



Opravná výroční zpráva fondu

**PILSENINVEST SICAV, a.s.**

za účetní období od 1. 1. 2018 do 31. 10. 2018

V Praze 16. 12. 2019

### Oprava a doplnění Výroční zprávy PILSENINVEST SICAV, a.s. za účetní období od 1. 1. 2018 do 31. 10. 2018

Představenstvo společnosti PILSENINVEST SICAV, a.s. informuje, že k dnešnímu dni došlo na základě výzvy České národní banky k doplnění a opravě Výroční zprávy fondu PILSENINVEST SICAV, a.s. za účetní období od 1. 1. 2018 do 31. 10. 2018

Fond opravil vykazování investičních akcií s právem na odkup. Akcie původně byly vykázány jako součást vlastního kapitálu společnosti, do kapitálových fondů byl účtován příděl ze zisku společnosti. Při prvotním posuzování vycházel Fond z toho, že investiční akcie, tak jak je definována statutem Fondu:

1. nezahrnuje smluvní závazek dodat hotovost nebo jiné finanční aktivum, protože není stanovena pevná splatnost akcií ani pevný a pravidelný podíl na zisku a
2. případná distribuce zisku podléhá rozhodnutí Valné hromady Fondu (viz bod 10.12 Statutu Fondu) a není tedy automatická,

Fond se proto domníval, že investiční akcie splňují kritéria kapitálového nástroje a mají být v účetní závěrce sestavené v souladu s IFRS vykázány jako kapitál.

Na základě nového posouzení ve spolupráci s ČNB jsou investiční akcie fondu považovány za Finanční nástroj s prodejní opcí, který zahrnuje smluvní závazek emitenta zpětně odkoupit či umožit tento nástroj za hotovost nebo jiné finanční aktivum při uplatnění prodejní opce.

Fond opravil klasifikaci investičních akcií jako závazek Fondu a změna jejich hodnoty je vykazována v rámci Výkazu o úplném výsledku ve zvláštním řádku „Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění“. Opravy byly návazně promítnuty i do výkazu vlastního kapitálu, výkazu peněžních toků a přílohy k účetní závěrce.

Změna vykázání investičních akcií neměla vliv na výpočet jejich hodnoty.

Fond doplnil nebo upřesnil některé prezentované informace ve výroční zprávě a v účetní závěrce.

Změny a opravy byly provedeny na těchto stránkách:

Strana	Kapitola	Popis
17	Prohlášení Výroční zprávy na str. 17	Na str. 17 Výroční zprávy je opraveno znění prohlášení. Doplnění: prohlášení informovalo o sestavení výroční zprávy namísto účetní závěrky.
23	4)a) Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF)	V původní Výroční zprávě nebylo zřejmé, zda jsou za vedoucí osoby vedle členů správní / dozorčí rady považováni i ředitelé správy majetku. Doplnění: znění bylo upraveno a rozděleno na vedoucí osoby a zaměstnance.
23-24	4)d)e)Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF)	Původní Výroční zpráva obsahovala nedostatečný popis principů odměňování osob s řídicí pravomocí.
26	14) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP a § 118 odst. 4 písm. k) ZPKT)	Původní Výroční zpráva nespĺňovala požadavek stanovený v § 118 odst. 4 písm. k) ZPKT. Výroční zpráva byla opravena a doplněna o účetní odměnu auditora.
27	15) a) Pověření zmocněnci ve fondu v průběhu účetního období	Výroční zpráva rekapitulovala období výkonu činnosti portfolio manažera namísto období

		výkonu funkce činnosti pověřeného zmocněnce.
44-45	Výkaz o finanční pozici (Rozvaha)	Změna hodnot vlastního kapitálu z důvodu reklasifikace investičních akcií s právem na odkup z vlastního kapitálu do závazků
46-47	Výkaz o úplném výsledku	Doplnění hodnot úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup z důvodu reklasifikace investičních akcií s právem na odkup z vlastního kapitálu do závazků
48	Výkaz změn vlastního kapitálu	Změna hodnot vlastního kapitálu z důvodu reklasifikace investičních akcií s právem na odkup z vlastního kapitálu do závazků
49	Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup	Doplnění nového výkazu z důvodu reklasifikace položek investičních akcií s právem na odkup z vlastního kapitálu do závazků
54-55	2. Přehled základních účetních politik	Podkapitola 2.8. Investice do nemovitostí – aktualizace bodu – zpřesnění termínu „hospodářský výsledek“ na „hospodářský výsledek, respektive navýšení hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup“
56-57	2. Přehled základních účetních politik	Podkapitola 2.14-Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup doplnění nové podkapitoly z důvodu reklasifikace položek investičních akcií s právem na odkup z vlastního kapitálu do závazků
57-58	2. Přehled základních účetních politik	2.17 Splatná a odložená daň z příjmů - doplnění prvního odstavce z důvodu reklasifikace položek investičních akcií s právem na odkup z vlastního kapitálu do závazků
65-66	4. První přijetí IFRS	Podbod Sesouhlasení CZ GAAP s IFRS doplnění prvního odstavce z důvodu reklasifikace položek investičních akcií s právem na odkup z vlastního kapitálu do závazků
73	9. Ukončované operace aktiv a související závazky klasifikované jako určené k rozdělení držitelům investičních akcií s právem na odkup	Aktualizace tabulek z důvodu reklasifikace položek investičních akcií s právem na odkup z vlastního kapitálu do závazků
74	10. Vlastní Kapitál	Změna struktury základního kapitálu z důvodu reklasifikace položek investičních akcií s právem na odkup z vlastního kapitálu do závazků
74	11. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	Doplnění nové kapitoly z důvodu reklasifikace položek investičních akcií s právem na odkup z vlastního kapitálu do závazků
79	20. Řízení finančních rizik	Podbod Analýza citlivosti - upřesnění textu v souvislosti s reklasifikací investičních akcií s právem na odkup z kapitálu do závazků
80	20. Řízení finančních rizik	Podbod c) Úvěrové riziko -- upřesnění textu, aktualizace tabulek v souvislosti s reklasifikací investičních akcií s právem na odkup z kapitálu do závazků
81-82	20. Řízení finančních rizik	Podbod 20.3. riziko likvidity – doplnění čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup do tabulek v souvislosti s jejich reklasifikací

		z kapitálu do závazků investičních akcií s právem na odkup z vlastního kapitálu do závazků
86	20. Řízení finančních rizik	Podbod 20.12 Riziko spojené s využitím cizího kapitálu pro dosahování investičních cílů Fondu aktualizace druhého odstavce v souvislosti s reklasifikací investičních akcií s právem na odkup z kapitálu do závazků
86-87	20. Řízení finančních rizik	Podbod 20.12. Řízení zdrojů financování přejmenování kapitoly a aktualizovce tabulek z důvodu reklasifikace položek investičních akcií s právem na odkup z vlastního kapitálu do závazků
88	20. Řízení finančních rizik	Podbod 20.17. aktualizace odstavce z důvodu reklasifikace položek investičních akcií s právem na odkup z vlastního kapitálu do závazků
89	20. Řízení finančních rizik	Podbod 20.21- Riziko zrušení společnosti, upřesnění bodu II.
90	22. Změny účetních politik a opravy chyb minulých let	Doplnění nové kapitoly z důvodu reklasifikace položek investičních akcií s právem na odkup z vlastního kapitálu do závazků vlastního kapitálu. Posouzení investičních akcií jako závazek – z důvodu reklasifikace položek investičních akcií s právem na odkup z vlastního kapitálu do závazků – oprava chyby
90	Bod 21 Události po rozvahovém dni – Doplnění informace o významných událostech mezi vydáním původní a opravné výroční zprávy	Doplnění prohlášení
91-92	23. Schválení účetní závěrky	Doplnění bodu 23 o informace představenstva k opravě Výroční zprávy

## VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (ROZVAHA)

v tis. Kč	Poznámka	31. října 2018	31. prosince 2017	1. ledna 2017
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>				
<b>Vlastní kapitál – neinvestiční</b>				
Základní kapitál	10	2 120	2 120	2 120
Kumulované ztráty		-1 153	-1 153	-1 153
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>967</b>	<b>967</b>	<b>967</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné k zakladatelským akciím celkem</b>				
		<b>967</b>	<b>967</b>	<b>967</b>
<b>Vlastní kapitál - investiční</b>				
<i>Oprava</i>		<i>169 434</i>	<i>115 203</i>	<i>95 778</i>
<i>Oprava</i>		<i>-169 434</i>	<i>115 203</i>	<i>95 778</i>
<b>Vlastní kapitál – investiční po opravě</b>		<b>0 (*)</b>	<b>0 (*)</b>	<b>0 (*)</b>
<b>ZÁVAZKY - investiční</b>				
<u>Krátkodobé závazky:</u>				
Krátkodobé závazky	12	42 227	35 769	163 067
Závazky související s aktivy klasifikovanými jako držené k rozdělení vlastníkům	9	805	200	0
<u>Dlouhodobé závazky:</u>				
Odložený daňový závazek	18	20 912	19 281	16 590
Dlouhodobé závazky	13	279 922	312 690	111 602
<b>Závazky investiční celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)</b>		<b>343 866</b>	<b>367 940</b>	<b>291 259</b>
<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup</b>		<b>169 434 (*)</b>	<b>115 203 (*)</b>	<b>95 778 (*)</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>513 300</b>	<b>483 143</b>	<b>387 037</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>514 267 (*)</b>	<b>484 110 (*)</b>	<b>388 004 (*)</b>

(\*) Na základě požadavku ČNB došlo v účetní závěrce k 31.10.2018 k opravě vykázání investičních akcií jako závazku.

Společnost klasifikovala podíly držitelů investičních akcií s právem na odkup jako součást vlastního kapitálu, na řádcích „Vlastní kapitál celkem“. V souladu s IFRS je třeba tyto podíly vykazovat jako samostatnou kategorii závazků společnosti, v samostatném řádku „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“. Běžné i srovnatelné údaje proto byly v účetní závěrce opraveny, položka Vlastní kapitál celkem byla snížena o 169 434 tis. Kč k 31.10. 2018, o 115 203 tis. Kč k 31.12. 2017 a o 95 778 tis. Kč k 1.1. 2017. Tyto hodnoty jsou i nadále vykázány na řádku „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“ a na součtovém řádku „Vlastní kapitál a závazky celkem“.

Detailní přehled všech oprav je uveden na str. 2-4 výroční zprávy.

## VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU (\*)

v tis. Kč	Poznámka	1-10/2018	2017
<b>Pokračující činnosti:</b>			
Výnosy z investice do nemovitostí, z toho:	6	62 029	80 334
- nájemné a přefakturace služeb	6	19 647	23 681
- prodej bytů	6	42 382	56 653
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	6,16	-49 746	-65 892
- zůstatková cena prodaných bytů	6,16	-35 669	-51 698
- ostatní přímé náklady	6,16	-14 077	-14 194
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí	6	53 000	18 025
Ostatní provozní náklady	6,16	-1 524	-2 321
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>		<b>63 759</b>	<b>30 146</b>
Nákladové / výnosové úroky	17	-5 646	-5 332
Ostatní finanční náklady / výnosy	17	-22	-26
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>		<b>-5 668</b>	<b>-5 358</b>
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>		<b>58 091</b>	<b>24 788</b>
Daň z příjmů za běžnou činnost	18	-3 837	-5 873
<b>Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup</b>		<b>54 254</b>	<b>18 915</b>
Úplný hospodářský výsledek před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup:			
- z pokračujících činností za účetní období		54 254	18 915
- z ukončovaných operací	9	-23	510
Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		54 231	19 425
- <b>Přírůstek resp. úbytek čisté hodnoty aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií</b>		<b>54 231</b>	<b>19 425</b>
- <b>Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zvýšení čistých aktiv na 1 investiční akcii</b>	11	<b>258,39 Kč</b>	<b>92,55 Kč</b>
<b>Základní zisk na 1 zakladatelskou akcii</b>		<b>0 Kč</b>	<b>0 Kč</b>

Vykázání změny čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění na akcii je popsáno v bodu 11 přílohy k účetní závěrce.

(\*) Na základě požadavku ČNB došlo v účetní závěrce k 31.10.2018 k opravě vykázání investičních akcií jako závazku.

Společnost původně klasifikovala podíly držitelů investičních akcií s právem na odkup jako součást vlastního kapitálu. Položka „Výsledek hospodaření za účetní období“ ve které je vykázán zisk týkající se investiční části byla dále pro srozumitelnější vykázání lépe popsána na „Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup“.

Dále byly samostatně vykázány 2 řádky:

“Přírůstek resp. úbytek čisté hodnoty aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií”

„Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií“

Detailní přehled všech oprav je uveden na str. 2-4 výroční zprávy.

## VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU (\*\*)

Před opravou

v tis. Kč	Základní kapitál	Ostatní fondy ze zisku	Kumulované ztráty	Úplný výsledek hospodaření	Celkem
<b>Zůstatek k 1. lednu 2017</b>	<b>212 000</b>	<b>200</b>	<b>-115 455</b>		<b>96 745</b>
Úplný hospodářský výsledek za rok 2017 (*)				19 425	19 425
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2017</b>	<b>212 000</b>	<b>200</b>	<b>-115 455</b>	<b>19 425</b>	<b>116 170</b>
Rozdělení zisku 2017			19 425	-19 425	
Úplný hospodářský výsledek za období od 1. ledna do 31. října 2018 (*)				54 231	54 231
<b>Zůstatek k 31. říjnu 2018</b>	<b>212 000</b>	<b>200</b>	<b>-96 030</b>	<b>54 231</b>	<b>170 401</b>

Po opravě

v tis. Kč	Základní kapitál	Kumulované ztráty	Úplný výsledek hospodaření	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 1. lednu 2017 (*)</b>	<b>2 120</b>	<b>-1 153</b>	<b>0</b>	<b>967</b>
Úplný hospodářský výsledek za rok 2017 připadající na zakladatelské akcie				
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2017</b>	<b>2 120</b>	<b>-1 153</b>	<b>0</b>	<b>967</b>
Rozdělení zisku 2017				
Úplný hospodářský výsledek za období od 1. ledna do 31. října 2018 připadající na zakladatelské akcie				
<b>Zůstatek k 31. říjnu 2018</b>	<b>2 120</b>	<b>-1 153</b>	<b>0</b>	<b>967</b>

(\*) Společnost měla prodloužené účetní období od 31. 12. 2014 do 31. 12. 2016, údaj k 1.1.2016 není k dispozici.



(\*\*) Na základě požadavku ČNB došlo v účetní závěrce k 31.10.2018 k opravě vykázání investičních akcií jako závazku.

Výkaz změn vlastního kapitálu byl opraven o změnu hodnot investičních akcií a do účetní závěrky byl doplněn samostatný výkaz „Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup“ shrnující přehled změn hodnoty investičních akcií v období.

Detailní přehled všech oprav je uveden na str. 2-4 výroční zprávy.

**VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ S PRÁVEM NA ODKUP (\*\*)**

	<i>Poznámka</i>	<b>2018</b>	<b>2017 (*)</b>
<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií</b>			
<b>k 1. lednu po opravách</b>	<b>11</b>	<b>115 203</b>	<b>95 778</b>
<i>Příjem z vydaných investičních akcií</i>			
<i>Splacení investičních akcií</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Zvýšení čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií</i>		<i>54 231</i>	<i>19 425</i>
<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup ke konci účetního období (tj. k 31.12.2017 a 31.10.2018)</b>			
	<b>11</b>	<b>169 434</b>	<b>115 203</b>

(\*) Společnost měla prodloužené účetní období od 31. 12. 2014 do 31. 12. 2016, údaj k 1.1.2016 není k dispozici.

(\*\*) Na základě požadavku ČNB došlo v účetní závěrce k 31.10.2018 k opravě vykázání investičních akcií jako závazku. Byl opraven výkaz změn vlastního kapitálu a byl doplněn samostatný výkaz „Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup“ shrnující přehled změn hodnoty investičních akcií v období.

Detailní přehled všech oprav je uveden na str. 2-4 výroční zprávy.

**VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘÍRADITELNÝCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ**

	<b>31. října 2018</b>	<b>31. prosince 2017</b>	<b>1. ledna 2017</b>
Počet investičních akcií (ks)	209 880	209 880	209 880
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	169 434	115 203	95 778
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	807,290	548,899	456,346

## VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ

v tis. Kč	Poznámka	1-10/2018	2017
<b>Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií za období</b>			
		58 091	24 788
<u>Úpravy o nepeněžní operace</u>			
Odpis stálých aktiv a odpis pohledávek		-53 926	-7 249
Čistý zisk / ztráta z finančních operací - nepeněžní	16	1 542	2 361
Úprava o nákladové a výnosové úroky	16	22	26
Úprava o přecenění nemovitosti		5 646	5 332
Ostatní nepeněžní operace		-53 000	-18 025
		-8 136	-3 058
<b>Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu</b>		<b>4 165</b>	<b>17 539</b>
<u>Změna stavu pracovního kapitálu</u>			
Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv		11 299	-134 821
Změna stavu závazků a časového rozlišení pasív		4 236	-7 724
		7 063	-127 097
<b>Čistý provozní peněžní tok před zdaněním a mimořádnými položkami</b>		<b>15 464</b>	<b>-117 282</b>
Zaplacené úroky		-2 824	-3 831
Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost		-3 200	-3 563
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>		<b>9 440</b>	<b>-124 676</b>
<u>Výdaje spojené s nabytím investice do nemovitostí</u>			
Příjmy z prodeje bytů			-115 626
		40 391	47 721
<b>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>		<b>40 391</b>	<b>-67 905</b>
<u>Změna stavu závazků z financování</u>			
		-32 768	201 088
<b>Čistý peněžní tok z finanční činnosti</b>		<b>-32 768</b>	<b>201 088</b>
<b>Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>		<b>17 063</b>	<b>8 506</b>
<u>Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</u>			
		26 375	17 870
<b>Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>		<b>43 438</b>	<b>26 375</b>
- z toho peněžní prostředky vztažené k základnímu kapitálu		967	967
- z toho peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií		42 471	25 408

Peněžní toky související s ukončováním operacemi jsou zachyceny v poznámce 9.

## Obsah

1) Základní údaje o fondu a účetním období .....	18
2) Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu (§436 odst. 2 ZOK, § 118 odst. 4 písm. a) ZPKT, § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ, §234 odst. 1 písm. b) ZISIF a Článek 105 AIFMR) .....	20
a) Investiční cíle a strategie fondu.....	20
b) Finanční přehled.....	21
3) Údaje o podstatných změnách stanovách a statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF) .....	22
4) Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF) .....	22
a) Principy odměňování zaměstnanců obhospodařovatele fondu .....	22
b) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem fondu celkem .....	23
c) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem.....	23
d) Odměňování obhospodařovatele.....	23
e) Odměňování osob s řídicí pravomocí, členů správní rady/dozorčí rady a ostatních osob s řídicí pravomocí.....	24
5) Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF) .....	24
6) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) fondu v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (Příloha č. 2 písm. a) VoBÚP) .....	24
7) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP) .....	25
8) Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP) .....	25
9) Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP).....	25
10) Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP) .....	25
11) Vývoj hodnoty akcie fondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP).....	26
12) Soudní, správní nebo rozhodčí spory a řízení, které se týkají majetku fondu (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP, (§ 118 odst. 4 písm. a) ZPKT) .....	26
13) Dividendová politika, včetně hodnoty všech vyplacených podílů na zisku připadajících na jednu investiční akcii (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP, § 118 odst. 4 písm. a) ZPKT) .....	26
14) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP a § 118 odst. 4 písm. k) ZPKT) .	26
15) Identifikační údaje členů správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholového vedení fondu v účetním období, informace o pracovních či jiných smlouvách těchto osob uzavřených s fondem nebo jeho dceřinými společnostmi, informace o jejich manažerských odborných znalostech a	

zkušenostech, informace o společnostech, ve kterých byly tyto osoby v předešlých pěti letech členy správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo jejich společníkem, prohlášení těchto osob k možným střetům zájmů, případně informace o odsouzeních za podvodné trestné činy za předešlých pět let, údaje o veškerých konkurzních řízeních, správách a likvidacích, se kterými byly tyto osoby v předešlých pěti letech spojeny a dále údaje o jakémkoliv úředním veřejném obvinění nebo sankcích proti takové osobě ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů..	27
a) Pověření zmocněnci ve fondu v průběhu účetního období .....	27
b) Členové správní rady či dozorčí rady fondu v průběhu účetního období .....	28
c) Členové výboru pro audit v průběhu účetního období .....	28
d) Členové investičního výboru v průběhu účetního období .....	28
16) Samostatná část s informacemi dle § 118 odst. 4 písm. b), c), e) j), l) a 5 ZPKT.....	29
a) Informace o kodexech řízení a správy a jejich uplatňování .....	29
b) Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu fondu k rizikům, kterým fond je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví .....	29
c) Popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu, správní rady či jiného výkonného nebo kontrolního orgánu fondu.....	30
d) Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady fondu.....	31
e) Struktura vlastního kapitálu fondu, včetně cenných papírů nepřijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a určení různých druhů akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na emitentovi a podílu na základním (fondovém) kapitálu každého druhu akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na fondu.....	31
f) Omezení převoditelnosti cenných papírů .....	33
g) Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech fondu.....	33
h) Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv .....	33
i) Omezení hlasovacích práv.....	33
j) Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představujících podíl na fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou fondu známy, .....	33
k) Zvláštní pravidla určující volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov a statutu fondu .....	33
l) Zvláštní působnosti statutárního orgánu nebo správní rady podle ZOK.....	33
m) Významné smlouvy, ve kterých je fond smluvní stranou a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnutí fondu v důsledku nabídky převzetí, a o účincích z nich vyplývajících, s výjimkou takových smluv, jejichž uveřejnění by bylo pro fond vážně poškozující;..	34
n) Smlouvy mezi fondem a členy jeho statutárního orgánu nebo zaměstnanci, kterými je fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí.....	34
o) Programy, na jejichž základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek, a o tom, jakým způsobem jsou práva z těchto cenných papírů vykonávána.....	34

17) Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ) .....	34
18) Prohlášení oprávněných osob fondu .....	34
Příloha č. 1 – Zpráva auditora.....	36
Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF) .....	43
1. Obecné informace .....	51
2. Přehled základních účetních politik.....	52
2.1. Základní zásady sestavení účetní závěrky .....	52
2.2. Prohlášení o shodě s účetními pravidly.....	53
2.3. Vykazování podle segmentů.....	53
2.4. Přepočty cizích měn.....	53
2.5. Finanční aktiva.....	53
2.6. Účtování a oceňování finančních aktiv .....	54
2.7. Snížení hodnoty finančních aktiv.....	54
2.8. Investice do nemovitostí .....	54
2.9. Leasing.....	55
2.10. Obchodní pohledávky.....	55
2.11. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty .....	56
2.12. Dlouhodobá aktiva držena k rozdělení vlastníkům .....	56
2.13. Základní kapitál.....	56
2.14. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup.....	56
2.15. Obchodní závazky .....	57
2.16. Půjčky.....	57
2.17. Splatná a odložená daň z příjmů .....	57
2.18. Rezervy .....	58
2.19. Vykazování výnosů .....	58
2.20. Spřízněné strany .....	58
2.21. Následné události .....	58
3. Rozhodující účetní odhady a úsudky .....	59
3.1. Významné účetní odhady a předpoklady.....	59
3.1.1. Ocenění investice do nemovitostí na reálnou hodnotu .....	59
3.2. Nové a novelizované standardy uplatňované Společností.....	59
4. První přijetí IFRS.....	65
5. Informace o segmentech.....	68
6. Investice do nemovitostí .....	70
7. Krátkodobé pohledávky.....	72
8. Peníze a peněžní ekvivalenty.....	73

9. Ukončované operace a aktiva a související závazky klasifikované jako určené k rozdělení <b>držitelům investičních akcií s právem na odkup</b> .....	73
10. Vlastní kapitál .....	74
11. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií.....	74
12. krátkodobé závazky .....	75
13. Dlouhodobé závazky.....	75
14. Podmíněné závazky .....	75
15. Smluvní a jiné budoucí závazky .....	76
16. Druhové členění nákladů .....	76
17. Finanční náklady .....	76
18. Daň z příjmů.....	77
19. transakce se spřízněnými stranami .....	77
20. Řízení finančních rizik .....	78
20.1. Tržní riziko: .....	78
20.2. Úvěrové (kreditní) riziko .....	80
20.3. Riziko likvidity .....	81
20.4. Expozice a koncentrace rizik:.....	83
20.5. Měnové riziko .....	84
20.6. Ostatní rizika - operační, právní a ostatní: .....	84
20.7. Riziko spojené s investicemi do nemovitostí.....	84
20.8. Rizika spojená se stavebními vadami .....	85
20.9. Rizika spojená s nabytím zahraniční nemovitosti.....	85
20.10. Rizika spojená s možností selhání společnosti .....	85
20.11. Riziko spojené s financováním výstavby nemovitostí .....	86
20.12. Riziko spojené s využitím cizího kapitálu pro dosahování investičních cílů Fondu .....	86
20.13. Riziko vypořádání .....	87
20.14. Riziko zvýšení investičních nákladů jednotlivých projektů.....	87
20.15. Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace .....	87
20.16. Riziko ztráty svěřeného majetku .....	87
20.17. Riziko nestálé aktuální hodnoty investičních akcií s právem na odkup vydaných Fondem	88
20.18. Operační riziko.....	88
20.19. Riziko vypořádání .....	88
20.20. Riziko právních vad nemovitostí.....	88
20.21. Riziko zrušení Společnosti (Fondu) .....	89
20.22. Riziko odejmutí povolení k činnosti.....	89

20.23. Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře .....	89
20.24. Riziko ostatních právních vad .....	90
21. Události po konci účetního období.....	90
22. Změny účetních politik a opravy chyb minulých let .....	90
23. Schválení účetní závěrky.....	90
Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK) .....	92
1) Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK) .....	92
2) Přehled jednání učiněných v účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. d) ZOK) .....	92
3) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK).....	92
4) Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK) .....	93
5) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK).....	93
Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP) .....	94
Příloha č. 5 – Čestná prohlášení současných členů správních, řídicích, dozorčích orgánů fondu a členů jeho vrcholového vedení + informace o společnostech, ve kterých byly tyto osoby členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech + stejné informace o bývalých členech správních, řídicích, dozorčích orgánů fondu či vrcholového vedení fondu, kteří byli členy orgánů fondu alespoň po určitou část účetního období .....	95



Ve výroční zprávě použité zkratky základních právních předpisů, kterými se fond řídí při své činnosti:

VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
NOZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb. o auditorech
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví
Vyhláška o ochraně trhu	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci
Nařízení 809/2004	Nařízení Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech, úpravu prospektů, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování prospektů a šíření inzerátů
Nařízení 596/2014	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu
AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled

Tato výroční zpráva emitenta je sestavená dle ustanovení § 118 zákona č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZPKT“).

*Účetní závěrka byla sestavena v souladu se standardem IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards, IAS/IFRS) a jejich interpretacemi (SIC, IFRIC) ve znění přijatém Evropskou unií.*

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

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

Tato výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

## 1) Základní údaje o fondu a účetním období

Název fondu/emitenta: **PILSENINVEST SICAV, a. s.**

IČ: **285 50 536**

LEI: **315700RV3QNNR7MD6A52**

Sídlo: **Hvězdova 1716/2b, Praha 4 – Nusle, 140 00**

Předmět podnikání: **Emitent je fondem kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb. o investiční společnostech a investičních fondech**

Právní forma: **akciová společnost s proměnným základním kapitálem**

Místo registrace: **Městský soud v Praze**

Číslo registrace: **B 15143**

Vznik: **18. 3. 2009**

Země sídla: **Česká republika**

Telefonní číslo: **+420 277 000 143**

Účetní období: **1. 1. 2018 – 31. 10. 2018**

Obhospodařovatel: **AVANT investiční společnost, a.s.**

IČ: **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:	170 401 945,- Kč (k 31. 10.2018)
- Z toho investiční fondový kapitál:	169 435 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, listinný cenný papír
Obchodovatelnost:	zakladatelské akcie nejsou veřejně obchodovatelné, Převoditelnost zakladatelských akcií je omezená.

Práva spojená s touto akcií: Podíl na ostatním fondovém kapitálu emitenta. S hlasovacími právy, ale bez práva na odkup zakladatelských akcií na účet fondu.

Počet akcií k 1. 1. 2018	2 120 ks
Počet emitovaných akcií	0 ks
Počet odkoupených akcií	0 ks
Počet akcií k 31. 10. 2018	2 120 ks

Bližší informace k právům spojených se zakladatelskou akcií jsou uvedena v zákoně č. 240/2013 Sb. 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 touto akcií: Podíl na ostatním fondovém kapitálu emitenta. S hlasovacími právy, ale bez práva na odkup zakladatelských akcií na účet fondu.

Práva spojená s touto akcií: Podíl na investičním fondovém kapitálu emitenta. Bez hlasovacích práv, ale s právem na odkup investičních akcií na účet fondu.

Počet akcií k 1. 1. 2018	209 880 ks
Počet emitovaných akcií	0 ks
Počet odkoupených akcií	0 ks
Počet akcií k 31. 10. 2018	209 880 ks

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

Ke konci účetního období fond nevidoval žádné emitované ani upsané akcie fondu, které by nebyly plně splaceny.

- 2) Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu (§436 odst. 2 ZOK, § 118 odst. 4 písm. a) ZPKT, § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ, §234 odst. 1 písm. b) ZISIF a Článek 105 AIFMR)
- a) Investiční cíle a strategie fondu

V průběhu sledovaného účetního období společnost PILSENINVEST SICAV, a.s. (dále jen „společnost“ nebo „fond“) vykonávala běžnou činnost v souladu se svým statutem. Výnosy plynoucí z aktiv fondu byly použity k financování běžných nákladových položek, ke splácení poskytnutých úvěrů a k investiční činnosti zejména v oblasti nemovitostí. Zdrojem příjmů byly především příjmy z prodaných nemovitostí (bytových jednotek) a přijatý nájem za pronájem bytových a nebytových jednotek.

Ve sledovaném účetním období se společnost dále soustředila na realizaci prodeje uvolněných bytových jednotek, tím bylo navázáno na strategii nastavenou již v předchozím roce. Probíhala modernizace těchto jednotek v duchu nových trendů a vyšších nároků na bydlení. Díky tomu se dařilo dosahovat vysokého zhodnocení na realitním trhu a maximální návratnosti investic.

K 31. 10. 2018 měl fond zapisovaný základní kapitál přiřaditelný k zakladatelským akciím ve výši 2 120 tis. Kč a celková aktiva ve výši 514 267 tis. Kč. Ve vztahu ke konci předchozího účetního období, tedy k 31. 12. 2017, kdy celková aktiva byla ve výši 484 110 tis. Kč, se jedná o nárůst hodnoty aktiv ve výši 6,23 %, což bylo způsobeno zejména nárůstem tržní hodnoty nemovitostí. Celkový vlastní kapitál fondu činil ke dni 31. 10. 2018 částku 170 401 tis. Kč, z toho vlastní kapitál připadající na investiční majetek činil 169 435 tis. Kč a vlastní kapitál připadající na ostatní majetek činil 967 tis. Kč.

Hospodářský výsledek ke dni 31. 10. 2018 byl uzavřen ziskem ve výši 54 231 tis. Kč. Hodnota jedné investiční akcie fondu k 31. 10. 2018 činila 807 Kč.

Nárůst hospodářského výsledku, a tedy i hodnoty investiční akcie je ovlivněn zejména změnou reálné hodnoty investice do nemovitostí a to ve výši 53 000 tis. Kč.

Dne 2. 1. 2017 byly investiční akcie společnosti přijaty na regulovaný trh Burzy cenných papírů Praha, a.s. k veřejné obchodovatelnosti.

Společnost bude v následujícím období pokračovat v prodeji uvolněných bytů, kde chce maximálně využít situace na stále rostoucím trhu nemovitostí, i když lze pozorovat určité zpomalení zejména v region mimo Prahu a tím dosáhnout maximálního zhodnocení investic. Z těchto důvodů bude společnost nadále více investovat do oprav uvolněných bytů před jejich prodejem, jelikož současný trh vyžaduje kvalitativně vyšší standart 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 v roce 2017), 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.

Dále se budou sledovat případné investiční příležitosti v daném segmentu, přestože se vzhledem ke stále rostoucí a vypjaté cenové hladině mnoho zajímavých nabídek nedá očekávat.

Co se týká stavu nemovitostního portfolia, pokračuje pozitivní vývoj, úspěšně pokračují nadále revitalizace zejména panelových bytových domů a tím dochází také ke zhodnocování bytových jednotek.

Z důvodu kultivace portfolia bytových jednotek a ke zvýšení jeho atraktivity přistoupila společnost k odštěpení méně kvalitních a hůře prodejních 6 bytových jednotek v k.ú. Ostrov nad Ohří, a to na základě projektu rozdělení formou odštěpení se vznikem nové společnosti ze dne 11. 2. 2019.

#### b) Finanční přehled

V této části je uveden pouze základní komentovaný přehled o portfoliu fondu a jeho výsledcích za poslední účetní období. Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 této výroční zprávy.

#### Přehled portfolia

Ukazatel	Stav k 31. 10. 2018	Stav k 31. 12. 2017	% podíl	změna podílu položky v procentních bodech
Celková aktiva fondu	514 267 302	484 109 617	100	
Peněžní prostředky	43 437 556	26 375 497	8,5	3,05
Nemovitosti	453 641 300	436 310 060	88,2	-1,90
Ostatní majetek	17 188 446	21 424 060	3,3	-1,10

#### Významné majetkové účasti

Společnost nevlastní žádnou významnou majetkovou účast.

#### Popis významných nemovitostí v členění dle katastrálního území

počet jednotek	Nemovitost dle katastrálního území
40	Plzeň
52	Bolevec
6	Lobzy
22	Skvrňany
9	Dýšina
6	Ostrov nad Ohří
30	Rokycany
64	Plzeň - Vinice
<b>229</b>	<b>C e l k e m</b>

Z výše uvedeného počtu 229 jednotek je 227 bytových jednotek a 2 nebytové jednotky. Jednotky jsou využívány buď jako byt nebo jako nebytový prostor a jsou pronajímány na dlouhodobý nájem.

## Přehled výsledků investiční činnosti

Ukazatel	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.10.2018	% podíl 2017	% podíl 2018	změna 10 měsíců 2018 vs rok 2017 v %	Legenda
Běžné výnosy	23 681	19 647	50,2%	24,8%	-17,0%	Nájemné a přefakturace služeb
Realizované čisté výnosy z prodeje majetku	4 955	6 713	10,5%	8,5%	35,5%	Prodej bytů mínus ZC prodaných bytů
Nerealizované výnosy (z přecenění majetku)	18 025	53 000	38,2%	66,8%	194,0%	Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí
Ostatní výnosy	510		1,1%	0,0%	-100,0%	Výnos z ukončovaných operací
<b>Výnosy celkem</b>	<b>47 171</b>	<b>79 360</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>68,2%</b>	
Správní náklady	16 515	15 601	59,5%	62,1%	-5,5%	Ostatní přímé náklady a Ostatní provozní náklady
Ostatní náklady	11 231	9 528	40,5%	37,9%	-15,2%	Finanční náklady a daň z příjmu, v roce 2018 HV z ukončovaných činností
<b>Náklady celkem</b>	<b>27 746</b>	<b>25 129</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>-9,4%</b>	
<b>Čistá změna hodnoty portfolia</b>	<b>19 425</b>	<b>54 231</b>			<b>179,2%</b>	

- 3) Údaje o podstatných změnách stanovách a statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF)

Ve sledovaném období nedošlo k žádným změnám jak ve stanovách, tak ve statutu fondu.

- 4) Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF)

- a) Principy odměňování zaměstnanců obhospodařovatele fondu

Zaměstnanci obhospodařovatele (včetně portfolio manažera fondu) ani pověření zmocněnci statutárního ředitele nejsou odměňováni fondem. Tyto osoby jsou odměňovány statutárním ředitelem v souladu s jeho vnitřními zásadami pro odměňování, které byly vytvořeny v souladu s požadavky AIFMR.

Obhospodařovatel fondu vytvořil systém pro odměňování svých zaměstnanců, včetně vedoucích osob, kterým se stanoví, že odměna je tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou (výkonnostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření obhospodařovatele a hodnocení výkonu příslušného zaměstnance.

Obhospodařovatel fondu uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k zaměstnancům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven obhospodařovatel fondu nebo obhospodařovaný fond. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a nepodněčují k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu obhospodařovaných fondů, jsou v souladu s jejich strategií a zahrnují postupy k zamezování střetu zájmů.

**Vedoucí osoby, kteří při výkonu činností v rámci jejich pracovní pozice nebo funkce mají podstatný vliv na rizikový profil fondu:**

- členové představenstva a dozorčí rady,

**Zaměstnanci, kteří při výkonu činností v rámci jejich pracovní pozice nebo funkce mají podstatný vliv na rizikový profil fondu:**

- ředitelé správy majetku

Na tuto skupinu osob se rovněž uplatňují výše uvedená pravidla o stanovení pevné nárokové a pohyblivé nenárokové složce odměny s tím, že mzda a výkonnostní odměna musí být vhodně vyvážené. Vhodný poměr mezi mzdou a výkonnostní odměnou se stanovuje individuálně.

Obhospodařovatel fondu je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých zaměstnanců. Vzhledem ke skutečnosti, že obhospodařovatel obhospodařuje vysoký počet investičních fondů, jsou níže uvedená čísla pouze poměrnou částí celkové částky vyplacené obhospodařovatelem fondu jeho zaměstnancům, neboť zaměstnanci obhospodařovatele zajišťují služby obhospodařování a administrace zpravidla ve vztahu k více fondům. Obhospodařovatel zavedl metodu výpočtu poměrné částky připadající na jednotlivé fondy založenou na objektivních kritériích.

b) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem fondu celkem

<b>Pevná složka odměn:</b>	330 tis. Kč
<b>Pohyblivá složka odměn:</b>	0 tis. Kč
<b>Počet příjemců:</b>	54
<b>Odměny za zhodnocení kapitálu:</b>	0 tis. Kč

c) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem.

<b>Odměny vedoucích osob:</b>	24 tis. Kč
<b>Počet příjemců:</b>	4
<b>Odměny ostatních zaměstnanců:</b>	306 tis. Kč
<b>Počet příjemců:</b>	50

d) Odměňování obhospodařovatele

**Za celé účetní období zaplatil Fond společnosti AVANT investiční společnost, a.s. jako svému statutárnímu orgánu za výkon činností obhospodařování a administrace částku souhrnně 532 tis. Kč. Vyplacená částka byla stanovena na základě smlouvy o výkonu funkce schválené valnou hromadou fondu a skládá se z následujících položek:**

- (i) **Investiční společnosti přísluší za výkon funkce odměna, která činí 53 000,- Kč za každý započatý kalendářní měsíc.**

**Žádná ze složek odměny statutárního ředitele nevybízí statutární orgán k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu fondu.**

<b>Nepeněžitě příjmy:</b>	<i>nebyly</i>
<b>Akcie fondu:</b>	<i>0 ks investičních akcií</i>
<b>Opce a srovnatelné investiční nástroje, jejichž hodnota se nevztahuje k akciím fondu:</b>	<i>0</i>

**Obhospodařovatel nevlastní žádné cenné papíry představující podíl na emitentovi a nevlastní ani žádná jiná práva k akciím představující podíl na emitentovi.**

- e) Odměňování osob s řídicí pravomocí, členů správní rady/dozorčí rady a ostatních osob s řídicí pravomocí

**(i) Pověření zmocněnci, resp. Členové statutárního orgánu souhrnně**

<b>Peněžitě příjmy:</b>	<i>0 tis. Kč</i>
<b>Nepeněžitě příjmy:</b>	<i>nebyly</i>
<b>Akcie fondu:</b>	<i>0 ks investičních akcií</i>
<b>Opce a srovnatelné investiční nástroje, jejichž hodnota se nevztahuje k akciím fondu:</b>	<i>0</i>

**(ii) Členové správní rady souhrnně**

<b>Peněžitě příjmy:</b>	<i>0 tis. Kč</i>
<b>Nepeněžitě příjmy:</b>	<i>nebyly</i>
<b>Akcie fondu:</b>	<i>0 ks investičních akcií</i>
<b>Opce a srovnatelné investiční nástroje, jejichž hodnota se nevztahuje k akciím fondu:</b>	<i>0</i>

**(iii) Ostatní osoby s řídicí pravomocí souhrnně**

<b>Peněžitě příjmy:</b>	<i>0 tis. Kč</i>
<b>Nepeněžitě příjmy:</b>	<i>nebyly</i>
<b>Akcie fondu:</b>	<i>0 ks investičních akcií</i>
<b>Opce a srovnatelné investiční nástroje, jejichž hodnota se nevztahuje k akciím fondu:</b>	<i>0</i>

**Fond nepřijal samostatná pravidla týkající se politiky odměňování ani nezřídil výbor pro odměny.**

- 5) Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF)

Emitent v uvedeném účetním období nenabyl žádné vlastní akcie.

- 6) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) fondu v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (Příloha č. 2 písm. a) VoBÚP)

<b>Jméno a příjmení:</b>	<b>Mgr. Robert Robek</b>
<b>Další identifikační údaje:</b>	<b>nar. 7. 9. 1970, bytem Útulná 506/17, Praha 10,</b>
<b>Výkon činnosti portfolio manažera pro fond:</b>	<b>1. 7. 2015 – 31. 10. 2018</b>

**Znalosti a zkušenosti portfolio manažera**

Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo a právní věda. Držitel makléřské licence vydané ČNB pro obchodování s cennými papíry, s praxí v oblasti nemovitostí a s několikaletou zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na cenné papíry, nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti. Od prosince 2015 členem představenstva spol. AVANT investiční společnost, a.s., od června 2017 místopředseda představenstva spol. AVANT investiční společnost, a.s.



**Jméno a příjmení:** Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer  
**Další identifikační údaje:** Datum narození 25. 6. 1971, bytem Chrudimská 2526/2a, Praha 3, 130 00

Výkon činnosti portfolio manažera pro fond: 1. 7. 2015 – 2. 10. 2018

**Znalosti a zkušenosti portfolio manažera**

Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo. Magisterský titul na Fakultě financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické v Praze – obor Finance. Disponuje s 6letou zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti.

**Jméno a příjmení:** Mgr. Ing. Ondřej Pieran  
**Další identifikační údaje:** Datum narození 18. 3. 1983, bytem Rolnická 56, Pudlov, 735 51 Bohumín

Výkon činnosti portfolio manažera pro fond: 2. 10. 2018 – 31. 10. 2018

**Znalosti a zkušenosti portfolio manažera**

Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo a právní věda. Magisterský titul na Fakultě financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické v Praze – obor Finance. Tři roky zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti.

- 7) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP)

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

- 8) Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP)

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

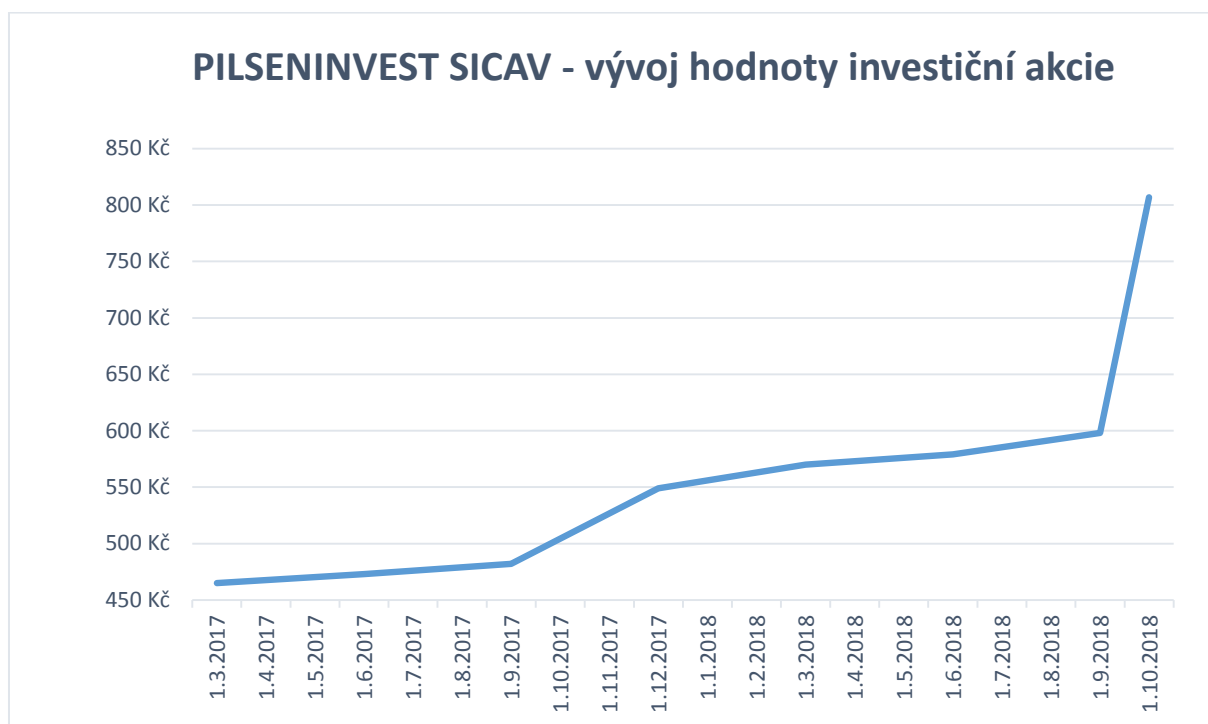
- 9) Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP)

V účetním období nevyužíval fond služeb hlavního podpůrce.

- 10) Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 této výroční zprávy.

## 11) Vývoj hodnoty akcie fondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP)



Fond v rozhodném období nesledoval ani nekopíroval žádný index nebo jiný benchmark.

## 12) Soudní, správní nebo rozhodčí spory a řízení, které se týkají majetku fondu (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP, (§ 118 odst. 4 písm. a) ZPKT)

V účetním období fond nebyl účastníkem žádných správních, soudních nebo rozhodčích řízení, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost fondu.

## 13) Dividendová politika, včetně hodnoty všech vyplacených podílů na zisku připadajících na jednu investiční akcii (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP, § 118 odst. 4 písm. a) ZPKT)

Fond je růstovým investičním fondem a neplánuje výplatu podílu na zisku ani jiné části fondového kapitálu z investiční činnosti. V účetním období fond nevyplatil žádné podíly na zisku na investiční akcii.

## 14) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP a § 118 odst. 4 písm. k) ZPKT)

**Odměna obhospodařovateli:** 532.000 Kč

Součástí odměny obhospodařovateli je úplata za veškeré činnosti při obhospodařování (§ 5 ZISIF odst. 1) a administraci majetku fondu (§ 38 odst. 1 ZISIF).

**Úplata depozitáři:** 228.000 Kč

<b>Účtovaná odměna auditora:</b>	<b>Statutární audit</b>	<b>151.250 Kč</b>
	Ostatní služby	0 Kč

**Údaje o dalších nákladech či daních:** Informace jsou uvedeny v bodu 15 přílohy účetní závěrky

15) Identifikační údaje členů správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholového vedení fondu v účetním období, informace o pracovních či jiných smlouvách těchto osob uzavřených s fondem nebo jeho dceřinými společnostmi, informace o jejich manažerských odborných znalostech a zkušenostech, informace o společnostech, ve kterých byly tyto osoby v předešlých pěti letech členy správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo jejich společníkem, prohlášení těchto osob k možným střetům zájmů, případně informace o odsouzeních za podvodné trestné činy za předešlých pět let, údaje o veškerých konkurzních řízeních, správách a likvidacích, se kterými byly tyto osoby v předešlých pěti letech spojeny a dále údaje o jakémkoliv úředním veřejném obvinění nebo sankcích proti takové osobě ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů

a) Pověření zmocněnci ve fondu v průběhu účetního období

**Jméno a příjmení:** **Mgr. Robert Robek**  
**Další identifikační údaje:** **nar. 7. 9. 1970, bytem Útulná 506/17, Praha 10,**  
**Výkon činnosti pověřeného zmocněnce:** **20. 01. 2015 – 31. 10. 2018**

#### **Znalosti a zkušenosti**

Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo a právní věda. Držitel makléřské licence vydané ČNB pro obchodování s cennými papíry, s praxí v oblasti nemovitostí a s několikaletou zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na cenné papíry, nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti. Od prosince 2015 členem představenstva spol. AVANT investiční společnost, a.s., od června 2017 místopředseda představenstva spol. AVANT investiční společnost, a.s.

Zbývající informace a příslušná prohlášení jsou obsaženy v příloze č. 5 této výroční zprávy.

**Jméno a příjmení:** **Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer**  
**Další identifikační údaje:** **Datum narození 25. 6. 1971, bytem Chrudimská 2526/2a, Praha 3, 130 00**  
**Výkon činnosti pověřeného zmocněnce:** **20. 1. 2015 – 2. 10. 2018**

#### **Znalosti a zkušenosti**

Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo. Magisterský titul na Fakultě financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické v Praze – obor Finance. Disponuje 6letou zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti.

Zbývající informace a příslušná prohlášení jsou obsaženy v příloze č. 5 této výroční zprávy.

**Jméno a příjmení:** **Mgr. Ing. Ondřej Pieran**  
**Další identifikační údaje:** **Datum narození 18. 3. 1983, bytem Rolnická 56, Pudlov, 735 51 Bohumín**  
**Výkon činnosti pověřeného zmocněnce:** **2. 10. 2018 – 31. 10. 2018**

#### **Znalosti a zkušenosti**

Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo a právní věda. Magisterský titul na Fakultě financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické v Praze – obor Finance. Tři roky zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti.

Zbývající informace a příslušná prohlášení jsou obsaženy v příloze č. 5 této výroční zprávy.

Pověření zmocněnci jako členové statutárního orgánu a jako osoby s řídicí pravomocí (vedoucí osoby) nepřijali v účetním období žádný peněžitý nebo nepeněžitý příjem, a to ani od emitenta a ani od osob ovládaných emitentem. Peněžitý příjem obhospodařovatele fondu je uveden v odstavci č. 14 a č. 16.

Pověření zmocněnci jako členové statutárního orgánu a jako osoby s řídicí pravomocí (vedoucí osoby) nevlastní žádné cenné papíry představující podíl na emitentovi a nevlastní ani žádná jiná práva k akciím představující podíl na emitentovi.

**b) Členové správní rady či dozorčí rady fondu v průběhu účetního období**

Jméno a příjmení:	<b>Jana Schneiderová</b>
Další identifikační údaje:	<b>nar. 18. 5. 1975, bytem U lužického semináře 97/18, 118 01 Praha 1</b>
Období výkonu funkce:	<b>4. 6.2014 – 31. 10. 2018</b>
Jméno a příjmení:	<b>Robert Schneider</b>
Další identifikační údaje:	<b>nar. 21. 8. 1968, bytem U lužického semináře 97/18, 118 01 Praha 1</b>
Období výkonu funkce:	<b>4. 6.2014 – 31. 10. 2018</b>
Jméno a příjmení:	<b>Mag. Alois Lanegger</b>
Další identifikační údaje:	<b>nar. 10. 12. 1956, bytem Pod Kesnerkou 3330/2a, Praha, 150 00</b>
Období výkonu funkce:	<b>11. 2. 2015 – 31. 10. 2018</b>

Členové dozorčí rady jako osoby s řídicí pravomocí vykonávali po celé účetním období funkci člena správní rady bezúplatně.

**c) Členové výboru pro audit v průběhu účetního období**

Jméno a příjmení:	<b>Mag. Alois Lanegger</b>
Jméno a příjmení:	<b>Ing. Václav Urban</b>
Jméno a příjmení:	<b>RNDr. Dušan Brabec</b>

Pravomoci výboru pro audit jsou stanoveny v § 44 a násl. zákona č. 93/2009 Sb.

**d) Členové investičního výboru v průběhu účetního období**

Jméno a příjmení:	<b>Robert Schneider</b>
Jméno a příjmení:	<b>Eduard Koranda</b>
Jméno a příjmení:	<b>Robert Robek</b>

Pravomoci investičního výboru a způsob jeho rozhodování jsou uvedeny ve statutu fondu.

Fond nezřizuje výbor odborníků ve smyslu § 284 odst. 3 ZISIF.

## 16) Samostatná část s informacemi dle § 118 odst. 4 písm. b), c), e) j), l) a 5 ZPKT

## a) Informace o kodexech řízení a správy a jejich uplatňování

Fond ani obhospodařovatel nemají zaveden zvláštní kodex řízení a správy. V rámci činnosti obhospodařovatele fondu je však uplatňována celá řada právních předpisů (ZISIF, ZOK, AIFMR, atd.) a interních pravidel obhospodařovatele (např. o střetu zájmů, o výkonu hlasovacích práv atd.), které mají za cíl podporovat řádnou správu jmění fondu a dosahování vytyčených investičních cílů etickým způsobem. Obhospodařovatel je navíc vůči fondu, resp. investorům fondu zavázán dodržovat při správě majetku standard tzv. odborné péče. Tímto je zajištěna vysoká úroveň odbornosti poskytovaných služeb se současným důrazem na etiku, transparentnost a férovost vůči všem zainteresovaným subjektům. Dohled nad uplatňováním výše uvedené politiky řízení a správy obhospodařovaných fondů zajišťuje stálá funkce interního auditu, oddělení compliance, management obhospodařovatele a dozorčí orgány fondu a dále depozitář fondu.

Výkon vnitřní kontroly je zajišťován interním auditorem administrátora fondu a zaměstnancem administrátora fondu pověřeným výkonem compliance, jejichž činnosti, povinnosti a pravomoci jsou popsány v organizačním řádu administrátora fondu a v jeho platných a aktualizovaných interních směrnících. Oddělení vnitřní kontroly pravidelně kontroluje a vyhodnocuje dodržování obecně závazných právních předpisů a vnitřních řádů, příkazů, pokynů, směrnic a limitů, kontroluje schvalování a autorizaci transakcí nad stanovené limity, kontroluje průběh činností a transakcí, ověřuje výstupy používaných systémů, jejich rizikovost a metody řízení rizik. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření.

Předmětem podnikatelské činnosti fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory a jejich zhodnocování nákupem a držbou nemovitostní nebo nemovitostních společností. V průběhu účetního období fond vykonával běžnou činnost v souladu se svým statutem a činnost emitenta v účetním období je popsána v odstavci o zprávě představenstva.

V průběhu účetního období se nevyskytly žádné faktory, rizika či nejistoty, které by měly vliv na výsledky hospodaření fondu.

V současné době platí, že řídicí orgány fondu pevně nezavázaly fond k dalším významným investicím, včetně očekávaných zdrojů financování.

V průběhu účetního období fond nezavedl žádné nové významné produkty či služby.

## b) Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu fondu k rizikům, kterým fond je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví

Účetnictví fondu je vedeno v souladu se ZoÚ/IFRS. Jednotné účetní politiky a postupy uplatňované ve fondu jsou stanoveny při plném respektování obecně platných účetních předpisů a platných účetních standardů v rámci interních směrnic obhospodařovatele a administrátora fondu. Tyto standardy jsou dále doplněny soustavou nižších metodických materiálů, zaměřujících se podrobněji na konkrétní části a oblasti účetní problematiky. Fond účtuje o veškerých účetních případech pouze na základě schválených podkladů. Rozsah podpisových oprávnění jednotlivých schvalovatelů je stanoven v organizačním řádu obhospodařovatele fondu a vychází též z jeho aktuálně platného složení statutárního orgánu. Účetnictví je v rámci organizačního řádu obhospodařovatele fondu odděleno od správy majetku fondu a dceřiných společností fondu včetně správy bankovního spojení a od provádění úhrad plateb z běžných a z dalších účtů fondu v souladu s výše uvedenými interními směrnícemi a organizačním řádem. Tímto je eliminováno riziko nakládání s majetkem fondu jedinou osobou bez vlivu výkonných osob a schvalovatelů transakcí a současně je významně omezeno riziko úmyslného zkreslení

účetních výkazů. Osoby oprávněné uzavřít obchod na účet fondu jsou odděleny od osob oprávněných potvrdit realizaci obchodu na účet fondu včetně realizace takového obchodu. Do účetního systému mají přístup pouze uživatelé s příslušnými oprávněními a dle jejich funkce je jim přiřazen příslušný stupeň uživatelských práv. Oprávnění k přístupu do účetního systému je realizováno po schválení nadřízeným vedoucím a vlastníkem procesu účetnictví. Oprávnění pro aktivní vstup (účtování) do účetního systému mají pouze zaměstnanci oddělení účetnictví. Všechna přihlášení do účetního systému jsou evidována a lze je zpětně rekonstruovat.

Nedílnou součástí kontrolního systému v procesu účetnictví je inventarizace majetku a závazků fondu, v jejímž průběhu se ověřuje, zda jsou do účetnictví promítnuta veškerá předvídatelná rizika a možné ztráty související s inventarizovaným majetkem, zda je zajištěna jeho řádná ochrana a údržba a zda účetní zápisy o majetku a závazcích odrážejí jejich reálnou hodnotu. Účetnictví fondu je pravidelně podrobováno kontrole též v rámci činností interního auditu, který zjišťuje soulad užívaných postupů s platnou legislativou a příslušnými řídicími dokumenty administrátora fondu. Správnost účetnictví a účetních výkazů je kontrolována průběžně v rámci účetního oddělení a dále pravidelně externím auditorem schvalovaným valnou hromadou fondu, který provádí ověření účetní závěrky zpracované k rozvahovému dni, tj. k 31. 12. nebo k jinému dni v souladu se ZoÚ. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření, která zajistí uvedení skutečného stavu a účetního stavu do vzájemného souladu.

- c) Popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu, správní rady či jiného výkonného nebo kontrolního orgánu fondu

Individuálním statutárním orgánem fondu je představenstvo, kterým je licencovaná investiční společnost, která je oprávněna obhospodařovat fond jako nesamosprávný investiční fond v souladu s příslušnými právními předpisy. Představenstvo volí a odvolává vždy valná hromada fondu. Žádná jiná zvláštní pravidla určující volbu nebo odvolání statutárního orgánu nejsou stanovena. K jednání za fond pověřuje investiční společnost pověřené zmocněnce, tj. zástupce právnické osoby, za splnění podmínek ust. § 46 odst. 3 ZOK. Pověření zmocněnci zastupují fond navenek při právních jednáních samostatně. V kompetenci Představenstva je v souladu s § 154 odst. 3 ZISIF stanovení základního zaměření obchodního vedení fondu. Tato kompetence nemůže být delegována na jiné orgány fondu.

Samotná investiční rozhodnutí obhospodařovatele v rámci uplatňování investiční strategie fondu jsou realizována příslušným ředitelem správy majetku, portfolio manažerem, který řídí investiční činnost obhospodařovatele ve vztahu k fondu.

Dozorčím orgánem fondu je dozorčí rada, která se skládá ze tří členů volených a odvolávaných valnou hromadou. Dozorčí rada je usnášeníschopná, je-li přítomna většina jejích členů. Pro přijetí usnesení správní rady je třeba prostá většina hlasů všech členů správní rady. Dozorčí rada zejména kontroluje činnost obhospodařovatele při obhospodařování a administraci majetku fondu.

#### **Výbor pro audit**

Fond zřídil výbor pro audit, který se skládá ze tří členů, přičemž všichni členové byli jmenováni valnou hromadou fondu. Složení výboru pro audit je uvedena výše. Působnosti a pravomoci výboru pro audit se řídí § 44a zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů.

#### **Investiční výbor**

Obhospodařovatel fondu zřídil investiční výbor, který se skládá ze tří členů a plní funkci poradního orgánu obhospodařovatele při realizaci investiční strategie fondu. Složení investičního výboru je uvedeno výše. Členy investičního výboru jmenuje a odvolává obhospodařující investiční společnost

jako individuální statutární orgán fondu, a to dva členy na návrh většiny akcionářů fondu a jednoho člena na návrh předsedy představenstva této investiční společnosti. Investiční výbor projednává obhospodařovatelem předložené investiční příležitosti a vydává k nim své stanovisko. Toto stanovisko není pro obhospodařovatele závazné. Investiční výbor o svém stanovisku rozhoduje prostou většinou svých hlasů.

d) Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady fondu

Nejvyšším orgánem fondu je valná hromada, které přísluší rozhodovat o všech záležitostech, které do její působnosti svěřuje ZOK, ZISIF, stanovy fondu nebo jiný právní předpis. Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci zakladatelské akcie, jejichž počet přesahuje 30 % zapisovaného základního kapitálu fondu. Valná hromada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech akcionářů vlastníci zakladatelské akcie, pokud ZOK nebo stanovy fondu nevyžadují většinu jinou. Souhlasu tříčtvrtinové většiny hlasů všech akcionářů vlastníci zakladatelské akcie je zapotřebí pro rozhodnutí valné hromady o změně stanov fondu, zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu fondu, schválení podílů na likvidačním zůstatku fondu, rozhodnutí o přeměně fondu, schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti fondu, změně druhu nebo formy akcií, změně práv spojených s určitým druhem akcií, volbě a odvolání členů správní rady, změně statutu fondu ve věci investičních cílů fondu.

e) Struktura vlastního kapitálu fondu, včetně cenných papírů nepřijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a určení různých druhů akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na emitentovi a podílu na základním (fondovém) kapitálu každého druhu akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na fondu.

**Struktura vlastního (fondového) kapitálu fondu (ve smyslu ZISIF)**

Položka vlastního (fondového) kapitálu	Stav k 31. 10. 2018	Stav k 31. 12. 2017
Vlastní (fondový) kapitál celkem	170 401 945	116 170 178
Základní zapisovaný kapitál	212 000 000	212 000 000
Kapitálové fondy	200 000	200 000
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	-96 029 822	-115 454 648
Zisk nebo ztráta za účetní období	54 231 766	19 424 826

**Části fondového kapitálu fondu (ve smyslu ZISIF) připadající na jednotlivé druhy cenných papírů**

Cenný papír	Stav k 31. 10. 2018	Stav k 31. 12. 2017
Vlastní (fondový) kapitál celkem	170 401 945	116 170 178
Neinvestiční fondový kapitál	966 720	966 720
Zakladatelské akcie	456 / ks	456 / ks
Investiční fondový kapitál	169 435 225	115 173 458
Investiční akcie	807 / ks	549 / ks

**Zdroje kapitálu**

Zapísaný základní kapitál fondu je ve výši 2 120 tis. Kč, který je plně splacen a je rozdělen mezi 2 120 kusů zakladatelských listinných akcií.

Cizí zdroje fondu jsou tvořeny zejména závazky z bankovních úvěrů, ostatními závazky a závazky z obchodního styku.

Následující přehled vyjadřuje stav dlouhodobých a krátkodobých zdrojů kapitálu k datu 31. 10. 2018. Více detailů je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 této výroční zprávy.

<b>Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč</b>	<b>investiční část</b>	<b>neinvestiční část</b>
Vlastní kapitál	169 435	967
Dlouhodobé závazky	279 922	-
<b>Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč</b>	<b>investiční část</b>	<b>neinvestiční část</b>
Krátkodobé závazky	42 227	-

Fond neeviduje žádná omezení využití zdrojů jeho kapitálu, které podstatně ovlivnily nebo mohly podstatně ovlivnit provoz emitenta, a to ani nepřímo.

**Vysvětlení a slovní rozbor peněžních toků emitenta****Struktura závazků obsahuje:**

- Dlouhodobé závazky – zde je zachycena dlouhodobá část bankovního úvěru poskytnutého společností Raiffeisen FinCorp, s.r.o. a dlouhodobá část půjčky
- Krátkodobé závazky – obsahují zejména krátkodobou část bankovního úvěru, závazky vůči dodavatelům

**Struktura finanční hotovosti a pohledávek obsahuje:**

- Peníze a peněžní ekvivalenty – zde je zachycen stav finančních prostředků na bankovních účtech Fondu
- Krátkodobé pohledávky za odběrateli (nájemci), zálohy na služby, pohledávky za státem z titulu daní, opravné položky k pohledávkám (dle stanovených účetních zásad)

Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 této výroční zprávy.



## Údaje o struktuře financování emitenta

Fond svou provozní činnost financuje částečně z vlastních zdrojů a částečně z cizích zdrojů (krátkodobé obchodní závazky a Seniorská bankovní úvěr). Více podrobností k závazkům a úvěrům je uvedeno v příloze č. 2 této výroční zprávy.

Významné investice fondu do nemovitostí jsou uvedeny v příloze č. 4 této výroční zprávy. Významným majetkem fondu je portfolio 229 bytových/nebytových jednotek zejména v Plzeňském kraji.

Fond neviduje žádná věcná břemena na nemovitostech spadajících do hmotných dlouhodobých aktiv fondu, která mohou ovlivnit využití hmotných dlouhodobých aktiv ze strany fondu. Fond neviduje žádné problémy v oblasti životního prostředí, které mohou ovlivnit využití hmotných dlouhodobých aktiv ze strany fondu.

## f) Omezení převoditelnosti cenných papírů

Uvedeno v části 1) Základní údaje o fondu a účetním období této výroční zprávy.

## g) Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech fondu

Vlastník podílu	Výše podílu k 31. 10. 2018
Niobé Property, s.r.o.	98,16%

## h) Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv

Fond neemitoval cenné papíry se zvláštními právy. Cenné papíry s totožnými právy tvoří jeden druh. Práva spojená s cennými papíry jsou popsána v části 1) Základní údaje o fondu a účetním období této výroční zprávy.

Akcí fondu mohou smluvně nabývat osoby uvedené v ustanovení § 272 ZISIF.

## i) Omezení hlasovacích práv

S investičními akciemi vydanými k fondu nejsou spojená hlasovací práva s výjimkou případů, kdy tak v souladu s § 162 odst. 2 ZISIF stanoví právní předpis.

## j) Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představujících podíl na fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou fondu známy,

Fondu není známa existence smluv výše uvedeného druhu.

## k) Zvláštní pravidla určující volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov a statutu fondu

Volba a odvolání členů statutárního orgánu jsou v souladu s § 154 odst. 4 ZISIF v kompetenci valné hromady fondu.

Rozhodnutí o změně stanov je v kompetenci valné hromady fondu s výjimkou změn uvedených v ZOK (zejména § 432 odst. 2) a ZISIF (zejména § 277 odst. 2). Rozhodnutí o změně statutu fondu je v kompetenci obhospodařovatele fondu. V případě změn investičních cílů fondu se vyžaduje souhlas valné hromady fondu.

## l) Zvláštní působnosti statutárního orgánu nebo správní rady podle ZOK

Není stanovena. Obchodní vedení fondu včetně stanovení jeho základního zaměření je v souladu s § 154 odst. 3 ZISIF svěřeno výlučně obhospodařovateli fondu.

- m) Významné smlouvy, ve kterých je fond smluvní stranou a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání fondu v důsledku nabídky převzetí, a o účincích z nich vyplývajících, s výjimkou takových smluv, jejichž uveřejnění by bylo pro fond vážně poškozující;

Nejsou uzavřeny.

- n) Smlouvy mezi fondem a členy jeho statutárního orgánu nebo zaměstnanci, kterými je fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí

Nejsou uzavřeny

- o) Programy, na jejichž základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek, a o tom, jakým způsobem jsou práva z těchto cenných papírů vykonávána

Nejsou uzavřeny

- 17) Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ)

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Fond nenabyl vlastní akcie nebo podíly.

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí.

Fond není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

- 18) Prohlášení oprávněných osob fondu

Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že tato výroční zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření emitenta za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření emitenta.

**Zpracoval:** Mgr. Robert Robek  
**Funkce:** pověřený zmocněnec představenstva společnosti  
 AVANT investiční společnost, a.s.  
**Dne:** 16. 12. 2019

**Podpis:** .....

**Přílohy:**

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK)

Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)

Příloha č. 5 – Čestná prohlášení současných členů správních, řídicích, dozorčích orgánů fondu a členů jeho vrcholového vedení + informace o společnostech, ve kterých byly tyto osoby členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech + stejné informace o bývalých členech správních, řídicích, dozorčích orgánů fondu či vrcholového vedení fondu, kteří byli členy orgánů fondu alespoň po určitou část účetního období.

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

## Z P R Á V A N E Z Á V I S L É H O A U D I T O R A

určená akcionářům společnosti

### **PILSENINVEST SICAV, a.s.**

#### **Zpráva o auditu účetní závěrky**

##### **Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti PILSENINVEST SICAV, a.s., IČO: 285 50 536 (dále také „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. říjnu 2018, z výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu, výkazu změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií a výkazu o peněžních tocích za období od 1. ledna do 31. října 2018 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace PILSENINVEST SICAV, a.s. k 31. říjnu 2018 a její finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 1. ledna do 31. října 2018 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém Evropskou unií.

##### **Základ pro výrok**

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

##### **Zdůraznění skutečnosti – ukončované operace**

Upozorňujeme na body 1., 2.1 a 9. přílohy účetní závěrky popisující důvody sestavení účetní závěrky k 31. říjnu 2018. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

## **Zdůraznění skutečnosti – úprava dříve vydané účetní závěrky**

Upozorňujeme na bod 23. přílohy účetní závěrky, kde jsou podrobněji rozvedeny důvody, které vedly k úpravě dříve vydané účetní závěrky. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

## **Hlavní záležitosti auditu**

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením našeho názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

### **• *Ocenění investice do nemovitostí***

Z celkové sumy aktiv Společnosti představují 88 % investice do nemovitostí. Pro ocenění k datu účetní závěrky je zvolena metoda ocenění na reálnou hodnotu. Změny reálných hodnot mezi jednotlivými rozvahovými dny jsou vykazovány ve výkazu o úplném výsledku v položce Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí. Ocenění investic do nemovitostí bylo proto pro náš audit důležité.

Naše auditorské postupy zahrnovaly kontrolu úplnosti nemovitostí obsažených ve znaleckém posudku a posouzení použité metody ocenění. Dále jsme vyhodnotili, jak jsou změny reálné hodnoty a samotné ocenění investice do nemovitostí vykázány v účetních výkazech a popsány v příloze účetní závěrky. Porovnáním údajů dostupných z katastru nemovitostí a nemovitostí zahrnutých ve znaleckém posudku jsme nezjistili nesrovnalosti (chybějící nemovitosti či jiné nemovitosti). Dospěli jsme k závěru, že použité oceňovací metody jsou tedy přiměřené. Informace o ocenění investic do nemovitostí jsou uvedeny v bodě 6. přílohy účetní závěrky.

### **• *Účtování výnosů z investice do nemovitostí – prodeje bytů***

Podstatnou část výnosů uskutečnila Společnost prodejem bytových jednotek. Výnosy z prodeje bytů jsou vykazovány ve výkazu o úplném výsledku v položce Výnosy z investice do nemovitostí – prodej bytů. K prodeji bytových jednotek dochází na základě kupní smlouvy. Výnosy z investice do nemovitostí představující prodeje bytů představovaly významnou oblast pro náš audit.

Námi provedené auditorské postupy zahrnovaly detailní testy, kdy jsme porovnali kupní cenu dle smlouvy a zaúčtované částky v účetním období. Dále jsme se zaměřili na uznání výnosu na přelomu účetního období, což spočívalo v prozkoumání údajů ve vyrozuměních o provedeném vkladu do katastru nemovitostí a odsouhlasení, zda byl výnos zaúčtován do účetního období, se kterým souvisí. Došli jsme k závěru, že výnosy plynoucí z prodeje bytů jsou zaúčtovány k datu právních účinků vkladu a odpovídají kupním smlouvám. Informace o výnosech z investice do nemovitostí jsou uvedeny v bodě 6. přílohy účetní závěrky.

- *Účtování výnosů z investice do nemovitostí – nájemné*

Další část výnosů Společnost realizuje z pronájmu investice do nemovitostí. Investice do nemovitostí jsou pronajaty převážně jednotlivým nájemcům prostřednictvím dlouhodobých smluv o operativním nájmu. Nájemné je hrazeno zpravidla měsíčně. Výnosy z pronájmu představovaly významnou oblast pro náš audit.

Námi provedené auditorské postupy zahrnovaly analytické testy spočívající v porovnání s výnosy v minulých obdobích a vysvětlení identifikovaných odchylek. Dále jsme prováděli detailní testy, kdy jsme porovnali výši nájemného dle nájemní smlouvy a zaúčtované částky v účetním období. Došli jsme k závěru, že výnosy z pronájmu jsou zaúčtovány k datu uskutečnění služeb a odpovídají nájemním smlouvám. Informace o výnosech z nájemného z investice do nemovitostí jsou uvedeny v bodě 6. přílohy účetní závěrky.

#### **Jiná skutečnost – nahrazení dříve vydané zprávy auditora**

Ověřovali jsme původní účetní závěrku Společnosti za účetní období od 1. 1. 2018 do 31. 10. 2018, ke které jsme vydali zprávu nezávislého auditora. Upozorňujeme, že tato nová zpráva auditora nahrazuje dříve vydanou zprávu auditora ze dne 19. 3. 2019.

#### **Ostatní informace uvedené v opravné výroční zprávě**

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

### **Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku**

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada a výbor pro audit.

### **Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky**

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.



- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

## Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

### *Určení auditora a délka provádění auditu*

Auditorem Společnosti nás dne 28. 6. 2018 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě třetím rokem.

### *Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit*

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 18. 12. 2019 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

### *Poskytování neauditorských služeb*

Prohlašujeme, že jsme Společnosti neposkytli žádné služby uvedené v čl. 5 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

V Plzni dne 18. 12. 2019



VALENTA - NOCAR, s.r.o.  
U Radbuzy 4, 301 00 Plzeň  
oprávnění Komory auditorů ČR č. 360

Ing. Josef Nocar  
auditor, oprávnění č. 1942

Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

## VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (ROZVAHA)

v tis. Kč	Poznámka	31. října 2018	31. prosince 2017	1. ledna 2017
<b>AKTIVA</b>				
Peníze a peněžní ekvivalenty	8	967	967	967
<b>Aktiva celkem přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií</b>		<b>967</b>	<b>967</b>	<b>967</b>
Investice do nemovitostí	6	453 641	436 310	356 434
<b>Dlouhodobý majetek celkem</b>		<b>453 641</b>	<b>436 310</b>	<b>356 434</b>
Krátkodobé pohledávky	7	11 830	16 231	13 700
Peníze a peněžní ekvivalenty	8	42 471	25 408	16 903
Aktiva klasifikovaná jako držená k rozdělení držitelům investičních akcií s právem na odkup	9	5 358	5 194	0
<b>Ostatní aktiva celkem</b>		<b>59 659</b>	<b>46 833</b>	<b>30 603</b>
<b>Aktiva celkem přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií</b>		<b>513 300</b>	<b>483 143</b>	<b>387 037</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>514 267</b>	<b>484 110</b>	<b>388 004</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>				
<b>Vlastní kapitál – neinvestiční</b>				
Základní kapitál	10	2 120	2 120	2 120
Kumulované ztráty		-1 153	-1 153	-1 153
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>967</b>	<b>967</b>	<b>967</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné k zakladatelským akciím celkem</b>				
		<b>967</b>	<b>967</b>	<b>967</b>
<b>ZÁVAZKY - investiční</b>				
<u>Krátkodobé závazky:</u>				
Krátkodobé závazky	12	42 227	35 769	163 067
Závazky související s aktivy klasifikovanými jako držené k rozdělení vlastníkům	9	805	200	0
<u>Dlouhodobé závazky:</u>				
Odložený daňový závazek	18	20 912	19 281	16 590
Dlouhodobé závazky	13	279 922	312 690	111 602
<b>Závazky investiční celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)</b>		<b>343 866</b>	<b>367 940</b>	<b>291 259</b>
<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup</b>		<b>169 434 (*)</b>	<b>115 203 (*)</b>	<b>95 778 (*)</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>513 300</b>	<b>483 143</b>	<b>387 037</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>514 267 (*)</b>	<b>484 110 (*)</b>	<b>388 004 (*)</b>

(\*) Na základě požadavku ČNB došlo v účetní závěrce k 31.10.2018 k opravě vykázání investičních akcií jako závazku.

Společnost klasifikovala podíly držitelů investičních akcií s právem na odkup jako součást vlastního kapitálu, na řádcích „Vlastní kapitál celkem“. V souladu s IFRS je třeba tyto podíly vykazovat jako samostatnou kategorii závazků společnosti, v samostatném řádku „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“. Běžné i srovnatelné údaje proto byly v účetní závěrce opraveny, položka Vlastní kapitál celkem byla snížena o 169 434 tis. Kč k 31.10. 2018, o 115 203 tis. Kč k 31.12. 2017 a o 95 778 tis. Kč k 1.1. 2017. Tyto hodnoty jsou i nadále vykázány na řádku „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“ a na součtovém řádku „Vlastní kapitál a závazky celkem“.

Detailní přehled všech oprav je uveden na str. 2-4 výroční zprávy.

Účetní závěrka byla schválena představenstvem a z jeho pověření podepsána dne 16. prosince 2019.

Mgr. Robert Robek

Pověřený zmocněnec

## VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU (\*)

v tis. Kč	Poznámka	1-10/2018	2017
<b>Pokračující činnosti:</b>			
Výnosy z investice do nemovitostí, z toho:	6	62 029	80 334
- nájemné a přefakturace služeb	6	19 647	23 681
- prodej bytů	6	42 382	56 653
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	6,16	-49 746	-65 892
- zůstatková cena prodaných bytů	6,16	-35 669	-51 698
- ostatní přímé náklady	6,16	-14 077	-14 194
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí	6	53 000	18 025
Ostatní provozní náklady	6,16	-1 524	-2 321
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>		<b>63 759</b>	<b>30 146</b>
Nákladové / výnosové úroky	17	-5 646	-5 332
Ostatní finanční náklady / výnosy	17	-22	-26
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>		<b>-5 668</b>	<b>-5 358</b>
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>		<b>58 091</b>	<b>24 788</b>
Daň z příjmů za běžnou činnost	18	-3 837	-5 873
<b>Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup</b>		<b>54 254</b>	<b>18 915</b>
Úplný hospodářský výsledek před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup:			
- z pokračujících činností za účetní období		54 254	18 915
- z ukončovaných operací	9	-23	510
Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		54 231	19 425
– <b>Přírůstek resp. úbytek čisté hodnoty aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií</b>		<b>54 231</b>	<b>19 425</b>
– <b>Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zvýšení čistých aktiv na 1 investiční akcii</b>	11	<b>258,39 Kč</b>	<b>92,55 Kč</b>
<b>Základní zisk na 1 zakladatelskou akcii</b>		<b>0 Kč</b>	<b>0 Kč</b>

Vykázání změny čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění na akcii je popsáno v bodu 11 přílohy k účetní závěrce.

(\*) Na základě požadavku ČNB došlo v účetní závěrce k 31.10.2018 k opravě vykázání investičních akcií jako závazku.

Společnost původně klasifikovala podíly držitelů investičních akcií s právem na odkup jako součást vlastního kapitálu. Položka „Výsledek hospodaření za účetní období“ ve které je vykázán zisk týkající se investiční části byla dále pro srozumitelnější vykázání lépe popsána na „Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup“.

Dále byly samostatně vykázány 2 řádky:

“Přírůstek resp. úbytek čisté hodnoty aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií”

„Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií“

Detailní přehled všech oprav je uveden na str. 2-4 výroční zprávy.

## VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU (\*\*)

v tis. Kč	Základní kapitál	Kumulované ztráty	Úplný výsledek hospodaření	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k</b>				
<b>1. lednu 2017 (*)</b>	<b>2 120</b>	<b>-1 153</b>	<b>0</b>	<b>967</b>
Úplný hospodářský výsledek za rok 2017 připadající na zakladatelské akcie				
<b>Zůstatek k</b>				
<b>31. prosinci 2017</b>	<b>2 120</b>	<b>-1 153</b>	<b>0</b>	<b>967</b>
Rozdělení zisku 2017				
Úplný hospodářský výsledek za období od 1. ledna do 31. října 2018 připadající na zakladatelské akcie				
<b>Zůstatek k</b>				
<b>31. říjnu 2018</b>	<b>2 120</b>	<b>-1 153</b>	<b>0</b>	<b>967</b>

(\*) Společnost měla prodloužené účetní období od 31. 12. 2014 do 31. 12. 2016, údaj k 1.1.2016 není k dispozici.

(\*\*) Na základě požadavku ČNB došlo v účetní závěrce k 31.10.2018 k opravě vykázání investičních akcií jako závazku.

Výkaz změn vlastního kapitálu byl opraven o změnu hodnot investičních akcií a do účetní závěrky byl doplněn samostatný výkaz „Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup“ shrnující přehled změn hodnoty investičních akcií v období.

Detailní přehled všech oprav je uveden na str. 2-4 výroční zprávy.



## VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ S PRÁVEM NA ODKUP (\*\*)

	Poznámka	2018	2017 (*)
<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií</b>			
<b>k 1. lednu po opravách</b>	11	115 203	95 778
Příjem z vydaných investičních akcií			
Splacení investičních akcií		0	0
Zvýšení čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi		0	0
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií		54 231	19 425
<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup ke konci účetního období (tj. k 31.12.2017 a 31.10.2018)</b>	11	<b>169 434</b>	<b>115 203</b>

(\*) Společnost měla prodloužené účetní období od 31. 12. 2014 do 31. 12. 2016, údaj k 1.1.2016 není k dispozici.

(\*\*) Na základě požadavku ČNB došlo v účetní závěrce k 31.10.2018 k opravě vykázání investičních akcií jako závazku. Byl opraven výkaz změn vlastního kapitálu a byl doplněn samostatný výkaz „Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup“ shrnující přehled změn hodnoty investičních akcií v období.

Detailní přehled všech oprav je uveden na str. 2-4 výroční zprávy.

## VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘÍRADITELNÝCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ

	31. října 2018	31. prosince 2017	1. ledna 2017
Počet investičních akcií (ks)	209 880	209 880	209 880
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	169 434	115 203	95 778
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	807,290	548,899	456,346

Příloha na stranách 51 až 91 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

## VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ

v tis. Kč	Poznámka	1-10/2018	2017
<b>Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií za období</b>		58 091	24 788
<u>Úpravy o nepeněžní operace</u>		-53 926	-7 249
Odpis stálých aktiv a odpis pohledávek		1 542	2 361
Čistý zisk / ztráta z finančních operací - nepeněžní	16	22	26
Úprava o nákladové a výnosové úroky	16	5 646	5 332
Úprava o přecenění nemovitosti		-53 000	-18 025
Ostatní nepeněžní operace		-8 136	-3 058
<b>Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu</b>		<b>4 165</b>	<b>17 539</b>
<u>Změna stavu pracovního kapitálu</u>		11 299	-134 821
Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv		4 236	-7 724
Změna stavu závazků a časového rozlišení pasív		7 063	-127 097
<b>Čistý provozní peněžní tok před zdaněním a mimořádnými položkami</b>		<b>15 464</b>	<b>-117 282</b>
Zaplacené úroky		-2 824	-3 831
Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost		-3 200	-3 563
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>		<b>9 440</b>	<b>-124 676</b>
Výdaje spojené s nabytím investice do nemovitostí			-115 626
Příjmy z prodeje bytů		40 391	47 721
<b>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>		<b>40 391</b>	<b>-67 905</b>
Změna stavu závazků z financování		-32 768	201 088
<b>Čistý peněžní tok z finanční činnosti</b>		<b>-32 768</b>	<b>201 088</b>
<b>Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>		<b>17 063</b>	<b>8 506</b>
Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		26 375	17 870
<b>Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>		<b>43 438</b>	<b>26 375</b>
- z toho peněžní prostředky vztažené k základnímu kapitálu		967	967
- z toho peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií		42 471	25 408

Peněžní toky související s ukončováním operacemi jsou zachyceny v poznámce 9.

Příloha na stranách 51 až 91 tvoří nedílnou součást této 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., obchodního zákoníku a se zákonem č. 248/1992 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 18. března 2009.

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

Předmět podnikání Společnosti:

Činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF Společnost vykonávána 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. Akvizice společnosti Property Vinice a.s. je znázorněna v poznámce 4.

Vedení Společnost připravilo projekt rozdělení Společnosti formou odštěpení s tím, že vyčleněná (odštěpovaná) část Společnosti, představující 6 bytových jednotek včetně všech souvisejících práv, povinností a dluhů v lokalitě Ostrov nad Ohří přejde na nově vzniklou nástupnickou společnost OSTROV PROPERTY a.s. se sídlem v Praze. Rozhodným dnem odštěpení je 1. listopad 2018, a to na základě projektu přeměny ze dne 11.2.2019. Dne 19.3.2019 valná hromada emitenta schválila toto odštěpení.

**Statutární orgány Společnosti:**

K 31. říjnu 2018:

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 31. říjnu 2018:

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 účetní závěrky. Tato pravidla byla použita konzistentně pro všechna prezentovaná účetní období, pokud není uvedeno jinak.

**2.1. Základní zásady sestavení účetní závěrky**

Účetní závěrka Společnosti je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (dále jen „IFRS“), interpretacemi IFRIC a vzhledem k tomu, že se jedná o první aplikaci IFRS tak i mezinárodním standardem IFRS 1.

Účetní závěrka je sestavena na principu historických pořizovacích cen s výjimkou investice do nemovitostí přeceňované na reálnou hodnotu do výsledovky.

Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS 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 účetní závěrky uplatňovány důležité předpoklady a odhady, jsou zveřejněny v poznámce 3.

V souvislosti s rozdělením Společnosti formou odštěpení se vznikem nové společnosti OSTROV PROPERTY a.s. k 1. listopadu 2018 (viz též poznámka 1 a 9), sestavila Společnost tuto účetní závěrku k 31. říjnu 2018.

V souladu s požadavky standardů IAS 1 a IFRS 1 Společnost jako srovnatelné údaje uvádí pro rozvahu údaje k 1. lednu 2017 a 31. prosinci 2017 a pro výkaz o úplném výsledku údaje za rok 2017. Vzhledem ke skutečnosti, že tato období jsou různě dlouhá, nejsou údaje plně porovnatelné.

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

## 2.2. Prohlášení o shodě s účetními pravidly

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).

## 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, které přijímá strategická rozhodnutí.

## 2.4. Přepočty cizích měn

### a) Funkční měna a měna vykazování

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

Účetní závěrka je prezentována v českých korunách, které jsou pro Společnost 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, pokud nejsou odloženy do ostatního úplného výsledku jako zajištění peněžních toků.

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, respektive do navýšení hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup. 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, respektive do navýšení hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup.

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, která představuje aproximaci jejich reálné hodnoty.

### 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. Dlouhodobá aktiva držená k rozdělení vlastníkům

Dlouhodobá aktiva a vyřazované skupiny aktiv a závazků se klasifikují jako držená k rozdělení vlastníkům, pokud se účetní jednotka zaváže rozdělit aktivum (nebo vyřazovanou skupinu) vlastníkům. Tato podmínka se považuje za splněnou, když je dlouhodobé aktivum (nebo vyřazovaná skupina) k dispozici k okamžitému rozdělení v jejich stávajícím stavu a toto rozdělení musí být vysoce pravděpodobné. Aby bylo rozdělení vysoce pravděpodobné, musí být zahájena činnost směřující k dokončení rozdělení a přitom se předpokládá, že toto rozdělení bude dokončeno do jednoho roku od data klasifikace. Činnosti vyžadované pro dokončení rozdělení by měly naznačovat, že je nepravděpodobné, že rozdělení dozná významných změn nebo bude zrušeno. Pravděpodobnost schválení akcionáři (je-li zákony vyžadováno) by měla být vzata v úvahu při rozhodování, zda je rozdělení vysoce pravděpodobné.

Jestliže se Společnost zavázala realizovat rozdělení aktiva vlastníkům, jsou všechna aktiva a všechny závazky klasifikovány jako držené k rozdělení vlastníkům, pokud jsou splněna kritéria popsána výše.

Dlouhodobá aktiva (a vyřazované skupiny) držená k rozdělení vlastníkům se oceňují nižší z jejich účetní hodnoty a reálné hodnoty snížené o náklady související s rozdělením.

### 2.13. Základní kapitál

Základní kapitál Fondu představuje 2 120 kusů zakladatelských akcií. 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.

### 2.14. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup

**Součástí položky Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup jsou:**

#### **Investiční akcie s právem na odkup – vklady investorů.**

**Fond vydává investiční akcie klasifikované jako závazek a vykazované jako „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“. Jedná se o investiční akcie, které jsou volně převoditelné a veřejně obchodované. Investiční akcie jsou vydány jako zaknihované.**

**Oceňovací rozdíly z přecenění aktiv – vznikají z přecenění aktiv na reálnou hodnotu z investiční činnosti tvořící součást zvýšení hodnoty čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup.**



***Nerozdělené zisky a ztráty – nerozdělené zisky a ztráty z minulých a aktuálního období vztahující se k investiční činnosti tvořící zvýšení hodnoty čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup.***

***Výsledná částka položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“ je základem pro výpočet hodnoty investičních akcií. Hodnota investičních akcií je vyjádřena v českých korunách (CZK).***

#### 2.15. 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.

#### 2.16. 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.

#### 2.17. Splatná a odložená daň z příjmů

Daňové náklady za účetní období zahrnují splatnou a odloženou daň. Daň se vyazuje ve výkazu zisku a ztráty s výjimkou případů, kdy se vztahuje k položkám vykázaným v ostatním úplném výsledku nebo přímo ve vlastním kapitálu nebo jako součást čisté hodnoty aktiv připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup. V takovém případě se daň vyazuje rovněž v ostatním úplném výsledku nebo ve vlastním kapitálu nebo jako součást čisté hodnoty aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup.

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 nevyazuje, 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 účinná 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.

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.

#### 2.18. 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.

#### 2.19. 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 vyazuje 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.

#### 2.20. 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.

#### 2.21. Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení 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 účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze 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.

##### 3.1.1. Ocenění investice do nemovitostí na reálnou hodnotu

Investice do nemovitostí představují zejména pronajaté byty a 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.

#### 3.2. Nové a novelizované standardy uplatňované Společností

Standardy, interpretace a novely vydaných standardů ve znění přijatém EU, které dosud nejsou účinné pro roční období končící 31. října 2018.

Standard/interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha nastávající změny účetní metody [IAS 8.31 (b)]	Příklad popisu možného dopadu na účetní závěrku [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
IFRS 16 Leasingy  (Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později. Dřívější použití je povoleno, pokud účetní jednotka rovněž aplikuje standard IFRS 15.)	IFRS 16 nahrazuje standard IAS 17 Leasingy a související interpretace. Ruší současný dvojitý účetní model pro nájemce a místo toho vyžaduje, aby společnosti většinu nájemních smluv vykazovaly v rozvaze podle jednoho modelu, což eliminuje rozdíl mezi operativním a finančním leasingem.  <i>Podle IFRS 16 se smlouva považuje za leasingovou, pokud dává právo rozhodovat o použití daného aktiva v časovém období výměnou za protihodnotu. V případě takových smluv nový model požaduje, aby nájemce vykázal užívané aktivum a závazek z leasingu. Užívané aktivum je odepisováno a související závazek z leasingu je úročen. To se u většiny leasingů projeví postupně se snižujícím objemem účtovaných nákladů z leasingu po dobu trvání</i>	Účetní jednotka očekává, že tento nový standard nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku. Společnost není, jako nájemce, smluvní stranou žádného ujednání, které by spadalo pod IFRS 16.  Z hlediska pronajímatele přejímá IFRS 16 většinu účetních zásad ze současného standardu IAS 17 a proto ani v této oblasti neočekává Společnost významný dopad.

Standard/interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha nastávající změny účetní metody [IAS 8.31 (b)]	Příklad popisu možného dopadu na účetní závěrku [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
	<p><i>leasingové smlouvy, a to i v případě, kdy nájemce platí konstantní leasingové splátky.</i></p> <p><i>Nový standard zavádí pro nájemce několik výjimek z rozsahu působnosti, které se týkají:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>leasingů s dobou pronájmu 12 měsíců nebo méně bez možnosti odkupu na konci pronájmu a</i></li> <li>• <i>leasingů, kde podkladové aktivum má nízkou hodnotu.</i></li> </ul> <p>Účetní zachycení leasingu na straně pronajímatele však zůstává do značné míry nezměněno a rozdíl mezi operativním a finančním leasingem bude zachován.</p>	
<p>IFRIC 23 Účtování o nejistotě u daní z příjmů</p> <p>(Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později. Dřívější použití je povoleno.)</p>	<p>Účelem interpretace IFRIC 23 je objasnit účtování o postupech týkajících se daně z příjmů, které dosud nebyly akceptovány finančním úřadem, a zároveň zvýšit transparentnost. Dle IFRIC 23 je klíčová otázka, zda je pravděpodobné, že finanční úřad akceptuje zvolený daňový postup účetní jednotky. Pokud je pravděpodobné, že finanční úřad nejistý daňový postup akceptuje, pak budou částky daně zaúčtované v účetní závěrce v souladu s daňovým přiznáním, přičemž stanovení výše splatné a odložené daně nebude zohledňovat žádnou nejistotu. V opačném případě budou zdanitelný zisk (nebo daňová ztráta), daňové základny a nevyužité daňové ztráty stanoveny způsobem, který poskytuje lepší odhad situace po vyřešení nejistoty, a to za použití buďto jediné nejpravděpodobnější částky, nebo očekávané hodnoty (součtu pravděpodobnostně vážených</p>	<p>Účetní jednotka očekává, že tato interpretace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka nepůsobí ve složitém prostředí mezinárodního zdanění ani nemá významné nejisté daňové pozice.</p>

Standard/interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha nastávající změny účetní metody [IAS 8.31 (b)]	Příklad popisu možného dopadu na účetní závěrku [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
	částek). Účetní jednotka musí předpokládat, že finanční úřad bude daný postup zkoumat a bude plně obeznámen s veškerými relevantními informacemi.	
<p>Novelizace IFRS 9: Předčasné splacení s negativní kompenzací</p> <p>(Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později)</p>	<p>Tato novelizace řeší obavy ohledně účtování o finančních aktivech, která obsahují určité smluvní možnosti předčasného splacení. Obavy se konkrétně týkaly toho, jak by společnost klasifikovala a ocenila dluhový nástroj, pokud by měl dlužník dovoleno nástroj předčasně splatit za částku, která by byla nižší než částka nesplacené jistiny a dlužného úroku. Takováto částka předčasného splacení je často označována za částku zahrnující „negativní kompenzací“. Při použití IFRS 9 by společnost finanční aktivum s tzv. negativní kompenzací ocenila reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty.</p> <p>Novelizace účetním jednotkám umožňuje některá předčasně splatná finanční aktiva s tzv. negativní kompenzací oceňovat zůstatkovou hodnotou.</p>	<p>Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka nemá předčasně splatná finanční aktiva s negativní kompenzací.</p>

Standardsy a interpretace dosud neschválené EU:

Standardsy / Interpretace	Povaha nastávající změny účetní metody	Možný dopad na účetní závěrku
<p>Novelizace IFRS 10 a IAS 28 Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem</p>	<p>Tato novelizace objasňuje, že v případě transakce týkající se přidruženého či společného podniku závisí rozsah vykázaní zisku nebo ztráty na tom, zda prodaná či vložená aktiva představují podnik, přičemž:</p>	<p>Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka nemá žádné dceřiné, přidružené ani společné podniky.</p>

Standardy / Interpretace	Povaha nastávající změny účetní metody	Možný dopad na účetní závěrku
(Evropská komise rozhodla o odložení schválení na neurčito.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zisk nebo ztráta se vykážou v plném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem týká převodu aktiva nebo aktiv, která představují podnik (bez ohledu na to, zda je obsažen v dceřiné společnosti), kdežto</li> <li>• zisk nebo ztráta se vykážou v částečném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem týká aktiv, která nepředstavují podnik (i v případě, že daná aktiva jsou obsažena v dceřiné společnosti).</li> </ul>	
<p>IFRS 17 Pojistné smlouvy</p> <p>(Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2021 nebo později; použije se prospektivně. Dřívější použití je povoleno.)</p> <p>Toto ustanovení není dosud schváleno EU.</p>	<p>IFRS 17 nahrazuje IFRS 4, jenž byl zaveden jako prozatímní standard v roce 2004. Standard IFRS 4 společně povoloval nadále účtovat o pojistných smlouvách dle národních účetních standardů, v důsledku čehož bylo uplatňováno mnoho různých přístupů.</p> <p>Problémy týkající se srovnání, způsobené standardem IFRS 4, řeší IFRS 17 tak, že vyžaduje, aby o všech pojistných smlouvách bylo účtováno jednotně, z čehož budou mít prospěch investoři i pojišťovny. Pojistné závazky budou účtovány v běžných, nikoliv historických cenách.</p>	<p>Účetní jednotka očekává, že tento nový standard nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na prezentaci účetní závěrky, neboť účetní jednotka nepůsobí v pojistném sektoru.</p>
<p>Novelizace IAS 28 <i>Dlouhodobé podíly v přidružených a společných podnicích</i></p> <p>(Účinný pro roční období začínající 1.</p>	<p>Novelizace objasňuje, že o investicích do přidružených či společných podniků, na které se neuplatňuje metoda ekvivalencí, účtují společnosti v souladu s ustanoveními IFRS 9 <i>Finanční nástroje</i>.</p>	<p>Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka nemá žádné přidružené ani společné podniky.</p>

Standardy / Interpretace	Povaha nastávající změny účetní metody	Možný dopad na účetní závěrku
<p>ledna 2019 nebo později)</p> <p>Tato novelizace není dosud schválena EU.</p>		
<p>Roční zdokonalení IFRS pro cyklus 2015-2017</p> <p>(Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později)</p> <p>Tato roční zdokonalení nejsou dosud schválena EU.</p>	<p>Zdokonalení IFRS (2015-2017) obsahují 4 novely standardů. Jedná se zejména o následující změny:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• objasnění, že účetní jednotka přecení své doposud držené účasti na společné činnosti, jestliže získá kontrolu nad daným podnikem v souladu s IFRS 3 Podnikové kombinace;</li> <li>• objasnění, že účetní jednotka nepřeceňuje své doposud držené účasti na společné činnosti, jestliže získá společnou kontrolu nad touto společnou činností v souladu s IFRS 11 Společná ujednání;</li> <li>• objasnění, že by účetní jednotka měla u výplat dividend vždy účtovat o dopadech z titulu daně z příjmů ve výsledku hospodaření, ostatním úplném výsledku nebo vlastním kapitálu podle toho, kam původně zaúčtovala minulé transakce nebo události, které generovaly rozdělitelné zisky; a</li> <li>• objasnění, že účetní jednotka musí stanovit částku výpůjčních nákladů splňující podmínky kapitalizace aplikací kapitalizační míry vztažené k výdajům na způsobilé aktivum v takovém rozsahu, ve kterém si neúčelově půjčuje finanční prostředky a používá je s cílem pořízení tohoto aktiva. Kapitalizační míra musí být váženým průměrem výpůjčních nákladů všech půjček, které jsou čerpány v průběhu účetního období. Účetní</li> </ul>	<p>Očekává se, že žádná z těchto změn nebude mít významný dopad na účetní závěrku účetní jednotky.</p>

Standardy / Interpretace	Povaha nastávající změny účetní metody	Možný dopad na účetní závěrku
	<p>jednotka musí ovšem z výpočtu vyloučit ty půjčky, které byly přijaté konkrétně za účelem získání způsobilého aktiva, dokud nebudou dokončeny všechny podstatné činnosti nezbytné k jeho přípravě pro zamýšlené použití nebo prodej. Částka kapitalizovaných výpůjčních nákladů by neměla přesáhnout celkové výpůjční náklady účetního období.</p>	
<p>Novelizace IAS 19: Zaměstnanecské požitky</p> <p>(Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později)</p> <p>Tato novelizace není dosud schválena EU.</p>	<p>Novelizace vyžaduje, aby účetní jednotka při změně plánu, tzn. úpravě, krácení či vypořádání, využila současné a aktualizované předpoklady ke stanovení současných nákladů na služby a čistého úroku na zbytek účetního období po změně plánu.</p>	<p>Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.</p>
<p>Novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace</p> <p>(Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2020 nebo později)</p> <p>Tato novelizace není dosud schválena EU.</p>	<p>Novelizace zúžila a objasnila vymezení podniku. Rovněž povoluje zjednodušené posouzení toho, zda nabytý soubor činností a aktiv představuje spíše skupinu aktiv než podnik.</p>	<p>Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.</p>
<p>Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby.</p>	<p>Novelizace objasňuje a upravuje definici pojmu „významný“ a poskytuje vodítko za účelem sjednocení používání tohoto pojmu napříč standardy IFRS.</p>	<p>Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.</p>



Standardy / Interpretace	Povaha nastávající změny účetní metody	Možný dopad na účetní závěrku
(Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2020 nebo později)  Tato novelizace není dosud schválena EU.		

#### 4. První přijetí IFRS

Toto je první účetní závěrka Společnosti sestavená v souladu s IFRS.

Účetní postupy uvedené v poznámce 2 a odhady v poznámce 3 byly použity při sestavování účetní závěrky za období 10 měsíců končící 31. října 2018, srovnatelných údajů vykázaných v této účetní závěrce za rok 2017 a při sestavování počáteční rozvahy podle IFRS k 1. lednu 2017 (datum přechodu na IFRS).

Při přípravě počáteční rozvahy podle IFRS upravila Společnost částky původně vykázané v účetní závěrce sestavené v souladu se všeobecně uznávanými účetními zásadami platnými v České republice (CZ GAAP). Informace o tom, jak přechod z CZ GAAP na IFRS ovlivnil finanční pozici Společnosti, její hospodaření a peněžní toky, jsou uvedeny v následujících tabulkách a poznámkách, které tyto tabulky doprovázejí.

#### **Rozhodnutí učiněná při prvním uplatnění přijetí IFRS:**

Níže jsou uvedeny relevantní výjimky obsažené v IFRS 1, které byly uplatněny při přechodu z CZ GAAP na IFRS.

##### 1) Možnost výjimek při prvním uplatnění IFRS:

Dobrovolné výjimky se na Společnost nevztahují.

##### 2) Povinné výjimky z IFRS:

#### Výjimka pro odhady

Odhady podle IFRS k 1. lednu 2017 jsou stejné jako odhady provedené k tomuto datu v souladu s CZ GAAP.

Ostatní povinné výjimky z IFRS 1 nebyly použity, protože nejsou pro Společnost relevantní. Jedná se o tyto výjimky - odúčtování finančních aktiv a finančních závazků, zajišťovací účetnictví a nekontrolní podíly.

#### **Sesouhlasení CZ GAAP s IFRS:**

IFRS 1 vyžaduje, aby účetní jednotka sesouhlasila vlastní kapitál, úplný výsledek a peněžní toky za předchozí období. Následující tabulky ukazují sesouhlasení vlastního kapitálu, zisku a úplného výsledku podle CZ GAAP a IFRS za příslušná uvedená období. ***Vzhledem ke skutečnosti, že součástí***

*vlastního kapitálu podle účetní platné legislativy platné v České republice jsou také čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup, jsou tyto závazky součástí níže uvedeného sesouhlasení.*

Sesouhlasení vlastního kapitálu Společnosti:

	K 31. prosinci 2017	K 1. lednu 2017
<b>Vlastní kapitál dle CZ GAAP</b>	<b>116 170</b>	<b>96 745</b>
Oceňovací rozdíl z přecenění investice do nemovitostí reálnou hodnotou je k 1. lednu 2017 přeúčtován do nerozdělených zisků		
- Oceňovací rozdíly	-315 214	-315 214
- Nerozdělený zisk	315 214	315 214
Oceňovací rozdíl z fúze k 31. prosinci 2014 je k 1. lednu 2017 přeúčtován do nerozdělených zisků		
- Oceňovací rozdíly	201 663	201 663
- Nerozdělený zisk	-201 663	-201 663
Alokace úplného hospodářského výsledku za rok 2016 do nerozdělených zisků k 1. lednu 2017		
- Zisk ve schvalovacím řízení	-107 241	-107 241
- Nerozdělený zisk	107 241	107 241
Netto oceňovací rozdíl z přecenění investice do nemovitostí reálnou hodnotou k 31. prosinci 2017 je účtován výsledkově		
- Oceňovací rozdíly	-54 731	
- Hospodářský výsledek roku 2017	54 731	
Alokace kupní ceny v souvislosti s nákupem společnosti Property Vinice a.s. k 27. červnu 2017		
- Dopad do oceňovacích rozdílů - přecenění investice do nemovitostí na reálnou hodnotu	-87 325	
- Převod oceňovacích rozdílů do hospodářského výsledku za rok 2017	87 325	
<b>Celkem vlastní kapitál a čistá hodnota aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup dle IFRS</b>	<b>116 170</b>	<b>96 745</b>

Sesouhlasení Úplného hospodářského výsledku po zdanění za rok 2017:

	2017
<b>Hospodářský výsledek za účetní období po zdanění dle CZ GAAP</b>	<b>52 018</b>
Netto oceňovací rozdíl z přecenění investice do nemovitostí reálnou hodnotou k 31. prosinci 2017 je účtován výsledkově	54 731
Dopad alokace kupní ceny v souvislosti s nákupem společnosti Property Vinice a.s. k 27. červnu 2017 do výsledovky	-87 325
<b>Úplný hospodářský výsledek za účetní období po zdanění před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup</b>	<b>19 425</b>

### Sesouhlasení výkazu peněžních toků:

Přechod z CZ GAAP na IFRS neměl žádný dopad na vykazované peněžní toky generované Společností. Položky odsouhlasení mezi výkazy podle CZ GAAP a výkazy podle IFRS nemají žádný čistý dopad na generované peněžní toky.

### **Komentář k sesouhlasení CZ GAAP s IFRS**

#### Investice do nemovitostí:

Společnost přeceňuje své investice do nemovitostí na reálnou hodnotu. CZ GAAP definuje účtování změny hodnoty investice do nemovitostí proti vlastnímu kapitálu. V rámci IFRS je však přecenění investice do nemovitostí vykázáno jako součást výkazu zisku a ztráty, **respektive zvýšení hodnoty čistých aktiv**. V rámci rozdílů mezi CZ GAAP a IFRS bylo toto přecenění reklasifikováno k 1. lednu 2017, k 31. prosinci 2017 i za rok 2017.

#### Účtování o fúzi:

Fúze sloučením k 31. prosinci 2014, ze které dle české právní úpravy vzniká oceňovací rozdíl ve výši 201 663 tis. Kč. V souladu s IFRS 3 Podnikové kombinace je tato podniková kombinace vykázána akviziční metodou a oceňovací rozdíl je tak 1. lednu 2017 přeúčtován do nerozdělených zisků.

#### Alokace úplného výsledku za rok 2016

Úplný hospodářský výsledek za rok 2016 ve výši 107 241 tis. Kč je k 1. lednu 2017 alokovan do Nerozdělených zisků / neuhrazených ztrát.

#### Vykazování zůstatkové ceny prodaných bytů

Vlastněné byty jsou v souladu s IAS 40 oceňovány reálnou hodnotou. V okamžiku jejich prodeje proto v IFRS vstupují do nákladů v aktuální reálné hodnotě. Úprava představuje rozdíl mezi účetní hodnotou prodaných bytů v CZ GAAP a jejich reálnou hodnotou podle znaleckého posudku.

**Akvizice společnosti Property Vinice a.s. a alokace kupní ceny k 27. červnu 2017:**

Akvizice společnosti Property Vinice a.s. a alokace kupní ceny je ve srovnatelném období této účetní závěrky zachycena k datu získání kontroly, tedy k 27. červnu 2017 následovně:

	Účetní zůstatková cena nabytého majetku k 27. červnu 2017 v tis. Kč	Alokace kupní ceny a reklasifikace kapitálu v tis. Kč	Reálné hodnoty k 27. červnu 2017 v tis. Kč
<b>Aktiva</b>			
Investice do nemovitosti	30 294	87 325	117 619
Krátkodobé pohledávky	3 430		3 430
Peníze a peněžní ekvivalenty	4 374		4 374
<b>Aktiva celkem</b>	<b>38 098</b>	<b>87 325</b>	<b>125 423</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky</b>			
Ostatní kapitálové fondy (dříve základní kapitál)	19 900	-19 900	
Ostatní kapitálové fondy	1 844	118 156	120 000
Nerozdělený zisk	10 931	-10 931	
Krátkodobé závazky	2 185		2 185
Dlouhodobé zálohy a kauce	3 237		3 237
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>	<b>38 098</b>	<b>87 325</b>	<b>125 423</b>

Alokace kupní ceny zobrazuje skutečnost, že podstatou transakce bylo nabytí investice do nemovitostí - pronajímaných bytů.

## 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:

<b>Období od 1. ledna do 31. října 2018</b>	<b>Plzeň</b>	<b>Rokycany</b>	<b>Ostatní</b>	<b>Celkem</b>
<b>Pokračující činnosti:</b>				
Výnosy z pronajaté investice, z toho:	54 379	5 171	2 479	62 029
- nájemné a přefakturace služeb	17 224	1 638	785	19 647
- prodej bytů	37 155	3 533	1 694	42 382
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-43 611	-4 147	-1 988	-49 746
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí	46 463	4 419	2 118	53 000
Ostatní provozní náklady	-1 336	-127	-61	-1 524
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>55 895</b>	<b>5 316</b>	<b>2 548</b>	<b>63 759</b>
Nákladové/výnosové úroky	-4 950	-471	-226	-5 646
Ostatní finanční náklady/výnosy	-19	-2	-1	-22
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>-4 969</b>	<b>-473</b>	<b>-227</b>	<b>-5 668</b>
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>50 926</b>	<b>4 843</b>	<b>2 322</b>	<b>58 091</b>
Daň z příjmů za běžnou činnost	-3 364	-320	-153	-3 837
<b>Výsledek hospodaření za účetní období</b>	<b>47 563</b>	<b>4 523</b>	<b>2 168</b>	<b>54 254</b>
<b>Úplný hospodářský výsledek:</b>				
- z pokračujících činností	47 563	4 523	2 168	54 254
- z ukončovaných operací			-23	-23
<b>Úplný hospodářský výsledek celkem</b>	<b>47 563</b>	<b>4 523</b>	<b>2 145</b>	<b>54 231</b>
Aktiva	450 840	42 874	20 552	514 267
Závazky	301 455	28 668	13 742	343 866

2017	Plzeň	Rokycany	Ostatní	Celkem
<b>Pokračující činnosti:</b>				
Výnosy z pronajaté investice, z toho:	70 426	6 697	3 211	80 334
- nájemné a přefakturace služeb	20 760	1 974	946	23 681
- prodej bytů	49 666	4 723	2 264	56 653
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-57 765	-5 493	-2 633	-65 892
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí	15 802	1 503	720	18 025
Ostatní provozní náklady	-2 035	-194	-93	-2 321
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>26 428</b>	<b>2 513</b>	<b>1 205</b>	<b>30 146</b>
Nákladové/výnosové úroky	-4 674	-445	-213	-5 332
Ostatní finanční náklady/výnosy	-23	-2	-1	-26
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>-4 697</b>	<b>-447</b>	<b>-214</b>	<b>-5 358</b>
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>21 731</b>	<b>2 067</b>	<b>991</b>	<b>24 788</b>
Daň z příjmů za běžnou činnost	-5 149	-490	-235	-5 873
<b>Výsledek hospodaření za účetní období</b>	<b>16 582</b>	<b>1 577</b>	<b>756</b>	<b>18 915</b>
Úplný hospodářský výsledek:				
- z pokračujících činností	16 582	1 577	756	18 915
- z ukončovaných operací	447	43	20	510
<b>Úplný hospodářský výsledek celkem</b>	<b>17 029</b>	<b>1 619</b>	<b>776</b>	<b>19 425</b>
Aktiva	424 403	40 360	19 347	484 110
Závazky	322 560	30 675	14 705	367 940

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.

	2018	2017
<b>Počáteční stav k 1. lednu</b>	<b>436 310</b>	<b>356 434</b>
Přírůstky - akvizice společnosti Property Vinice a.s. (poznámka 1 a 4)		117 619
Úbytky - prodeje bytů v reálné hodnotě	-35 669	-51 698
Čistý zisk nebo ztráta z přecenění na reálnou hodnotu	53 331	18 233
Převedeno do Aktiv klasifikovaných jako držená k rozdělení vlastníkům	-331	-4 278
<b>Konečný stav k 31. říjnu resp. 31. prosinci</b>	<b>453 641</b>	<b>436 310</b>

	1-10/2018	2017
Výnosy z investice do nemovitostí, z toho:	62 029	80 334
- nájemné a přefakturace služeb	19 647	23 681
- prodej bytů	42 382	56 653
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které souvisí s generovaným nájmem, z toho:	-49 746	-65 892
- zůstatková cena prodaných bytů	-35 669	-51 698
- ostatní přímé provozní náklady	-14 077	-14 194
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které nesouvisí s generovaným nájmem	-1 524	-2 321
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí	53 000	18 025
<b>Celkem</b>	<b>63 759</b>	<b>30 146</b>

Ocenění nemovitosti k 31. říjnu 2018 a 31. prosinci 2017 představuje ocenění na základě znaleckého posudku připraveného nezávislým znalcem. Znalecký posudek byl založen zejména na porovnání s obdobnými nemovitostmi ve stejné lokalitě a za stejných nebo obdobných podmínek nájmu, které byly předmětem tržní transakce, podpůrně pak na očekávaných nájmech z investice do nemovitostí.

#### Smluvní závazky

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

Náklady související s opravou a údržbou investice do nemovitosti od 1. ledna do 31. října 2018 činily 5 890 tis. Kč (2017: 5 251 tis. Kč).

#### Nájemní smlouvy – leasing z pohledu pronajímatele

Investice do nemovitostí jsou pronajaty převážně nájemcům prostřednictvím dlouhodobých smluv o operativním nájmu, nájem je hrazen zpravidla měsíčně. Minimální leasingové splátky je možné znázornit následovně:

	31. října 2018	31. prosince 2017
Splatné do jednoho roku	22 256	22 593
Splatné nad jeden rok, ale do 5 let	89 024	90 373
<b>Celkem</b>	<b>110 280</b>	<b>112 966</b>

Většina nájemních smluv je uzavřena na dobu neurčitou, proto jejich splatnost nad pět let není vypočítávána.

Vzhledem ke značnému zájmu o nájem bytů se vedení Společnosti domnívá, že v případě ukončení nájemní smlouvy bude možné uzavřít smlouvu s novým nájemcem nebo byt prodat.

## 7. Krátkodobé pohledávky

Úvěrová kvalita krátkodobých pohledávek může být znázorněna následovně:

	31. října 2018	31. prosince 2017	1. ledna 2017
Obchodní pohledávky ve splatnosti - brutto	10 579	13 148	13 120
Obchodní pohledávky po splatnosti - brutto	7 511	8 310	7 752
Minus: opravná položka na snížení hodnoty pohledávek	-7 225	-7 249	-8 130
Obchodní pohledávky – netto	10 865	14 209	12 742
Ostatní krátkodobé pohledávky	965	2 022	958
<b>Obchodní pohledávky celkem</b>	<b>11 830</b>	<b>16 231</b>	<b>13 700</b>

Obchodní pohledávky po splatnosti mohou být analyzovány následovně:

	31. října 2018	31. prosince 2017	1. ledna 2017
Pohledávky po splatnosti - čistá výše			
- do 30 dní	291	1 028	1 026
- do 180 dní	87	32	30
<b>Celkem</b>	<b>378</b>	<b>1 060</b>	<b>1 056</b>

Obchodní pohledávky po splatnosti se týkají řady nezávislých nájemců, kteří dosud uhrazovali své závazky včas. Pohledávky po splatnosti více než 360 dní představují vymáhané pohledávky, které jsou částečně řešeny soudní cestou.

Reálná hodnota pohledávek odpovídá jejich čisté zůstatkové hodnotě.

Maximální míra úvěrového rizika k datu účetní závěrky je účetní hodnota pohledávek uvedených výše. Společnost nemá žádné pohledávky zastaveny za účelem zajištění.

Dopad implementace standardu IFRS 9 na výši opravných položek k 31. říjnu 2018 a k 1. lednu 2018 je možné znázornit takto:

	2018
Konečná výše opravných položek k 31. prosinci 2017 (vypočtená v souladu s IAS 39)	7 249
Úprava opravných položek k 1. lednu 2018 (vypočtená v souladu s IFRS 9)	581
Počáteční hodnota opravných položek k 1. lednu 2018 (vypočtená v souladu s IFRS 9)	7 830
Čisté rozpuštění opravných položek do výsledovky období 1-10/2018	-605
<b>Konečná výše opravných položek k 31. prosinci 2018</b>	<b>7 225</b>

Úprava opravných položek k 1. lednu 2018 není materiální, proto byla zohledněna ve výsledovce období 1-10/2018.



## 8. Peníze a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty mohou být analyzovány takto:

	31. října 2018	31. prosince 2017	1. ledna 2017
Pokladní hotovost	31		
Peněžní prostředky na bankovních účtech	43 407	26 375	17 870
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty celkem</b>	<b>43 438</b>	<b>26 375</b>	<b>17 870</b>

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty, které připadaly držitelům zakladatelských akcií, činily k 31. říjnu 2018 celkem 967 tis. Kč (31. prosince 2017 a 1. lednu 2017 967 tis. Kč).

9. Ukončované operace a aktiva a související závazky klasifikované jako určené k rozdělení *držitelům investičních akcií s právem na odkup*

Jak je uvedeno v bodě 1, vedení Společnost připravilo projekt rozdělení Společnosti formou odštěpení s tím, že vyčleněná (odštěpovaná) část, představující 6 bytových jednotek včetně všech souvisejících práv, povinností a dluhů v lokalitě Ostrov nad Ohří přejde na nově vzniklou nástupnickou společnost OSTROV PROPERTY a.s. Rozhodným dnem odštěpení je 1. listopad 2018. Společnost proto k 31. říjnu 2018 vykázala těchto 6 bytových jednotek včetně souvisejících pohledávek a závazků jako ukončované operace a aktiva klasifikovaná jako určená k rozdělení *držitelům investičních akcií s právem na odkup*.

a) Aktiva klasifikovaná jako držená k rozdělení vlastníkům je možné analyzovat takto:

	31. října 2018	31. prosince 2017	1. ledna 2017
Investice do nemovitostí	4 608	4 277	
Krátkodobé pohledávky	750	917	
<b>Aktiva klasifikovaná jako držená k rozdělení držitelům investičních akcií s právem na odkup celkem</b>	<b>5 358</b>	<b>5 194</b>	<b>0</b>

b) Závazky související s aktivy klasifikovanými jako držená k rozdělení vlastníkům:

	31. října 2018	31. prosince 2017	1. ledna 2017
Krátkodobé závazky	18	10	
Odložený daňový závazek	787	190	
<b>Závazky související s aktivy klasifikovanými jako držené k rozdělení držitelům investičních akcií s právem na odkup celkem</b>	<b>805</b>	<b>200</b>	<b>0</b>

c) Výsledek z ukončovaných činností je možné analyzovat takto:

	1-10/2018	2017
Výnosy z investice do nemovitostí	287	363
Přímé náklady spojené s pronajatou nemovitostí	-9	-19
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí	331	207
Daň z příjmů za běžnou činnost - splatná	-35	-30
Daň z příjmů za běžnou činnost - odložená	-597	-11
<b>Čistý zisk (+) / ztráta (-) z ukončovaných operací</b>	<b>-23</b>	<b>510</b>

d) Peněžní tok z ukončovaných činností:

	1-10/2018	2017
Peněžní tok z provozní činnosti	248	344
<b>Peněžní tok z ukončovaných činností celkem</b>	<b>248</b>	<b>344</b>

## 10. Vlastní kapitál

Základní kapitál Společnosti k 31. říjnu 2018, 31. prosinci 2017 a 1. lednu 2017 činil 2 120 tis. Kč.

Společnost vydala následující akcie:

- 2 120 ks zakladatelských akcií, v listinné podobě s omezenou převoditelností

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
<b>Celkem</b>	<b>2 120</b>	<b>100,0</b>	<b>2 120</b>

## 11. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

**Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií byly reklasifikovány v rámci opravy chyby účetní závěrky jako závazek, viz také bod 22.**

**Držitelé investičních akcií mohou být vyplaceni v návaznosti na jejich požadavek. Analýza vývoje čistých aktiv připadajících na držitele těchto investičních akcií je v samostatném výkazu uvedeném na začátku této účetní závěrky.**

## 12. krátkodobé závazky

	31. října 2018	31. prosince 2017	1. ledna 2017
Obchodní závazky	1 707	1 466	154
Krátkodobá část dlouhodobých bankovních úvěrů	33 104	30 176	84 792
Krátkodobá část dlouhodobých půjček	887		74 038
Ostatní závazky	6 529	4 127	4 083
<b>Celkem</b>	<b>42 227</b>	<b>35 769</b>	<b>163 067</b>

Ostatní závazky představují zejména daňové závazky, dohadné účty pasivní a časové rozlišení.

Obchodní ani jiné závazky nebyly zajištěny žádným majetkem Společnosti.

## 13. Dlouhodobé závazky

	31. října 2018	31. prosince 2017	1. ledna 2017
Dlouhodobé zaplacené zálohy a kauce	475	139	
Dlouhodobá půjčka	113 067	113 067	111 602
Dlouhodobý bankovní úvěr	166 380	199 484	
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>	<b>279 922</b>	<b>312 690</b>	<b>111 602</b>

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

Dlouhodobý bankovní úvěr je úročeny 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.

## 14. Podmíněné závazky

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

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

## 15. Smluvní a jiné budoucí závazky

## a) Kapitálové závazky

Společnost k 31. říjnu 2018, 31. prosinci 2017 ani k 1. lednu 2017 neměla nasmlouvané žádné podstatné výdaje související s investicí do nemovitosti.

## b) Závazky z operativního leasingu

Společnost k 31. říjnu 2018, 31. prosinci 2017 ani k 1. lednu 2017 neměla žádné závazky z operativního leasingu.

Společnost si není vědoma žádných dalších skutečných nebo potenciálních závazků

## 16. Druhové členění nákladů

Rozčlenění nákladů související s pronajatou nemovitostí:

	1-10/2018	2017
<b>Náklady související s pronajatou nemovitostí</b>		
Opravy	5 890	5 251
Daňová povinnost ve vztahu k nemovitosti	276	817
Odpis pohledávek	1 542	2 361
Tvorba a rozpuštění opravných položek	-24	-1 172
Ostatní náklady	6 393	6 937
Zůstatková cena prodaných bytů	35 669	51 698
<b>Celkem</b>	<b>49 746</b>	<b>65 892</b>
<b>Ostatní provozní náklady</b>		
Obhospodařování fondu	1 290	2 044
Poplatek depozitáři	228	276
Ostatní	6	1
<b>Celkem</b>	<b>1 524</b>	<b>2 321</b>
<b>Provozní náklady celkem</b>	<b>51 270</b>	<b>68 213</b>

## 17. Finanční náklady

	1-10/2018	2017
<b>Finanční náklady:</b>		
Úrokové náklady	5 646	5 332
Ostatní finanční náklady	22	26
<b>Finanční náklady celkem</b>	<b>5 668</b>	<b>5 358</b>

## 18. Daň z příjmů

	1-10/2018	2017
Splatná daň z příjmů za období	2 217	3 034
Splatná daň z příjmů - dodatečné odvody	23	
Odložená daň	1 597	2 839
<b>Daň z příjmů celkem</b>	<b>3 837</b>	<b>5 873</b>

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

	1-10/2018	2017
<b>Zisk před zdaněním</b>	<b>58 296</b>	<b>24 788</b>
Aplikovaná průměrná daňová sazba	5%	5%
Daň vypočtená s použitím místní průměrné daňové sazby	2 915	1 239
Daňový efekt: rozdílu mezi účetními a daňovými náklady	922	4 634
<b>Daň z příjmů celkem</b>	<b>3 837</b>	<b>5 873</b>

Odložený daňový závazek k 31. říjnu 2018, 31. prosinci 2017 a 1. lednu 2017 je možno analyzovat následovně:

	31. října 2018	31. prosince 2017	1. ledna 2017
<b>Odložený daňový závazek</b>			
Rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou majetku	20 933	19 281	16 590
<b>Odložená daňová pohledávka</b>			
Opravné položky	-21		
<b>Odložený daňový závazek netto</b>	<b>20 912</b>	<b>19 281</b>	<b>16 590</b>

## 19. transakce se spřízněnými stranami

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

## a) Zůstatky vyplývající z nákupu služeb ke konci roku

Společnost vykazovala tyto zůstatky se spřízněnými stranami:

	31. října 2018	31. prosince 2017	1. ledna 2017
Závazky z obchodního styku - ostatní spřízněné strany	225		
Závazky z obchodního styku - představenstvo	53	77	77
<b>Celkem</b>	<b>278</b>	<b>77</b>	<b>77</b>

Závazky ke spřízněným stranám vznikají zejména z nákupu služeb 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:

	31. října 2018	31. prosince 2017	1. ledna 2017
Dlouhodobý bankovní úvěr (včetně krátkodobé části) - ostatní spřízněné strany	199 484	229 660	
<b>Celkem</b>	<b>199 484</b>	<b>229 660</b>	<b>0</b>

Dlouhodobý bankovní úvěr je realizován za běžných obchodních podmínek (viz poznámka 12 a 13).

#### c) Náklady realizované se spřízněnými stranami

Se spřízněnými stranami se uskutečnily následující transakce:

	1-10/2018	2017
<b>Náklady</b>		
Úrokové náklady - ostatní spřízněné strany	4 760	3 831
Náklady na služby - ostatní spřízněné strany	328	387
Náklady na služby - zejména poplatků za obhospodařování - představenstvo	532	687
<b>Celkem</b>	<b>5 620</b>	<b>4 905</b>

Transakce se spřízněnými stranami byly realizovány za běžných obchodních podmínek.

#### 20. Řízení finančních rizik

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

##### Typy podstupovaných rizik:

###### 20.1. Tržní riziko:

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

měnách) jsou možnosti diverzifikace z pohledu snížení volatility omezené a dochází k zvýšení rizika koncentrace.

Mezi významná tržní rizika patří:

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

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

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

#### a) Riziko ceny nemovitosti

Hodnota investice do nemovitosti, do níž Společnost investuje, může stoupat nebo klesat v závislosti na změnách ekonomických podmínek, úrokových měr a způsobu, jak trh příslušný majetek vnímá.

Tržní riziko je obecné riziko spojené s filozofií investice do investičního Fondu, investor-akcionář v souladu se statutem Fondu před svou investicí toto obecné riziko akceptoval. S ohledem na povahu významné části majetku Společnosti, jež je tvořena investicemi do nemovitostí, probíhá jeho oceňování v souladu se Statutem vždy jednou za rok. Ocenění investice do nemovitostí je prováděno každoročně k rozvahovému dni certifikovaným znalcem.

V případě náhlé změny okolností ovlivňující cenu nemovitostí v majetku Společnosti by tak mohla nastat situace, kdy aktuální hodnota akcie Společnosti stanovená na základě posledního provedeného ocenění, nekoresponduje s reálnou hodnotou nemovitostí v majetku Společnosti. Dojde-li k takovéto náhlé změně okolností ovlivňující cenu nemovitostí v majetku Společnosti, postupuje Investiční společnost s platným Statutem.

#### **Analýza citlivosti:**

Pokud by byla k 31. říjnu 2018 hodnota investice do nemovitostí vyšší / nižší o 1 tis. Kč a ostatní proměnné by se nezměnily, byl by zisk před zdaněním za daný rok o 1 tis. Kč vyšší / nižší (31. prosince 2017: 1 tis. Kč) z titulu změny ocenění této investice.

Pokud by se hodnota investice do nemovitostí k 31. říjnu 2018 snížila o 15%, snížil by se zisk Společnosti před zdaněním a změnou **hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup** o 68 046 tis. Kč (31. prosince 2017: 65 447 tis. Kč), čistá hodnota vlastního kapitálu o 0 Kč (**31. října 2018: 0 Kč; 1. ledna 2017: 0 Kč**) a **čistá hodnota připadající na držitele investičních akcií o 64 644 tis. Kč (31. prosince 2017: 62 174 tis. Kč).**

#### b) Výše nájmu

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

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

Vzhledem k současné hospodářské situaci a výši poptávky nepovažuje vedení Společnosti toto riziko za významné.

#### c) Úrokové riziko

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

#### 20.2. Úvěrové (kreditní) riziko

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

Úvěrové riziko vzniká v souvislosti s peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty, vklady v bankách a finančních institucích, a rovněž v důsledku úvěrového rizika plynoucího z obchodu s odběrateli včetně neuhrazených pohledávek a budoucích dohodnutých transakcí. U bank a finančních institucí akceptuje Společnost pouze renomované banky a finanční instituce.

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

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

Kreditní kvalita portfolia k 31. října 2018:

	Pohledávky (netto)	Běžné účty	Celkem
Standardní	11 452	43 438	54 890
Po splatnosti	378		378
<b>Celkem</b>	<b>11 830</b>	<b>43 438</b>	<b>55 268</b>

Kreditní kvalita portfolia k 31. prosinci 2017:

	Pohledávky (netto)	Běžné účty	Celkem
Standardní	15 170	26 375	41 545
Po splatnosti	1 061		1 061
<b>Celkem</b>	<b>16 231</b>	<b>26 375</b>	<b>42 606</b>



Kreditní kvalita portfolia k 1. lednu 2017:

	Pohledávky (netto)	Běžné účty	Celkem
Standardní	13 120	17 870	30 990
Po splatnosti	580		580
<b>Celkem</b>	<b>13 700</b>	<b>17 870</b>	<b>31 570</b>

### 20.3. Riziko likvidity

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

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

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

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

Níže uvedená tabulka analyzuje pohledávky a závazky Společnosti, které budou vypořádány podle zbytkové doby splatnosti na základě doby, která k rozvahovému dni zbývá do data smluvní splatnosti.

<b>K 31. října 2018</b>	<b>Méně než 30 dní</b>	<b>30 až 180 dní</b>	<b>180 až 360 dní</b>	<b>1 rok až 5 let</b>	<b>Více než 5 let</b>	<b>Ostatní</b>
Krátkodobé pohledávky	1 458	9 908	464			
Aktiva klasifikovaná jako držená k rozdělení vlastníkům			5 358			
Krátkodobé závazky	977	35 081	6 169			
Dlouhodobé závazky				76 739	203 183	
Závazky související s aktivy klasifikovanými jako držené k rozdělení držitelům investičních akcií s právem na odkup			805			
<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup</b>						<b>169 434</b>
<b>Netto</b>	<b>481</b>	<b>-25 173</b>	<b>-1 152</b>	<b>-76 739</b>	<b>-203 183</b>	<b>169 434</b>

<b>K 31. prosince 2017</b>	<b>Méně než 30 dní</b>	<b>30 až 180 dní</b>	<b>180 až 360 dní</b>	<b>1 rok až 5 let</b>	<b>Více než 5 let</b>	<b>Ostatní</b>
Krátkodobé pohledávky	3 096	11 110	2 024			
Aktiva klasifikovaná jako držená k rozdělení vlastníkům			5 194			
Krátkodobé závazky	512	31 436	3 821			
Dlouhodobé závazky				76 399	236 291	
Závazky související s aktivy klasifikovanými jako držené k rozdělení držitelům investičních akcií s právem na odkup			200			
<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup</b>						<b>115 203</b>
<b>Netto</b>	<b>2 584</b>	<b>-20 326</b>	<b>3 197</b>	<b>-76 399</b>	<b>-236 291</b>	<b>115 203</b>
<b>K 1. lednu 2017</b>	<b>Méně než 30 dní</b>	<b>30 až 180 dní</b>	<b>180 až 360 dní</b>	<b>1 rok až 5 let</b>	<b>Více než 5 let</b>	<b>Ostatní</b>
Krátkodobé pohledávky	1 509	10 175	2 017			
Aktiva klasifikovaná jako držená k rozdělení vlastníkům						
Krátkodobé závazky	203	100	162 765			
Dlouhodobé závazky					111 602	
Závazky související s aktivy klasifikovanými jako držené k rozdělení držitelům investičních akcií s právem na odkup						
<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup</b>						<b>95 778</b>
<b>Netto</b>	<b>1 306</b>	<b>10 075</b>	<b>-160 748</b>		<b>-111 602</b>	<b>95 778</b>

## 20.4. Expozice a koncentrace rizik:

31. října 2018

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota netto	Koncentrace
Pokladna			31	0,01%
Běžný účet	Kreditní	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	43 407	8,44%
Investice do nemovitostí	Tržní		453 641	88,21%
Krátkodobé pohledávky	Kreditní	Různé subjekty	11 830	2,30%
Aktiva klasifikovaná jako držená k rozdělení <b>držitelům investičních akcií s právem na odkup</b>			5 358	1,04%
<b>Celkem</b>			<b>514 267</b>	<b>100,00%</b>

31. prosince 2017

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota netto	Koncentrace
Běžný účet	Kreditní	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	19 775	4,09%
	Kreditní	Komerční banka, a.s.	6 600	1,36%
Investice do nemovitostí	Tržní		436 310	90,13%
Krátkodobé pohledávky	Kreditní	Různé subjekty	16 231	3,35%
Aktiva klasifikovaná jako držená k rozdělení <b>držitelům investičních akcií s právem na odkup</b>			5 194	1,07%
<b>Celkem</b>			<b>484 110</b>	<b>100,00%</b>

1. prosince 2017

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota netto	Koncentrace
Běžný účet	Kreditní	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	17 870	4,61%
Investice do nemovitostí	Tržní		356 434	91,86%
Krátkodobé pohledávky	Kreditní	Různé subjekty	13 700	3,53%
<b>Celkem</b>			<b>388 004</b>	<b>100,00%</b>

#### 20.5. Měnové riziko

Měnové riziko spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Aktiva v majetku Fondu mohou být vyjádřena v jiných měnách, než v českých korunách, zatímco aktuální hodnota akcie Fondu a podíl na zisku se stanovuje v českých korunách (základní měnová hodnota). Změny směnného kurzu základní měnové hodnoty Fondu a jiné měny, ve které jsou vyjádřeny investice Fondu, mohou vést k poklesu nebo ke zvýšení hodnoty investičního nástroje vyjádřeného v této měně. Nepříznivé měnové výkyvy mohou vést ke ztrátě.

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

#### 20.6. Ostatní rizika - operační, právní a ostatní:

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

#### 20.7. Riziko spojené s investicemi do nemovitostí

Obecně u investic do nemovitostí existuje riziko u investic do nemovitostí, na kterých vážnou zástavní nebo jiná práva třetích osob, riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti a riziko vyplývající z oceňování nemovitostí. V prvních 12 měsících existence Fondu může být s výjimkou minimální částky likvidních prostředků dle Článku 8.1 písm. f) Statutu Fondu až 100% majetku Fondu tvořeno jediným aktivem. Toto dočasné snížení diverzifikace rizik zvyšuje závislost hodnoty majetku Fondu na tomto jediném aktivu.

S ohledem na povahu rozhodné části majetku Fondu, jež je tvořena nemovitostmi, probíhá jeho oceňování v souladu se Statutem vždy jednou za rok. V případě náhlé změny okolností ovlivňující cenu nemovitostí v majetku Fondu by tak mohla nastat situace, kdy aktuální hodnota akcie Fondu stanovená na základě posledního provedeného ocenění, nekoresponduje s reálnou hodnotou nemovitostí v majetku Fondu. Dojde-li k takovéto náhlé změně okolností ovlivňujících cenu nemovitostí v majetku Fondu, postupuje Investiční společnost v souladu se Statutem Fondu.

Nabývá-li Fond do svého majetku nemovitosti (konkrétně stavby) výstavbou, existuje riziko jejich vadného příp. pozdního zhotovení, v důsledku čehož může Fondu vzniknout škoda. Vzhledem k povaze majetku existuje rovněž riziko zničení takového aktiva, ať již v důsledku jednání třetí osoby či v důsledku vyšší moci.

S ohledem na možnost Fondu přijímat úvěry do souhrnné výše představující dvacetinásobek Majetku Fondu, dochází v odpovídajícím rozsahu i ke zvýšení rizika nepříznivého ekonomického dopadu na Majetek Fondu v případě chybného investičního rozhodnutí, resp. v důsledku jiného důvodu vedoucího ke snížení hodnoty Majetku Fondu. Vzhledem k této možné úvěrové angažovanosti Fondu existuje rovněž odpovídající riziko jeho insolvence.

Vzhledem ke skutečnosti, že Fond vlastní diverzifikované portfolio nemovitostí, na kterém nevážnou žádná práva třetích osob, ani se nevyskytují problémy s nedostatečnou infrastrukturou, bylo toto riziko ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

#### 20.8. Rizika spojená se stavebními vadami

Rizika spojená se stavebními vadami, spočívající v tom, že nemovitosti mohou být dotčeny stavebními vadami, které mohou být např. vadami skrytými nebo vadami, které vyvstanou až po delším časovém období. Eliminací tohoto rizika je zajištění kvalitního stavebního dozoru a smluvní odpovědnost za vady. Důsledkem těchto vad může být snížení hodnoty nemovitosti a zvýšené náklady na opravy apod. Ve sledovaném období Společnost vlastnila stabilní portfolio nemovitostí nevykazujících žádné závažné stavební vady. Společnost prováděla pouze běžnou údržbu nemovitostí. Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

#### 20.9. Rizika spojená s nabytím zahraniční nemovitosti

Rizika spojená s nabytím zahraniční nemovitosti spočívající v tom, že v případě zahraničních nemovitostí existuje riziko politické, ekonomické či právní nestability. Důsledkem tohoto rizika může být zejména vznik nepříznivých podmínek dispozice (prodeje) nemovitosti nebo Účasti ve společnosti, například z důvodu devizových či právních omezení, hospodářské recese či v krajním případě znárodnění.

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

#### 20.10. Rizika spojená s možností selhání společnosti

Rizika spojená s možností selhání společnosti, ve které má Fond účast, spočívající v tom, že taková společnost může být dotčena podnikatelským rizikem - úvěrové riziko, spočívající v tom, že emitent nebo protistrana nedodrží svůj dluh. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní ceny podílu v příslušné společnosti či jeho úplnému znehodnocení (například v případě úpadku), resp. nemožnosti prodeje Účasti v takové společnosti.

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

#### 20.11. Riziko spojené s financováním výstavby nemovitostí

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

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

#### 20.12. Riziko spojené s využitím cizího kapitálu pro dosahování investičních cílů Fondu

Riziko spojené s využitím cizího kapitálu pro dosahování investičních cílů Fondu spočívá v zesíleném vlivu vývoje tržních cen aktiv v majetku Fondu na hodnotu akcie a potenciálně tak umožňuje dosáhnout vyššího zisku, ale také vyšší ztráty.

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

Fond při těchto investicích využívá vlastního i cizího kapitálu, bankovních i nebankovních úvěrů.

#### Řízení zdrojů financování

Cíle Fondu při řízení zdrojů financování jsou následující:

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

Investičním cílem Fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Fondu a držiteli investičních akcií s právem na odkup.

Dostatečná výše čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup představuje pro investory určitou záruku, že jim bude jejich investice v pořádku vyplacena zpět. Řízení zdrojů financování Fondu je prováděno za účelem ochrany schopnosti pokračovat v činnosti Fondu po časově neomezenou dobu při maximalizaci výnosů akcionářů a držitelů odkupitelných investičních akcií. Dále za účelem udržovat optimální poměr čistých aktiv připadajících na odkupitelné investiční akcie a jiných cizích zdrojů.

Fond sleduje zdroje financování na základě poměru čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup a jiných zdrojů počítaných jako poměr čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií a celkových zdrojů financování Společnosti. Celkové zdroje financování Společnosti jsou počítány jako součet celkových závazků (včetně úvěrů a půjček, závazků z obchodního styku, jež jsou vykázány ve výkazu finanční pozici) a vlastního kapitálu snížené o stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů.

	<b>31. října 2018</b>	<b>31. prosince 2017</b>	<b>1. ledna 2017</b>
Celkový dluh bez čistých aktiv připadajících na držitele odkupitelných investičních akcií	343 866	367 940	<b>291 259</b>
mínus peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	43 438	26 375	<b>17 870</b>
Čistý dluh bez čistých aktiv připadajících na držitele odkupitelných investičních akcií	300 428	341 565	<b>273 389</b>
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	169 434	115 203	<b>95 778</b>
Vlastní kapitál	967	967	<b>967</b>
Celkové zdroje financování Společnosti	470 829	457 735	<b>370 134</b>
Poměr čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup a celkových zdrojů financování	35,98%	25,17%	<b>25,88 %</b>

#### 20.13. Riziko vypořádání

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

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

#### 20.14. Riziko zvýšení investičních nákladů jednotlivých projektů

Riziko zvýšení investičních nákladů jednotlivých projektů oproti míře předpokládané obchodním plánem příslušného projektu.

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

#### 20.15. Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace

Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace související s realizací projektů, zejména opožděné vydání rozhodnutí nezbytných k výstavbě (například územní rozhodnutí, stavební povolení, veřejnoprávní smlouvy, kolaudační souhlasy apod.) oproti termínu předpokládanému obchodním plánem příslušného projektu, případně stav, kdy realizace projektu je zcela znemožněna pro nevydání některého z potřebných veřejnoprávních dokumentů.

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

#### 20.16. Riziko ztráty svěřeného majetku

Riziko ztráty svěřeného majetku spočívající v tom, že je majetek Fondu v úschově a existuje tedy riziko ztráty majetku Fondu svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, která může být zapříčiněna insolventností, nedbalostí nebo úmyslným jednáním osoby, která má Majetek Fondu v úschově nebo jiném opatrování.

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

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

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

Riziko nestálé hodnoty obecně existuje vždy a u každé investice a je přímo spojené s filozofií investice do investičního Fondu. Investor-akcionář v souladu se Statutem Fondu před svou investicí do Fondu prokázal Čestným prohlášením, že je osobou uvedenou v ustanovení § 56 Zákona a že si je vědom všech rizik, které pro něho z této investice vyplývají. Svým rozhodnutím investovat riziko nestálé hodnoty investičních akcií s právem na odkup tohoto Fondu akceptoval.

#### 20.18. Operační riziko

Riziko ztráty vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů, nebo lidského faktoru, anebo vlivem vnějších událostí a rizika ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, které může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo jiném opatrování Majetek Fondu nebo cenné papíry vydávané fondem.

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

#### 20.19. Riziko vypořádání

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

Vzhledem ke skutečnosti, že s výjimkou fúze provedené v roce 2017, která byla řádně vypořádána, Společnost ve sledovaném období neprovedla žádné další transakce, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

#### 20.20. Riziko právních vad nemovitostí

Hodnota majetku Fondu se může snížit v důsledku právních vad nemovitostí nabytých do majetku Fondu, tedy například v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, nájemního vztahu, resp. předkupního práva.

S výjimkou provedení fúze, která byla vypořádána bez právních vad, Společnost ve sledovaném období neprovedla žádné další transakce, a proto je toto riziko ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.



## 20.21. Riziko zrušení Společnosti (Fondu)

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

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

Česká národní banka odejme povolení k činnosti Společnosti, jestliže bylo vydáno rozhodnutí o jeho úpadku nebo jestliže byl insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek Fondu nebude postačovat k úhradě nákladů insolvenčního řízení, resp. v případě, kdy Fond nemá déle než tři měsíce depozitáře.

Ve sledovaném období nebylo rozhodnuto o přeměně Fondu, nebylo vydáno rozhodnutí o odnětí povolení k činnosti Fondu, o jeho úpadku, nebyl zamítnut insolvenční návrh a nebylo odejmuto povolení k činnosti AVANT investiční společnosti, a.s., který Fond obhospodařuje.

Vzhledem k výše zmíněným skutečnostem je toto riziko hodnoceno jako nízké.

## 20.22. Riziko odejmutí povolení k činnosti

Riziko, že ČNB odejme povolení k činnosti Investiční společnosti, jestliže bylo vydáno rozhodnutí o jejím úpadku, nebo jestliže byl insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek Investiční společnosti nebude postačovat k úhradě nákladů insolvenčního řízení.

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

## 20.23. Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře

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

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

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

#### 20.24. Riziko ostatních právních vad

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

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

#### 21. Události po konci účetního období

Dne 1. listopadu 2018 došlo dle Plánu rozdělení formou odštěpení k vyčlenění šesti bytových jednotek, souvisejících aktiv a závazků do společnosti OSTROV PROPERTY a.s. se sídlem v Praze (viz též poznámka 1 a 9). Dne 19.3.2019 valná hromada emitenta schválila toto odštěpení.

Po rozvahovém dni do doby sestavení účetní závěrky nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku Společnosti sestavenou k 31. říjnu 2018.

**Mezi vydáním původní výroční zprávy a této opravné výroční zprávy nedošlo k žádným významným událostem, které by mohly mít vliv na účetní závěrku.**

#### 22. Změny účetních politik a opravy chyb minulých let

##### Posouzení investičních akcií jako závazek

**V souvislosti se změnou posuzování podstaty investičních akcií, u nichž existuje nárok na zpětný odkup, bylo stanoveno, že podle IAS 32 je investiční akcie považována za finanční závazek. Z tohoto důvodu došlo k re-klasifikaci některých položek vlastního kapitálu do položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“. Re-klasifikovanými položkami jsou:**

- **Fondový kapitál;**
- **Kumulované zisky.**

**Touto re-klasifikací nedošlo ke změně způsobu výpočtu hodnoty investičních akcií. Tato re-klasifikace nemá dopad do hospodářského výsledku.**

**Výše zmíněná úprava je považována za opravu chyby, a proto je v souladu s IFRS provedena ve výkazech k 1.1.2017, 31.12.2017 a 31.10.2018.**

#### 23. Schválení účetní závěrky

**Původní účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 11. 2. 2019.**

**Představenstvo společnosti PILSENINVEST SICAV, a.s. informuje, že k dnešnímu dni došlo na základě výzvy České národní banky k doplnění a opravě Výroční zprávy fondu PILSENINVEST SICAV, a.s. za účetní období od 1. 1. 2018 do 31. 10. 2018.**

**Fond opravil vykazování investičních akcií s právem na odkup. Akcie původně byly vykázány jako součást vlastního kapitálu společnosti, do kapitálových fondů byl účtován přírůstek ze zisku společnosti. Při prvotním posuzování vycházel Fond z toho, že investiční akcie, tak jak je definována statutem Fondu:**

1. *nezahrnuje smluvní závazek dodat hotovost nebo jiné finanční aktivum, protože není stanovena pevná splatnost akcií ani pevný a pravidelný podíl na zisku a*
2. *případná distribuce zisku podléhá rozhodnutí Valné hromady Fondu (viz bod 10.12 Statutu Fondu) a není tedy automatická,*

*Fond se proto domníval, že investiční akcie splňují kritéria kapitálového nástroje a mají být v účetní závěrce sestavené v souladu s IFRS vykázány jako kapitál.*

*Na základě nového posouzení ve spolupráci s ČNB jsou investiční akcie fondu považovány za Finanční nástroj s prodejní opcí, který zahrnuje smluvní závazek emitenta zpětně odkoupit či umožit tento nástroj za hotovost nebo jiné finanční aktivum při uplatnění prodejní opce. Fond opravil klasifikaci investičních akcií jako závazek Fondu a změna jejich hodnoty je vykazována v rámci Výkazu o úplném výsledku ve zvláštním řádku „Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění“. Opravy byly návazně promítnuty i do výkazu vlastního kapitálu, výkazu peněžních toků a přílohy k účetní závěrce.*

*Změna vykázání investičních akcií neměla vliv na výpočet jejich hodnoty.*

*Fond doplnil nebo upřesnil některé prezentované informace ve výroční zprávě a v účetní závěrce, změny jsou podrobně popsány v úvodu výroční zprávy  
Tato opravená účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 16. 12. 2019.*

V Praze dne 16. 12. 2019

.....  
Mgr. Robert Robek  
pověřený zmocněnec představenstva společnosti  
AVANT investiční společnost, a. s.

Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK)

## Zpráva o vztazích za účetní období od 1. 1. 2018 do 31. 10. 2018

1) Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK)

### Osoba ovládaná

Ovládaná osoba: **PILSENINVEST SICAV, a.s.**  
 IČ: **285 50 536**  
 Sídlo: **Hvězdova 1716/2b, Praha 4 – Nusle, 140 00**

### Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK

Ovládaná osoba je autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle § 82 odst. 1 ZOK. Jejím cílem je naplňování investiční strategie určené ve statutu ovládané osoby. Společnost je obhospodařovaná společností AVANT investiční společnost, a.s. ve smyslu § 9 odst. 1 ZISIF.

### Osoby ovládající:

Osoba ovládající: Niobé Property, s.r.o.  
 Sídlo: Hvězdova 1716/2b, Praha 4 – Nusle, 140 00  
 IČ: 035 86 600

Osoba ovládající: Inó Property, s.r.o.  
 Sídlo: Hvězdova 1716/2b, Praha 4 – Nusle, 140 00  
 IČ: 035 83 554

Nepřímo ovládající osobou je společnost Raiffeisen-Leasing, s.r.o., IČ: 614 67 863. Jediným společníkem této společnosti je společnost Raiffeisenbank a.s., IČ: 492 40 901.

2) Přehled jednání učiněných v účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. d) ZOK)

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Raiffeisen-FinCorp s.r.o.	Smlouva o úvěru	28.6.2017	Úrok Splátky jistiny	V uplynulém účetním období žádné obdržené plnění.

3) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK)

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Raiffeisen-FinCorp, s.r.o.	Smlouva o úvěru	28.6.2017	Úrok Splátky jistiny	Jistina úvěru

## 4) Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK)

Ovládané osobě nevznikla ze vztahu s osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK žádná újma.

## 5) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK)

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.

**Prohlášení statutárního orgánu**

Představenstvo společnosti tímto prohlašuje, že:

- informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pocházejí z vlastní činnosti představenstva ovládané osoby a/nebo které si představenstvo ovládané osoby pro tento účel opatřilo z veřejných zdrojů anebo od jiných osob; a
- představenstvu ovládané osoby nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích ovládané osoby a v této zprávě uvedeny nejsou.

**Zpracoval:** Mgr. Robert Robek

**Funkce:** Ředitel správy majetku

**Dne:** 31. 1. 2019

**Podpis:** .....

Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)

Počet jednotek	Katastrální území	Poživovací hodnota aktuálně vlastněných nemovitostí (tis. CZK)	Reálná hodnota k rozvahovému dni (tis. CZK)
40	Plzeň	4 163	73 872
52	Bolevec	6 368	121 266
6	Lobzy	686	11 591
22	Skvrňany	2 452	46 328
9	Dýšina	765	11 405
6	Ostrov nad Ohří	624	4 609
30	Rokycany	3 195	39 851
64	Plzeň - Vinice	87 325	147 674
<b>229</b>	<b>Celkem</b>	<b>105 578</b>	<b>456 596</b>
	Pozemky k.ú. Skvrňany	2	791
	Pozemky k.ú. Pec	1	2
	Pozemky k.ú. Kyšice u Plzně	48	809
	<b>Celkem</b>	<b>51</b>	<b>1 602</b>
	Celkem pozemky	<b>51</b>	<b>1 602</b>
	Celkem byty	<b>105 578</b>	<b>456 596</b>
	<b>Investice do nemovitostí celkem</b>	<b>105 681</b>	<b>458 198</b>

Příloha č. 5 – Čestná prohlášení současných členů správních, řídicích, dozorčích orgánů fondu a členů jeho vrcholového vedení + informace o společnostech, ve kterých byly tyto osoby členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech + stejné informace o bývalých členech správních, řídicích, dozorčích orgánů fondu či vrcholového vedení fondu, kteří byli členy orgánů fondu alespoň po určitou část účetního období

**Čestné prohlášení člena pověřeného zmocněnce společnosti**

**AVANT investiční společnost, a.s.**

**ve funkci představenstva společnosti**

**PILSENINVEST SICAV, a.s. („fond“)**

**IČ: 285 50 536**

V Praze dne 11. 02. 2019

Já, níže podepsaný **Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA**, nar. 18. 3. 1983, bytem Rolnická 56, Pudlov, 735 51 Bohumín, čestně prohlašuji, že neexistují žádné pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi mnou a fondem nebo jeho dceřinými společnostmi.

Čestně prohlašuji, že jsem za předešlých pět let nebyl odsouzen za podvodný trestný čin, nejsem a nebyl jsem v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací.

Čestně prohlašuji, že vůči mé osobě nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

Dále prohlašuji, že neexistuje žádný střet zájmů mezi mou osobou a emitentem.

.....  
**Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA**



**Informace o společnostech, ve kterých byl Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA členem správních, řídicích, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:**

Společnost	Angažmá	Trvání angažmá
První rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 241 30 249	Pověřený zmocněnec	Ano
Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 247 51 448	Pověřený zmocněnec	Ano
Aendi International s.r.o., IČO: 27782247	společník	Ano
AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241	Člen statutárního orgánu	Ano
AERR, s.r.o., IČO: 27782247	Jednatel	Ne
CORFINA CZ s.r.o., IČO: 62301845	Jednatel, společník	Ano
MOF INVEST uzavřený investiční fond, a.s. IČO: 24223824	Pověřený zmocněnec	Ano
K-INVEST uzavřený investiční fond, a.s. IČO: 24249319	Pověřený zmocněnec	Ne
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 035 32 534	Pověřený zmocněnec	Ano
PREVALENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 036 09 260	Pověřený zmocněnec	Ano
Core	Pověřený zmocněnec	Ano
ENGINE CLASSIC CARS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 037 60 073	Pověřený zmocněnec	Ne
AE ACQUISITION I, a.s., IČO: 05188636	Člen představenstva	Ne
NWD SICAV a.s., IČO: 05285437	Pověřený zmocněnec	Ne
FAMILY ACE SICAV, a.s., IČO: 05298296	Pověřený zmocněnec	Ano
Use It Up a.s., IČO: 05360978	Pověřený zmocněnec	Ne
Stanford Capital Fund SICAV a. s. , IČO: 05479819	Pověřený zmocněnec	Ano
BHS GERMAN REAL ESTATE FUND SICAV, a.s., IČO: 055 04 643	Pověřený zmocněnec	Ne
Richfox Capital Funds SICAV, a.s., IČO: 05641497	Pověřený zmocněnec	Ne
NC Červené vršky s.r.o., IČO: 05765633	Jednatel	Ne
SCI INVESTMENT, a.s., IČO: 03930505	Pověřený zmocněnec	Ne
Farma Český les s.r.o., IČO: 04157524	Jednatel	Ano
FQI CAPITAL, a.s., IČO: 04177967	Pověřený zmocněnec	Ne
FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 042 03 241	Pověřený zmocněnec	Ano

<i>Farma Svitavy s.r.o., IČO: 04203763</i>	<i>Jednatel</i>	<i>Ano</i>
<i>Farma Haná s.r.o., IČO: 04248546</i>	<i>Jednatel</i>	<i>Ano</i>
<i>AVANT ENERGY investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 04260732</i>	<i>Pověřený zmocněnec</i>	<i>Ano</i>
<i>RENDIT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 04472411</i>	<i>Pověřený zmocněnec</i>	<i>Ano</i>
<i>Farma Litoměřice s.r.o., IČO: 04340612</i>	<i>Jednatel</i>	<i>Ano</i>
<i>AVANT Private Equity investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 04353447</i>	<i>Pověřený zmocněnec</i>	<i>Ano</i>
<i>CORE CAPITAL SICAV, a.s., IČO: 04995589</i>	<i>Pověřený zmocněnec</i>	<i>Ano</i>
<i>TUTAMEN SICAV, a.s., IČO: 05979528</i>	<i>Pověřený zmocněnec</i>	<i>Ano</i>
<i>PILSENINVEST SICAV, a.s., IČO: 28550536</i>	<i>Pověřený zmocněnec</i>	<i>Ano</i>
<i>Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 24261386</i>	<i>Pověřený zmocněnec</i>	<i>Ano</i>
<i>Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 04622669</i>	<i>Pověřený zmocněnec</i>	<i>Ano</i>
<i>Czech Capital RE Fund SICAV, a.s., IČO: 05212634</i>	<i>Pověřený zmocněnec</i>	<i>Ano</i>
<i>SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 05194148</i>	<i>Pověřený zmocněnec</i>	<i>Ano</i>
<i>Startec Ventures SICAV a.s., IČO: 05175925</i>	<i>Pověřený zmocněnec</i>	<i>Ano</i>
<i>SPM FINANCE investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 05343038</i>	<i>Pověřený zmocněnec</i>	<i>Ano</i>
<i>VALOUR investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 05574005</i>	<i>Pověřený zmocněnec</i>	<i>Ano</i>
<i>DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 05670047</i>	<i>Pověřený zmocněnec</i>	<i>Ano</i>
<i>RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s., IČO: 05870160</i>	<i>Pověřený zmocněnec</i>	<i>Ano</i>
<i>ZDD pozemková a.s., IČO: 06244742</i>	<i>Člen dozorčí rady</i>	<i>Ano</i>
<i>Tourbillon Invest SICAV, a.s., IČO: 06081436</i>	<i>Pověřený zmocněnec</i>	<i>Ano</i>
<i>SEMPER SICAV, a.s., IČO: 06296921</i>	<i>Pověřený zmocněnec</i>	<i>Ano</i>
<i>Cornerstone Investments SICAV, a.s., IČO: 06180337</i>	<i>Pověřený zmocněnec</i>	<i>Ano</i>
<i>Českomoravský fond SICAV, a.s., IČO: 06409768</i>	<i>Pověřený zmocněnec</i>	<i>Ano</i>
<i>Český Hrad SICAV, a.s., IČO: 06505694</i>	<i>Pověřený zmocněnec</i>	<i>Ano</i>
<i>Československý nemovitostní fond SICAV, a.s., IČO: 06561705</i>	<i>Pověřený zmocněnec</i>	<i>Ano</i>
<i>GROWWS SICAV a.s., IČO: 06711235</i>	<i>Pověřený zmocněnec</i>	<i>Ano</i>
<i>TOLAR SICAV a. s., IČO: 06697615</i>	<i>Pověřený zmocněnec</i>	<i>Ano</i>
<i>AVANT Finance SICAV a. s., IČO: 06697674</i>	<i>Pověřený zmocněnec</i>	<i>Ano</i>

<i>4 Gimel Investments SICAV, a.s., IČO: 06961126</i>	<i>Pověřený zmocněnec</i>	<i>Ano</i>
<i>LAND VALUE FUND, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 06998674</i>	<i>Pověřený zmocněnec</i>	<i>Ano</i>
<i>Fond Českého Bydlení SICAV, a.s., IČO: 06872778</i>	<i>Pověřený zmocněnec</i>	<i>Ano</i>
<i>FQI Supreme, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 07176368</i>	<i>Pověřený zmocněnec</i>	<i>Ano</i>
<i>Forte investiční fond SICAV, a.s., IČO: 07152906</i>	<i>Pověřený zmocněnec</i>	<i>Ano</i>
<i>REIT-CZ investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 07196555</i>	<i>Pověřený zmocněnec</i>	<i>Ano</i>
<i>CFH investiční fond SICAV, a.s., IČO: 07317930</i>	<i>Pověřený zmocněnec</i>	<i>Ano</i>
<i>r2p invest SICAV, a.s., 07315899</i>	<i>Pověřený zmocněnec</i>	<i>Ano</i>
<i>BIDLI investiční fond SICAV, a.s., IČO: 07525869</i>	<i>Pověřený zmocněnec</i>	<i>Ano</i>
<i>Vihorev.Capital SICAV, a.s., IČO: 07670184</i>	<i>Pověřený zmocněnec</i>	<i>Ano</i>
<i>RESIDENTO SICAV, a.s., IČO: 07669429</i>	<i>Pověřený zmocněnec</i>	<i>Ano</i>
<i>SKGT Fund investiční fond SICAV, a.s., IČO: 07742797</i>	<i>Pověřený zmocněnec</i>	<i>Ano</i>
<i>STRL Group SICAV, a.s., IČO: 07748914</i>	<i>Pověřený zmocněnec</i>	<i>Ano</i>
<i>TREBITSCH investiční fond SICAV, a.s., IČO: 07821158</i>	<i>Pověřený zmocněnec</i>	<i>Ano</i>

**Čestné prohlášení člena pověřeného zmocněnce společnosti**

**AVANT investiční společnost, a.s.**

**ve funkci představenstva společnosti**

**PILSENINVEST SICAV, a.s. („fond“)**

**IČ: 285 50 536**

V Praze dne 11. 2. 2019

Já, níže podepsaný **Mgr. Robert Robek**, nar. 7. 9. 1970, bytem Útulná 506/17, 108 00 Praha 10, čestně prohlašuji, že neexistují žádné pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi mnou a fondem nebo jeho dceřinými společnostmi.

Čestně prohlašuji, že jsem za předešlých pět let nebyl odsouzen za podvodný trestný čin, nejsem a nebyl jsem v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací.

Čestně prohlašuji, že vůči mé osobě nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

Dále prohlašuji, že neexistuje žádný střet zájmů mezi mou osobou a emitentem.

.....

**Mgr. Robert Robek**

Informace o společnostech, ve kterých byl Mgr. Robert Robek členem správních, řídicích, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

Společnost	Angažmá	Trvání angažmá
AproBeta a.s., IČO: 284 60 111	Člen statutárního orgánu	Ne
Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 247 51 448	Pověřený zmocněnec	Ano
LaVilla luxusní reality, s.r.o., IČO: 290 56 128	Člen statutárního orgánu	Ano
LaVilla luxusní reality, s.r.o., IČO: 290 56 128	Společník	Ano
PILSENINVEST SICAV, a.s., IČO: 285 50 536	Pověřený zmocněnec	Ano
AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241	Člen statutárního orgánu	Ano
CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s., IČO: 284 60 120	Člen statutárního orgánu	Ne
BH Securities a.s., IČO: 601 92 941	Člen statutárního orgánu	Ne
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 242 61 386	Pověřený zmocněnec	Ano
GoodvalueInvestments investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 024 31 491	Pověřený zmocněnec	Ano
První rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 241 30 249	Pověřený zmocněnec	Ano
NetBroker s.r.o., IČO: 257 99 592	Člen statutárního orgánu	Ano
NetBroker s.r.o., IČO: 257 99 592	Společník	Ano
MSA, a.s., IČO: 451 92 278	Člen dozorčí rady	Ne
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 035 32 534	Pověřený zmocněnec	Ano
HPT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 036 48 630	Pověřený zmocněnec	Ano
PREVALENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 036 09 260	Pověřený zmocněnec	Ano
ENGINE CLASSIC CARS SICAV, a.s., IČO: 037 60 073	Pověřený zmocněnec	Ne
BOHEMIA investiční fond, a.s., IČO: 037 54 774	Pověřený zmocněnec	Ano
SCI INVESTMENT, a.s., IČO: 039 30 505	Pověřený zmocněnec	Ne
FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 042 03 241	Pověřený zmocněnec	Ano
SPILBK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 051 94 148	Pověřený zmocněnec	Ano
KKIG investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 051 75 925	Pověřený zmocněnec	Ano
Czech Capital RE Fund SICAV, a.s., IČO: 052 12 634	Pověřený zmocněnec	Ano

SPM FINANCE investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 053 43 038	Pověřený zmocněnec	Ano
BHS GERMAN REAL ESTATE FUND SICAV, a.s., IČO: 055 04 643	Pověřený zmocněnec	Ne
BHS TOTAL RETURN FUND SICAV, a.s., IČO: 055 04 660	Pověřený zmocněnec	Ne
DOMOPLAN, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 056 70 047	Pověřený zmocněnec	Ano
Společensví vlastníků k Chlumu 243, 244, Dýšina, IČO : 263 31 853	Pověřený zmocněnec	Ano
CZECH PrivateCapital Real Estate SICAV, a.s., IČO: 060 38 697	Pověřený zmocněnec	Ano

**Čestné prohlášení člena pověřeného zmocněnce společnosti**

**AVANT investiční společnost, a.s.**

**ve funkci představenstva**

**PILSENINVEST SICAV, a.s. („fond“)**

**IČ: 285 50 536**

V Praze dne 11. 2. 2019

Já, níže podepsaný **Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer**, nar. 25. 6. 1971, bytem Chrudimská 2526/2a, 130 00 Praha 3, čestně prohlašuji, že neexistují žádné pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi mnou a fondem nebo jeho dceřinými společnostmi.

Čestně prohlašuji, že jsem za předešlých pět let nebyl odsouzen za podvodný trestný čin, nejsem a nebyl jsem v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací.

Čestně prohlašuji, že vůči mé osobě nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

Dále prohlašuji, že neexistuje žádný střet zájmů mezi mou osobou a emitentem.

.....  
**Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer**

Informace o společnostech, ve kterých byl Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer členem správních, řídicích, dozorcích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

Společnost	Angažmá	Trvání angažmá
AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241	Člen statutárního orgánu	Ano
AVANT Consulting, a.s. IČO : 290 03 610	Člen statutárního orgánu	Ano
PILSENINVEST SICAV, IČO: 285 50 536	Pověřený zmocněnec	Ano
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 242 61 386	Pověřený zmocněnec	Ne
GoodvalueInvestments investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 024 31 491	Pověřený zmocněnec	Ne
První rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 241 30 249	Pověřený zmocněnec	Ne
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 035 32 534	Pověřený zmocněnec	Ne
FIO záruční, a.s., IČO: 276 50 928	Člen statutárního orgánu	Ne
PREVALENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 036 09 260	Pověřený zmocněnec	Ne
Společenství vlastníků Herčíkova 8, Brno, IČO: 293 13 759	Pověřený zmocněnec	Ne
FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 042 03 241	Pověřený zmocněnec	Ne
KKIG investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 051 75 925	Pověřený zmocněnec	Ano
SPM FINANCE investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 053 43 038	Pověřený zmocněnec	Ano
DOMOPLAN, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 056 70 047	Pověřený zmocněnec	Ano
BHS TOTAL RETURN FUND SICAV, a.s., IČO: 055 04 660	Pověřený zmocněnec	Ano
Scandecor Czech Republic s.r.o. a.s., IČO: 447 92 808	jednatel	Ano
Společenství vlastníků k Chlumu 243, 244, Dýšina, IČO : 263 31 853	Pověřený zmocněnec	Ano
Společenství vlastníků domu č.p. 369, Záhřebská 3, Praha2- Vinohrady IČO : 267 80 402	Člen statutárního orgánu	Ne
Společenství vlastníků jednotek Žitná 1474/23, Brno, IČO : 293 15 239	Pověřený zmocněnec	Ne
K-INVEST uzavřený investiční fond, a.s., IČO: 242 49 319	Pověřený zmocněnec	Ne
MOF INVEST uzavřený investiční fond, a.s., IČO: 242 23 824	Pověřený zmocněnec	Ano
AVANT ENERGY investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 042 60 732	Pověřený zmocněnec	Ano
AVANT PrivateEquity investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 043 53 447	Pověřený zmocněnec	Ano
RENDIT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 044 72 411	Pověřený zmocněnec	Ano



Czech Capital RE Fund SICAV, a.s., IČO: 052 12 634	Pověřený zmocněnec	Ano
SPILBK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 051 94 148	Pověřený zmocněnec	Ano
CORE CAPITAL SICAV, a.s., IČO: 049 95 589	Pověřený zmocněnec	Ano
USE IT UP investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 053 60 978	Pověřený zmocněnec	Ne
FAMILY ACE SICAV, a.s., IČO: 052 98 296	Pověřený zmocněnec	Ano
VALOUR investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 055 74 005	Pověřený zmocněnec	Ano
CZECH DEVELOPMENT GROUP investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 058 15 533	Pověřený zmocněnec	Ano
RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s., IČO: 058 70 160	Pověřený zmocněnec	Ano
CZECH PrivateCapital Real Estate SICAV, a.s., IČO: 060 38 697	Pověřený zmocněnec	Ne
TUTAMEN SICAV, a.s., IČO: 059 79 528	Pověřený zmocněnec	Ne
Byty Řečkovice, a.s. v likvidaci, IČO: 243 04 271	Pověřený zmocněnec	Ne
Společenství vlastníků jednotek Žitná 21, Brno, IČO : 293 59 163	Pověřený zmocněnec	Ne
FQI CAPITAL, a.s. IČO : 041 77 967	Pověřený zmocněnec	Ne
BOHEMIA Real Estate InvestmentFund SICAV, a.s. IČO : 065 61 705	Pověřený zmocněnec	Ano
Tourbillon Invest SICAV, a.s. IČO : 060 81 436	Pověřený zmocněnec	Ano
Fond Českého Bydlení SICAV, a.s. IČO : 068 72 778	Pověřený zmocněnec	Ano
Českomoravský fond SICAV, a.s. IČO : 06409768	Pověřený zmocněnec	Ano
FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO : 04203241	Pověřený zmocněnec	Ne

**Čestné prohlášení člena pověřeného zmocněnce společnosti**

**AVANT investiční společnost, a.s.**

**ve funkci předsedy dozorčí rady společnosti**

**PILSENINVEST SICAV, a.s. („fond“)**

**IČ: 285 50 536**

V Praze dne 11. 2. 2019

Já, níže podepsaný **Mag. Alois Lanegger**, nar. 10. 12. 1956, bytem Pod Kesnerkou 3330/2a, 150 00 Praha 5, čestně prohlašuji, že neexistují žádné pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi mnou a fondem nebo jeho dceřinými společnostmi.

Čestně prohlašuji, že jsem za předešlých pět let nebyl odsouzen za podvodný trestný čin, nejsem a nebyl jsem v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací.

Čestně prohlašuji, že vůči mé osobě nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulačních orgánů.

Dále prohlašuji, že neexistuje žádný střet zájmů mezi mou osobou a emitentem.

.....  
**Mag. Alois Lanegger**

**Informace o společnostech, ve kterých byl Mag. Alois Lanegger členem správních, řídicích, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:**

Společnost	Angažmá	Trvání angažmá
Rheia Property, s.r.o., IČO: 284 91 530	Člen statutárního orgánu	Ne
RLRE Beta Property, s.r.o., IČO: 267 12 831	Člen statutárního orgánu	Ne
RLRE Eta Property, s.r.o., IČO: 271 73 160	Člen statutárního orgánu	Ne
RLRE Jota Property, s.r.o., IČO: 271 91 702	Člen statutárního orgánu	Ne
Gaia Property, s.r.o., IČO: 279 05 250	Člen statutárního orgánu	Ne
Raiffeisen – Leasing BOT, s.r.o., IČO: 25721241	Prokura	Ano
RLRE HOTEL ELLEN s.r.o., IČO: 252 39 813	Člen statutárního orgánu	Ne
Sirius Property, s.r.o., IČO: 279 06 108	Člen statutárního orgánu	Ne
RLRE Ypsilon Property, s.r.o., IČO: 273 83 016	Člen statutárního orgánu	Ano
RLRE Carina Property, s.r.o., IČO: 275 71 866	Člen statutárního orgánu	Ne
ACB Ponava, s.r.o., IČO: 275 71 068	Člen statutárního orgánu	Ano
Raiffeisen FinCorp, s.r.o., IČO: 279 03 362	Člen statutárního orgánu	Ano
Luna Property, s.r.o., IČO: 279 29 965	Člen statutárního orgánu	Ne
Iris Property, s.r.o., IČO: 279 37 810	Člen statutárního orgánu	Ne
Kalypso Property, s.r.o., IČO: 279 39 260	Člen statutárního orgánu	Ne
Chronos Property, s.r.o., IČO: 281 80 682	Člen statutárního orgánu	Ne
Lucius Property, s.r.o., IČO: 281 87 474	Prokura	Ano
Orchideus Property, s.r.o., IČO: 281 88 918	Člen statutárního orgánu	Ne
Viktor Property, s.r.o., IČO: 283 74 754	Člen statutárního orgánu	Ne
Appolon Property, s.r.o., IČO: 283 73 669	Člen statutárního orgánu	Ne
CRISTAL PALACE Property, s.r.o., IČO: 261 88 554	Člen statutárního orgánu	Ne
Holečkova Property, s.r.o., IČO: 267 22 941	Člen statutárního orgánu	Ne
RESIDENCE PARK TŘEBEŠ, s.r.o., IČO: 278 91 399	Člen statutárního orgánu	Ne
Euros Property, s.r.o., IČO: 284 56 777	Člen statutárního orgánu	Ne
Pontos Property, s.r.o., IČO: 284 55 070	Člen statutárního orgánu	Ne
Dike Property, s.r.o., IČO: 284 90 983	Člen statutárního orgánu	Ne

Hermes Property, s.r.o., IČO: 284 90 991	Člen statutárního orgánu	Ne
UPC Real, s.r.o., IČO: 279 26 818	Člen statutárního orgánu	Ne
Photon SPV 3 s.r.o., IČO: 285 25 957	Člen statutárního orgánu	Ne
Photon Energie s.r.o., IČO: 274 55 335	Člen statutárního orgánu	Ne
Photon SPV 8 s.r.o., IČO: 285 39 257	Člen statutárního orgánu	Ne
FORZA SOLE s.r.o., IČO: 290 29 520	Člen statutárního orgánu	Ne
Exit 90 SPV s.r.o., IČO: 285 39 249	Člen statutárního orgánu	Ne
Michalka - Sun s.r.o., IČO: 292 03 368	Člen statutárního orgánu	Ne
GS55 Sazovice s.r.o., IČO: 292 06 570	Člen statutárního orgánu	Ne
Photon SPV 4 s.r.o., IČO: 285 25 981	Člen statutárního orgánu	Ne
Photon SPV 6 s.r.o., IČO: 285 25 914	Člen statutárního orgánu	Ne
Onyx Energy s.r.o., IČO: 280 30 800	Člen statutárního orgánu	Ne
Onyx Energy projekt II s.r.o., IČO: 246 98 288	Člen statutárního orgánu	Ne
Photon SPV 10 s.r.o., IČO: 290 15 936	Člen statutárního orgánu	Ne
Photon SPV 11 s.r.o., IČO: 290 15 944	Člen statutárního orgánu	Ne
Selene Property, s.r.o., IČO: 248 14 873	Člen statutárního orgánu	Ne
ALT POHLEDY s.r.o., IČO: 288 07 928	Člen statutárního orgánu	Ne
PZ PROJEKT a.s., IČO: 277 38 779	Člen statutárního orgánu	Ne
FVE Cihelna s.r.o., IČO: 290 04 501	Člen statutárního orgánu	Ne
Credibilis a.s., IČO: 279 09 964	Člen statutárního orgánu	Ano
Zefyros Property, s.r.o., IČO: 291 50 213	Člen statutárního orgánu	Ne
Létó Property, s.r.o., IČO: 019 99 711	Člen statutárního orgánu	Ne
Hébé Property, s.r.o., IČO: 022 24 551	Člen statutárního orgánu	Ne
Sky Solar Distribuce s.r.o., IČO: 289 62 478	Člen statutárního orgánu	Ne
NC Ivančice, s.r.o., IČO: 292 98 890	Člen statutárního orgánu	Ne
KAPMC s.r.o., IČO: 604 67 916	Člen statutárního orgánu	Ne
Astra Property, s.r.o., IČO: 031 80 930	Člen statutárního orgánu	Ne
Inó Property, s.r.o., IČO: 035 83 554	Člen statutárního orgánu	Ne
Niobé Property, s.r.o., IČO: 035 86 600	Člen statutárního orgánu	Ne

Na Stárce, s.r.o., IČO: 248 20 032	Člen statutárního orgánu	Ne
Dafné Property, s.r.o., IČO: 035 95 544	Člen statutárního orgánu	Ne
Janus Property, s.r.o., IČO: 036 18 323	Člen statutárního orgánu	Ne
Médea Property, s.r.o., IČO: 035 96 087	Člen statutárního orgánu	Ne
Neptun Property, s.r.o., IČO: 035 98 381	Člen statutárního orgánu	Ne
Theia Property, s.r.o., IČO: 035 86 791	Člen statutárního orgánu	Ne
Don Giovanni Properties, s.r.o., IČO: 035 82 523	Člen statutárního orgánu	Ne
PILSENINVEST SICAV, a.s., IČO: 285 50 536	Předseda dozorčí rady	Ano
Boreas Property, s.r.o., IČO: 039 27 792	Člen statutárního orgánu	Ne
Hestia Property, s.r.o., IČO: 039 25 935	Člen statutárního orgánu	Ne
Éós Property, s.r.o., IČO: 039 74 839	Člen statutárního orgánu	Ne
Hyperion Property, s.r.o., IČO: 041 07 292	Člen statutárního orgánu	Ne
Ofión Property, s.r.o., IČO: 041 08 051	Člen statutárního orgánu	Ne
Kappa Estates, s.r.o., IČO: 266 93 623	Člen statutárního orgánu	Ne
Harmonia Property, s.r.o., IČO: 044 90 908	Člen statutárního orgánu	Ne
Erató Property, s.r.o., IČO: 044 88 814	Člen statutárního orgánu	Ne
Palace Holding s.r.o., IČO: 050 29 571	Člen statutárního orgánu	Ne
GHERKIN, s.r.o., IČO: 051 72 357	Člen statutárního orgánu	Ne
Kleió Property, s.r.o., IČO: 051 72 578	Člen statutárního orgánu	Ano
Hypnos Property, s.r.o., IČO: 052 10 640	Člen statutárního orgánu	Ano
Morfeus Property, s.r.o., IČO: 052 11 328	Člen statutárního orgánu	Ano
Meleté Property, s.r.o., IČO: 053 74 880	Člen statutárního orgánu	Ano
Melpomené Property, s.r.o., IČO: 053 74 821	Člen statutárního orgánu	Ano
Peitó Property, s.r.o., IČO: 053 74 740	Člen statutárního orgánu	Ano
Strašnická realitní a.s., IČO: 241 99 958	Člen statutárního orgánu	Ne
Maloja Investment SICAV a.s., IČO: 052 59 797	Předseda správní rady	Ne
Kaliopé Property, s.r.o., IČO: 057 08 001	Člen statutárního orgánu	Ano
JFD Real s.r.o., IČO: 057 08 389	Člen statutárního orgánu	Ano
FERDINAND Palace s.r.o., IČO: 057 08 834	Člen statutárního orgánu	Ne

Até Property, s.r.o., IČO: 060 71 457	Člen statutárního orgánu	Ano
Steffany's Court s.r.o., IČO: 061 04 959	Člen statutárního orgánu	Ano
RBI Real Estate Services Czechia s.r.o., IČO: 481 14 014	Prokura	Ano
Logistický areál Hostivař, s.r.o., IČO: 273 74 734	Člen statutárního orgánu	Ne
RLRE Gamma Property, s.r.o., IČO: 257 57 849 <i>(společnost vymazána z OR 28.2.2015)</i>	Člen statutárního orgánu	Ne
RLRE Epsilon Property, s.r.o., IČO: 271 04 117 <i>(společnost vymazána z OR 20.6.2016)</i>	Člen statutárního orgánu	Ne
HUGO INVEST s.r.o., IČO: 274 50 414	Člen statutárního orgánu	Ne
RL- Nemovitosti spol. s r.o., IČO: 271 38 151 <i>(společnost vymazána z OR 19.8.2016)</i>	Člen statutárního orgánu	Ne
Bondy Centrum s.r.o., IČO: 272 21 474 <i>(společnost vymazána z OR 31.12.2016)</i>	Člen statutárního orgánu	Ne
RLRE Orion Property, s.r.o., IČO: 274 49 637 <i>(společnost vymazána z OR 18.4.2017)</i>	Člen statutárního orgánu	Ne
RLRE Dorado Property, s.r.o., IČO: 275 71 840 <i>(společnost vymazána z OR 30.7.2018)</i>	Člen statutárního orgánu	Ne
Phoenix Property, s.r.o., IČO: 276 17 653	Člen statutárního orgánu	Ne
Raines Property, s.r.o., IČO: 276 16 096 <i>(společnost vymazána z OR 1.9.2017)</i>	Člen statutárního orgánu	Ne
IMPULS Tuchoměřice, s.r.o., IČO: 272 04 022 <i>(společnost vymazána z OR 1.10.2015)</i>	Člen statutárního orgánu	Ne
Hotel Maria Prag Besitz s.r.o., IČO: 274 24 278	Prokura	Ne
Athena Property, s.r.o. v likvidaci, IČO: 279 55 231 <i>(společnost vymazána z OR 2.8.2017)</i>	Člen statutárního orgánu	Ne
Dione Property, s.r.o., IČO: 279 55 214	Člen statutárního orgánu	Ne
Green Energie větrný park Bílčice, s.r.o. , IČO: 279 54 951 <i>(společnost vymazána z OR 31.8.2015)</i>	Člen statutárního orgánu	Ne
Pyrit Property, s.r.o. v likvidaci, IČO: 281 81 913 <i>(společnost vymazána z OR 18.2.2015)</i>	Člen statutárního orgánu	Ne
PV Rosice, s.r.o., IČO: 283 74 789	Prokura	Ne
Nike Property, s.r.o., IČO: 284 90 975	Člen statutárního orgánu	Ne
PV Čekanice, s.r.o., IČO: 284 90 908	Prokura	Ne
Elektrárna Dynín s.r.o., IČO: 281 22 364	Člen statutárního orgánu	Ne
Trojské výhledy s.r.o., IČO: 247 20 879	Člen statutárního orgánu	Ne
Tyche Property, s.r.o., IČO: 241 41 348 <i>(společnost vymazána z OR 30.11.2018)</i>	Člen statutárního orgánu	Ne
VILLA ATRIUM BUBENEČ s.r.o., IČO: 248 26 472	Člen statutárního orgánu	Ne
Emblem Hotels, s.r.o., IČO: 290 27 217	Člen statutárního orgánu	Ne
T.L.S. building construction s.r.o., IČO: 270 81 591	Člen statutárního orgánu	Ne
Prag trading s.r.o., IČO: 271 45 336	Člen statutárního orgánu	Ne

Epaf trading s.r.o., IČO: 286 58 779	Člen statutárního orgánu	Ne
Thetis Property, s.r.o., IČO: 291 50 248	Člen statutárního orgánu	Ne
Apollon Property, uzavřený investiční fond, a.s., IČO: 289 21 381 <i>(společnost vymazána z OR 22.12.2017)</i>	Člen statutárního orgánu	Ne
Apollon development s.r.o., IČO: 269 56 896	Člen statutárního orgánu	Ne
Eris Property, s.r.o., IČO: 019 88 123	Člen statutárního orgánu	Ne
EUDOXUS s.r.o., IČO: 015 74 108	Člen statutárního orgánu	Ne
Afrodité Property, s.r.o., IČO: 031 81 634	Člen statutárního orgánu	Ne
Gala Property, s.r.o., IČO: 032 34 266 <i>(společnost vymazána z OR 1.4.2017)</i>	Člen statutárního orgánu	Ne
Studio Invest, s.r.o., IČO: 274 55 912	Prokura	Ne
Forkys Property, s.r.o., IČO: 036 10 543 <i>(společnost vymazána z OR 18.1.2016)</i>	Člen statutárního orgánu	Ne
Priapos Property, s.r.o., IČO: 036 07 976 <i>(společnost vymazána z OR 18.1.2016)</i>	Člen statutárního orgánu	Ne
Amfión Property, s.r.o., IČO: 035 80 679	Člen statutárního orgánu	Ne
Zelený Zlonín s.r.o., IČO: 036 12 457	Člen statutárního orgánu	Ne
Easy Develop s.r.o., IČO: 013 81 423	Člen statutárního orgánu	Ne
Lysithea a.s., IČO: 282 18 485	Člen statutárního orgánu	Ne
Urania Property, s.r.o., IČO: 051 72 799 <i>(společnost vymazána z OR 1.1.2018)</i>	Člen statutárního orgánu	Ne
Tritón Property, s.r.o., IČO: 052 10 160 <i>(společnost vymazána z OR 22.12.2017)</i>	Člen statutárního orgánu	Ne
Areál Kbely a.s., IČO: 256 01 067 <i>(společnost vymazána z OR 1.4.2017)</i>	Člen statutárního orgánu	Ne
REF HP 1 s.r.o., IČO: 066 34 206	Člen statutárního orgánu	Ne
SeEnergy PT, s.r.o., IČO: 287 08 598	Člen statutárního orgánu	Ne
Zátiší Rokytka s.r.o., IČO: 291 55 762	Člen statutárního orgánu	Ne
Hémerá Property, s.r.o., IČO: 064 80 560	Člen statutárního orgánu	Ne
Terasa LAVANDE s.r.o., IČO: 271 68 522	Člen statutárního orgánu	Ne
Polyxo Property, s.r.o., IČO: 071 26 131	Člen statutárního orgánu	Ano
Apaté Property, s.r.o., IČO: 071 54 267	Člen statutárního orgánu	Ne
SIGMA PLAZA s.r.o., IČO: 271 90 587	Člen statutárního orgánu	Ne
Áté Property, s.r.o., IČO: 060 71 457	Člen statutárního orgánu	Ano
Landia – Jordánská, s.r.o., IČO: 070 79 923	Člen statutárního orgánu	Ano
Fobos Property, s.r.o., IČO: 072 18 401	Člen statutárního orgánu	Ano

Eunomia Property, s.r.o., IČO: 074 17 993	Člen statutárního orgánu	Ano
Nyx Property, s.r.o., IČO: 074 55 127	Člen statutárního orgánu	Ano
Deimos Property, s.r.o., IČO: 074 33 409	Člen statutárního orgánu	Ano
JFD Real s.r.o., IČO: 057 08 389	Člen statutárního orgánu	Ano
GRENA REAL s.r.o., IČO: 075 60 770	Člen statutárního orgánu	Ne
Nereus Property, s.r.o., IČO: 074 54 732	Člen statutárního orgánu	Ano
RUBY Place s.r.o., IČO: 074 92 588	Člen statutárního orgánu	Ne
Sapfó Property, s.r.o., IČO: 078 45 529	Člen statutárního orgánu	Ano
Ananké Property, s.r.o., IČO: 078 45 448	Člen statutárního orgánu	Ano
Démétér Property, s.r.o., IČO: 078 69 568	Člen statutárního orgánu	Ne
Carolina Corner s.r.o., IČO: 057 84 476	Člen statutárního orgánu	Ne



**Čestné prohlášení člena dozorčí rady****společnosti****PILSENINVEST SICAV, a.s. („fond“)****IČ: 285 50 536**

V Praze dne 11. 2. 2019

Já, níže podepsaná **Jana Schneiderová**, nar. 18. 12. 1975, bytem U lužického semináře 97/18, Praha 1, PSČ 118 00, čestně prohlašuji, že neexistují žádné pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi mnou a fondem nebo jeho dceřinými společnostmi.

Čestně prohlašuji, že jsem za předešlých pět let nebyla odsouzena za podvodný trestný čin, nejsem a nebyla jsem v předešlých pěti letech spojena s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací.

Čestně prohlašuji, že vůči mé osobě nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.



Jana Schneiderová

Informace o společnostech, ve kterých byla Jana Schneiderová členem správních, řídicích, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

Společnost	Angažmá	Trvání angažmá
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 242 61 386	Společník	Ano
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 242 61 386	Člen správní rady	Ano
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 242 61 386	Člen dozorčí rady	Ne
PILSENINVEST SICAV, a.s., IČO: 285 50 536	Společník	Ne
PILSENINVEST SICAV, a.s., IČO: 285 50 536	Člen dozorčí rady	Ano
PROPERTY – Lithlavská a.s., IČO: 270 89 606	Člen dozorčí rady	Ne
OTHER ESTATE a.s., IČO: 270 89 622	Člen dozorčí rady	NE
PROPERTY – Jateční a.s., IČO: 270 89 720	Člen dozorčí rady	NE
ČESKÉ ÚDOLÍ a.s., IČO: 270 89 681	Člen dozorčí rady	Ne
Petr – House, a.s., IČO: 270 89 711	Člen dozorčí rady	Ne
Road Invest a.s., IČO: 282 09 184	Člen dozorčí rady	Ne
Road Invest a.s., IČO: 282 09 184	Člen statutárního orgánu	Ne
PropertyPilsen a.s., IČO: 282 10 239	Člen statutárního orgánu	Ne
ROAD Company a.s., IČO: 282 10 271	Člen statutárního orgánu	Ne
Schneider Company a.s., IČO: 282 08 994	Člen statutárního orgánu	Ne
SKEX a.s., IČO: 282 09 036	Člen statutárního orgánu	Ne
PROPERTY CZECH, a.s., IČO: 270 73 866	Člen dozorčí rady	Ne
PROPERTY BORSKÁ a.s., IČO: 270 89 134	Člen dozorčí rady	Ne
Property Vinice a.s., IČO: 246 78 457	Člen dozorčí rady	Ne
PROPERTY RAISOVA, a.s., IČO: 270 85 414	Člen dozorčí rady	Ne
Patronus čtrnáctý a.s., IČO: 242 62 048	Člen dozorčí rady	Ne
Patronus čtrnáctý a.s., IČO: 242 62 048	Společník	Ne
ASUZA a.s., IČO: 283 68 258	Člen dozorčí rady	Ne
Český Real, a.s., IČO: 252 42 041	Člen dozorčí rady	Ano
P – APARTEMENTS a.s., IČO: 270 85 350	Člen dozorčí rady	Ne

**Čestné prohlášení člena dozorčí rady**

**společnosti**

**PILSENINVEST SICAV, a.s. („fond“)**

**IČ: 285 50 536**

V Praze dne 11.2.2019

Já, níže podepsaný **Robert Schneider**, nar. 21. 8. 1968, bytem U lužického semináře 97/18, Praha 1, PSČ 118 00, čestně prohlašuji, že neexistují žádné pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi mnou a fondem nebo jeho dceřinými společnostmi.

Čestně prohlašuji, že jsem za předešlých pět let nebyl odsouzen za podvodný trestný čin, nejsem a nebyl jsem v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací.

Čestně prohlašuji, že vůči mé osobě nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.



Robert Schneider

Informace o společnostech, ve kterých byl Robert Schneider členem správních, řídicích, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

Společnost	Angažmá	Trvání angažmá
PROPERTY RAISOVA, a.s., IČO: 270 85 414	Společník	Ano
Český Real, a.s., IČO: 252 42 041	Společník	Ano
Property Oldřichova s.r.o. v likvidaci, , IČO: 264 85 605	Společník	Ne
P-APARTEMENTS, a.s., IČO: 27085 350	Společník	Ano
Petr – House, a.s., IČO: 270 89 711	Člen dozočí rady	Ne
Petr – House, a.s., IČO: 270 89 711	Společník	Ano
PropertyZero, s.r.o., IČO: 271 18 665	Společník	Ano
PropertyZero, s.r.o., IČO: 271 18 665	Člen statutárního orgánu	Ano
PROPERTY CZECH, a.s., IČO: 270 73 866	Společník	Ano
PROPERTY CZECH, a.s., IČO: 270 73 866	Člen dozorčí rady	Ne
ASUZA a.s., IČO: 283 68 258	Společník	Ne
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 242 61 386	Společník	Ano
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 242 61 386	Člen správní rady	Ano
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 242 61 386	Člen dozorčí rady	Ne
PILSENINVEST SICAV, a.s., IČO: 285 50 536	Společník	Ne
PILSENINVEST SICAV, a.s., IČO: 285 50 536	Člen dozorčí rady	Ano
PROPERTY – Litohlavská a.s., IČO: 270 89 606	Člen dozorčí rady	Ano
PROPERTY – Litohlavská a.s., IČO: 270 89 606	Společník	Ano
OTHER ESTATE a.s., IČO: 270 89 622	Člen dozorčí rady	Ano
OTHER ESTATE a.s., IČO: 270 89 622	Společník	Ano
PROPERTY – Jateční a.s., IČO: 270 89 720	Člen dozorčí rady	Ano
ČESKÉ ÚDOLÍ a.s., IČO: 270 89 681	Člen dozorčí rady	Ne
ČESKÉ ÚDOLÍ a.s., IČO: 270 89 681	Společník	Ne
Road Invest a.s., IČO: 282 09 184	Člen statutárního orgánu	Ano
Road Invest a.s., IČO: 282 09 184	Společník	Ano

PropertyPilsen a.s., IČO: 282 10 239	Člen statutárního orgánu	Ano
PropertyPilsen a.s., IČO: 282 10 239	Společník	Ano
ROAD Company a.s., IČO: 282 10 271	Člen statutárního orgánu	Ano
ROAD Company a.s., IČO: 282 10 271	Společník	Ano
Schneider Company a.s., IČO: 282 08 994	Člen statutárního orgánu	Ano
Schneider Company a.s., IČO: 282 08 994	Společník	Ano
SKEX a.s., IČO: 282 09 036	Člen statutárního orgánu	Ne
MEDICON a.s., IČO: 284 63 293	Člen dozorčí rady	Ano
PROPERTY BORSKÁ a.s., IČO: 270 89 134	Člen dozorčí rady	Ne
PROPERTY PRAGUE CENTER s.r.o., IČO: 290 51 410	Společník	Ne
ZEMAN maso-uzeniny, a.s., IČO: 252 44 523	Člen dozorčí rady	Ne
ZEMAN maso-uzeniny, a.s., IČO: 252 44 523	Společník	Ano
PROPERTY PODNIKATELSKÁ, a.s., IČO: 271 19 297	Člen dozorčí rady	Ne
Property Vinice a.s., IČO: 246 78 457	Člen dozorčí rady	Ne
Property Vinice a.s., IČO: 246 78 457	Společník	Ne
SCHNEIDER – GROUP, a.s., IČO: 252 16 970	Společník	Ne
Patronus čtrnáctý, a.s., IČO: 242 62 048	Společník	Ano
Braník pivovar a.s., IČO: 241 91 116	Společník	Ano