně ze zisku ... 15
7.18 Zisk na akcii ... 15
8. Spřízněné strany a jejich dopad do účetní závěrky ... 16
8.1 Osoba ovládající ... 16
8.2 Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou ... 16
8.3 Transakce se spřízněnými osobami ... 16
4) Informace o předpokládaném vývoji emitenta v dalším pololetí ... 18
5) Údaje o podstatných změnách stanov nebo statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu sledovaného období ... 18
6) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával ... 18
7) Prohlášení emitenta ... 19

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“).

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

Srovnávacím obdobím ve zkráceném výkazu o finanční situaci je k 31. 12. 2017 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je k 30. 6. 2018.

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.

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

1) Základní údaje o emitentovi

Název fondu:	**První rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**
IČO:	**24130249**
LEI:	**315700B1HGKKAQKPIZ13**
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Typ fondu:	Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Místo registrace:	Městský soud v Praze
Číslo registrace:	B 17277
Vznik:	17. 6. 2011
Právní forma:	Akciová společnost s proměnným základním kapitálem
Země sídla:	Česká republika
Telefonní číslo:	+420 267 997 769
Účetní období:	**1.1.2018 – 30.06.2018**
Konsolidační celek:	NATLAND Group
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.

Fondový kapitál emitenta

Výše fondového kapitálu: **405 912 tis. Kč** (30.6.2018)

Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie:

Počet akcií:	**1 240 ks**
Druh, forma, podoba:	zakladatelská akcie, na jméno, cenný papír
Obchodovatelnost:	zakladatelské akcie nejsou veřejně obchodovatelné, Převoditelnost zakladatelských akcií je omezená

Prioritní Investiční akcie:

Počet akcií:	**618760 ks**
Druh, forma, podoba:	**investiční akcie, na majitele, zaknihovaný cenný papír**
ISIN:	**CZ0008042801**
Obchodovatelnost:	Investiční akcie jsou plně splacené, volně převoditelné a dosud nejsou veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu.

Výkonnostní investiční akcie:

Počet akcií:	**2480000 ks**
Druh, forma, podoba:	**investiční akcie, na majitele, zaknihovaný cenný papír**
ISIN:	**CZ0008042090**
Obchodovatelnost:	Investiční akcie jsou plně splacené, volně převoditelné a od 16.5.2016 jsou veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. pod názvem 1.REZIDENČNÍ IFPZK.

2) Popis podnikatelské činnosti emitenta

V průběhu účetního období fond vykonával běžnou činnost v souladu se svým statutem. Výnosy plynoucí z aktiv fondu byly použity k financování běžných nákladových položek a k investiční činnosti – poskytnutí financování do společností zabývajícím se developmentem nemovitostí. Zdrojem příjmů byly především příjmy z prodaných nemovitostí.

V průběhu účetního období došlo k investici v rámci výstavby dalších fází developerského projektu Čakovický park. Významné divestice nebyly realizovány s výjimkou postupného prodeje bytových a nebytových jednotek v projektu Byty Čakovice, které má fond přímo v majetku. V průběhu dalšího účetního období bude fond pokračovat ve správě současného portfolia a disponibilní výnosy budou dále reinvestovány. Fond neplánuje výplatu podílu na zisku.

Dne 5. 2. 2018 došlo k přijetí prioritních investičních akcií emitenta (ISIN: CZ0008042801) k obchodování na Burze cenných papírů Praha (dále jen „BCPP“) a následně bylo ukončeno veřejného obchodování dosavadních investičních akcií (ISIN CZ0008042090) na BCPP a to ke dni 16. 2. 2018, které byly přeměněny na výkonnostní investiční akcie.

Emitent nadále plánuje upisovat akcie primárně prioritní investiční akcie, které budou veřejně obchodovány.

3) Výsledky hospodaření emitenta k 30. 6. 2018

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

Výnosy plynoucí z aktiv emitenta byly použity k financování běžných nákladových položek a k investiční činnosti – zejména poskytování financování do společností zabývajících se developmentem nemovitostí. Zdrojem výnosů byly především výnosy z prodaných nemovitostí. K 30. 6. 2018 měl emitent celková aktiva ve výši 773 784 tis. Kč. Vlastní kapitál emitenta činil ke dni 30. 6. 2018 částku 405 912 tis. Kč. Hospodářský výsledek za prvních šest měsíců účetního období činí zisk ve výši 50 816 tis. Kč.

Výkaz o finanční pozici (neauditovaný) k 30. červnu 2018 (v tis. Kč)

	Poznámka	30/6/2018	31/12/2017
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	6.1	0	0
Dlouhodobá aktiva celkem		**0**	**0**
Krátkodobá aktiva			
Zásoby	6.2	443 371	468 375
Obchodní a jiné pohledávky	6.3	4 320	3 112
Pohledávka z titulu daně z příjmu		1 679	-
Ostatní finanční aktiva		-	-
Náklady příštích období	6.4	7	50
Peníze	6.5	324 407	288 107
- *Investiční činnost*		*324 253*	*287 954*
- *Neinvestiční činnost*		*153*	*153*
Krátkodobá aktiva celkem		**773 784**	**759 644**
- *Investiční činnost*		*773 631*	*759 491*
- *Neinvestiční činnost*		*153*	*153*
Aktiva celkem		**773 784**	**759 644**
- *Investiční činnost*		*773 631*	*759 491*
- *Neinvestiční činnost*		*153*	*153*
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Vložený kapitál – *Neinvestiční činnost*	6.9	124	124
Kapitálový fond	6.9	62 471	62 471
Oceňovací rozdíly z přecenění		-14 091	-14 091
Výsledek hospodaření		50 816	9 070
Kumulované zisky	6.9	306 592	297 523
- *Investiční činnost*		*306 563*	*297 494*
- *Neinvestiční činnost*		*29*	*29*
Vlastní kapitál celkem		**405 912**	**355 096**
- *Investiční činnost*		*405 759*	*354 943*
- *Neinvestiční činnost*		*153*	*153*
Dlouhodobé závazky			
Úvěry a výpůjčky	6.8	167 714	213 497
Odložený daňový závazek		59	59
Rezervy		-	-
Ostatní dlouhodobé závazky		40 952	38 235
Dlouhodobé závazky celkem		**208 725**	**251 790**
Krátkodobé závazky			
Obchodní a jiné závazky	6.6	158 844	146 559
Závazky z titulu splatné daně		-	2 775
Výnosy a výdaje příštích období	6.7	304	3 424
Krátkodobé závazky celkem		**159 148**	**152 758**
Závazky celkem		**367 872**	**404 547**
Vlastní kapitál a závazky celkem		**773 784**	**714 720**
- *Investiční činnost*		*773 631*	*759 491*
- *Neinvestiční činnost*		*153*	*153*

Výkaz o úplném výsledku (neauditovaný)
k 30. červnu 2018
(v tis. Kč)

	Poznámky	Pololetí končící 30/6/2018	Pololetí končící 30/6/2017
Tržby z poskytovaných služeb		-	-
Tržby z prodeje bytových jednotek	6.10	207 840	230 361
Úrokové výnosy		-	-
Ostatní výnosy	6.14	291	3 461
Náklady na prodané bytové jednotky	6.10	-143 925	-160 998
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	6.11	-5 460	-2 420
Osobní náklady na zaměstnance	6.11	-40	-7
Ztráty ze snížení hodnoty aktiv		-	-
Tvorba rezerv		-	-
Finanční náklady	6.12	-5 010	-9 573
Ostatní náklady	6.13	-198	-2 456
Zisk před zdaněním		**53 497**	**58 368**
Daň ze zisku	6.16	-2 681	-4 630
Zisk po zdanění za rok		**50 816**	**53 738**
Ostatní úplný výsledek		-	-
Ostatní úplný výsledek po zdanění za rok		**-**	**-**
Celkový úplný výsledek za rok		**50 816**	**53 738**

Výkaz peněžních toků (neauditovaný)
k 30. červnu 2018
(v tis. Kč)

	Poznámka	30/06/2018	30/06/2017
Peněžní tok z provozních činností			
Zisk za období		50 816	53 738
Úpravy o:			
Daňový náklad	8.16	2 681	4 630
Úrokové výnosy	8.12	-	-
Úrokové náklady	8.12	4 577	8 003
Změny z přecenění		-	-
Tvorba opravných položek	8.3	-	-
		58 074	66 371
Změna stavu obchodních a jiných pohledávek	8.3	- 2 845	-9 417
Změna stavu zásob	8.2	25 004	20 646
Změna stavu obchodních a jiných závazků	8.6	6 858	71 274
		87 091	148 873
Zaplacené daně ze zisku		- 432	- 782
Čisté peníze z provozních činností		**86 659**	**147 091**
Peněžní tok z investičních činností			
Pořízení dlouhodobého majetku		-	-
Změna stavu poskytnutých úvěrů a půjček		-	-
Zaplacené úroky		-	-
Čisté peníze použité v investičních činnostech		**-**	**-**
Peněžní tok z financování (neprovozní cash flow)			
Snížení základního kapitálu	8.9	-	-61 876
Emise investičních akcií	8.9	-	61 876
Výplata podílu na zisku	8.9	-	-30 000
Opravy minulých let			-54 138
Změna stavu přijatých úvěrů a výpůjček	8.8	-47 900	- 8 003
Zaplacené úroky	8.12	-2 460	-
Čisté peníze použité ve financování		**-50 360**	**-92 141**
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů		**36 299**	**54 951**
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období		288 107	283 654
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	8.5	**324 407**	**338 605**

VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU
k 30. červnu 2018
(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Změny z přecenění	Kumulované zisky	Zisk/ztráta za účetní období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1/1/2017	**62 000**	**60 595**	**-14 072**	**219 690**	**47 833**	**376 046**
Změny v roce 2017						
Rozdělení zisku 2016				47 833	-47 833	-
Snížení základního kapitálu	-61 876					-61 876
Emise investičních akcií		61 876				61 876
Výplata podílu na zisku				-30 000		-30 000
Úplný výsledek hospodaření					53 738	53 738
Zůstatek k 30. červnu 2017	**124**	**122 471**	**-14 072**	**237 523**	**53 738**	**399 784**
Zůstatek k 1/1/2018	**124**	**62 471**	**-14 091**	**297 523**	**9 070**	**355 096**
Změny v roce 2018						-
Rozdělení zisku 2017				9 070	-9 070	-
Snížení základního kapitálu						-
Emise investičních akcií						-
Výplata podílu na zisku						-
Úplný výsledek hospodaření					50 816	50 816
Zůstatek k 30. červnu 2018	**124**	**62 471**	**-14 091**	**306 592**	**50 816**	**405 912**

Komentáře k účetním výkazům (neauditované)

1. Vykazující jednotka

Mezitímní účetní závěrka je sestavena za společnost První rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. (dále jen „Společnost“ nebo „Fond“) se sídlem Rohanské nábřeží 671/12, 186 00 Praha 8 – Karlín. Předmět podnikání Fondu je činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

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

Žádné další významné události, které by zásadním způsobem ovlivnily hospodaření emitenta, nenastaly.

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 vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen, a je sestavena na bázi historického ocenění s výjimkou ocenění finančních nástrojů, jejichž pravidla oceňování jsou přiblížena dále.
Vzhledem ke skutečnosti, že mezitímní účetní závěrka neobsahuje všechny informace požadované pro běžnou roční účetní závěrku, musí být analyzována společně a v návaznosti na poslední roční účetní závěrku sestavenou k 31. prosinci 2017 a která je veřejně publikována.

5. Sezónnost

Podnikatelské aktivity Fondu nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

6. Odhady

Při sestavení 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 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 výkazu o finanční pozici

7.1 Investice do nemovitostí

Investiční příležitost pro Fond jsou především nemovitosti držené společností s cílem dlouhodobého kapitálového zhodnocení. Fond k 30. 6. 2018 žádné nové investice do nemovitostí neprováděl.

7.2 Zásoby

Fond investuje do nemovitostních projektů s následným rozprodejem na koncové zákazníky. Tato investice se v momentu pořízení oceňuje na úrovni svých pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění se zahrnou i vedlejší náklady spojené s jejím pořízením. Investice do dosud neprodaných nemovitostí se v souladu se statutem Fondu přecení na reálnou hodnotu, a to vždy ke konci každého kalendářního roku, přičemž takto určená hodnota se považuje za reálnou hodnotu nemovitostí pro období od posledního dne kalendářního roku do dne předcházejícímu dni dalšího stanovení reálné hodnoty nemovitostí (tj. do dne předcházejícího datu: mimořádného ocenění dle statutu; nebo k datu ocenění ke konci následujícího kalendářního roku).

v tis. Kč	**30/6/2018**	**31/12/2017**
Pozemky k výstavbě	56 078	60 683
Nemovitosti ve výstavbě	372 107	396 277
Nemovitosti dokončené a určené k prodeji	15 186	11 415
Zásoby celkem	**443 371**	**468 375**

V první polovině roku 2018 byla dokončena 4. Fáze II. etapy projektu Čakovický park představující výstavbu celkem 81 bytových jednotek a 79 parkovacích stání. V tomto roce pokračuje výstavba 5, 6., 7. a 8. Fáze II. etapy projektu Čakovický park, jejichž realizací vznikne 197 bytových jednotek a 191 parkovacích stání.

7.3 Obchodní a jiné pohledávky

v tis. Kč	**30/6/2018**	**31/12/2017**
Odběratelé	13	1 879
Poskytnuté zálohy	4 307	1 197
Opravné položky	-	-
Dohadné účty aktivní	-	-
Ostatní pohledávky	-	36
Pohledávky za státem	-	-
Obchodní a jiné pohledávky celkem	**4 320**	**3 112**

Pohledávky za odběrateli představují zejména pohledávky za zákazníky z titulu výstavby projektů, kterými jsou příspěvky na vybudování infrastruktury, podíly na nákladech s připojením do sítí elektřiny. Dále pak za dodání vody, tepla a elektřiny, nájemné a další služby. Fond dále poskytuje zálohy na služby spojené s uvedením bytů do užívání a jejich užívání, tj. platby za energie, Společenství vlastníků domů, atp.
Reálná hodnota pohledávek odpovídá jejich čisté zůstatkové hodnotě.

7.4 Náklady a příjmy příštích období

v tis. Kč	**30/6/2018**	**31/12/2017**
Náklady příštích období	13	9
Příjmy příštích období	-	44
Náklady a příjmy příštích období celkem	**4 320**	**3 112**

7.5 Peníze

Společnost neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a většina peněz je držena na bankovních účtech, přičemž zůstatek je plně disponibilní pro využití Společností.

7.6 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	**30/6/2018**	**31/12/2017**
Dodavatelé	38 322	28 047
Přijaté zálohy na byty	105 860	117 630
Zaměstnanci	3	2

Závazky vůči státu	1 566	68
Dohadné účty pasivní	13 058	659
Ostatní závazky	35	153
Obchodní a jiné závazky celkem	**158 844**	**146 559**

Ostatní závazky jsou zejména závazky za odběrateli – prodeje bytů. Jedná se o přeplatky vzniklé v souvislosti s prodejem jednotek. V následujících měsících jsou vypořádány.

7.7 Výdaje a výnosy příštích období

v tis. Kč	**30/6/2018**	**31/12/2017**
Výdaje příštích období	304	3 424
Výnosy příštích období	-	-
Výnosy a výdaje příštích období celkem	**304**	**3 424**

Největší položkou výdajů ve sledovaném období byly výdaje na vybavení vzorového bytu včetně návrhu interiéru.

7.8 Úvěry a výpůjčky

v tis. Kč	**30/6/2018**	**31/12/2017**
Dlouhodobé bankovní úvěry	94 302	142 202
Půjčky a úvěry od spřízněných osob	73 412	71 295
Celkem	**167 714**	**213 497**

Fond čerpal několik bankovních úvěrů od Raiffeisenbank a.s. v celkové výši 94.301.919,41 Kč, samotné příslušenství k datu účetní závěrky činilo 1.217.129,42 Kč, úroková sazba přijatých úvěrů se pohybuje od 3,56 % p. a. do 4,16 % p. a. a splatnost jednotlivých úvěrů nastane 31. 3. 2022. Fond dále eviduje půjčku od společnosti NG Finance investiční fond ve výši 71.143.084,62 Kč. Příslušenství k tomuto závazku činilo 2.268.782,20 Kč.

Uvedené úvěry a půjčka jsou vykazovány jako dlouhodobé.

7.9 Vložený kapitál a nerozdělené výsledky

Vložený kapitál

K 30. 6. 2018 vykazuje Společnost registrovaný a splacený základní kapitál ve výši 124 tis. Kč, který je složen z 1 240 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě.

Fond vydává investiční akcie za aktuální hodnotu investiční akcie vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných upisovatelem na účet fondu zřízený pro tento účel depozitářem fondu.

Nerozdělené výsledky

Nerozdělené výsledky prezentované ve výkazu finanční situace zahrnují nakumulované výsledky hospodaření uplynulých let.

7.10 Zisk z prodeje bytových jednotek

v tis. Kč	**Pololetí končící 30/6/2018**	**Pololetí končící 30/6/2017**
Tržby z prodeje bytových jednotek	207 840	230 361
Náklady na prodané bytové jednotky	-143 925	-160 998
Celkem	**63 915**	**69 363**

7.11 Správní a všeobecné náklady

SPRÁVNÍ NÁKLADY

v tis. Kč	**Pololetí končící 30/6/2018**	**Pololetí končící 30/6/2017**
Náklady na odměny statutárního auditu		
z toho:		
- Náklady na povinný audit účetní závěrky	66	54
Právní a notářské služby	274	222
Odměna za výkon obhospodařování/administrace	357	300
Služby depozitáře	150	150
Ostatní správní náklady	1 361	204

VŠEOBECNÉ NÁKLADY

v tis. Kč	**Pololetí končící 30/6/2018**	**Pololetí končící 30/6/2017**
Daně a poplatky	359	185
Spotřeba energií a tepla	2	845
Opravy a údržba majetku	107	113
Propagace a reklama	-	-
Řízení prodeje	2 784	348
Celkem	**3 252**	**1 491**

NÁKLADY NA ZAMĚSTNANCE

v tis. Kč	**Pololetí končící 30/6/2018**	**Pololetí končící 30/6/2017**
Osobní náklady na zaměstnance	32	7
Sociální a zdravotní pojištění	8	-
Osobní náklady na zaměstnance	**40**	**7**

7.12 Průměrný počet zaměstnanců a členů orgánů Společnosti

	Pololetí končící 30/6/2018	Pololetí končící 30/6/2017
Zaměstnanci	-	-
Počet členů statutárního orgánu	1	1
Počet členů dozorčí rady	3	3
Celkem	**4**	**4**

7.13 Finanční náklady a výnosy

v tis. Kč	Pololetí končící 30/6/2018	Pololetí končící 30/6/2017
Úrokové náklady	4 577	8 003
Ostatní finanční náklady	433	1 570
Finanční náklady celkem	**5 010**	**9 573**
Úrokové výnosy	-	12
Ostatní finanční výnosy	-	-
Finanční výnosy celkem	**-**	**12**

Úrokové náklady představují úroky z přijatých bankovních úvěrů a výpůjček. Ostatní finanční náklady jsou poplatky spojené s vedením bankovních úvěrů.

Ostatní finanční výnosy představují přijaté úroky z bankovních účtů.

7.14 Ostatní náklady

v tis. Kč	Pololetí končící 30/6/2018	Pololetí končící 30/6/2017
Vyúčtování služeb	86	2 353
Správa objektů	9	9
Pokuty a sankce	46	40
Ostatní provozní náklady	57	54
Celkem	**198**	**2 456**

Ostatní náklady představují především náklady na pojistné a odpis pohledávek.

7.15 Ostatní výnosy

v tis. Kč	Pololetí končící 30/6/2018	Pololetí končící 30/6/2017
Ostatní provozní výnosy	291	3 461
Celkem	**291**	**3 461**

Ostatní provozní výnosy představují zejména příspěvky na náklady na vybudování infrastruktury.

7.16 Změna reálné hodnoty zásob

Fond oceňuje zásoby dle statutu na konci kalendářního roku, proto ani nebyla provedena k 30. 6. 2018 žádná úprava o oceňovací rozdíl.

7.17 Daně ze zisku

Splatná a odložená daň je kalkulována z daňového zisku Fondu, který je zdaňován daňovou sazbou 5%, s ohledem na statut veřejně obchodované investiční společnosti.

V tis. Kč	**Pololetí končící 30/6/2018**	**Pololetí končící 30/6/2017**
Daň ze zisku vykázaná v ostatním úplném výsledku		
Splatná daň běžného roku zúčtovaná do nákladů	2 681	4 630
Odložená daň zúčtovaná do nákladů v běžném roce	-	-
Celkem	**2 681**	**4 630**

7.18 Zisk na akcii

Fond vydává (kromě zakladatelských akcií) dva druhy investičních akcií:

- Prioritní investiční akcie
- Výkonnostní investiční akcie

Cílem Fondu je poskytnout jednomu druhu investičních akcií (a jedné skupině akcionářů), a to prioritním investičním akciím, přednostní podíl na zisku do výše 5,1 % p.a. Prioritním investičním akciím je dle statutu stanovené minimální zhodnocení 5,1 % p.a., které je zároveň jejich maximálním zhodnocením.

Změna fondového kapitálu společnosti (výsledek hospodaření + přecenění aktiv) se tedy prioritně přiřazuje na fondový kapitál prioritních investičních akcií tak, aby tyto dosáhly zhodnocení 5,1 % p.a. Zisk na akcii u prioritních investičních akcií by tedy měl dosáhnout 5,1 % p.a.

Zbývající změna fondového kapitálu společnosti se přiřazuje na fondový kapitál výkonnostních investičních akcií, které tak mohou dosáhnout vyššího nebo i nižšího zhodnocení (zisku na akcii) než prioritní investiční akcie.

Toto stanovené zhodnocení 5,1 % p.a. prioritních investičních akcií může být hrazeno i na úkor redistribuovatelné části fondového kapitálu připadajícího na výkonnostní investiční akcie. Zmíněné minimálního zhodnocení prioritních investičních akcií je podmíněno existencí dostatečné části fondového kapitálu připadajícího na výkonnostní investiční akcie. Pokud by vlivem nepříznivého hospodářského výsledku Fondu nebo jiné okolnosti došlo k takovému poklesu části fondového kapitálu připadajícího na výkonnostní investiční akcie, který by redistribuci neumožňoval, pak platí, že minimální zhodnocení není ani zajištěno ani zaručeno a může dojít i k poklesu hodnoty prioritní investiční akcie.

Hodnoty akcií k 30. 6. 2018:

Hodnota jedné prioritní investiční akcie (PIA) = **128,3484** Kč
Hodnota jedné výkonnostní investiční akcie (VIA) = **131,5894** Kč

8. Spřízněné strany a jejich dopad do účetní závěrky

8.1 Osoba ovládající

NATLAND Group, SE, Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8, IČO 02936992

8.2 Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

NG Real Estate, a.s., Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8, IČO 03136949

NG Finance investiční fond a.s., Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8, IČO 03073866

NG Management, s. r. o., Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8, IČO 03018164

8.3 Transakce se spřízněnými osobami

Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a spřízněnými stranami:

- Smlouva se společností NG Real Estate, a.s., řízení inženýringu pozemků
- Smlouva se společností NG Real Estate, a.s., řízení klientských změn
- Smlouva se společností NG Real Estate, a.s., koordinace realizace stavebních dodávek a řízení tendrů
- Smlouva se společností NG Real Estate, a.s., projektové řízení
- Smlouva se společností NG Real Estate, a.s., zhotovení projektové dokumentace a ostatní činnosti
- Smlouva se společností NG Finance investiční fond, poskytnutí úvěru ovládané osobě
- Smlouva se společností NG Management, s. r. o., poskytnutí poradenských a konzultačních služeb

Případně další smlouvy mezi výše uvedenými osobami, jejichž předmětem je zajišťování běžného chodu ovládané osoby. Ovládané osobě nevznikla ze vztahu se spřízněnými osobami žádná újma.

Ovládaná osoba je investičním fondem v režimu § 9 odst. 1 ZISIF, kdy investiční společnost jako statutární orgán nemůže být přímo vázána pokyny akcionářů ve vztahu k jednotlivým obchodním transakcím, ale primárně má povinnost odborné péče ve smyslu ustanovení ZISIF. Vzhledem k této skutečnosti, kdy možnost ovládající osoby zasahovat do řízení ovládané osoby je pouze nepřímá prostřednictvím výkonu akcionářských práv, nevznikají z formální existence ovládacího vztahu pro ovládanou osobu rizika. Rovněž nelze vymezit výhody nebo nevýhody plynoucí z ovládacího vztahu, neboť efektivně nedochází k ovlivnění jednání ovládané osoby v jednotlivých obchodních transakcích.

8.4 Odměny klíčového vedení

Společnost nemá žádné kmenové zaměstnance a osobní náklady prezentované ve výkazu úplného výsledku jsou důsledkem pracovních vztahů uzavřených na základě dohod o provedení práce.

V prezentovaném období nebyly vyplaceny žádné odměny či jiné výhody členům orgánů společnosti – statutárními řediteli a správní radě.

9. Hodnocení rizik

Fond je vystaven rizikovým faktorům, které jsou všechny blíže podrobně popsány ve statutu Fondu. Součástí vnitřního řídícího a kontrolního systému obhospodařovatele Fondu je strategie řízení těchto 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. Soustava limitů je navržena tak, aby zajistila splnění nejméně požadavků kladených na diverzifikaci aktiv fondu v souladu s Nařízením vlády č. 243/2013 v aktuálním znění a dále všech limitů jak jsou uvedeny ve Statutu Fondu. V rámci strategie řízení rizik jsou sledovaná rizika roztříděna tak, aby bylo zabezpečeno, že jsou sledována a vhodně ošetřena rizika nejméně v oblastech rizik koncentrace, rizika nedostatečné likvidity, rizik protistran, tržních a operačních rizik.

Pro posouzení současné a budoucí finanční situace podniku mají z uvedených kategorií největší význam tržní rizika. Tržní riziko vyplývá z vlivu změny vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Fondu. Tento vývoj závisí na změnách makroekonomické situace a je do značné míry nepředvídatelný. Význam tohoto rizika se dále zvyšuje tím, že Fond je fondem kvalifikovaných investorů zaměřeným v souladu se svým investičním cílem, uvedeným ve statutu Fondu, na specifickou oblast investic a tedy dochází i k zvýšení rizika koncentrace. Za této situace mohou selhat tradiční modely moderního řízení tržního rizika portfolia směřující k maximalizaci výnosu při minimalizaci rizika. Tyto modely předpokládají minimalizaci rizika zejména diverzifikací portfolia, jejíž míra je však v portfoliu Fondu, s ohledem na uvedené zaměření na úzkou investiční oblast, nutně menší. I když ve sledovaném období nedošlo k významným dopadům expozice fondu vůči tržnímu riziku do jeho finanční situace je, s ohledem na uvedené, nutno zdůraznit, že historická výkonnost není zárukou a dostatečným měřítkem výkonnosti budoucí.

Riziko nedostatečné likvidity je řízeno prostřednictvím sledování vzájemné vyváženosti objemu likvidních aktiv ve vztahu k velikostem a časovým strukturám závazků a pohledávek tak, aby Fond byl v kterýkoli okamžik schopen plnit všechny svoje aktuální a předvídatelné závazky.

Riziko protistran je ošetřeno vymezením povolených protistran pro obchody s finančními instrumenty a standardními mechanismy zajišťujícími bezrizikové vypořádání obchodu v ostatních případech.

10. Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Společnost nevede žádné právní spory, z nichž by pro ni plynuly podmíněné závazky, případně podmíněná aktiva. Nejsou evidovány ani další skutečnosti, které by naplňovaly podmínky pro zveřejnění podmíněných závazků.

11. Události po rozvahovém dni

V období po rozvahovém dni nedošlo k žádné významné události či transakci, která by nebyla zohledněna v této mezitímní účetní závěrce.

4) Informace o předpokládaném vývoji emitenta v dalším pololetí

V dalším průběhu roku 2018 bude fond pokračovat v naplňování investiční strategie vymezené ve statutu fondu. Lze předpokládat, že dokončí další etapy projektu Čakovický park a bude realizovat prodeje jednotlivých dokončených bytových jednotek.

V dalším průběhu tohoto účetního období bude fond pokračovat ve správě současného portfolia nemovitostí a disponibilní výnosy budou převážně reinvestovány. Nové čerpání investičních úvěrů bude fond uzavírat za obdobných úrokových sazeb, rovněž předpokládá, že dojde k posílení vlastního kapitálu novým úpisem prioritních investičních akcií.

Současně bude fond analyzovat potenciální tržní příležitosti zejm. možnost akvizic nemovitostních SPV a distress aktiv v oblasti developerských projektů.

Z pohledu očekávaných podnikatelských rizik a nejistot Emitenta pro následující období může být rizikem zejména rychlé či brzké přehřátí poměrně dobře rostoucího realitního trhu. V případě přehřátí realitního trhu (zvyšování ceny nemovitostí) v kombinaci s nižší dostupností hypotéčního financování hrozí za určitých okolností zpomalení tempa prodeje bytových jednotek. Omezení dalšího podnikatelského rozvoje fondu by mohla přinést případná absence vhodných tržních příležitostí pro akvizice, případně jejich vysoká cena.

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

V průběhu sledovaného období došlo ke změně stanov a statutu společnosti a to primárně z důvodu změny frekvence úpisu investičních akcií z pololetní na měsíční. Emitent tím reagoval na zvyšující se poptávku po primárních úpisech jeho prioritních investičních akcií.

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

Název:	Česká spořitelna, a.s.
IČO:	45244782
Sídlo:	Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 14000
Výkon činnosti depozitáře pro fond:	celé účetní 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. Ing. Ondřej Pieran, CFA**
Funkce: **pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti AVANT investiční společnost, a.s.**
Dne: **1.10.2018**

Podpis: **……**