

**POLOLETNÍ ZPRÁVA
SPOLEČNOSTI**

Metrostav nemovitostní, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

se sídlem Koželužská 2246/5, Praha 8 - Libeň, PSČ 18000

(za první pololetí 2015)

Opraveno dne 15. února 2016

Na základě upozornění ČNB ze dne 1. 2. 2016, byly v textu pololetní zprávy provedeny opravy, které jsou pro přehlednost zvýrazněny formátem písma kurzíva.

(neauditovaná, nekonsolidovaná)

podle § 119 zákona č. 256 / 2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu

AMISTA investiční společnost, a.s.

Obsah

1. Základní údaje o emitentovi a jeho akciích	1
2. Číselné údaje a informace	2
3. Informace o podnikatelské činnosti	6
4. Prohlášení oprávněné osoby emitenta.....	10

1. Základní údaje o emitentovi a jeho akciích

Obchodní firma: Metrostav nemovitostní, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Sídlo: Koželužská 2246/5, Praha 8 - Libeň, PSČ 18000

IČO: 29027781

DIČ: CZ 29027781

(dále také „Fond“)

Internetová adresa: <http://www.amista.cz/povinne-informace/metrostav>

Telefonní číslo: +420 226 251 010

Společnost zapsaná: v obchodním rejstříku vedeného Městským obchodním soudem v Praze, spisová značka oddíl B vložka 15909

Datum zápisu do obchodního rejstříku: 18. února 2010

Právní forma: akciová společnost s proměnným základním kapitálem

Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech

Zapísovaný základní kapitál: 1 052 550 000 Kč

Depozitář Fondu: Česká spořitelna, a.s., IČO: 452 44 782, se sídlem Olbrachtova 1929/62, Praha 4, PSČ 140 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 1171.

Obhospodařovatel Fondu: AMISTA investiční společnost, a.s., IČO 27437558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 106 26.

Akcie

Zakladatelské akcie

Druh: kusové zakladatelské akcie

Forma: na jméno

Podoba: listinné

Počet kusů: 21 051 ks

Investiční akcie

Druh: kusové investiční akcie

Forma: na jméno

Podoba: zaknihované

Počet kusů: 2 339 ks

ISIN: CZ0008041548

Název emise: METRONEM IFPZK

V průběhu uvedeného období až do dne vydání této zprávy nedošlo k žádné změně ve struktuře zakladatelských a investičních akcií nebo v právech vztahujících se k těmto akciím.

2. Číselné údaje a informace

Cenné papíry Fondu byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu v průběhu prvního pololetí roku 2015. Fond využil možnosti dané zákonem č. 563/1991 Sb., O účetnictví (§ 19a odst. 2) a rozhodl používat mezinárodní účetní standardy upravené právem Evropské unie pro účtování a sestavení účetní závěrky od 1. ledna 2016.

Tato pololetní zpráva je sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. O účetnictví a českými účetními předpisy pro finanční instituce, které účtují podle vyhlášky č. 501/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů a není ověřena auditorem. Číselné údaje Rozvahy k 31.12.2014 jsou ověřeny auditorem v rámci ověření účetní závěrky a výroční zprávy za rok 2014.

ROZVAHA

tis. Kč	30.6.2015	31.12.2014
	Netto	Netto
AKTIVA		
1. Požadní hotovost a vklady u centrálních bank	3	0
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	21 233	42 380
v tom: a) splatné na požádání	21 233	42 380
b) ostatní pohledávky	0	0
9. Dlouhodobý nehmotný majetek	97	118
z toho: a) zřizovací výdaje	0	0
b) goodwill	0	0
c) ostatní	97	118
10. Dlouhodobý hmotný majetek	1 976 306	1 972 927
z toho: a) pozemky a budovy pro provozní činnost	5 609	6 382
b) ostatní	1 970 698	1 966 545
11. Ostatní aktiva	32 196	21 505
13. Náklady a příjmy příštích období	0	5
Aktiva celkem	2 029 835	2 036 941

tis. Kč	30.6.2015	31.12.2014	
PASIVA			
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	328 570	357 142
	v tom: a) splatné na požádání	0	0
	b) ostatní závazky	328 570	357 142
4	Ostatní pasiva	63 917	93 452
5	Výnosy a výdaje příštích období	0	0
6	Rezervy	191	3 072
	v tom: a) na důchody a podobné závazky	0	0
	b) na daně	0	2 882
	c) ostatní	191	190
7	Podřízené závazky	0	0
8	Základní kapitál	1 169 500	1 169 500
	z toho: a) splacený základní kapitál	1 169 500	1 169 500
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	28 841	22 397
	v tom: a) povinné rezervní fondy	28 841	22 397
	b) ostatní rezervní fondy	0	0
	c) ostatní fondy ze zisku	0	0
	d) rizikové fondy	0	0
13	Oceňovací rozdíly	-19 708	-19 708
	z toho: a) z majetku a závazků	-19 708	-19 708
	b) ze zajišťovacích derivátů	0	0
	c) z přepočtu účástí	0	0
	d) ostatní	0	0
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrzená ztráta z předchozích období	394 643	282 212
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	63 881	128 874
16	Vlastní kapitál	1 637 157	1 583 275
	Pasiva celkem	2 029 835	2 036 941

tis. Kč	30.6.2015	31.12.2014	
PODROZVAHOVÉ POLOŽKY			
Podrozvahová aktiva			
	Poskytnuté záruky	680 557	680 557
	Hodnoty předané k obhospodařování	2 029 835	2 036 941

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

tis. Kč	Pololetí končící 30.6.2015	Pololetí končící 30.6.2014	
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	1	1
	z toho: a) úroky z dluhových cenných papírů	0	0
	b) výnosy z úroků z ostatních aktiv	1	1
2	Náklady na úroky a podobné náklady	-2 051	-2 485
	z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	0	0
3	Náklady na poplatky a provize	-127	-89
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	0	36
7	Ostatní provozní výnosy	79 995	83 069
8	Ostatní provozní náklady	-1 510	-1 141
9	Správní náklady	-11 638	-14 694
	v tom: a) náklady na zaměstnance	0	0
	z toho: aa) mzdy a platy	0	0
	ab) sociální a zdravotní pojištění	0	0
	ac) ostatní náklady na zaměstnance	0	0
	b) ostatní správní náklady	-11 638	-14 694
11	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	-789	-829
	v tom: a) odpisy dlouhodobého hmotného majetku	-768	-908
	b) tvorba rezerv k dlouhodobému hmotnému majetku	0	0
	c) tvorba opravných položek k dlouhodobému hmotnému majetku	0	0
	d) odpisy dlouhodobého nehmotného majetku	-21	-21
	e) tvorba opravných položek k dlouhodobému nehmotnému majetku	0	0
16	Rozpuštění ostatních rezerv	2 882	5 252
17	Tvorba a použití ostatních rezerv	0	0
18	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem	0	0
19	<i>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</i>	<i>66 763</i>	<i>69 120</i>
23	Daň z příjmů vč. odložené	-3 882	-36
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	63 881	69 085

Vysvětlující poznámky k výkazům

Níže uvedené procentuální hodnoty jsou pro zjednodušení zaokrouhleny na jedno desetinné místo. Hodnoty vypočtené prostřednictvím těchto procentuálních poměrů mohou proto vykazovat drobné odchylky.

Ve sledovaném období mezi 31. 12. 2014 a 30. 6. 2015 došlo k následujícímu vývoji a změnám:

- Celková aktiva zůstala prakticky na stejné úrovni, došlo k jejich snížení o 0,3 % a dosahují hodnoty 2 029 835 tis. Kč. Největší položku aktiv (97,4 %) představuje dlouhodobý hmotný majetek v hodnotě 1 976 306 tis. Kč, přičemž neprovozní dlouhodobý hmotný majetek, určený pro investiční činnost Fondu, dosahuje hodnoty 1 970 698 tis. Kč (zejména budovy a stavby v hodnotě 1 344 311 tis. Kč a pozemky v hodnotě 626 387 tis. Kč), když přehled významných položek dlouhodobého hmotného majetku je uveden v tabulce č. 1. Ostatní aktiva ve výši 32 196 tis. Kč tvoří především pohledávky za odběrateli (24 744 tis. Kč) a

pohledávky z titulu placených záloh na daň z příjmů právnických osob a odložené daně (4 727 tis. Kč).

Tabulka č. 1 – Přehled významných položek dlouhodobého hmotného majetku

Nemovitost
Administrativní budova č.p. 2450 v Praze – Libni, ul. Voctářova
Provozní areál v Praze – Horních Počernicích
Soubor nemovitostí č.p. 573 v Praze 1 – Starém Městě
Administrativní budova č.p. 2246 v Praze – Libni, ul. Koželužská
Ubytovací zařízení „SUAJ“ č.p. 552 až 556 v Praze – Jinonicích
Administrativní budova č.p. 2245 v Praze – Libni, ul. Zenklova

- Hodnota vlastního kapitálu vzrostla o 3,4 % na 1 637 157 tis. Kč. Největší položku na straně pasiv (57,6 %) tvoří základní kapitál ve výši 1 169 500 tis. Kč, dále nerozdělený zisk minulých let ve výši 394 943 tis. Kč a závazky vůči bankám (dlouhodobý bankovní úvěr přijatý od Komerční banky, a.s.) v hodnotě 328 570 tis. Kč. Na základě rozhodnutí valné hromady byl zisk roku 2014 ve výši 128 874 tis. Kč rozdělen následujícím způsobem:
 - převod do rezervního fondu ve výši 6 444 tis. Kč
 - výplata dividendy 10 000 tis. Kč
 - převod do nerozděleného zisku minulých let ve výši 112 430 tis. Kč.
- V kategorii ostatních pasiv došlo k jejich významnému poklesu o 31,6 % na hodnotu 63 917 tis. Kč, zejména v důsledku úhrad dodavatelům a snížení celkových závazků k dodavatelům o 29 986 tis. Kč. Fond v rámci dlouhodobého bankovního úvěru přijatého od Komerční banky, a.s. eviduje poskytnuté zástavy ve výši 680 557 tis. Kč (zástava nemovitosti, objektu administrativní budova č.p. 2450 v Praze – Libni, ul. Voctářova).
- I přes mírné snížení (7,5%) výsledek hospodaření za první pololetí roku 2015 odpovídá vývoji v prvním pololetí roku 2014. Zisk po zdanění ve výši 63 881 tis. Kč byl realizován zejména ostatními provozními výnosy, konkrétně tržbami z pronájmu dlouhodobého hmotného majetku ve výši 79 986 tis. Kč, a dále snížením správních nákladů o 21 %, především nákladů na externí služby a správu majetku.

3. Informace o podnikatelské činnosti

• Podnikatelská činnost emitenta

Investiční fond Metrostav nemovitostní investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen také „Fond“) v souladu se svojí investiční strategií investuje především do aktiv nemovité povahy, ať již mající formu věcí nemovitých, akcií, podílů resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

Hlavním strategickým cílem Fondu je dlouhodobý pronájem vytvořeného nemovitostního portfolia Fondu a optimalizace jeho správy. Dalším strategickým cílem je udržet, případně zvýšit relativně vysokou úroveň obsazenosti nemovitostního portfolia Fondu.

V prvním pololetí roku 2015 došlo k transformaci akciové společnosti na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem a změně vnitřního uspořádání společnosti z dualistického systému na monistický systém, kdy statutárním ředitelem se stala investiční společnost AMISTA IS.

• Ostatní významné skutečnosti Fondu

Valná hromada Fondu konané dne 29. 4. 2015 projednala:

- Zprávu představenstva Fondu o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu majetku za účetní období 1. 1. 2014 – 31. 12. 2014.
- Zprávu dozorčí rady o výsledcích a její kontrolní činnosti, včetně přezkoumání řádné účetní závěrky Fondu za účetní období 1. 1. 2014 – 31. 12. 2014 a dále schválila na základě návrhu představenstva Fondu vypořádání hospodářského výsledku za rok 2014 (viz. vysvětlující poznámky k výkazům v bodu 2).
- Určení auditora pro rok 2015, kterým byla určena opět auditorská společnost NBG, spol. s r.o., IČO 62587358.

• Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření

Fond ve sledovaném období provedl následující významné transakce:

- Zhodnocení majetku prostřednictvím opravy fasády objektů J05 dílna a J06 trafostanice v areálu SDHP, k.ú. Horní Počernice, obec Praha ve výši 369 341 Kč;
- Zhodnocení majetku prostřednictvím Elektronického zabezpečení areálu SDHP, k.ú. Horní Počernice, obec Praha (severní část - etapa I) ve výši 2 701 740 Kč;
- Dokončení prodeje nemovitosti budovy č.p. 830 na pozemku parc. č. 1709/3, pozemku parc. č. 1709/3 – zastavěná plocha a nádvoří, budovy č.p. 831 na pozemku parc. č. 1709/2, pozemku parc. č. 1709/2 – zastavěná plocha a nádvoří, pozemku parc. č. 1709/15 – ostatní plocha, pozemku parc. č. 1709/16 – ostatní plocha, včetně příslušenství, vše v k.ú. Hloubětín a obci Praha ve výši 39 mil. Kč.

- **Informace o předpokládané podnikatelské činnosti emitenta v následujícím pololetí**

Z analýzy vybraných makroekonomických veličin a analýzy nemovitostního trhu vyplývá, že za předpokládaného makroekonomického vývoje dojde v následujících letech k mírnému oživení realitního trhu. Z dlouhodobého pohledu jsou investice do nemovitostí vnímány jako perspektivní a stále umožňují investorům dosahovat na dobře připravených projektech nadprůměrné zhodnocení vložených finančních prostředků.

Fond se v následujícím pololetí zaměří na optimalizaci správy svého nemovitostního portfolia, zajištění dlouhodobého pronájmu a plynoucí příjmy budou použity k případným investicím do nemovitostních aktiv v souladu se statutem Fondu a jeho investiční strategií.

Fond níže uvádí rizika spojená s investicemi do nemovitostních aktiv, ostatní rizika související s obchodní činností Fondu jsou uvedena v rizikovém profilu ve statutu Fondu.

a) **Riziko nedostatečné likvidity – riziko spojené s investicemi do nemovitostí**

Riziko nedostatečné likvidity obecně spočívá v tom, že určité aktivum fondu nebude zpeněжено včas za přiměřenou cenu a že Fond z tohoto důvodu nebude schopen dostát svým závazkům v době, kdy se stanou splatnými. Fond pro minimalizaci tohoto rizika sleduje cash flow a ponechává si k dispozici přiměřenou rezervu ke krytí případných neočekávaných výpadků.

S ohledem na nemovitostní povahu majetku Fondu nelze vyloučit rizika ovlivňující následnou prodejnost a pronajimatelnost nemovitostí, jako je riziko stavebních vad, riziko neatraktivnosti lokality, riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti, riziko záplavové zóny, riziko právních vad, obecně rovněž může vstupovat riziko změny platného právního řádu (změny daňových sazeb a legislativy, změny v regulačním plánu, v povoleném koeficientu zástavby) a riziko tržní (změny vývoje celkového trhu) a riziko vyšší moci.

Fond vlastní nemovitostní aktiva v těchto lokalitách: Brno (provozní areál), Praha – Jinonice (ubytovací zařízení), Praha – Libeň (administrativní budovy), Praha – Staré Město (administrativní objekt), Praha – Strašnice (provozní areál), Praha - Horní Počernice (provozní areál), Praha – Zbraslav (provozní areál), Tišnov (provozní areál), Lišov (stavební dvůr), Ústí nad Labem – Trmice (provozní areál), Vysoké Tatry (dva penziony) a pozemkové parcely v okresech Příbram a Benešov u Prahy. Jedná se o aktiva, která Fond pronajímá. Fond vykazuje z těchto pronájmů dlouhodobě výnosy.

S ohledem na možnost Fondu (danou mu statutem) přijímat úvěry, resp. zápůjčky do souhrnné výše dvacetinásobku majetku Fondu, dochází v odpovídajícím rozsahu i ke zvýšení rizika nepříznivého ekonomického dopadu na majetek Fondu v případě chybného investičního rozhodnutí.

Aktuálně (tj. k 30. 6. 2015) Fond vykazuje přijatý úvěr ve výši 328 570 tis. Kč. Jedná se o úvěr poskytnutý Komerční bankou, a.s. za účelem financování investičních nákladů na administrativní komplex v k.ú. Libeň, obec Praha. Celkově představuje podíl přijatých úvěrů cca 16,2 % majetku Fondu, což je v souladu se Statutem Fondu. V souhrnu je míra participace cizího kapitálu na majetku Fondu nízká - vyjádřeno poměrem aktiv a fondového kapitálu jde o páku pouze 1,2. Průběžné náklady na úroky jsou ve srovnání s průběžnými příjmy z pronájmu téměř 40x menší.

Z uvedených důvodů lze riziko likvidity hodnotit jako nízké.

b) Riziko vypořádání

Transakce s majetkem Fondu může být zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým závazkům a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu. Fond toto riziko vyhodnocuje při každé transakci (riziko protistrany z hlediska identifikace, ověření bonity apod.).

Vzhledem k transakční historii Fondu, kde se jedná především o pronájmy nemovitostí, které dlouhodobě generují odpovídající nájemné, jsou jednotlivé smluvní podmínky a případné vypořádání upraveny přímo v Nájemní smlouvě. V případě prodeje a nákupů nemovitých věcí rovněž využíváno institutů notářských a advokátních úschov, příp. vázaných účtů, což výrazně minimalizuje riziko vypořádání.

Riziko smluvního plnění a závazkových vztahů je vyhodnoceno jako nízké.

c) Tržní riziko

Hodnota majetku, do něhož Fond investuje, může stoupat nebo klesat v závislosti na změnách ekonomických podmínek, úrokových měr a způsobu, jak trh příslušný majetek vnímá. Tržní riziko je obecné riziko spojené s filozofií investice do investičního fondu, investor v souladu se statutem Fondu před svou investicí toto obecné riziko akceptovat. Jak již bylo výše zmíněno, Fond očekává celkem příznivý vývoj na realitním trhu, a proto toto riziko bylo ve sledovaném období a pro následující pololetí vnímá jako nízké riziko. Fond se nadále plánuje věnovat především využívání nemovitostí k pronájmům, což mu zajišťuje stabilní výnosy bez výrazných rizik.

Tržní riziko lze vyhodnotit jako nízké.

d) Riziko stavebních vad

Jako jedno nejvíce vnímaných rizik u Fondu nemovitostního typu je riziko stavebních vad. Toto riziko může snížit významně hodnotu nemovitostních aktiv v majetku Fondu. Ve sledovaném období nedošlo k výskytu této rizikové události a Fond ani nenabýval nová nemovitostní aktiv.

Fond ve vlastněných nemovitostech provádí stavební úpravy (oprava fasády a elektronické zabezpečení u nemovitostí v Praze – Horních Počernicích), smluvní vztahy jsou upraveny ve smlouvě o dílo, včetně odpovědnosti za vady, záruky, reklamace, příp. sankce. Riziko smluvního plnění a závazkových vztahů je nízké.

V transakční historii se nevyskytly stavební vady. Riziko je vyhodnoceno jako nízké.

e) Úvěrové riziko

Riziko spojené s případným nedodržáním závazků protistrany Fondu, tj. že emitent investičního nástroje v majetku Fondu či protistrana smluvního vztahu (při realizaci konkrétní investice) nedodrží svůj závazek, případně dlužník pohledávky tuto pohledávku včas a v plné výši nesplatí.

Aktuálně (tj. k 30. 6. 2015) Fond nevykazuje žádné poskytnuté úvěry.

Tomuto riziku tedy není Fond reálně vystaven.

- **Transakce se spřízněnými stranami**

Fond eviduje následující významné transakce se spřízněnými osobami ve sledovaném období:

Subjekt	Popis transakce	Částka v tis. Kč
Metrostav, a.s.	Nakoupené služby	8 487
	Pořízení dlouhodobého majetku	1 764
	Prodané služby (nájemné)	79 750
	Výplata dividendy za rok 2014*)	9 440
	Pohledávky z obchodních vztahů (zůstatek)	24 603
Metrostav Facility, s.r.o.	Závazky z obchodních vztahů (zůstatek)	50 194
	Nakoupený materiál	38
	Nakoupené služby	809
	Pořízení dlouhodobého majetku	42
Metrostav, a.s. organizační zložka Bratislava	Závazky z obchodních vztahů (zůstatek)	93
	Nakoupené služby	50
	Prodané služby (nájemné)	235
Pragis, a.s.	Pohledávky z obchodních vztahů (zůstatek)	140
	Pořízení dlouhodobého majetku	2 112
CCE Praha, spol. s r.o.	Závazky z obchodních vztahů (zůstatek)	40
Subterra, a.s.	Výplata dividendy za rok 2014*)	476

*) Částka po odečtení srážkové daně z příjmu

- **Ostatní skutečnosti**

V průběhu prvního pololetí roku 2015 nedošlo ke změnám účetních metod.

V období mezi 30. 6. 2015 a sestavením této pololetní zprávy nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou či důchodovou situaci Fondu, a které by si vyžádaly úpravu této zprávy.

- **Podnikatelská činnost obchodních společností nacházejících se v majetku Fondu**

Fond nevlastní obchodní podíl v jiných společnostech.

4. Prohlášení oprávněné osoby emitenta

Jako oprávněná osoba emitenta,

tímto prohlašuji,

že při vynaložení odborné péče řádného hospodáře a nejlepšího vědomí podává vyhotovená pololetní zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti výsledků hospodaření Fondu.

V průběhu prvního pololetí roku 2015 nedošlo ke změnám účetních metod.

V období mezi 30. 6. 2015 a sestavením této pololetní zprávy nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou či důchodovou situaci Fondu, a které by si vyžádaly úpravu této zprávy.

V Praze dne 15. 2. 2016



Ing. Lubomír Prosek, Ing. Petr Janoušek
zmocněnci
AMISTA investiční společnost, a.s.
jako statutární orgán
Metrostav nemovitostní, investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a.s.