



Výroční zpráva fondu

PILSENINVEST SICAV, a.s.

za období od 1. 11. 2018 do 31. 12. 2019

Obsah

1. Základní údaje o Fondu	7
a) Fondový kapitál Fondu dle ZISIF:.....	7
b) Údaje o cenných papírech	7
2. Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku Fondu	8
a) Přehled investičních činností Fondu za období od 1. listopadu 2018 do 31. prosince 2019.....	8
b) Finanční přehled	9
c) Přehled portfolia	9
d) Významné majetkové účasti Fondu	10
e) Přehled výsledků Fondu.....	10
f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů	11
g) Zdroje kapitálu	12
h) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP).....	13
i) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ)	13
j) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)	13
k) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ) 14	
3. Textová část Výroční zprávy	15
a) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ).....	15
b) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ) 15	
c) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ) 15	
d) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF)	15
e) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP).....	15
f) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP).....	15
g) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP)	16
h) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP).....	16
i) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)	16
j) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP).....	16

k) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP)	16
l) 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 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)	16
m) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního Fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF)	17
n) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF)	17
o) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF)	18
4. Další informace o emitentovi	19
a) Členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení	19
b) Principy odměňování osob s řídicí pravomocí Fondu, jména a příjmení těchto osob a popis jejich činnosti a s nimi spojených působností a rozhodovacích pravomocí (§ 118 odst. 4 písm. h) ZPKT)	21
c) Peněžité a nepeněžité příjmy, které přijaly za Účetní období osoby s řídicí pravomocí od Fondu a od osob ovládaných Fondem (§ 118 odst. 4 písm. f) ZPKT)	21
d) Počet akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu, které jsou ve vlastnictví osob s řídicí pravomocí Fondu, opce a srovnatelné investiční nástroje, jejichž hodnota se vztahuje k akciím nebo obdobným cenným papírům představujících podíl na Fondu a jejichž smluvními stranami jsou uvedené osoby, nebo které jsou uzavřeny ve prospěch uvedených osob (§ 118 odst. 4 písm. g) ZPKT)	22
e) Informace o odměnách účtovaných za Účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb, a to zvláště za Fond a zvláště za konsolidovaný celek (§ 118 odst. 4 písm. k) ZPKT)	22
f) Organizační struktura:	22
g) Hlavní akcionáři:	23
h) Popis práv a povinností spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu, a to alespoň odkazem na zákon upravující právní poměry obchodních společností a družstev a stanov Fondu, pokud se jedná o druh akcie, nebo na srovnatelný zahraniční právní předpis a stanovám obdobný dokument Fondu, pokud se jedná o druh obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT)	23
i) Dividendová politika	24
j) Regulační prostředí	24
k) Zaměstnanci	25
l) Významné smlouvy	25
m) Regulované trhy	25
n) Rating	25
o) Alternativní výkonnostní ukazatele	25
5. Samostatná část Výroční zprávy	26
a) Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu Fondu a jeho konsolidačního celku k rizikům, kterým Fond a jeho konsolidační celek je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. b) ZPKT)	26
b) Popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu, dozorčí rady či jiného výkonného nebo kontrolního orgánu Fondu a, jsou-li zřízeny, také jejich výborů (§ 118 odst. 4 písm. c) ZPKT)	26
c) Zvláštní pravidla určující volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT)	27

d) Zvláštní působnost statutárního orgánu nebo správní rady podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT).....	27
e) Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu nebo obdobného shromáždění vlastníků cenných papírů představujících podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT).....	27
f) Informace o kodexech řízení a správy Fondu, které jsou pro něj závazné, nebo které dobrovolně dodržuje (§ 118 odst. 4 písm. j) ZPKT).....	27
g) Popis, jak Fond naplňuje kodex řízení a správy společnosti, který je pro něj závazný nebo který dobrovolně dodržuje, a to zejména ve vztahu k tématům, která mají podle jeho odůvodněné úvahy pro společníky největší význam (§ 118 odst. 6 ZPKT).....	28
h) Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. l) ZPKT).....	28
i) Struktura vlastního kapitálu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT).....	28
j) Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT).....	29
k) Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT).....	30
l) Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT).....	30
m) Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT).....	30
n) Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představující 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 (§ 118 odst. 5 písm. f) ZPKT).....	30
o) Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnání Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývající, s výjimkou takových smluv, jejichž uveřejnění by bylo pro Fond vážně poškozující (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT).....	30
p) 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 (§ 118 odst. 5 písm. j) ZPKT).....	30
q) 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 (§ 118 odst. 5 písm. k) ZPKT).....	31
6. Prohlášení oprávněných osob Fondu.....	32
7. Přílohy.....	33
Příloha č. 1 – Zpráva auditora.....	34
Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem.....	40
Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období.....	86
Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP).....	89
Příloha č. 5 – Informace o společnostech, ve kterých byly členové správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu a rovněž členové jeho vrcholového vedení členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech a stejné informace o bývalých členech správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu či vrcholového vedení Fondu, kteří byli členy orgánů Fondu alespoň po určitou část Účetního období.....	91

Použité zkratky

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, ve znění pozdějších předpisů
AVANT IS	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
BCPP	Burza cenných papírů Praha, a.s.
ČNB	Česká národní banka
Fond	PILSENINVEST SICAV, a.s., IČO: 285 50 536, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (bližší viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei)
Nařízení o prospektu	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Nařízení o zneužití trhu	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Transparenční směrnice	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška o ochraně trhu	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparentci, ve znění pozdějších předpisů
Výroční zpráva	Tato výroční zpráva
Účetní období	Období od 1. 11. 2018 do 31. 12. 2019

ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

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. Důvodem je skutečnost, že Fond v souladu s ust. § 19a odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, rozhodl o použití Mezinárodních standardů účetního výkaznictví od počátku účetního období následujícího po účetním období, v němž byly cenné papíry k přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.

Účetní závěrka Fondu byla sestavena k 31. prosinci 2019, a to za účetní období od 1. listopadu 2018 do 31. prosince 2019. Jako srovnatelné údaje pro výkaz o finanční pozici Fond uvádí údaje k 1. listopadu 2018, tj. k datu ke kterému došlo k rozdělení Fondu formou odštěpení a vzniku společnosti OSTROV PROPERTY a.s. a k 31. říjnu 2018. Ve výkazu o úplném výsledku, výkazu o změnách vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích pak Společnost uvádí srovnatelné údaje za období od 1. ledna 2018 do 31. října 2018. Vzhledem ke skutečnosti, že tato období jsou různě dlouhá, nejsou údaje plně porovnatelné. Vysvětlující poznámky obsahují dostačující informace tak, aby investor řádně porozuměl veškerým významným změnám v hodnotách a vývoji v Účetním období, jež odráží finanční výkazy.

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu:	PILSENINVEST SICAV, a.s.
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
IČO:	285 50 536
LEI:	315700RV3QNNR7MD6A52
Místo registrace:	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 15143
Vznik Fondu:	18. 3. 2009
Doba trvání Fondu:	dobu neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma:	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim:	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu:	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky:	+420 267 997 795, avantfunds.cz
Obhospodařovatel:	AVANT IS
Poznámka:	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.

a) Fondový kapitál Fondu dle ZISIF:

Výše fondového kapitálu:	147.003.187 Kč (k poslednímu dni Účetního období)
z toho neinvestiční fondový kapitál:	2.120.000 Kč (zapisovaný základní kapitál)
z toho investiční fondový kapitál:	144.883.187 Kč

b) Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie:

Počet akcií:	2.120 ks
Druh, forma, podoba:	zakladatelská akcie, kusová akcie na jméno v listinné podobě
Obchodovatelnost:	Zakladatelské akcie nejsou veřejně obchodovatelné. Převoditelnost zakladatelských akcií je omezena.

Investiční akcie s právem na odkup (vykázané dle IFRS jako závazek):

Počet akcií:	210.617 ks
Druh, forma, podoba:	investiční akcie, kusová akcie na jméno v zaknihované podobě
ISIN:	CZ0008042470
Obchodovatelnost:	Investiční akcie jsou volně převoditelné a od 2. 1. 2017 jsou veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. pod názvem PILSENINVEST SICAV.

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.

2. Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku Fondu (ust. § 436 odst. 2 ZOK)

a) Přehled investičních činností Fondu za období od 1. listopadu 2018 do 31. prosince 2019

Protože Fond nevytváří podfondy, odděluje v souladu s ust. § 164 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého Ostatního jmění. Hospodaření s Ostatním jměním spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie.

V průběhu sledovaného období Fond vykonával běžnou činnost v souladu se svým statutem.

Na základě projektu rozdělení odštěpením se vznikem nové společnosti, vyhotoveného dne 11. února 2019 a schváleného dne 19. března 2019, došlo ve Fondu, jako společnosti rozdělované, k odštěpení části jejího jmění a přechodu této odštěpované části jmění na nově vzniklou (nástupnickou) společnost OSTROV PROPERTY a.s., IČO: 08216703, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4. Společnost OSTROV PROPERTY a.s. byla zapsána do obchodního rejstříku dne 6. června 2019. Rozhodným dnem pro toto odštěpení je 1. listopad 2018. Dopad odštěpení na majetek, závazky a fondový kapitál Fondu je detailně popsán v bodu 4.5. příložené účetní závěrky sestavené dle IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, viz příloha č. 2 této Výroční zprávy.

Fond současně připravil a zveřejnil v Obchodním rejstříku auditovaný Zahajovací výkaz o finanční situaci k 1. listopadu 2018.

Společnost se, v souladu se strategií uplatňovanou již v minulých obdobích, v období od 1. listopadu 2018 do 31. prosince 2019 soustředila zejména na realizaci prodeje uvolněných bytových jednotek. Probíhala také modernizace těchto jednotek v duchu nových trendů a vyšších nároků na bydlení. Co se týká stavu nemovitostního portfolia, pokračoval pozitivní vývoj, úspěšně pokračovala revitalizace zejména panelových bytových domů a tím docházelo také ke zhodnocování těchto bytových jednotek.

V prosinci 2019 došlo k prodeji nemovitostí Fondu v k.ú. Bolevec, k.ú. Lobzy, k.ú. Plzeň, k.ú. Dýšina, k.ú. Rokycany a k.ú. Skvrňany za celkem 216 520 tis. Kč společnosti BARDAL Solution a.s. (od 13. ledna 2020 přejmenovanou na Pilsen apartments a.s.). Část této kupní ceny ve výši 109 177 tis. Kč byla uhrazena ještě v prosinci 2019, zbylá část byla započtena dne 9. ledna 2020, viz část 2 j) této zprávy.

Inkasované prostředky Fond použil ještě v prosinci 2019 na plné splacení úvěru poskytnutého společností Raiffeisen FinCorp, s.r.o.

Výše uvedeným zápočtem v lednu 2020 došlo i k částečnému splacení úvěru původně poskytnutého Fondu panem Robertem Schneiderem v souvislosti s akvizicí společnosti AP byty a.s.

Výnosy plynoucí z aktiv Fondu, tj. zejména výnosy z nájmu a výnosy z prodeje ostatních nemovitostí během Účetního období byly použity k financování běžných provozních nákladů Fondu a k průběžnému splácení poskytnutých bankovních úvěrů.

Na základě rozhodnutí statutárního orgánu Fondu a výzvy pokračoval úpis investičních akcií Fondu coby primárního finančního zdroje pro realizaci investiční strategie Fondu. V období od 1. listopadu 2018 do 31. prosince 2019 byly upsány investiční akcie ve výši 600 tis. Kč.

Transakce se spřízněnými stranami byly realizovány za běžných obchodních podmínek. Tyto transakce vznikají zejména z nákupu služeb a neovlivňují negativně hospodaření eminenta. Transakce se spřízněnými stranami jsou detailně popsány v poznámce 4.16. příložené účetní závěrky.

V současné době platí, že řídicí orgány Fondu nezavázaly Fond k dalším významným investicím, včetně očekávaných zdrojů financování. V průběhu Účetního období Fond nezavedl žádné nové významné produkty či služby. Fond neviduje žádná omezení využití zdrojů jeho kapitálu, které podstatně ovlivnily nebo mohly podstatně ovlivnit provoz Fondu jako emitenta, a to ani nepřímo.

Od 2. ledna 2017 jsou investiční akcie Fondu coby emitenta přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. (dále „BCPP“) pod názvem PILSENINVEST SICAV. Smyslem listingu investičních akcií Fondu na regulovaném trhu BCPP je zejména větší atraktivita a likvidita investičních akcií pro nové potenciální investory. Dalším důvodem je také možnost rychlejší a flexibilnější likvidity investičních akcií nad rámec pravidel odkupu investičních akcií Fondem a zároveň bez negativního dopadu na peněžní likviditu Fondu pro stávající investory.

b) Finanční přehled

Ze zveřejněného výkazu Rozvaha (příloha č. 2 Výroční zprávy) lze definovat finanční pozici Fondu následujícími údaji v tis. Kč:

Ukazatel	Investiční část v tis. Kč	Neinvestiční část v tis. Kč
Investice do nemovitostí	157 548	-
Krátkodobé pohledávky	116 795	-
Peníze a peněžní ekvivalenty	6 695	967
Aktiva celkem	281 038	967

Ukazatel	Investiční část v tis. Kč	Neinvestiční část v tis. Kč
Vlastní kapitál	-	967
Krátkodobé závazky	120 920	-
Odložený daňový závazek	6 862	-
Ostatní dlouhodobé závazky (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)	8 373	-
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	144 883	-
Pasiva celkem	281 038	967

c) Přehled portfolia

V této části je uveden pouze základní komentovaný přehled o portfoliu Fondu a jeho výsledcích za Účetní období v tis. Kč. Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 této Výroční zprávy.

Ukazatel	Stav k 31. 12. 2019 v tis. Kč	Stav k 31. 10. 2018 v tis. Kč	% podíl	změna v %
Investice do nemovitostí	157 548	453 641	55,87 %	-65,27 %
Krátkodobé pohledávky	116 795	11 830	41,42 %	887,28 %
Peníze a peněžní ekvivalenty	7 662	42 471	2,72 %	-81,96 %
Aktiva klasifikovaná jako držená k rozdělení držitelům investičních akcií s právem na odkup	-	5 358	-	-100,00 %
Celková aktiva Fondu	282 005	514 267	100,00 %	-45,16 %

Komentář k přehledu portfolia

Významná aktiva Fondu jsou uvedena v příloze č. 4 Výroční zprávy.

Fond neeviduje žádná věcná břemena na nemovitostech klasifikovaných jako Investice do nemovitostí, která mohou ovlivnit využití těchto aktiv ze strany Fondu.

Fond neeviduje žádné problémy v oblasti životního prostředí, které mohou ovlivnit využití aktiv ze strany Fondu.

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

Významné investice Fondu do nemovitostí jsou uvedeny v příloze č. 4 této výroční zprávy.

Významným majetkem Fondu k 31. prosinci 2019 je portfolio 66 bytových a nebytových jednotek zejména v Plzeňském kraji.

Popis významných nemovitostí v členění dle katastrálního území:

Počet jednotek	Nemovitost dle katastrálního území
1	Bolevec
1	Rokycany
64	Plzeň – Vinice
66	C e l k e m

Z výše uvedeného počtu 66 jednotek je 64 bytových jednotek a 2 nebytové jednotky. Jednotky jsou využívány buď jako byt nebo jako nebytový prostor a jsou pronajímány na dlouhodobý nájem.

d) Významné majetkové účasti Fondu

Fond nevlastní žádnou významnou majetkovou účast.

e) Přehled výsledků Fondu

Ze zveřejněného výkazu Výsledovka (příloha č. 2 Výroční zprávy) lze definovat finanční výkonnost Fondu následujícími údaji v tis. Kč:

Ukazatel	Investiční část v tis. Kč	Neinvestiční část v tis. Kč
Výnosy z investice do nemovitostí, z toho:	308 465	-
- nájemné a přefakturace služeb	34 104	-
- prodej bytů	274 361	-
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí, z toho:	-326 942	-
- zůstatková cena prodaných bytů	-303 805	-
- ostatní přímé náklady	-23 137	-
Ostatní provozní náklady	-2 561	-
Změny reálné hodnoty	7 993	-
Ostatní výnosy	28	-
Nákladové / výnosové úroky	-8 370	-
Ostatní finanční náklady / výnosy	-24	-
Daň z příjmů za běžnou činnost	813	-
Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	-20 598	-

V průběhu účetního období nenastaly žádné významné či neobvyklé transakce, které by mohly zásadně ovlivnit pohled na finanční a majetkovou situaci Fondu.

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

K 31. prosinci 2019 měl Fond zapisovaný základní kapitál přiřaditelný k zakladatelským akciím ve výši 2 120 tis. Kč a celková aktiva ve výši 282 005 tis. Kč. Ve vztahu ke konci předchozího účetního období, tedy k 31. říjnu 2018, kdy celková aktiva byla ve výši 514 267 tis. Kč, se jedná o pokles hodnoty aktiv Fondu o 45,16 %, což bylo způsobeno zejména prodejem nemovitostí Fondu, jak je popsáno výše.

Vlastní kapitál Fondu připadající na ostatní majetek k 31. prosinci 2019 činil 967 tis. Kč (k 31. říjnu 2018: 967 tis. Kč) a celý připadal na držitele zakladatelských akcií.

Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup činila k 31. prosinci 2019 celkem 144 883 tis. Kč (k 31. říjnu 2018: 169 434 tis. Kč). Důvodem poklesu je vyčlenění části čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup do nově vzniklé nástupnické společnosti OSTROV PROPERTY a.s. a skutečnost, že část nemovitostí byla prodána s účetní ztrátou.

Zdrojem příjmů Fondu byly především příjmy z prodaných nemovitostí (bytových jednotek) a přijatý nájem za pronájem bytových a nebytových jednotek.

V průběhu dalšího účetního období bude Fond pokračovat ve správě současného portfolia nemovitostí a disponibilní výnosy budou dále reinvestovány, případně použity na úhradu závazků Fondu.

f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

Hlavní finanční ukazatelé

Následující údaje jsou uvedeny v tis. Kč:

Ukazatel	Účetní období, tj. období od 1. listopadu 2018 do 31. prosince 2019 v tis. Kč	Předchozí účetní období tj. období od 1. ledna do 31. října 2018 v tis. Kč	Změna v %
Celkové NAV Fondu	144 883	164 881	-12 %
Ostatní jmění	967	967	0 %
Pákový efekt <i>metodou hrubé hodnoty aktiv</i>	239 %	95 %	153 %
Pákový efekt <i>dle standardní závazkové metody</i>	239 %	108 %	122 %
Nové investice Fondu	0	0	0 %
Ukončené investice, tj. prodané byty v tržní hodnotě	303 805	35 669	752 %
Čistý zisk	-20 598	54 254	-138 %
Hodnota investiční akcie s právem na odkup (zaokrouhлено na Kč)	688 Kč	807 Kč	-15 %

Komentář k hlavním finančním ukazatelům

NAV Fondu – celková hodnota Investičního fondového kapitálu, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti.

Způsob výpočtu / stanovení vybraných ukazatelů je uveden v části 4 písm. o) Výroční zprávy.

g) Zdroje kapitálu

Následující přehled údajů v tis. Kč vyjadřuje stav dlouhodobých a krátkodobých zdrojů kapitálu k poslednímu dni Účetního období. Informace o struktuře vlastního kapitálu Fondu jsou uvedeny v příloze č. 2 Výroční zprávy.

Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část v tis. Kč	Neinvestiční část v tis. Kč
Vlastní kapitál	-	967
Dlouhodobé závazky	15 235	-

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část v tis. Kč	Neinvestiční část v tis. Kč
Krátkodobé závazky	120 920	0

Komentář ke zdrojům financování

Fond svou provozní činnost financuje částečně z vlastních zdrojů a částečně z cizích zdrojů (krátkodobé obchodní závazky a nebankovní půjčka). Bankovní, tzv. Seniorský úvěr byl splacen v prosinci 2019. Více podrobností k závazkům a úvěrům je uvedeno v příloze č. 2 této výroční zprávy.

Investiční činnost Fondu je financována především dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií a nebankovní půjčkou. V rámci své činnosti není Fond nucen omezovat svou investiční činnost z důvodů nedostatku zdrojů kapitálu. Případné výpadky ve financování z důvodů odkupů investičních akcií je schopen pokrýt z externích zdrojů nebo operativním prodejem likvidních aktiv.

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

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

Struktura závazků:

Struktura závazků je detailně vysvětlena v příloze č. 2 Výroční zprávy, bod 4.8. Krátkodobé závazky a bod 4.9. Dlouhodobé závazky.

- Dlouhodobé závazky – zde je zachycena dlouhodobá část půjčky a dlouhodobé zálohy a kauce.
- Krátkodobé závazky – obsahují zejména krátkodobou část dlouhodobé půjčky, závazky vůči finančnímu úřadu z titulu daně z příjmu právnických osob, závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky.

Fondu není známo žádné omezení využití zdrojů kapitálu, které podstatně ovlivnilo nebo mohlo podstatně ovlivnit provoz Fondu, a to i nepřímo.

Vysvětlení a rozbor peněžních toků

Peníze a peněžní ekvivalenty k 31. 12. 2019 V tis. Kč	Investiční část v tis. Kč	Neinvestiční část v tis. Kč
Peněžní prostředky na bankovních účtech	6 695	967
Pokladní hotovost	-	-

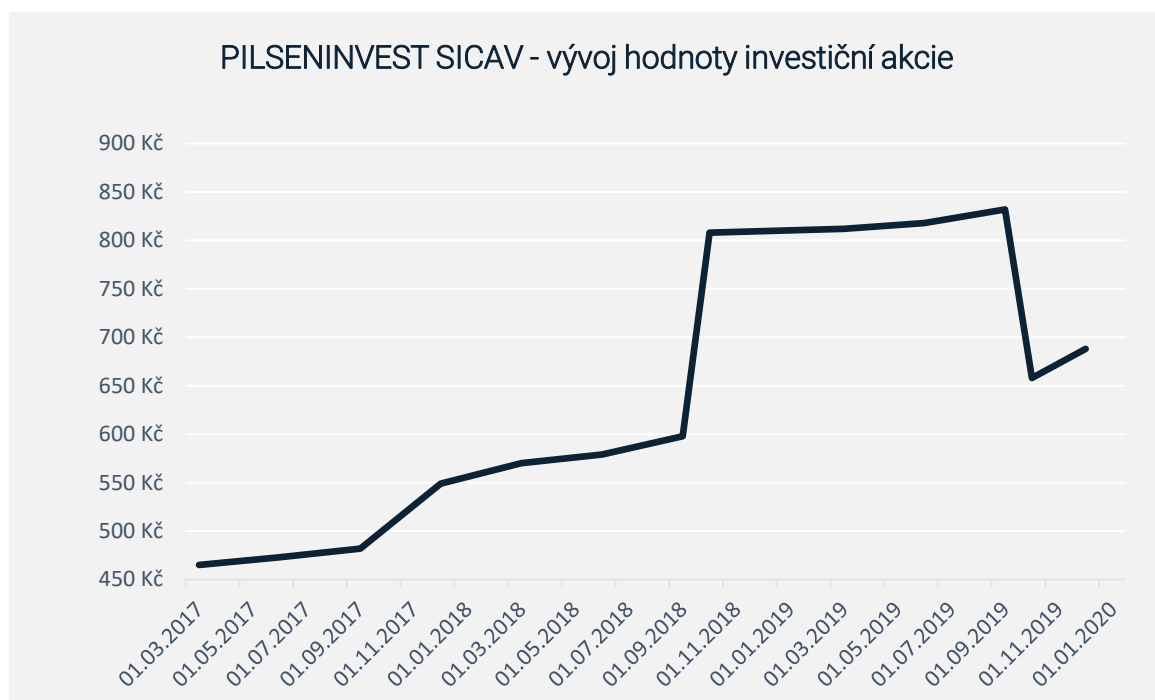
Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy, bod 4.4. Peníze a peněžní ekvivalenty.

Výkaz peněžních toků za Účetní období je uveden v příloze č. 2 Výroční zprávy.

Struktura finanční hotovosti:

- Peníze a peněžní ekvivalenty – zde je zachycen stav finančních prostředků na bankovních účtech Fondu. Společnost k 31. prosinci 2019 ani k 31. říjnu 2018 nedržela žádnou pokladní hotovost.

h) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP)



Fond v Účetním období nevyplatil na investiční akcie žádnou dividendu.

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

i) **Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ)**

Fond nenabyl vlastní akcie nebo podíly.

j) **Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)**

Dne 9. ledna 2020 došlo k ukončení Rámcové dohody mezi Fondem a společnostmi Raiffeisen – Leasing, s.r.o. a Patronus čtrnáctý a.s. na jejímž základě došlo ke splacení financování poskytnutého na základě Rámcové dohody ze dne 28. června 2017.

Dne 10. ledna 2020 pak došlo k započtení vzájemných pohledávek mezi Fondem a společností BARDAL Solution a.s. (od 13. ledna 2020 přejmenovanou na Pilsen apartments a.s.) v celkové výši 107.342.766 Kč. Pohledávky za společností BARDAL Solution a.s. byly tvořeny souborem nedoplatků kupních cen za nákup nemovitostí od Fondu v KÚ Bolevec, Dýšina, Lobzy, Plzeň, Rokycany a Skvrňany. Pohledávka za Fondem vznikla na základě postoupení pohledávky mezi Fondem, jako dlužníkem a panem Robertem Schneiderem, jako věřitelem, který pohledávku postoupil na společnost Pražský bytový fond a.s., která následně dne 10. ledna 2020 postoupila tuto pohledávku na společnosti BARDAL Solution, a.s.

Dne 20. ledna 2020 došlo k převodu 2 081 kusů zakladatelských akcií ze společnosti Niobé Property, s.r.o. na pana Roberta Schneidera, který se tak stal většinovým vlastníkem Společnosti.

Dne 11. února 2020 podepsal Fond Smlouvu o auditu účetní závěrky se společností 22HLAV s.r.o. Na základě této smlouvy se auditor zavázal k provedení auditu účetní závěrky sestavené k 31. prosinci 2019.

Obhospodařovatel posoudil ke dni vyhotovení účetní závěrky možný dopad viru SARS-CoV-2, jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19 a s epidemií spojenými opatřeními na účetní závěrku Fondu. Obhospodařovatel na základě informací dostupných ke dni vyhotovení účetní závěrky vyhodnotil, že tyto události nemají vliv na účetní závěrku Fondu. Lze však důvodně očekávat, že výše uvedená situace ovlivní v průběhu účetního období roku 2020 reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

k) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond nadále realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu. Fond bude i v následujícím období pokračovat v rekonstrukci a prodeji uvolněných bytů, aby dosáhl maximálního zhodnocení vložených investic. Situace na trhu bude ale, dle očekávání Fondu, méně příznivá než v minulých letech.

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, bude Fond využívat poptávku zejména firemní klientely, jelikož tím se dosáhne maximální efektivity výnosu z nájmu a zároveň získání solventních a spolehlivých nájemců.

Společnost bude také dále sledovat případné nové investiční příležitosti v daném segmentu. Fond nadále plánuje upisovat investiční akcie, které budou i nadále veřejně obchodovány. V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2020 výplatu dividendy.

Popis hlavních rizik:

V průběhu roku 2020 bude významným rizikovým faktorem dopad mimořádných opatření spojených s rozšířením viru SARS-CoV-2 a jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19. V této souvislosti může dojít k významnému omezení ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu. Ke dni vyhotovení této zprávy však existuje značná míra nejistoty ohledně intenzity a doby zavedení mimořádných opatření a jejich efektu na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází k vývoji v této oblasti. Nelze proto s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedené situace na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond dále čelit kreditnímu riziku protistran, což plyne z jeho investiční strategie. Fond bude eliminovat tato rizika zejména spoluprací s partnery z řad firem, jejichž kreditní riziko je nižší než riziko jednotlivých nájemců.

Z pohledu dalších očekávaných podnikatelských rizik a nejistot Fondu pro následující období může být rizikem potřeba likvidity pro provozní a investiční činnost Fondu, kterou je Fond připraven krýt vlastním kapitálem, případně emisí dalších investičních akcií, případně i externím financováním.

3. Textová část Výroční zprávy

a) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

b) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ)

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí. Fond nemá žádné zaměstnance, proto ani není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

c) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)

Fond nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

d) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF)

Obhospodařovatel vykonával v průběhu Účetního období ve vztahu k Fondu standardní činnost dle statutu Fondu. Z hlediska investic nedošlo v průběhu Účetního období k uzavření žádné nabývací smlouvy.

e) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP)

Jméno a příjmení:	Mgr. Robert Robek
Další identifikační údaje:	nar. 7. 9. 1970 bytem Útulná 506/17, 108 00 Praha 10
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	po celé Účetní období
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.	

f) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP)

Název:	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
IČO:	649 48 242
Sídlo:	Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14092
Výkon činnosti depozitáře pro Fond:	celé Účetní období

- g) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP)

V Účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

- h) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP)

V Účetním období nevyužíval Fond služeb hlavního podpůrce.

- i) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 Výroční zprávy.

- j) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP)

V Účetním období nebyl Fond účastníkem správního, soudního ani rozhodčího řízení, které mohlo mít nebo v nedávné minulosti mělo významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu.

- k) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP)

V Účetním období nebyla zakladatelským ani investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

V účetním období předcházející toto Účetní období nebyla zakladatelským ani investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

- l) 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 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)

Odměna obhospodařovateli za obhospodařování Fondu:	742 tis. Kč
Úplata depozitáři:	450 tis. Kč.
Úplata hlavního podpůrce:	0 tis. Kč (*)
Úplata auditora:	484 tis. Kč (**)

(*) Fond v Účetním období nevyužíval činnosti hlavního podpůrce, viz výše.

(**) jedná se o audit IFRS účetní závěrky Fondu k 31. říjnu 2018 a zahajovací rozvahy Fondu k 1. listopadu 2018. Náklady na audit IFRS účetní závěrky Fondu k 31. prosinci 2019 činí 120 tis. Kč bez DPH a nebyly k 31. prosinci 2019 uhrzeny.

Údaje o dalších nákladech či daních:

Poradenství a konzultace	725 tis. Kč
Poplatky Burze cenných papírů Praha, a.s.	50 tis. Kč
Odměna Výboru pro audit	64 tis. Kč
Ostatní správní náklady	46 tis. Kč
Provozní náklady Fondu celkem	2 562 tis. Kč

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

m) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního Fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF)

V průběhu Účetního období došlo k následujícím podstatným změnám statutu Fondu:

Ke dni 1. března 2019 byl přijat nový statut Fondu, a to tak, že ve čl. 3.1. došlo ke změně Auditora z ate Audit s.r.o. na VALENTA-NOCAR, s.r.o., dále ve čl. 12.21 došlo k upřesnění výše minimální vstupní investice jednoho akcionáře, ve čl. 13.1 byla navýšena úplata Investiční společnosti za obhospodařování Majetku Fondu a jeho administraci z původních 45 tis. Kč na 53 tis. Kč a dle čl. 15.2 byla nově zrušena povinnost informovat akcionáře Fondu o údajích o struktuře Majetku Fondu a o údajích o míře využívání pákového efektu a jeho změnách.

n) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF)

Zaměstnanci obhospodařovatele (včetně portfolio manažera Fondu) i pověření zmocněnci statutárního orgánu jsou odměňováni členem statutárního orgánu v souladu s jeho vnitřními zásadami pro odměňování, které byly vytvořeny v souladu s požadavky AIFMR. Tyto osoby nejsou odměňovány Fondem.

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 je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých zaměstnanců. Vzhledem ke skutečnosti, že obhospodařovatel obhospodařuje vysoký počet investičních fondů, jsou níže uvedena 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.

Pevná složka odměn:	407 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn:	0 tis. Kč
Počet příjemců:	46
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 tis. Kč

- o) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF)

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 nepodněcují k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu obhospodařovaných fondů, jsou v souladu s jejich strategií a zahrnují postupy k zamezení střetu zájmů.

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

- Jediný člen představenstva a dozorčí rada
- 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.

Odměny vedoucích osob:	45 tis. Kč
Počet příjemců:	4
Odměny ostatních zaměstnanců:	362 tis. Kč
Počet příjemců:	42

Odměna za zhodnocení kapitálu Fondu nebyla v účetním období vyplacena.

4. Další informace o emitentovi

a) Členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení

Statutární orgán

Statutární orgán Fondu AVANT IS, je investiční společností, která je oprávněna k obhospodařování fondů kvalifikovaných investorů a k provádění jejich administrace. AVANT IS je licencovanou investiční společností specializující se na vytváření, obhospodařování a administraci fondů kvalifikovaných investorů s již třináctiletými zkušenostmi. AVANT IS obhospodařuje investiční fondy a provádí administraci investičních fondů, jejichž aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách www.avantfunds.cz. AVANT IS neprovádí žádnou jinou hlavní činnost.

AVANT IS zavedl a udržuje postupy pro řízení střetů zájmů mezi:

- AVANT IS nebo obhospodařovanými fondy a jinými zákazníky AVANT IS nebo takovými zákazníky navzájem,
- AVANT IS nebo investičním fondem a osobami se zvláštním vztahem k AVANT IS nebo investičnímu fondu podle § 20 odstavce 2 ZISIF,
- osobou, která ovládá AVANT IS nebo investiční fond, je ovládána AVANT IS nebo investičním fondem (osobami, které jsou s AVANT IS majetkově či personálně propojeny) nebo osobou ovládanou stejnou osobou jako AVANT IS nebo investiční fond a vedoucími osobami AVANT IS nebo investičního fondu, investory investičního fondu, popřípadě jinými zákazníky AVANT IS.

V Účetním období nenastaly žádné střety zájmů AVANT IS ve vztahu k Fondu.

Funkční období statutárního orgánu je 10 let. Statutární orgán má s Fondem na neurčito uzavřenou smlouvu o výkonu funkce, ve které nejsou uvedeny žádné výhody při jejím ukončení. Statutární orgán nemá uzavřenou žádnou smlouvu s dceřinými společnostmi Fondu.

Ve statutárním orgánu Fondu je AVANT IS zastoupen prostřednictvím svých pověřených zmocněnců, kteří disponují předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce. Pověření zmocněnci neuzavřeli žádné pracovní ani jiné smlouvy s Fondem ani jeho dceřinými společnostmi.

Pověření zmocněnci statutárního orgánu Fondu v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení:	Mgr. Robert Robek
Další identifikační údaje:	datum narození: 7. 9. 1970 bytem: Útulná 506/17, 108 00 Praha 10
Období výkonu funkce:	celé Účetní období
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 nemovitosti a s 5letou zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na cenné papíry, nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti. Od prosince 2015 členem představenstva AVANT IS, od června 2017 místopředseda představenstva AVANT IS.
Jméno a příjmení:	Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA
Další identifikační údaje:	datum narození: 18. 3. 1983 bytem: Rolnická 56, 73551 Bohumín
Období výkonu funkce:	celé Účetní období
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. 3 roky zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti.

Zbývající informace jsou obsaženy v příloze č. 5 Výroční zprávy.

Členové kontrolního orgánu Fondu v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení:	Jana Schneiderová
Další identifikační údaje:	nar. 18. 5. 1975 bytem U lužického semináře 97/18, 118 01 Praha 1
Období výkonu funkce:	celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti:	Působení v dozorčích radách ve společnostech zabývajících se investováním do nemovitostí. Dohled a kontrola investic do nemovitostí a jejich správa.

Jméno a příjmení:	Robert Schneider
Další identifikační údaje:	nar. 21. 8. 1968 bytem U lužického semináře 97/18, 118 01 Praha 1
Období výkonu funkce:	celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti:	Působení ve statutárních orgánech a dozorčích radách ve společnostech zabývajících se investováním do nemovitostí a do společností zabývajících se potravinářským průmyslem. Aktivní řízení investic do nemovitostí a jejich správa.

Jméno a příjmení:	Mag. Alois Lanegger
Další identifikační údaje:	nar. 10. 12. 1956 bytem Pod Kesnerkou 3330/2a, Praha, 150 00
Období výkonu funkce:	celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti:	Magisterský diplom získal na Karl-Franzens-Universität Gratz. Odborná praxe v oblasti investiční výstavby, leasingu nemovitostí a realitní činnosti více než 25 let. Od roku 1989 pracoval v Creditanstalt Leasing GmbH ve Vídni; od roku 1991 - výkonný ředitel a člen představenstva CAC Leasing a.s.; od roku 1996 ředitel společnosti Creditanstalt Leasing Real Estate, s.r.o. a také člen představenstva České leasingové asociace; od roku 2001 ředitel Raiffeisen – Leasing Real Estate, s.r.o.; od roku 2012 dosud jednatel společnosti Raiffeisen-Leasing, s.r.o.

Zbývající informace jsou obsaženy v příloze č. 5 Výroční zprávy.

Funkční období člena kontrolního orgánu je 10 let.

Protože je výkon funkce člena kontrolního orgánu bezúplatný, nemají členové kontrolního orgánu s Fondem uzavřenou smlouvu o výkonu funkce ani žádnou pracovní ani jinou smlouvu.

Členové Investičního výboru v průběhu Účetního období

Fond zřídil investiční výbor, který se skládá ze tří členů a plní funkci poradního orgánu Fondu. Členy investičního výboru jmenuje a odvolává obhospodařující investiční společnost jako statutární ředitel Fondu, a to dva členy na návrh většiny akcionářů Fondu a jednoho člena na návrh předsedy představenstva této investiční společnosti. Investiční výbor o svém stanovisku rozhoduje prostou většinou svých hlasů.

Jméno a příjmení:	Robert Schneider
Další identifikační údaje:	nar. 21. 8. 1968 bytem U lužického semináře 97/18, 118 00, Praha 1
Období výkonu funkce:	celé Účetní období
Jméno a příjmení:	Mgr. Robert Robek
Další identifikační údaje:	datum narození: 7. 9. 1970 bytem: Útulná 506/17, 108 00 Praha 10
Období výkonu funkce:	celé Účetní období

Jméno a příjmení:	Eduard Koranda
Další identifikační údaje:	nar. 10. 5. 1969 bytem U lužického semináře 97/18, 118 00, Praha 1
Období výkonu funkce:	celé Účetní období

Členové výboru pro audit v průběhu Účetního období

Fond zřídil výbor pro audit, který se skládá ze tří členů, přičemž všichni členové byli zvoleni valnou hromadou. Pravomoci výboru pro audit se řídí ust. § 44a ZoA.

Jméno a příjmení:	Mag. Alois Lanegger
Další identifikační údaje:	nar. 10. 12. 1956 bytem Pod Kesnerkou 3330/2a, Praha, 150 00
Období výkonu funkce:	celé Účetní období

Jméno a příjmení:	Ing. Václav Urban
Další identifikační údaje:	nar. 4. 11. 1979 bytem K Červenému vrchu 735/31, 160 00, Praha 6
Období výkonu funkce:	celé Účetní období

Jméno a příjmení:	RNDr. Dušan Brabec
Další identifikační údaje:	nar. 9. 7. 1952 bytem Lounských 770/16, 140 00, Praha 4
Období výkonu funkce:	1. 1. 2019 – 30. 4. 2019

Prohlášení

Nikdo z členů správních, řídicích a dozorčích orgánů ani vrcholového vedení nebyl za předešlých pět let odsouzen za podvodný trestný čin a není ani nebyl v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací. Vůči žádnému z členů správních, řídicích a dozorčích orgánů ani vrcholového vedení nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů. Mezi členy správních, řídicích a dozorčích orgánů ani vrcholového vedení a Fondem v Účetním období nenastaly žádné střety zájmů.

b) Principy odměňování osob s řídicí pravomocí Fondu, jména a příjmení těchto osob a popis jejich činnosti a s nimi spojených působností a rozhodovacích pravomocí (§ 118 odst. 4 písm. h) ZPKT)

Osobou s řídicí pravomocí Fondu je AVANT IS, která zastává funkci statutárního orgánu, ve které je zastoupena pověřenými zmocněnci Mgr. Ing. Ondřejem Pieranem, CFA, a Mgr. Robertem Robkem. Osoba s řídicí pravomocí Fondu je odměňována na základě smlouvy o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu formou fixní měsíční odměny. Tato smlouva včetně odměňování musí být schválena valnou hromadou Fondu.

K poslednímu dni Účetního období Fond nepřijal samostatná pravidla týkající se politiky odměňování ani nezřídil výbor pro odměny.

Úplata za obhospodařování majetku Fondu a jeho administraci je (v souladu se statutem a smlouvou o výkonu funkce) hrazena z majetku Fondu souvisejícího s investiční činností a je určena následovně:

- 53.000,- Kč měsíčně za každý započatý kalendářní měsíc

c) Peněžité a nepeněžité příjmy, které přijaly za Účetní období osoby s řídicí pravomocí od Fondu a od osob ovládaných Fondem (§ 118 odst. 4 písm. f) ZPKT)

Číselné údaje a informace o výši všech peněžitých příjmů, které za Účetní období od Fondu přijaly osoby s řídicí pravomocí, jsou uvedeny pod částí 3 písm. l) Výroční zprávy. Řídicí osoby za Účetní období nepřijaly žádné peněžité ani nepeněžité příjmy od osob ovládaných Fondem.

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 Fondu a ani od osob ovládaných Fondem.

Osobami s řídicí pravomocí v širším smyslu jsou i osoby s kontrolní pravomocí tzn. členové jeho kontrolního orgánu. Členové kontrolního orgánu nejsou z majetku Fondu za výkon funkce odměňováni ani nepobírají žádná nepeněžitá plnění.

Členové kontrolního orgánu jako osoby s kontrolní pravomocí nepřijali z titulu své kontrolní funkce ve Fondu v Účetním období žádný peněžitý ani nepeněžitý příjem, a to ani od Fondu a ani od osob ovládaných Fondem.

- d) Počet akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu, které jsou ve vlastnictví osob s řídicí pravomocí Fondu, opce a srovnatelné investiční nástroje, jejichž hodnota se vztahuje k akciím nebo obdobným cenným papírům představujících podíl na Fondu a jejichž smluvními stranami jsou uvedené osoby, nebo které jsou uzavřeny ve prospěch uvedených osob (§ 118 odst. 4 písm. g) ZPKT)

Ve vlastnictví osob s řídicí pravomocí Fondu nejsou žádné akcie nebo obdobné cenné papíry představující podíl na Fondu.

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

Z členů kontrolního orgánu Fondu vlastní pan Robert Schneider celkem 246 ks investičních akcií Fondu.

- e) Informace o odměnách účtovaných za Účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb, a to zvláště za Fond a zvláště za konsolidovaný celek (§ 118 odst. 4 písm. k) ZPKT)

Za Účetní období byly auditorem za povinný audit roční účetní závěrky účtovány následující odměny:

Účtovaná odměna auditora celkem:	484 tis. Kč
Odměna za povinný audit roční účetní závěrky	351 tis. Kč
Odměna za jiné ověřovací služby	133 tis. Kč (*)
Odměna za daňové poradenství	0 tis. Kč
Odměna za jiné neauditorské služby	0 tis. Kč

(*) jedná se o audit Zahajovací rozvahy Fondu k 1. listopadu 2018 Náklady na audit IFRS účetní závěrky Fondu k 31. prosinci 2019 činí 120 tis. Kč bez DPH a nebyly k 31. prosinci 2019 uhrazeny.

Výkon vnitřního auditu Fondu vykonává AVANT IS v rámci činnosti administrace, přičemž odměna za výkon vnitřního auditu je zahrnuta do fixní měsíční odměny, kterou Fond vyplácí společnosti AVANT IS na základě smlouvy o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu.

f) Organizační struktura:

Mateřské společnosti:

Fond byl k 31. prosinci 2019 ovládán společnostmi Inó Property, s.r.o. a Niobé Property, s.r.o. (viz níže).

Jediným vlastníkem obou společností k 31. prosinci 2019 byla společnost Raiffeisen – Leasing, s.r.o., která je pak plně vlastněna společností Raiffeisenbank a.s.

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

Dceřiné společnosti:

Společnost nevlastní žádnou majetkovou účast.

g) Hlavní akcionáři:

Obchodní firma:	Niobé Property, s.r.o.
Další identifikační údaje:	IČO: 035 86 600 se sídlem: Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4, Česká republika
Výše podílu:	98,2 %
Účast na kapitálu /hlasovacích právech Fondu:	98,2 % / 98,2 %
Typ účasti:	přímá

Obchodní firma:	Inó Property, s.r.o.
Další identifikační údaje:	IČO: 035 83 554 se sídlem: Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4, Česká republika
Výše podílu:	1,8 %
Účast na kapitálu /hlasovacích právech Fondu:	1,8 % / 1,8 %
Typ účasti:	přímá

Hlavní akcionáři mají stejná hlasovací práva.

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

Další informace jsou uvedeny v příloze č. 3 Výroční zprávy.

- h) Popis práv a povinností spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu, a to alespoň odkazem na zákon upravující právní poměry obchodních společností a družstev a stanov Fondu, pokud se jedná o druh akcie, nebo na srovnatelný zahraniční právní předpis a stanovám obdobný dokument Fondu, pokud se jedná o druh obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT)

Fond vydává druhy cenných papírů uvedené v části 1 písm. b) Výroční zprávy.

Zakladatelské akcie

Tyto cenné papíry jsou vydávány k zapisovanému základnímu kapitálu, jehož výše je též uváděna v obchodním rejstříku. Podíl na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií. Zakladatelské akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a stanovami Fondu.

Práva spojená se zakladatelskými akciemi

Se zakladatelskou akcií je spojeno právo akcionáře jako společníka podílet se podle ZOK, ZISIF a stanov Fondu na řízení Fondu, jeho zisku a na likvidačním zůstatku při jeho zrušení s likvidací.

Akcionáři držící zakladatelské akcie se na fondovém kapitálu Fondu ve vztahu k těmto akciím podílejí zcela a výlučně v rozsahu Ostatního jmění.

Podíl na zisku a podíl na likvidačním zůstatku včetně záloh lze akcionářům držícím zakladatelské akcie vyplácet na tyto akcie výlučně na vrub Ostatního jmění.

Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet společnosti, ani žádné jiné zvláštní právo.

Investiční akcie

Jedná se o akcie vydávané Fondem, které nejsou zakladatelskými akciemi. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a stanovami Fondu.

Práva spojená s investičními akciemi

Investoři do investičních akcií se na fondovém kapitálu Fondu podílejí zcela a výlučně v rozsahu Investičního fondového kapitálu.

Investoři do všech investičních akcií jedné třídy se na Investičním fondovém kapitálu podílejí zcela a výlučně v rozsahu části Investičního fondového kapitálu připadající na tuto třídu na základě distribučního poměru uvedeného ve stanovách a statutu Fondu. Investoři do investičních akcií jedné třídy se pak na části Investičního fondového kapitálu připadajícího na tuto třídu podílejí poměrně podle počtu investičních akcií ve svém majetku. Třída investičních akcií znamená druh investičních akcií ve smyslu § 276 ZOK, resp. § 163 odst. 3 ZISIF, tj. investiční akcie, se kterými jsou spojena stejná práva. Podíl na zisku a podíl na likvidačním zůstatku včetně záloh na tyto výplaty lze vlastníkům investičních akcií určité třídy vyplácet výlučně na vrub části Investičního fondového kapitálu připadajícího na tuto třídu.

S investiční akcií je spojeno zejména:

- a) právo na její odkoupení na účet Fondu;
- b) právo na podíl na zisku; a
- c) právo na podíl na likvidačním zůstatku.

S investičními akciemi není spojeno zejména:

- a) hlasovací právo, nestanoví-li právní předpis, stanovy Fondu nebo jeho statut něco jiného; a
- b) právo akcionáře jako společníka podílet se podle ZOK a stanov na řízení Fondu.

i) Dividendová politika

Valná hromada Fondu může rozhodnout o tom, že akcionářům bude vyplacen podíl na zisku. Podílem na zisku akcionářů Fondu je dividendy určená poměrem akcionářova podílu k základnímu kapitálu Fondu k datu výplaty dividendy určenému k takovému účelu valnou hromadou Fondu. Souhrn vyplacených dividend za příslušné účetní období nesmí být vyšší, než je hospodářský výsledek za příslušné účetní období po odečtení prostředků povinně převáděných do kapitálových fondů Fondu, jsou-li zřízeny, a neuhrazených ztrát minulých let a po přičtení nerozděleného zisku minulých let a fondů vytvořených ze zisku, které Fond může použít dle svého volného uvážení. Fond nesmí vyplatit zisk nebo prostředky z jiných vlastních zdrojů, ani na ně vyplácet zálohy, pokud by si tím přivodil úpadek.

Fond nemá stanoveny pevné zásady dividendové politiky.

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.

j) Regulační prostředí

Regulace kapitálového trhu stanoví rámec pro podnikání Fondu na kapitálovém trhu, přičemž tato činnost je upravena zejména ZPKT a ZISIF. ČNB na základě těchto zákonů upravuje pravidla pro vstup na kapitálový trh, pravidla jednání s investory a klienty a pravidla tržní transparency. ČNB se tak významně podílí na přípravě řady právních předpisů týkajících se tuzemského finančního trhu. Regulace zahrnuje zpravidla činnosti tuzemských investičních fondů a jejich obhospodařovatelů, administrátorů a depozitářů.

Emitent podléhá regulaci ČNB, která plní úlohu integrovaného orgánu dohledu nad finančním trhem v České republice. ČNB vykonává dohled nad subjekty a nad infrastrukturou kapitálového trhu. Při výkonu dohledu nad finančním trhem posiluje ČNB důvěru investorů a emitentů především tím, že přispívá k ochraně investorů a podporuje transparentnost finančního trhu a tržní disciplínu. V rámci výkonu dohledu nad investičními společnostmi a fondy se ČNB zaměřuje zejména na fondy s potenciálně významným systémovým dopadem, což jsou především fondy kolektivního investování spravující finanční prostředky veřejnosti. Dohled ČNB nad kapitálovým trhem zahrnuje mimo jiné také licenční, schvalovací a povolovací činnosti, kontrolu dodržování zákonů a přímo použitelných předpisů Evropské unie (v případě, že je k této kontrole ČNB zmocněna), vyhlásek a opatření vydaných ČNB, ukládání nápravných opatření, řízení o přestupcích a zajišťování činnosti regulace a aktivity v oblasti mezinárodní spolupráce.

Dohled nad kapitálovým trhem ČNB provádí následnou kontrolní činnost, která je zaměřena na dodržování stanovené regulace, dodržování pravidel odborné péče při správě fondů a nastavení řídicích a kontrolních systémů.

Fond uvádí, že neeviduje vládní, hospodářskou, fiskální, měnovou ani obecnou politiku, která by významně ovlivnila nebo by mohla ovlivnit provoz Fondu, a to ať už přímo, nebo nepřímo.

k) Zaměstnanci

Ke konci Účetního období neměl Fond žádné zaměstnance.

l) Významné smlouvy

Významné smlouvy uzavřené Fondem v průběhu Účetního období, mimo smluv uzavřených v rámci běžného podnikání Fondu, jsou uvedeny v příloze č. 3 Výroční zprávy.

m) Regulované trhy

Cenné papíry vydané Fondem uvedené v části 1 písm. b) Výroční zprávy jsou přijaty k obchodování pouze na evropském regulovaném trhu BCPP.

n) Rating

Fond nepožádal o přidělení ratingu, žádný rating Fondu nebyl přidělen.

o) Alternativní výkonnostní ukazatele

Způsob výpočtu/stanovení vybraných ukazatelů

Celkové NAV Fondu z investiční činnosti – celková hodnota fondového kapitálu společnosti ve smyslu §164 odst. 1 ZISIF, tj. celková hodnota majetku společnosti z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti.

Pákový efekt metodou hrubé hodnoty aktiv – ukazatel využití pákového efektu vypočtený metodou definovanou čl. 6 a 7 AIFMR. Obecně je tento ukazatel stanoven jako poměr mezi celkovou expozicí fondu a celkovým NAV fondu z investiční činnosti. Výpočet celkové expozice je stanoven jako celkový součet hrubých hodnot všech expozic upravený postupem dle čl. 7 AIFMR.

Pákový efekt dle standardní závazkové metody – ukazatel využití pákového efektu vypočtený metodou definovanou čl. 6 a 8 AIFMR. Obecně je tento ukazatel stanoven jako poměr mezi celkovou expozicí fondu a celkovým NAV fondu z investiční činnosti. Výpočet celkové expozice je stanoven jako celkový součet hrubých hodnot všech expozic upravený postupem dle čl. 8 odst. 2 až 9 AIFMR, zejména za použití pravidel pro netting expozic a při zohlednění využitého hedgingu expozic.

5. Samostatná část Výroční zprávy

a) Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu Fondu a jeho konsolidačního celku k rizikům, kterým Fond a jeho konsolidační celek je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. b) ZPKT)

Účetnictví Fondu je vedeno v souladu se ZoÚ. Jednotné účetní politiky a postupy uplatňované ve Fondu jsou stanoveny při plném respektování všeobecně závazných účetních předpisů a platných účetních standardů v rámci interních směrnic investiční společnosti, která je administrátorem 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 administrátora Fondu a vychází též z jeho aktuálně platného složení statutárního orgánu.

Účetnictví je v rámci organizačního řádu administrátora 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 směrnicemi a organizačním řádem. Tímto je eliminováno riziko nakládání s majetkem Fondu jedinou osobou bez vlivu výkonných osob a schvalovatelů transakcí. 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 nadřazeným vedoucím a vlastníkem procesu účetnictví. Oprávnění pro aktivní vstup (účtování) do účetního systému mají pouze pracovníci oddělení účetnictví. Všechna přihlášení do účetního systému jsou evidována a lze je zpětně rekonstruovat.

Výkon vnitřní kontroly je zajišťován vnitřním auditorem administrátora Fondu a pracovníkem administrátora Fondu pověřeným výkonem compliance, jejichž činnosti, povinnosti a pravomoci jsou popsány v organizačním řádu administrátora Fondu a v jeho platných a aktualizovaných interních směrnicích. Oddělení vnitřní kontroly pravidelně kontroluje a vyhodnocuje dodržování všeobecně 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.

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 vnitřního 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.

b) Popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu, dozorčí rady či jiného výkonného nebo kontrolního orgánu Fondu a, jsou-li zřízeny, také jejich výborů (§ 118 odst. 4 písm. c) ZPKT)

Statutárním orgánem Fondu je představenstvo, které má jednoho člena, kterým je investiční společnost, která je oprávněna obhospodařovat Fond jako investiční fond v souladu se ZISIF. K zastupování investiční společnosti v její funkci statutárního orgánu Fondu tato ve smyslu ust. § 154 OZ pověřuje pověřené zmocněnce za splnění podmínek ust. § 46 odst. 3 ZOK.

Člena představenstva volí a odvolává valná hromada Fondu. Žádná jiná zvláštní pravidla určující volbu nebo odvolání členů statutárního orgánu nejsou stanoveny.

Kontrolním 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 dozorčí rady je třeba prostá většina hlasů všech členů správní rady. Dozorčí rada zejména kontroluje činnost obhospodařovatele při obhospodařování a administraci majetku 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.

Představenstvo nemá zvláštní působnost dle ZOK. Dozorčí rada nemá zvláštní působnost dle ZOK.

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

c) Zvláštní pravidla určujících volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT)

Volba a odvolání členů statutárního orgánu jsou 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.

d) Zvláštní působnost statutárního orgánu nebo správní rady podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT)

Statutární ani kontrolní orgán nedisponují dle stanov žádnou zvláštní působností podle ZOK.

e) Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu nebo obdobného shromáždění vlastníků cenných papírů představujících podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT)

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. V případě valné hromady, kde dočasně nabývají hlasovacího práva investiční akcie vydané společností, je tato valná hromada schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci více než 30 % vydaných zakladatelských akcií a akcionáři vlastníci více než 30 % vydaných investičních akcií s dočasně nabytým hlasovacím právem. Valná hromada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech akcionářů vlastníků zakladatelské akcie, pokud ZOK nebo stanovy Fondu nevyžadují většinu jinou. Souhlasu tříčtvrtinové většiny hlasů všech akcionářů vlastníků 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 kontrolního orgánu, změně statutu Fondu ve věci investičních cílů Fondu.

f) Informace o kodexech řízení a správy Fondu, které jsou pro něj závazné, nebo které dobrovolně dodržuje (§ 118 odst. 4 písm. j) ZPKT)

Fond je řízen a spravován investiční společností, která je povinna se při obhospodařování a administraci Fondu řídit zákonem a aktualizovaným souborem vnitřních norem schválených ČNB. Mimo výše uvedené neexistují žádné kodexy řízení a správy Fondu, které by byly pro Fond závazné, nebo které by dobrovolně dodržoval.

- g) Popis, jak Fond naplňuje kodex řízení a správy společnosti, který je pro něj závazný nebo který dobrovolně dodržuje, a to zejména ve vztahu k tématům, která mají podle jeho odůvodněné úvahy pro společníky největší význam (§ 118 odst. 6 ZPKT)

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 rizikovitost a metody řízení rizik. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření.

- h) Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. l) ZPKT)

Jelikož je volba členů statutárního orgánu, kontrolního orgánu i výboru pro audit v působnosti valné hromady, neuplatňuje na ně Fond žádnou politiku rozmanitosti. Při obsazování orgánů Fond principiálně akcentuje výběr osob, jejichž odborné znalosti a zkušenosti svědčí o jejich způsobilosti k řádnému výkonu funkce, při dodržení zásad nediskriminace a rovného zacházení.

- i) Struktura vlastního kapitálu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT)

Základní kapitál Fondu je rozdělen na dva druhy akcií:

Zakladatelské akcie

Podoba:	listinný cenný papír
Forma:	na jméno
Jmenovitá hodnota:	kusové
Přijetí k obchodování na regulovaném trhu:	nejsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, tzn. nejsou kótovány na žádném oficiálním trhu
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií ke konci Účetního období:	2.120 kusů

Investiční akcie

Podoba:	zaknihovaný cenný papír
Forma:	na jméno
Jmenovitá hodnota:	kusové
Přijetí k obchodování na regulovaném trhu:	od 2. 1. 2017 jsou veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. pod názvem PILSENINVEST SICAV
ISIN	CZ0008042470
Počet akcií ke konci Účetního období:	210.617 kusů

Struktura vlastního (fondového) kapitálu Fondu v tis. Kč

Položka vlastního (fondového) kapitálu	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období, tj. k 31. 10. 2018	Stav k poslednímu dni Účetního období, tj. k 31. 12. 2019
Vlastní (fondový) kapitál celkem	170 401	145 850
Základní zapisovaný kapitál	2 120	2 120
Kapitálové fondy	210 080	210 680
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období z neinvestiční činnosti	-1 153	-1 153
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období z investiční činnosti	-94 877	-45 199
Zisk nebo ztráta za účetní období	54 231	-20 598

Části fondového kapitálu Fondu připadající na jednotlivé druhy cenných papírů v tis. Kč

Cenný papír	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období, tj. k 31. 10. 2018 v tis. Kč	Stav k poslednímu dni Účetního období k 31. 12. 2019 v tis. Kč
Vlastní (fondový) kapitál celkem	170 401	145 850
Zakladatelské akcie	967	967
Investiční akcie	169 434	144 883

Ke konci Účetního období Fond neevidoval žádné emitované ani upsané akcie Fondu, které by nebyly splaceny.

Akcie Fondu může smluvně nabývat osoba nejméně ve výši ekvivalentu částky 125 tis. EUR nebo osoba uvedená v ust. § 272 ZISIF.

Fond emituje investiční akcie za aktuální hodnotu investiční akcie vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných investorem na účet Fondu zřízený pro tento účel depozitářem Fondu, resp. za peněžní částku započtenou k rozhodnému dni postupem dle § 21 odst. 3 Zákona o obchodních korporacích. Za peněžní částku došlou na účet Fondu nebo za peněžní částku započtenou k rozhodnému dni postupem dle § 21 odst. 3 Zákona o obchodních korporacích je emitován nejbližší nižší celý počet investičních akcií Fondu vypočtený jako celočíselná část podílu došlé Statut investičního fondu PILSENINVEST, SICAV, a.s. | 22 částky a aktuální hodnoty investiční akcie Fondu pro rozhodný den. Rozdíl (zbytek došlé částky), za který již nelze nakoupit celou investiční akcii Fondu, je příjmem Fondu (způsob vyrovnání nedoplatků, případně přeplatků).

Ke konci Účetního období nadržel Fond, jeho dceřiná společnost ani nikdo jiný jménem Fondu akcie, které by představovaly podíl na základním kapitálu Fondu.

j) Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT)

Investiční akcie jsou převoditelné bez omezení. Převod zakladatelských akcií je omezen způsobem stanoveným ve stanovách Fondu, a to tak, že hodlá-li některý z vlastníků zakladatelských akcií převést své zakladatelské akcie, mají ostatní vlastníci zakladatelských akcií k těmto akciím po dobu šesti měsíců ode dne, kdy jim tuto skutečnost oznámil, předkupní právo, ledaže vlastník zakladatelských akcií zakladatelské akcie převádí jinému vlastníkovi zakladatelských akcií.

k) Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT)

Hlasovací práva na valné hromadě Fondu jsou spojena pouze se zakladatelskými akciemi, nestanoví-li zákon jinak. Významnými přímými podíly na hlasovacích právech Fondu tak disponují pouze vlastníci zakladatelských akcií Fondu, pokud zákon nestanoví něco jiného.

l) Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT)

Se všemi investičními akciemi, tzn. kótovanými akciemi, vydanými Fondem, jsou spojena stejná práva. Se všemi investičními akciemi vydanými Fondem je spojeno zvláštní právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu v souladu se statutem a stanovami Fondu. Z výše uvedeného vyplývá, že žádný z vlastníků investičních akcií vydaných Fondem nemá žádná zvláštní práva, kterými by nedisponovali ostatní vlastníci investičních akcií vydaných Fondem.

Akcie Fondu mohou smluvně nabývat osoby uvedené v ustanovení § 272 ZISIF.

m) Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT)

Se zakladatelskými akciemi Fondu je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

S investičními akciemi Fondu není spojeno hlasovací právo s výjimkou případů, kdy tak v souladu s § 162 odst. 2 ZISIF stanoví právní předpis.

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

- změně práv spojených s určitým druhem investičních akcií;
- změně druhu nebo formy investičních akcií;
- další záležitosti, pro kterou zákon vyžaduje hlasování podle druhu akcií;

hlasují současně akcionáři, kteří vlastní investiční akcie, a akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie. V takovém případě je s investičními akciemi spojeno hlasovací právo.

n) Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představující 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 (§ 118 odst. 5 písm. f) ZPKT)

Fondu není známo, že by byly v Účetním období uzavřeny smlouvy mezi akcionáři, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv.

o) Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnání Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývajících, s výjimkou takových smluv, jejichž uveřejnění by bylo pro Fond vážně poškozující (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT)

V průběhu Účetního období nebyly uzavřeny žádné významné smlouvy, ve kterých by byl Fond smluvní stranou, a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnání Fondu v důsledku nabídky převzetí, a tedy nenastaly žádné účinky z těchto smluv vyplývajících.

p) 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 (§ 118 odst. 5 písm. j) ZPKT)

V průběhu Účetního období nebyly uzavřeny žádné 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.

- q) 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 (§ 118 odst. 5 písm. k) ZPKT)

Fondem nejsou nastaveny žádné programy, na jejichž základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu Fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.

6. Prohlášení oprávněných osob Fondu

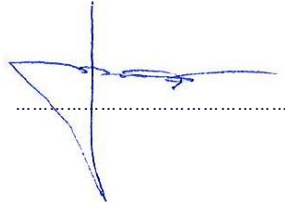
Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že Výroční zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za Účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

Zpracoval: Mgr. Robert Robek

Funkce: pověřený zmocněnec jediného člena představenstva
AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 27. 4. 2020

Podpis:



7. Přílohy

- Příloha č. 1 – Zpráva auditora
- Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem (ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)
- Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období (ust. § 82 ZOK)
- Příloha č. 4 – Identifikace majetku Fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku Fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)
- Příloha č. 5 – Názvy společností, v nichž byli jednotliví členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení Fondu členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech s uvedením toho, zda příslušná osoba stále je či není členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem

Příloha č. 1 – Zpráva auditora



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

určena akcionářům společnosti

PILSENINVEST SICAV, a.s.

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti PILSENINVEST SICAV, a.s. („Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31.12.2019, výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2019 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě I přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka **podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti PILSENINVEST SICAV, a.s. k 31.12.2019 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2019** v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví 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.

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.

Účtování výnosů z investice do nemovitostí – prodej bytů a souvisejících nákladů

Částka výnosů související s prodejem bytů - investic do nemovitostí - zaúčtovaná a vykázaná v účetním období tvoří 89% podíl na celkových provozních výnosech. Účtování výnosů i nákladů a výsledku hospodaření závisí na správném posouzení kupních smluv z pohledu časového i věcného a příslušném promítnutí do výnosů a na správné identifikaci vyřazovaných aktiv - bytů včetně všeho příslušenství (uhrazené zálohy do fondu oprav). Účtování výnosů z prodeje bytů představuje pro náš audit významnou oblast.



Naše auditorské postupy, které jsme provedli v reakci na riziko významné (materiální) nesprávnosti zaúčtovaných výnosů a nákladů zahrnovaly:

- detailní testy výnosů z kupních smluv, kdy jsme porovnali kupní ceny a zaúčtované částky v účetní období, ověřili jsme zvláště transakce týkající se počátku a konce účetního období s ohledem na právní účinky prodejních transakcí,
- testy kontrol souvisejících s evidencí bytů a souvisejících pohledávek, ověřili jsme evidenci a účtování záloh na služby ve vztahu ke společenstvím vlastníků jednotek i k nájemcům a evidenci a účtování záloh do fondu oprav,
- detailní testy účtování nákladů souvisejících s vyřazením prodaných bytů ve vazbě na kupní smlouvy a evidenci bytů a souvisejících pohledávek.

Informace o výnosech a nákladech souvisejících s investicemi do nemovitostí jsou uvedeny v bodě 4.2. přílohy účetní závěrky.

Účtování výnosů z investic do nemovitostí – nájemné

Další podstatnou část výnosů tvoří výnosy z nájemného z investice do nemovitostí. Výnosy z nájemného váží na nájemní smlouvy, většinou uzavřené s fyzickými osobami. Mezi rizikové faktory patří klasifikace výnosů z časového pohledu a související evidence pohledávek z titulu nájemného i správné přeúčtování služeb. Účtování výnosů z nájemného představují pro náš audit významnou oblast.

Naše auditorské postupy, které jsme provedli v reakci na riziko významné (materiální) nesprávnosti zaúčtovaných výnosů a nákladů zahrnovaly zejména analytické testy zaúčtovaných výnosů ve vazbě na nájemní smlouvy a detailní testy účtování částek souvisejících s nájemní smlouvou zahrnujících zejména nájemné, platby za služby a platby do fondu oprav s ohledem na ukončené a nově uzavřené smlouvy v účetním období.

Informace o výnosech z nájemného z investice do nemovitostí jsou uvedeny v bodě 4.2. přílohy účetní závěrky.

Ocenění investice do nemovitostí

Z celkové výše investičních aktiv k rozvahovému dni představují 56% investice do nemovitostí (89% na počátku účetního období). Investice do nemovitostí se po prvotním vykazání oceňují reálnou hodnotou. Změny reálné hodnoty investic do nemovitostí jsou vykazány ve výkazu o úplném výsledku v položce Změny reálné hodnoty. Oceňování investic do nemovitostí je proto pro náš audit důležité.

Naše auditorské postupy zahrnovaly posouzení vhodnosti použitých metod ocenění ve znaleckém posudku, který Společnost použila pro ocenění reálnou hodnotou. Dále zahrnovaly detailní testy účtování změn reálných hodnot v porovnání s oceněním v posudku s ohledem na úplnost a přesnost ocenění. Zvolené oceňovací postupy pro stanovení reálné hodnoty jsme vyhodnotili jako přiměřené a způsob jejího promítnutí do účetnictví jako správný.

Informace o ocenění investic do nemovitostí jsou uvedeny v bodě 4.2. a 4.13. přílohy účetní závěrky.

Jiné skutečnosti

Účetní závěrka k 31. říjnu 2018 byla ověřena jiným auditorem, který ve své zprávě ze dne 19. března 2019 vydal k této účetní závěrce výrok bez výhrad.



Ostatní informace uvedené ve 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 ověřením účetní závěrky seznámit se s ostatními informacemi a posoudit, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky 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), tedy 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 českými účetními předpisy, 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, respektive kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada ve spolupráci s výborem 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 vznikat 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 představenstvem.
- 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 nepřetržitého 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 19. 12. 2019 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme prvním 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 27. 4. 2020 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Prohlašujeme, že jsme Společnosti a podnikům, které ovládá, kromě povinného auditu neposkytli žádné jiné služby.

22HLAV s.r.o.
člen mezinárodní asociace nezávislých profesionálních firem
MSI Global Alliance, Legal & Accounting Firms
Všebořická 82/2, 400 01 Ústí nad Labem
oprávnění KAČR č. 277

Ing. Miroslava Nebuželská
oprávnění KAČR č. 2092

V Praze, dne 27. dubna 2020



Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem

(ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

PILSENINVEST SICAV, A.S.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA OBDOBÍ OD 1. LISTOPADU 2018 DO 31. PROSINCE 2019

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

Výkaz o finanční pozici (rozvaha)

v tis. Kč

	Poznámka	31.12.2019	1.11.2018	31.10.2018
AKTIVA				
Aktiva - neinvestiční				
Peníze a peněžní ekvivalenty	4.4	967	967	967
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií		967	967	967
Aktiva - investiční				
Investice do nemovitostí	4.2	157 548	453 641	453 641
Krátkodobé pohledávky	4.3	116 795	11 830	11 830
Peníze a peněžní ekvivalenty	4.4	6 695	42 471	42 471
Aktiva klasifikovaná jako držená k rozdělení držitelům investičních akcií s právem na odkup	4.5			5 358
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům investičních akcií		281 038	507 942	513 300
AKTIVA celkem		282 005	508 909	514 267
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY				
Vlastní kapitál – neinvestiční				
Základní kapitál (zapisovaný)	4.6	2 120	2 120	2 120
Kumulované ztráty	4.6	-1 153	-1 153	-1 153
Vlastní kapitál celkem		967	967	967
Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné k zakladatelským akciím celkem		967	967	967
Krátkodobé závazky				
Krátkodobé závazky	4.8	120 920	42 227	42 227
Závazky související s aktivy klasifikovanými jako držená k rozdělení držitelům investičních akcií s právem na odkup	4.5			805
Krátkodobé závazky celkem		120 920	42 227	43 032
Dlouhodobé závazky				
Odložený daňový závazek	4.15	6 862	20 912	20 912
Dlouhodobé závazky	4.9	153 256	279 922	279 922
Dlouhodobé závazky celkem		160 118	300 834	300 834
Závazky investiční celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)		136 155	343 061	343 866
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup		144 883	164 881	169 434
Závazky celkem		281 038	507 942	513 300
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY celkem		282 005	508 909	514 267

Výkaz o úplném výsledku

v tis. Kč

	Poznámka	11/2018-12/2019	1-10/2018
Výnosy z investice do nemovitostí	4.2	308 465	62 029
– nájemné a přefakturace služeb		26 346	19 647
– prodej bytů		282 119	42 382
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	4.2	-326 942	-49 770
– zůstatková cena prodaných bytů		-303 804	-35 669
– ostatní přímé náklady		-23 138	-14 101
Ostatní provozní náklady	4.12	-2 562	-1 524
Změny reálné hodnoty	4.2, 4.13	7 993	53 024
Ostatní výnosy		28	
Provozní výsledek hospodaření		-13 018	63 759
Nákladové / výnosové úroky	4.14	-8 369	-5 646
Ostatní finanční náklady / výnosy	4.14	-24	-22
Finanční výsledek hospodaření		-8 393	-5 668
Výsledek hospodaření před zdaněním		-21 411	58 091
Daň z příjmů za běžnou činnost	4.15	813	-3 837
Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		-20 598	54 254
Úplný hospodářský výsledek před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup			
– z pokračující činnosti za účetní období		-20 598	54 254
– z ukončovaných operací	4.5		-23
Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		-20 598	54 231
– Přírůstek, resp. úbytek čisté hodnoty aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií		-20 598	54 231
– Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií		0	0
Zvýšení / snížení (-) čistých aktiv na 1 investiční akcii		-97,80 Kč	258,39 Kč
Základní zisk na 1 zakladatelskou akcii		0 Kč	0 Kč

Výkaz změn vlastního kapitálu

v tis. Kč

	Základní kapitál	Kumulované ztráty	Výsledek hospodaření za účetní období	Celkem
Zůstatek k 31. říjnu 2018	2 120	-1 153		967
Zůstatek k 1. listopadu 2018	2 120	-1 153		967
Úplný hospodářský výsledek za období od 1. listopadu 2018 do 31. prosince 2019 případající na zakladatelské akcie			0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2019	2 120	-1 153	0	967

Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup

v tis. Kč

	Poznámka	11/2018-12/2019	1-10/2018
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup k 1. listopadu 2018 resp. k 1. lednu 2018	4.7	169 434	115 203
Příjem z vydaných investičních akcií s právem na odkup		600	
Vyčlenění společnosti OSTROV PROPERTY a.s.	4.5	-4 553	
Zvýšení / snížení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup		-20 598	54 231
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup k 31. prosinci 2019 resp. k 31. říjnu 2018	4.7	144 883	169 434

Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií s právem na odkup

	31.12.2019	1.11.2018	31.10.2018
Počet investičních akcií (ks)	210 617	209 880	209 880
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií s právem na odkup (v tis. Kč)	144 883	164 881	169 434
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	687,899	785,597	807,290

Výkaz peněžních toků

v tis. Kč

	Poznámka	11/2018-12/2019	1-10/2018
Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií za období		-21 410	58 091
Úpravy o nepeněžní operace		19 967	-53 926
Odpis pohledávek		206	1 542
Čistý zisk z finančních operací – nepeněžní	4.14	24	22
Úprava o nákladové a výnosové úroky	4.14	8 370	5 646
Úprava o přecenění investice do nemovitosti a pohledávek	4.13	- 7 993	-53 024
Zisk/ztráta z prodeje nemovitostí		21 686	-6 713
Ostatní nepeněžní operace		-2 326	-1 399
Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu		-1 443	4 165
Změna stavu pracovního kapitálu		-35 769	11 299
Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv		-99 607	4 236
Změna stavu závazků a časového rozlišení pasiv		63 838	7 063
Čistý provozní peněžní tok před zdaněním		-37 212	15 464
Zaplacené úroky		-7 102	-2 824
Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost		-2 633	-3 200
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		-46 947	9 440
Příjmy z prodeje bytů		282 119	40 391
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		282 119	40 391
Změna stavu závazků z financování		-271 548	-32 768
Emise investičních akcií		600	
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		-270 948	-32 768
Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		-35 776	17 063
Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	4.4	43 438	26 375
Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	4.4	7 662	43 438
z toho peněžní prostředky vztažené k základnímu kapitálu		967	967
z toho peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií		6 695	42 471

Peněžní toky souvisejí s ukončoványými operacemi jsou zachyceny v poznámce 4.5..

1. Příloha k účetním výkazům

1.1. Vykazující jednotka

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 vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky Sp 2008/2274/571 ze dne 26. ledna 2009. Fond svěřil obhospodařování svého majetku společnosti AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 275 90 241 dle Smlouvy o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu akciové společnosti. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.

Odštěpení společnosti OSTROV PROPERTY a.s.:

Ke dni 1. listopadu 2018 došlo k rozdělení Společnosti formou odštěpení s tím, že vyčleněná (odštěpovaná) část Společnosti, představovala 6 bytových jednotek včetně všech souvisejících práv, povinností a dluhů v lokalitě Ostrov nad Ohří a přešla na nově vzniklou nástupnickou společnost OSTROV PROPERTY a.s. se sídlem v Praze.

Sídlo Společnosti:

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

Statutární orgány Společnosti:

K 31. prosinci 2019:

Jméno	Funkce
AVANT investiční společnost, a.s.	Představenstvo

Při výkonu funkce zastupuje:

Jméno	Funkce
Mgr. Robert Robek	Pověřený zmocněnec
Mgr. Ing. Ondřej Pieran	Pověřený zmocněnec

K 31. prosinci 2019:

Jméno	Funkce
Mgr. Alois Lanegger	Předseda dozorčí rady
Robert Schneider	Člen dozorčí rady
Jana Schneiderová	Členka 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“) a interpretacemi IFRIC.

Účetní závěrka je sestavena na principu historických pořizovacích cen, upravených o přecenění finančních aktiv a finančních závazků v reálné hodnotě do výkazu zisku a ztráty.

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.

Účetní závěrka Společnosti je sestavena k 31. prosinci 2019 a za období od 1. listopadu 2018 do 31. prosince 2019. Jako srovnatelné údaje pro výkaz o finanční pozici (rozvahu) Společnost uvádí údaje k 1. listopadu 2018, tj. k datu ke kterému došlo k rozdělení Společnosti formou odštěpení a vzniku společnosti OSTROV PROPERTY a.s. a k 31. říjnu 2018. Pro výkaz o úplném výsledku pak Společnost uvádí údaje za období od 1. ledna 2018 do 31. října 2018. 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, která 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 o úplném výsledku, pokud nejsou odloženy do ostatního úplného výsledku jako zajištění peněžních toků.

Kurzové zisky nebo ztráty se vykazují ve výkazu o úplném výsledku v položce „Ostatní finanční náklady / výnosy“.

2.5. Finanční aktiva a závazky

Finanční aktiva:

a) Majetkové a dluhové cenné papíry

Společnost klasifikuje své investice na základě obchodního modelu pro správu těchto finančních aktiv a charakteristik smluvních peněžních toků z těchto finančních aktiv. Portfolio finančních aktiv je řízeno a vyhodnocováno na základě reálné hodnoty. Společnost se primárně zaměřuje na informaci o reálné hodnotě a používá tyto informace k posouzení výkonnosti aktiv a při rozhodování.

Společnost nevyužila možnosti, aby neodvolatelně označila jakékoli majetkové cenné papíry jako oceňované reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku („FVOCI“).

Smluvní peněžní toky dluhových cenných papírů Společnosti představují pouze jistinu a úroky. Tyto cenné papíry ale nejsou drženy za účelem inkasa smluvních peněžních toků ani za účelem inkasa smluvních peněžních toků a za účelem prodeje.

b) Ostatní investice – krátkodobé pohledávky

Hodnocení výkonnosti Společnosti, jako Fondu, se provádí pro celé portfolio investic na základě reálné hodnoty, stejně jako podávání zpráv klíčovým řídicím pracovníkům a investorům. V tomto případě jsou všechny kapitálové a dluhové investice součástí stejného portfolia, u kterého je výkonnost hodnocena společně na základě reálné hodnoty a vykazována v celém rozsahu klíčovým řídicím pracovníkům.

Protože i všechny ostatní investice Fondu, zejména krátkodobé pohledávky, jsou spravovány a oceňovány na základě reálné hodnoty, jsou v souladu s IFRS 9 klasifikovány jako oceňované reálnou hodnotou výkazu do zisku a ztráty.

Z výše uvedených důvodů jsou tedy všechny investice Společnosti klasifikovány jako oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisků a ztráty.

Finanční závazky:

Vzhledem ke skutečnosti, že Společnost je Fondem obchodovaným na veřejném trhu, jsou veškerá její finanční aktiva a finanční závazky řízeny a jejich výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty, v souladu se Statutem fondu a jejími politikami pro řízení rizika a v souladu s její investiční strategií.

Z výše uvedených důvodů jsou tedy všechny finanční závazky Společnosti, v souladu s IFRS 9 par. 4.2.2., klasifikovány jako oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisků a ztráty.

2.6. Účtování a oceňování finančních aktiv

Prvotní vykazání:

Finanční aktiva a finanční závazky oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisků a ztráty jsou při prvotním zaúčtování oceněny reálnou hodnotou. Související transakční náklady jsou zaúčtovány do výkazu zisků a ztráty.

Odúčtování:

Finanční aktiva jsou odúčtována 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.

Následné vykazání:

Po prvotním zaúčtování jsou všechna finanční aktiva a finanční závazky oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty oceněny reálnou hodnotou. Zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty finančního aktiva nebo finančního závazku oceňovaného reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty jsou vykazovány ve výkazu o úplném výsledku v rámci položky „Změny reálné hodnoty“ v období, ve kterém vznikají.

Odhad reálné hodnoty:

Reálná hodnota je cena, která by byla získána za prodej aktiva nebo zaplacená za převod závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění. Reálná hodnota finančních aktiv a závazků obchodovaných na aktivních trzích (jako jsou veřejně obchodované deriváty a cenné papíry k obchodování) vychází z kótovaných tržních cen ke konci obchodování k datu vykazání. Společnost používá poslední obchodovanou tržní cenu jak pro finanční aktiva, tak pro finanční závazky, pokud poslední obchodovaná cena spadá do rozpětí „bid-ask“. V případech, kdy poslední obchodovaná cena není v rozpětí „bid-ask“, určí vedení Společnosti v rámci rozpětí „bid-ask“ nejrepresentativnější objektivní hodnotu.

Reálná hodnota finančních aktiv a závazků, které se neobchodují na aktivním trhu se stanoví pomocí oceňovacích technik. Společnost používá různé metody a definuje předpoklady, které jsou založeny na tržních podmínkách existujících ke každému datu vykazování. Používané oceňovací techniky zahrnují použití srovnatelné nedávné běžné transakce mezi účastníky trhu, odkaz na jiné nástroje, které mají v podstatě stejný průběh diskontovaných peněžních toků, modely oceňování opcí a další oceňovací techniky běžně používané účastníky trhu při maximálním využití tržních vstupů a co nejmenším spolehnutí se na vstupy specifické pro danou entitu.

Převody mezi úrovněmi hierarchie reálné hodnoty:

Převody mezi úrovněmi hierarchie reálné hodnoty se považují za uskutečněné na začátku vykazovacího období.

2.7. Odhady reálné hodnoty

Reálné hodnoty finančních aktiv a závazků obchodovaných na aktivních trzích (jako jsou veřejně obchodované cenné papíry) jsou založeny na kótovaných tržních cenách ke konci obchodování ke konci účetního období. Společnost využívá poslední obchodované tržní ceny finančních aktiv i finančních závazků.

Aktivní trh je takový trh, na kterém dochází k transakcím s aktivy nebo pasivy s dostatečnou frekvencí a objemem pro průběžné poskytování informací o cenách.

Reálná hodnota finančních aktiv a závazků, které nejsou obchodovány na aktivním trhu, je stanovena za použití oceňovacích technik. Společnost používá řadu metod a stanovuje předpoklady, které vycházejí z existujících tržních podmínek ke konci každého účetního období. Techniky oceňování používané pro nestandardizované finanční nástroje jako jsou opce, měnové swapy a další mimoburzovní deriváty, zahrnují použití srovnatelných nedávných transakcí, odkazu na jiné, v podstatě stejné nástroje, analýzu diskontovaných peněžních toků, opční oceňovací modely a jiné oceňovací techniky běžně používané účastníky trhu při maximálním využití tržních vstupů a co nejmenší závislosti na vstupech specifických pro účetní jednotku.

U nástrojů, pro které neexistuje aktivní trh, může Společnost použít interně vyvinuté modely, které jsou obvykle založené na metodách a technikách oceňování obecně uznávaných jako standard v oboru. Oceňovací modely se používají především k ocenění nekótovaných akcií, dluhových cenných papírů a jiných dluhových nástrojů, pro které trhy neexistovaly nebo nebyly během účetního období aktivní. Některé vstupy do těchto modelů nemusí být na trhu pozorovatelné a jsou proto odhadnuty na základě stanovených předpokladů.

Výstupem modelů je vždy odhad nebo aproximace hodnoty, kterou nelze s jistotou určit, a použité oceňovací techniky proto nemusí plně odrážet všechny faktory relevantní pro všechny pozice, které má Společnost v držení. Ocenění jsou proto případně upravena tak, aby zohledňovala další faktory, včetně modelového rizika, rizika likvidity a rizika protistrany.

Nominální hodnota pohledávek snižena o opravnou položku v souladu se standardem IFRS 9 k těmto pohledávkám se považuje za jejich reálnou hodnotu. Reálná hodnota finančních závazků pro účely zveřejnění se odhaduje diskontováním budoucích smluvních peněžních toků při současné tržní úrokové sazbě, kterou má Společnost k dispozici pro podobné finanční nástroje.

Hierarchie reálné hodnoty má následující úrovně:

- Vstupy úrovně 1 jsou neupravené kótované ceny na aktivních trzích pro identická aktiva nebo závazky, které má Společnost k dispozici k datu ocenění;
- Vstupy úrovně 2 jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou pozorovatelné pro dané aktivum nebo závazek, přímo nebo nepřímo; a
- Vstupy úrovně 3 jsou nepozorovatelné vstupy pro dané aktivum nebo závazek.

Úroveň v hierarchii reálné hodnoty, v níž je ocenění reálnou hodnotou kategorizováno jako celek, je založeno na základě vstupu nejnižší úrovně, který je významný pro ocenění reálnou hodnotou jako celku. Pro tento účel se význam vstupu posuzuje na základě ocenění reálnou hodnotou jako celku. Pokud se pro ocenění reálnou hodnotou používají pozorovatelné vstupy, které vyžadují významnou úpravu na základě nepozorovatelných vstupů, jedná se o ocenění na úrovni 3. Posouzení významu konkrétního vstupu pro ocenění reálnou hodnotou jako celku vyžaduje úsudek s přihlédnutím k faktorům specifickým pro konkrétní aktivum nebo závazek.

Stanovení toho, co je „pozorovatelný údaj“, vyžaduje významný úsudek Společnosti. Společnost považuje za pozorovatelné údaje takové tržní údaje, které jsou snadno dostupné, jsou pravidelně distribuovány nebo aktualizovány, jsou spolehlivé a ověřitelné, nejsou proprietární a jsou poskytovány nezávislymi zdroji, které jsou aktivně zapojeny do relevantního trhu.

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálné hodnoty finančních aktiv a závazků Společnosti oceňované reálnou hodnotou k 31. prosinci 2019:

	Stanovení reálné hodnoty	Úroveň hierarchie reálné hodnoty finančních aktiv a závazků
Krátkodobé pohledávky	Nominální hodnota pohledávek je snižena o opravnou položku v souladu se standardem IFRS 9	Úroveň 3
Peníze a peněžní ekvivalenty	Nominální hodnota	Úroveň 3

Krátkodobé závazky	Účetní hodnota – vzhledem ke krátké splatnosti nejsou očekávané budoucí peněžní toky diskontovány	Úroveň 3
Dlouhodobé závazky (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)	Odhad na bázi diskontovaných budoucích smluvních peněžních toků při současné tržní úrokové sazbě	Úroveň 3

2.8. 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 nezaplatí 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 vykázení 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.

2.9. 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 vykázení 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.

2.10. 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.

2.11. 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.

2.12. 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.

2.13. Dlouhodobá aktiva držená k rozdělení vlastníkům, resp. držitelům investičních akcií s právem na odkup

Dlouhodobá aktiva a vyřazované skupiny aktiv a závazků se klasifikují jako držená k rozdělení vlastníkům, resp. držitelům investičních akcií s právem na odkup, 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 vlastníkům, resp. držitelům investičních akcií s právem na odkup 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 vlastníkům, resp. držitelům investičních akcií s právem na odkup, 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, resp. držitelům investičních akcií s právem na odkup, jsou všechna aktiva a všechny závazky klasifikovány jako držené k rozdělení, pokud jsou splněna kritéria popsána výše.

Dlouhodobá aktiva (a vyřazované skupiny) držená k rozdělení vlastníkům, resp. držitelům investičních akcií s právem na odkup se oceňují nižší z jejich účetní hodnoty a reálné hodnoty snížené o náklady související s rozdělením.

2.14. 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.

2.15. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup

Skupina klasifikuje vydané investiční akcie obsahující právo na její odkoupení na účet Fondu a představující tak odkupitelný finanční nástroj, jako kapitál, pokud jsou striktně splněna následující kritéria dle standardu IAS 32:

- odkupitelný nástroj musí držitele opravňovat k poměrnému podílu na čistých aktivech Fondu;
- odkupitelný nástroj musí být nejvíce podřízenou třídou a vlastnosti této třídy musí být identické;
- nesmí existovat žádné smluvní závazky dodat hotovost nebo jiné finanční aktivum, než je závazek emitenta k jejich zpětnému odkupu; a
- celkové očekávané peněžní toky z odkupitelného nástroje po dobu jeho životnosti musí být v zásadě založeny na zisku nebo ztrátě emitenta.

V opačném případě jsou investiční akcie klasifikovány jako závazky.

Vzhledem ke skutečnosti, že SICAV fondy obsahují dvě třídy akcií, zakladatelské a investiční, investiční akcie tak přes důsledné oddělení majetku dle požadavků ZISIF dle současně přijímané interpretační praxe nejsou nejvíc nepodřízenou třídou a proto jsou klasifikovány jako závazky a vykázány ve Výkazu o finanční pozici jako 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).

2.16. 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. Účetní hodnota je vzhledem k jejich krátkodobému charakteru aproximací jejich reálné hodnoty.

2.17. Půjčky

Při prvotním zachycení se půjčky účtují v reálné hodnotě snížené o transakční náklady. Následně se půjčky vykazují v reálné 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.

2.18. 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.

2.19. 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.

2.20. Vykazování výnosů

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

Společnost vykazuje výnosy v případě, že je možno jejich výši spolehlivě měřit, je pravděpodobné, že budoucí ekonomické užítky poplynou do účetní jednotky a že byla splněna specifická kritéria stanovená pro každou činnost Společnosti. 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.

2.21. 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.

2.22. 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 přičinou významných úprav účetní hodnoty aktiv a závazků, jsou uvedeny v následující části textu.

Klasifikace a ocenění investice do nemovitostí

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.

Reálná hodnota investic do nemovitostí je stanovena pomocí oceňovacích technik. Další podrobnosti o provedených rozsudcích a předpokladech viz poznámka 4.2.

3.2. Nové a novelizované standardy uplatňované Společností

Standardy, interpretace a novely vydaných standardů ve znění přijatém EU, které dosud nejsou účinné pro období od 1. listopadu 2018 do 31. prosince 2019.

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>IFRS 16 Leasingy</p> <p>(Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později. Dřívější použití je povoleno, pokud účetní jednotka rovněž aplikuje standard IFRS 15.)</p>	<p>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.</p> <p>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 leasingové smlouvy, a to i v případě, kdy nájemce platí konstantní leasingové splátky.</p> <p>Nový standard zavádí pro nájemce několik výjimek z rozsahu působnosti, které se týkají:</p> <ul style="list-style-type: none"> • leasingů s dobou pronájmu 12 měsíců nebo méně bez možnosti odkupu na konci pronájmu a • leasingů, kde podkladové aktivum má nízkou hodnotu. <p>Účetní zachycení leasingu na straně pronajímatele však zůstává do značné míry nezměněno a rozdíl mezi operativním a finančním leasingem bude zachován.</p>	<p>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.</p> <p>Z hlediska pronajímatele přejímá IFRS 16 většinu účetních zásad ze současného standardu IAS 17 a proto ani v této oblasti neočekává Společnost významný dopad.</p>

<p>Novelizace IFRS 9, IAS 39 a IFRS 17</p> <p>(Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2020)</p>	<p>Novelizace IFRS 9, IAS 39 a IFRS 7 poskytuje určité úlevy v souvislosti s reformou referenčních úrokových sazeb („IBOR“). Tyto úlevy se týkají zajišťovacího účetnictví a mají za následek, že reforma referenčních úrokových sazeb by obecně neměla způsobit ukončení zajišťovacího účetnictví. Jakákoli neefektivita zajištění by však měla být i nadále vykazována ve výkazu zisku a ztráty. Vzhledem k všudypřítomné povaze zajištění zahrnující smlouvy založené na IBOR budou tyto úlevy ovlivňovat společnosti ve všech průmyslových odvětvích.</p>	<p>Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka nepoužívá zajišťovací účetnictví.</p>
<p>Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby.</p> <p>(Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2020)</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 její účetní závěrku.</p>
<p>Novelizace odkazů do Koncepčního rámce i IFRS standardech</p> <p>(Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2020)</p>	<p>Cílem této novelizace je aktualizovat ve stávajících standardech odkazy na a citace z aktuální verze koncepčního rámce nebo z verze, která byla v roce 2010 nahrazena, aby odkazovaly na revidovaný koncepční rámec.</p>	<p>Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na její účetní závěrku.</p>
<p>Roční zdokonalení IFRS pro cyklus 2015-2017</p> <p>(Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019)</p>	<p>Zdokonalení IFRS (2015-2017) obsahují 4 novely standardů. Jedná se zejména o následující změny:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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; • 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 a • 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 	<p>Očekává se, že žádná z těchto změn nebude mít významný dopad na účetní závěrku účetní jednotky.</p>

	<p>objasnění, že účetní jednotka musí stanovit částku výpůjčních nákladů splňující podmínky kapitalizace aplikací kapitalizační míry vztahené 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 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: Zaměstnanecké požitky</p> <p>(Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019)</p>	<p>Novelizace vyžaduje, aby účetní jednotka při změně plánu, tzn. úpravě, krácení či vypořádání, využila současně 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 IAS 28 Dlouhodobé podíly v přidružených a společných podnicích</p> <p>(Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019)</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 Finanční nástroje.</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>
<p>IFRIC 23 Účtování o nejistotě u daní z příjmů</p> <p>(Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019.</p> <p>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 nevyužitě 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 částek). Účetní jednotka musí předpokládat, že finanční úřad bude daný postup zkoumat a bude plně obeznámen s veškerými relevantními informacemi.</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>

<p>Novelizace IFRS 9: Předčasné splacení s negativní kompenzací</p> <p>(Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019)</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 kompenzaci“. 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>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 s povolením 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 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 Prezentace účetní závěrky – Klasifikace závazků na krátkodobé a dlouhodobé</p> <p>(Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2022 nebo později)</p> <p>Tato novelizace není dosud schválena EU.</p>	<p>Tato novelizace IAS 1, týkající se členění závazků na dlouhodobé a krátkodobé, má vliv pouze na prezentaci závazků ve výkazu o finanční pozici, nikoli na výši nebo načasování vykazání jakéhokoli aktiva, výnosů nebo nákladů nebo na informace, které subjekty o těchto položkách zveřejní.</p> <p>Tato novelizace:</p>	<p>Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • upřesňuje, že klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé by měla být založena na právech, která existují na konci vykazovaného období a slaďuje znění všech dotčených odstavců s odkazem na „právo“ odložit vypořádání nejméně o dvanáct měsíce a upřesňuje, že pouze práva existující „na konci vykazovaného období“ by měla ovlivnit klasifikaci závazku, • upřesňuje, že klasifikace není ovlivněna očekáváními, zda účetní jednotka uplatní své právo odložit vypořádání závazku a • objasňuje, že vypořádání se týká převodu hotovosti, kapitálových nástrojů, jiných aktiv nebo služeb na protistranu. 	
<p>Novelizace IFRS 10 a IAS 28 Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem</p> <p>(Evropská komise rozhodla o odložení schválení na neurčito.)</p>	<p>Tato novelizace objasňuje, že v případě transakce týkající se přidruženého či společného podniku závisí rozsah vykázání zisku nebo ztráty na tom, zda prodaná či vložená aktiva představují podnik, přičemž:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 • 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). 	<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>

3.3. Změny účetních metod

Vzhledem ke skutečnosti, že zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech ve znění pozdějších předpisů v par. 196 odst. 1 výslovně vyžaduje, aby majetek a dluhy investičního fondu z investiční činnosti byly oceňovány reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie, Společnost k 1. listopadu 2018 s využitím ustanovení IFRS 9 par. 4.2.2. reklasifikovala finanční aktiva a závazky následovně:

	Původní klasifikace k 31.10.2018	Aktuální klasifikace k 31.12.2019 a 31.10.2018
<u>Aktiva:</u>		
Obchodní a jiné pohledávky	Finanční aktiva v naběhlé hodnotě	Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty
<u>Závazky:</u>		

Krátkodobé závazky	Finanční závazky v zůstatkové hodnotě	Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty
Dlouhodobé závazky	Finanční závazky v zůstatkové hodnotě	Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty

Tato reklasifikace byla zohledněna i ve srovnatelných údajích k 31. říjnu 2018. Vzhledem ke skutečnosti, že reálné hodnoty byly aproximovány naběhlými hodnotami, jak je uvedeno v bodu 2.7, nemá tato reklasifikace žádný materiální dopad na hodnotu majetku, závazků či peněžních toků Společnosti v běžném ani srovnatelném období.

4. Komentáře k účetní závěrce

4.1. Informace o segmentech

Skupina vykazuje informace o segmentech prvotně podle geografických segmentů.

Rozdělení výnosů, nákladů a aktiv a závazků mezi jednotlivé segmenty je založeno na poměru výnosů obou segmentů za rozhodné období.

Informace o segmentech je možné analyzovat takto:

Období od 1. listopadu 2018 do 31. prosince 2019	Plzeň	Rokycany	Ostatní	Celkem
Pokračující činnosti:				
Výnosy z investice do nemovitostí, z toho:	275 683	25 288	7 494	308 465
- nájemné a přefakturace služeb	23 546	2 160	640	26 346
- prodej bytů	252 137	23 128	6 854	282 119
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-292 196	-26 803	-7 943	-326 942
Ostatní provozní náklady	-2 290	-210	-62	-2 562
Změna reálné hodnoty	7 144	655	194	7 993
Ostatní výnosy	25	2	1	28
Provozní výsledek hospodaření	-11 634	-1 068	-316	-13 018
Nákladové / výnosové úroky	-7 480	-686	-203	-8 369
Ostatní finanční náklady / výnosy	-22	-2	-1	-24
Finanční výsledek hospodaření	-7 502	-688	-204	-8 393
Výsledek hospodaření před zdaněním	-19 136	-1 756	-520	-21 411
Daň z příjmů za běžnou činnost	726	67	20	813
Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	-18 410	-1 689	-500	-20 598

Úplný hospodářský výsledek před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup				
- z pokračujících činností	-18 410	-1 689	-500	-20 598
- z ukončovaných operací				
Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	-18 410	-1 689	-500	-20 598
- Přírůstek, resp. úbytek čisté hodnoty aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	-18 410	-1 689	-500	-20 598
- Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií	0	0	0	0

Aktiva celkem	282 005			282 005
Závazky celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)	136 155			136 155

Období od 1. ledna 2018 do 31. října 2018	Plzeň	Rokycany	Ostatní	Celkem
Pokračující činnosti:				
Výnosy z investice do nemovitostí, 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	46 463	4 419	2 118	53 000
Ostatní provozní náklady	-1 336	-127	-61	-1 524
Provozní výsledek hospodaření	55 895	5 316	2 548	63 759

Nákladové / výnosové úroky	-4 950	-471	-226	-5 646
Ostatní finanční náklady / výnosy	-19	-2	-1	-22
Finanční výsledek hospodaření	-4 969	-473	-227	-5 668

Výsledek hospodaření před zdaněním	50 926	4 843	2 322	58 091
---	---------------	--------------	--------------	---------------

Daň z příjmů za běžnou činnost	-3 364	-320	-153	-3 837
--------------------------------	--------	------	------	--------

Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	47 563	4 523	2 168	54 254
---	---------------	--------------	--------------	---------------

Úplný hospodářský výsledek před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup				
- z pokračujících činností	47 563	4 523	2 168	54 254
- z ukončovaných operací			-23	-23
Úplný hospodářský výsledek celkem před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	47 563	4 523	2 145	54 231

- Přírůstek, resp. úbytek čisté hodnoty aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	47 563	4 523	2 145	54 231
- Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií	-	-	-	-

Aktiva	450 840	42 874	20 552	514 267
Závazky celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)	301 455	28 668	13 742	343 866

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.

4.2. Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí jsou dlouhodobým majetkem přeceňovaným na reálnou hodnotu.

v tis. Kč	11/2018- 12/2019	1-10/2018
Počáteční stav k 1. listopadu, resp. k 1. lednu	453 641	436 310
Úbytky – prodeje bytů v reálné hodnotě	-303 804	-35 669
Čistý zisk nebo ztráta z přecenění na reálnou hodnotu	7 711	53 331
Převedeno do Aktiv klasifikovaných jako držená k rozdělení vlastníkům, resp. držitelům investičních akcií s právem na odkup		-331
Konečný stav k 31. prosinci, resp. k 31. říjnu	157 548	453 641

V období od 1. listopadu 2018 do 31. prosince 2019 Společnost prodala všechny vlastněné nemovitosti v k.ú. Bolevec, k.ú. Lobzy, k.ú. Dýšina, k.ú. Rokycany, k.ú. Skvrňany a část nemovitostí v k.ú. Plzeň.

v tis. Kč	11/2018- 12/2019	1-10/2018
Výnosy z investice do nemovitostí, z toho:	308 465	62 029
- nájemné a přefakturace služeb	26 346	19 647
- prodej bytů	282 119	42 382
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které souvisí s generovaným nájmem, z toho:	-326 942	-49 786
- zůstatková cena prodaných bytů	-303 804	-35 669
- ostatní přímé provozní náklady	-23 138	-14 101
Přímé provozní náklady spojené s nemovitostí, které nesouvisí s generovaným nájmem	-2 562	-1 524
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí	7 711	53 024
Celkem	-13 328	63 759

Ocenění nemovitosti k 31. prosinci 2019 a k 31. říjnu 2018 představuje ocenění na základě znaleckého posudku připraveného nezávislým znalcem. Znalecký posudek byl založený zejména na porovnání s obdobnými nemovitostmi ve stejné lokalitě a za stejných nebo obdobných podmínek nájmu, které byly předmětem tržní transakce, podpůrně pak na očekávaných nájemch z investice do nemovitostí.

Smluvní závazky

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

Náklady související s opravou a údržbou investice do nemovitosti od 1. listopadu 2018 do 31. prosince 2019 činily 5 615 tis. Kč (1-10/2018: 5 890 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:

v tis. Kč	31/12/2019	1/11/2019	31/10/2019
Splatné do jednoho roku	10 120	22 256	22 256
Splatné nad jeden rok, ale do 5 let	40 479	89 024	89 024
Celkem	50 599 (*)	110 280	110 280

(*) dle smluvních podmínek k 31. prosinci 2019

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

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

4.3. Krátkodobé pohledávky

Krátkodobé pohledávky jsou finančním aktivem oceňovaným reálnou hodnotou do výkazu zisků nebo ztráty.

Úvěrová kvalita krátkodobých pohledávek může být znázorněna následovně:

v tis. Kč	31/12/2019	1/11/2019	31/10/2019
Obchodní pohledávky ve splatnosti – brutto	116 741	10 579	10 579
Obchodní pohledávky po splatnosti – brutto	6 985	7 511	7 511
Minus: přecenění krátkodobých pohledávek na reálnou hodnotu	-6 943	-7 225	-7 225
Obchodní pohledávky – v reálné hodnotě	116 783	10 865	10 865
Ostatní krátkodobé pohledávky – v reálné hodnotě	12	965	965
Obchodní pohledávky – v reálné hodnotě celkem	116 795	11 830	11 830

Obchodní pohledávky po splatnosti mohou být analyzovány následovně:

v tis. Kč	31/12/2019	1/11/2019	31/10/2019
Pohledávky po splatnosti – reálná hodnota			
- do 30 dní	45	291	291
- do 180 dní	44	87	87
Celkem	89	378	378

Obchodní pohledávky ve splatnosti k 31. prosinci 2019 obsahují pohledávku vůči společnosti BARDAL Solution a.s. ve výši 107 343 tis. Kč z prodeje nemovitostí realizovaného v prosinci 2019. Tato pohledávka byla dne 9. ledna 2020 započtena proti přijatým půjčkám (viz poznámka 4.8).

Obchodní pohledávky po splatnosti se týkají řady nezávislých nájemců, kteří dosud uhrazovali své závazky včas. Pohledávky po splatnosti více než 180 dní představují vymáhané pohledávky, které jsou částečně řešeny soudní cestou.

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

4.4. Peníze a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty mohou být analyzovány takto:

v tis. Kč	31/12/2019	1/11/2019	31/10/2019
Pokladní hotovost		31	31
Peněžní prostředky na bankovních účtech	7 662	43 407	43 407
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	7 662	43 438	43 438

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty, které připadaly držitelům zakladatelských akcií činily k 31. prosinci 2019 celkem 967 tis. Kč (k 1. listopadu 2018 a k 31. říjnu 2018: 967 tis. Kč).

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty, které připadaly držitelům investičních akcií s právem na odkup činily k 31. prosinci 2019 celkem 6 695 tis. Kč (k 1. listopadu 2018 a k 31. říjnu 2018: 42 471 tis. Kč).

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

Vedení Společnost v roce 2018 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 přešla na nově vzniklou nástupnickou společnost OSTROV PROPERTY a.s. Rozhodným dnem odštěpení byl 1. listopad 2018. Společnost proto k 31. říjnu 2018 vykazovala 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 určená k rozdělení držitelům investičních akcií s právem na odkup je možné analyzovat takto:

v tis. Kč	31/12/2019	1/11/2019	31/10/2019
Investice do nemovitostí			4 608
Krátkodobé pohledávky			750
Aktiva klasifikovaná jako určená k rozdělení držitelům investičních akcií s právem na odkup celkem			358

- b) Závazky související s aktivy klasifikovanými jako určená k rozdělení držitelům investičních akcií s právem na odkup:

v tis. Kč	31/12/2019	1/11/2019	31/10/2019
Krátkodobé závazky			18
Odložený daňový závazek			787
Závazky související s aktivy klasifikovanými jako určená k rozdělení držitelům investičních akcií s právem na odkup			805

- c) Výsledek z ukončovaných činností je možné analyzovat takto:

v tis. Kč	11/2018- 12/2019	1-10/2018
Výnosy z investice do nemovitostí		287
Přímé náklady spojené s pronajatou nemovitostí		-9
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí		331
Daň z příjmů za běžnou činnost – splatná		-35
Daň z příjmů za běžnou činnost – odložená		-597
Čistý zisk (+) / ztráta (-) z ukončovaných operací, resp. čistá změna aktiv připadající držitelům investičních akcií s právem na odkup		-23

- d) Peněžní tok z ukončovaných činností:

v tis. Kč	11/2018- 12/2019	1-10/2018
Peněžní tok z provozní činnosti		248
Peněžní tok z ukončovaných činností		248

4.6. Vlastní kapitál

Základní kapitál Společnosti k 31. prosinci 2019, 1. listopadu 2018 a 31. říjnu 2018 činil 2 120 tis. Kč.

Společnost vydala 2 120 ks zakladatelských akcií, v listinné podobě s omezenou převoditelností. Zakladatelské akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a stanovami Fondu.

Práva spojená se zakladatelskými akciemi:

Se zakladatelskou akcií je spojeno právo akcionáře jako společníka podílet se podle ZOK, ZISIF a stanov Fondu na řízení Fondu, jeho zisku a na likvidačním zůstatku při jeho zrušení s likvidací.

Akcionáři držící zakladatelské akcie se podílí na fondovém kapitálu Fondu ve vztahu k těmto akciím podílejí zcela a výlučně v rozsahu Ostatního jmění.

Podíl na zisku a podíl na likvidačním zůstatku včetně záloh lze akcionářům držícím zakladatelské akcie vyplácet na tyto akcie výlučně na vrub Ostatního jmění.

Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet společnosti, ani žádné jiné zvláštní právo.

Zakladatelské akcie jsou drženy následujícími akcionáři:

Akcionář	Počet akcií	Podíl na fondu v (%)	Hodnota základního kapitálu
Inó Property, s.r.o.	39	1,8	39
Niobé Property, s.r.o.	2 081	98,2	2 081
Celkem	2 120	100,0	2 120

4.7. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

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.

4.8. Krátkodobé závazky

Krátkodobé závazky jsou finančními závazky klasifikovanými jako oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisků a ztráty.

V tis. Kč	31/12/2019	1/11/2019	31/10/2019
Obchodní závazky	636	1 707	1 707
Daň z příjmu právnických osob	10 367		
Ostatní závazky	2 574	6 529	6 529
Krátkodobá část dlouhodobých bankovních úvěrů		33 104	33 104
Krátkodobá část dlouhodobých půjček	107 343	887	887
Krátkodobé závazky v reálné hodnotě celkem	120 920	42 227	42 227

Zvýšení krátkodobých závazků k 31. prosinci 2019 je způsobeno především reklasifikací části dlouhodobých půjček, které byl následně dne 9. ledna 2020 započteny proti části kupní ceny za prodané nemovitosti, na krátkodobé (viz též poznámka 4.3 a 4.9).

Ostatní závazky představují zejména ostatní daňové závazky, dohadné účty pasivní a časové rozlišení. Obchodní ani jiné závazky nebyly zajištěny žádným majetkem Společnosti.

Zůstatková hodnota krátkodobých závazků odpovídá jejich tržní hodnotě.

4.9. Dlouhodobé závazky

Dlouhodobé závazky jsou finančními závazky klasifikovanými jako oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisků a ztráty.

v tis. Kč	31/12/2019	1/11/2019	31/10/2019
Dlouhodobé zaplacené zálohy a kauce	490	475	475
Dlouhodobá půjčka včetně naběhlých úroků	7 883	113 067	113 067
Dlouhodobý bankovní úvěr		166 380	166 380
Dlouhodobé závazky v reálné hodnotě celkem	8 373	279 922	279 922

Zaplacené zálohy a kauce nejsou úročeny.

Dlouhodobá půjčka je úročena efektivní úrokovou sazbou 1,5 % a je splatná do 31. ledna 2025. Část této půjčky ve výši 107 343 tis. Kč byla v lednu 2020 započtena a byla proto klasifikována jako krátkodobá (viz též poznámka 4.8).

Dlouhodobý bankovní úvěr byl Společností v prosinci 2019 plně splacen.

Zůstatková hodnota dlouhodobých závazků odpovídá jejich tržní hodnotě.

4.10. 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 vyplývajícího z těchto kontrol.

4.11. Smluvní a jiné budoucí závazky

a) Kapitálové závazky

Společnost k 31. prosinci 2019, k 1. listopadu 2018 ani k 31. říjnu 2018 neměla nasmlouvané žádné podstatné výdaje související s investicí do nemovitostí.

b) Závazky z operativního leasingu

Společnost k 31. prosinci 2019, k 1. listopadu 2018 ani k 31. říjnu 2018 neměla žádné závazky z operativního leasingu či nájmu.

Společnost si není vědoma žádných dalších skutečných nebo potenciálních závazků.

4.12. Druhové členění nákladů

Rozčlenění nákladů související s pronajatou nemovitostí:

v tis. Kč	11/2018- 12/2019	1-10/2018
Náklady související s pronajatou nemovitostí		
Opravy	5 615	5 890
Daňová povinnost ve vztahu k nemovitosti	418	276
Postoupení a odpis pohledávek	7 963	1 542
Ostatní náklady	9 142	6 393
Zůstatková cena prodaných bytů	303 804	35 669
Celkem	326 942	49 770
Ostatní provozní náklady		
Obhospodařování fondu	742	530
Poplatek depozitáři	450	228
Audit	484	151
Poradenství a konzultace	725	559
Ostatní	160	56
Celkem	2 561	1 524
Provozní náklady celkem	329 503	51 294

4.13. Změna reálné hodnoty

tis. Kč	11/2018- 12/2019	1-10/2018
Změna reálné hodnoty – investice do nemovitostí	7 711	53 000
Změna reálné hodnoty – krátkodobé pohledávky	282	24
Změna reálné hodnoty celkem	7 993	53 024

4.14. Finanční náklady

tis. Kč	11/2018- 12/2019	1-10/2018
Úrokové náklady	8 369	5 646
Ostatní finanční náklady	24	22
Finanční náklady celkem	8 393	5 668

4.15. Daň z příjmu

v tis. Kč	11/2018- 12/2019	1-10/2018
Splatná daň z příjmů za období	13 229	2 217
Splatná daň z příjmů – dodatečné odvody	10	23
Odložená daň	-14 052	1 597
Daň z příjmů celkem	-813	3 837

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

v tis. Kč	11/2018- 12/2019	1-10/2018
Zisk před zdaněním	-6 914	58 296
Aplikovaná průměrná daňová sazba	5 %	5 %
Daň vypočtená s použitím místní průměrné daňové sazby	-346	2 915
<u>Daňový efekt</u>		
- rozdílu mezi účetními a daňovými náklady	-467	922
Daň z příjmů celkem	-813	3 837

Odložený daňový závazek k 31. prosinci 2019, 1. listopadu 2018 ani k 31. říjnu 2018 je možno analyzovat následovně:

v tis. Kč	11/2018- 12/2019	1-10/2018
Odložený daňový závazek		
Rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou majetku	6 873	20 933
Odložená daňová pohledávka		
Opravné položky	-11	-21
Odložený daňový závazek netto	6 862	20 912

4.16. Transakce se spřízněnými stranami

Mateřská společnost:

Společnost je ovládána následujícími osobami, viz též poznámka 4.6:

Akcionář	Počet zakladatelských akcií	Podíl na fondu v (%)	Hodnota základního kapitálu
Inó Property, s.r.o.	39	1,8	39
Niobé Property, s.r.o.	2 081	98,2	2 081
Celkem	2 120	100,0	2 120

Společnost v období od 1. listopadu 2018 do 31. prosince 2019 a v období od 1. ledna 2018 do 30. června 2018 nerealizovala žádné transakce s mateřskou společností.

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

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

Dne 20. ledna 2020 došlo k převodu 2 081 kusů zakladatelských akcií ze společnosti Niobé Property, s.r.o. na pana Roberta Schneidera, který se tak stal většinovým vlastníkem Společnosti.

Dceřiné, přidružené a společné podniky:

Společnost nemá žádné dceřiné, přidružené nebo společné podniky.

Členové klíčového vedení účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku:

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

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

Společnost nemá žádné kmenové zaměstnance.

Ostatní spřízněné strany:

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

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

Přehled transakcí se spřízněnými stranami:

a) Zůstatky vyplývající z nákupu služeb ke konci roku

Společnost vykazovala tyto zůstatky se spřízněnými stranami:

v tis. Kč	31/12/2019	1/11/2019	31/10/2019
Pohledávky z obchodního styku – ostatní spřízněné strany	2		
Pohledávky celkem	2		
Závazky z obchodního styku – ostatní spřízněné strany	10	225	225
Závazky z obchodního styku – představenstvo	53	53	53
Závazky celkem	63	278	278

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

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

b) Úvěry od spřízněných stran

Společnost vykazovala tyto zůstatky úvěrů od spřízněných stran:

v tis. Kč	31/12/2019	1/11/2019	31/10/2019
Dlouhodobý bankovní úvěr (včetně krátkodobé části) - ostatní spřízněné strany		199 484	199 484
Celkem		199 484	199 484

Dlouhodobý úvěr, poskytnutý společností Raiffeisen FinCorp, s.r.o., byl realizován za běžných obchodních podmínek (viz poznámka 4.9). Tento úvěr byl včetně naběhlého úroku plně splacen v prosinci 2019.

c) Výnosy a náklady realizované se spřízněnými stranami

Se spřízněnými stranami se uskutečnily následující transakce:

v tis. Kč	11/2018- 12/2019	1-10/2018
Výnosy z poskytovaných služeb – ostatní spřízněné strany	28	
Výnosy celkem	28	
Úrokové náklady – ostatní spřízněné strany	7 102	4 760
Náklady na služby – poplatek za obhospodařování a ostatní služby – představenstvo	746	532
Náklady na služby – ostatní spřízněné strany	200	432
Náklady celkem	8 048	5 724

Výnosy z ostatních služeb – ostatní spřízněné strany – představují výnosy z přefakturace nákladů spojených s vedením účetnictví sesterské společnosti OSTROV PROPERTY a.s.

Úrokové náklady – ostatní spřízněné strany – jedná se o úroky z dlouhodobého úvěru poskytnutého společností Raiffeisen FinCorp, s.r.o., viz výše.

Náklady na služby – ostatní spřízněné strany – tvoří převážně poplatky společnosti Raiffeisen-Leasing, s.r.o.

Transakce se spřízněnými stranami byly realizovány za běžných obchodních podmínek.

5. Hodnocení rizik

5.1. 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.

5.2. 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 ovlivňujících cenu nemovitostí v majetku Společnosti, postupuje Investiční společnost v souladu s platným Statutem.

Analýza citlivosti:

Pokud by byla k 31. prosinci 2019 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 (k 31. říjnu 2018: 1 tis. Kč) z titulu změny ocenění této investice.

Pokud by se hodnota investice do nemovitostí k 31. prosinci 2019 snížila o 15%, snížil by se zisk Společnosti před zdaněním a změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup o 23 632 tis. Kč (k 1. listopadu 2018: 68 046 tis. Kč, k 31. říjnu 2018: 68 046 tis. Kč), čistá hodnota vlastního kapitálu o 0 tis. Kč (k 1. listopadu 2018: 0 tis. Kč, k 31. říjnu 2018: 0 tis. Kč) a čistá hodnota aktiv připadající na držitele investičních akcií o 22 451 tis. Kč (k 1. listopadu 2018: 64 644 tis. Kč, k 31. říjnu 2018: 64 644 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 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.

5.3. 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 pohledávku 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. prosinci 2019:

v tis. Kč	Pohledávky v reálné hodnotě	Běžné účty	Celkem
Standardní	116 707	7 662	124 369
Po splatnosti	88		88
Celkem	116 795	7 662	124 457

Kreditní kvalita portfolia k 1. listopadu 2018:

v tis. Kč	Pohledávky v reálné hodnotě	Běžné účty	Celkem
Standardní	11 452	43 438	54 890
Po splatnosti	378		378
Celkem	11 830	43 438	55 268

Kreditní kvalita portfolia k 31. října 2018:

v tis. Kč	Pohledávky v reálné hodnotě	Běžné účty	Celkem
Standardní	11 452	43 438	54 890
Po splatnosti	378		378
Celkem	11 830	43 438	55 268

5.4. Riziko likvidity

Riziko nedostatečné likvidity aktiv spočívá 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.

K 31. prosinci 2019	Méně než 30 dní	30 až 180 dní	180 až 360 dní	1 rok až 5 let	Více než 5 let	Ostatní
Krátkodobé pohledávky	115 903	892				
Krátkodobé závazky	108 133	11 349	1 438			
Dlouhodobé závazky				490	7 883	
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup						144 883
Netto	7 770	-10 457	-1 438	-490	-7 883	144 883

K 1. listopadu 2018	Méně než 30 dní	30 až 180 dní	180 až 360 dní	1 rok až 5 let	Více než 5 let	Ostatní
Krátkodobé pohledávky	1 458	9 908	464			
Krátkodobé závazky	977	35 081	6 169			
Dlouhodobé závazky				76 739	203 183	
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup						164 881
Netto	481	-25 173	-5 705	-76 739	-203 183	164 881

K 31. října 2018	Méně než 30 dní	30 až 180 dní	180 až 360 dní	1 rok až 5 let	Více než 5 let	Ostatní
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			
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup						169 434
Netto	481	-25 173	-1 152	-76 739	-203 183	169 434

5.5. Expozice a koncentrace rizik:

31. prosince 2019

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota netto	Koncentrace
Běžný účet	Kreditní	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	7 662	2,72 %
Krátkodobé pohledávky	Kreditní	Různé subjekty	157 548	55,87 %
Investice do nemovitostí	Tržní	Různé subjekty	116 795	41,42 %
Celkem			282 005	100,00 %

1. listopadu 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	8,53 %
Krátkodobé pohledávky	Kreditní	Různé subjekty	11 830	2,32 %
Investice do nemovitostí	Tržní	Různé subjekty	453 641	89,14 %
Celkem			508 909	100,00 %

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 %
Krátkodobé pohledávky	Kreditní	Různé subjekty	11 830	2,30 %
Investice do nemovitostí	Tržní	Různé subjekty	453 641	88,21 %
Aktiva klasifikovaná jako držená k rozdělení držitelům investičních akcií s právem na odkup			5 358	1,04 %
Celkem			514 267	100,00 %

5.6. Měnové riziko

Měnové riziko spočívá 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.

5.7. 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.

5.8. Riziko spojené s investicemi do nemovitostí

Obecně u investic do nemovitostí existuje riziko u těch nemovitostí, na kterých váznou 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 neváznou žádná práva třetích osob, ani se nevyskytují problémy s nedostatečnou infrastrukturou, bylo toto riziko ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

5.9. Rizika spojená se stavebními vadami

Rizika spojená se stavebními vadami, spočívá 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.

5.10. Rizika spojená s nabytím zahraniční nemovitosti

Rizika spojená s nabytím zahraniční nemovitosti spočívá 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.

5.11. Rizika spojená s možností selhání společnosti

Rizika spojená s možností selhání společnosti, ve které má Fond účast, spočívají 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.

5.12. Riziko spojené s financováním výstavby nemovitostí

Riziko spojené s financováním výstavby nemovitosti, spočívající v tom, že při financování výstavby nemovitostí existuje riziko vyplývající ze specifík 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.

5.13. 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 a závazků z titulu vydaných investičních akcií s právem na odkup.

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 (stanovený rozdílným způsobem než dle IFRS).

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 a čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup, jež jsou vykázány ve výkazu finanční pozici) a vlastního kapitálu snížené o stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů.

v tis. Kč	31/12/2019	1/11/2019	31/10/2019
Celkový dluh bez čistých aktiv připadajících na držitele odkupitelných investičních akcií	136 155	343 061	343 866
mínus peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	7 662	43 438	43 438
Čistý dluh bez čistých aktiv připadajících na držitele odkupitelných investičních akcií	128 493	299 623	300 428

Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	144 883	164 881	169 434
Vlastní kapitál	967	967	967
Celkové zdroje financování Společnosti	274 343	465 471	470 829
Poměr čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup a celkových zdrojů financování	52,81 %	35,42 %	35,98 %

5.14. Riziko vypořádání

Riziko vypořádání je 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.

5.15. Riziko zvýšení investičních nákladů jednotlivých projektů

Riziko zvýšení investičních nákladů jednotlivých projektů je srovnáváno proti míře předpokládané obchodním plánem příslušného projektu.

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

5.16. Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace

Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace souvisí 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.

5.17. Riziko ztráty svěřeného majetku

Riziko ztráty svěřeného majetku spočívá 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 tedy ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

5.18. 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.

Jde o riziko nestálé aktuální hodnoty investičních akcií s právem na odkup (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- držitel investičních akcií s právem na odkup 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.

5.19. Operační riziko

Operační riziko je 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.

5.20. 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 Společnost ve sledovaném období neprovedla žádné další transakce, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

5.21. 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.

Společnost ve sledovaném období neprovedla žádné další transakce, a proto je toto riziko ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

5.22. 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 (definovaného jinak než dle IFRS) 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.

5.23. Riziko odejmutí povolení k činnosti

Jde o 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, z tohoto důvodu je výše uvedené riziko hodnoceno jako nízké.

5.24. Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře

Rozsah kontroly Společnosti ze strany depozitáře je smluvně omezen depozitářskou smlouvou. Kontrolou, zda výpočet aktuální hodnoty investiční akcie Fondu s právem na odkup, zda použití výnosu z majetku Fondu, zda nabývání a zizování 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.

5.25. 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.

6. Události po konci účetního období

Na sklonku roku 2019 se v Číně objevil nový typ nebezpečné choroby COVID-19, který se v roce 2020 postupně rozšířil do dalších zemí včetně České republiky. Důsledky tohoto rozšíření a opatření vlády České republiky i dalších zemí k zamezení jeho šíření mohou mít negativní přímý i nepřímý dopad na hospodaření společnosti v roce 2020 a mohou se projevit zejména nižšími výnosy z investice do nemovitostí, zhoršenou platební schopností nájemců a případnými dodatečnými náklady společnosti zejména na tvorbu opravných položek k pohledávkám. Výši tohoto dopadu není možné k datu vydání této závěrky spolehlivě kvantifikovat.

Dne 10. ledna 2020 došlo k započtení vzájemných pohledávek mezi Fondem a společností BARDAL Solution a.s. (od 13. ledna 2020 přejmenovanou na Pilsen apartments a.s.) v celkové výši 107 343 tis. Kč. Pohledávky za společností BARDAL Solution a.s. byly tvořeny souborem nedoplatků kupních cen za nákup nemovitostí od Fondu v KÚ Bolevec, Dýšina, Lobzy, Plzeň, Rokycany a Skvrňany. Pohledávka za Fondem vznikla na základě postoupení pohledávky mezi Fondem, jako dlužníkem a panem Robertem Schneiderem, jako věřitelem, který pohledávku postoupil na společnost Pražský bytový fond a.s., která následně dne 10. ledna 2020 postoupila tuto pohledávku na společnost BARDAL Solution, a.s.

Dne 20. ledna 2020 došlo k převodu 2 081 kusů zakladatelských akcií ze společnosti Niobé Property, s.r.o. na pana Roberta Schneidera, který se tak stal většinovým vlastníkem Společnosti.

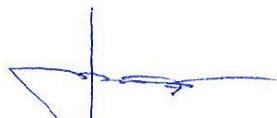
Po rozvahovém dni do doby sestavení účetní závěrky nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku Společnosti sestavenou k 31. prosinci 2019.

7. Schválení účetní závěrky

Účetní závěrka byla schválena Představenstvem Společnosti a vydána ke zveřejnění dne 27. dubna 2020.

V Praze dne 27. dubna 2020.

Podpis statutárního zástupce:



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

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

Zpráva o vztazích za Účetní období

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

Osoba ovládaná

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

b) Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů mezi osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK

Ovládaná osoba je autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle ust. § 82 odst. 1 ZOK. Jejím cílem je naplňování investiční strategie určené ve statutu ovládané osoby. Fond je obhospodařovaný společností AVANT IS ve smyslu ust. § 9 odst. 1 ZISIF.

Osoby ovládající

Osoba ovládající:	Niobé Property, s.r.o.
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Praha 4 – Nusle, 140 00
IČO:	035 86 600
Způsob ovládaní:	98,2% podíl na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby

Osoba ovládající:	Inó Property, s.r.o.
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Praha 4 – Nusle, 140 00
IČO:	035 83 554
Způsob ovládaní:	1,8% podíl na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby

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

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Nejsou.

c) Způsob a prostředky ovládaní

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládaní, tj. ovládaní skrze majetkový podíl na ovládané osobě prostřednictvím valné hromady, čímž přímo uplatňuje rozhodující vliv na ovládanou osobu.

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

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
OSTROV PROPERTY a.s.	Smlouva o správě nemovitostí	6. 6. 2019	Zajišťování kompletní správy a prodeje nemovitostí a vedení účetnictví	Odměna za provedené práce a činnosti

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

Úvěr poskytnutý společností Raiffeisen-FinCorp, s.r.o. byl včetně naběhlých úroků v prosinci 2019 plně splacen.

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

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

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

Ovládaná osoba je investičním fondem v režimu ust. § 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

Statutární orgán Fondu tímto prohlašuje, že:

- informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pocházejí z vlastní činnosti statutárního orgánu ovládané osoby anebo které si statutární orgán ovládané osoby pro tento účel opatřil z veřejných zdrojů anebo od jiných osob; a
- statutárnímu orgánu 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: pověřený zmocněnec jediného člena představenstva
AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 29. 3. 2020

Podpis:

Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (v tis. CZK)	Reálná hodnota k 31. 12. 2019 (v tis. CZK)
Investice do nemovitostí:		
Bytové a nebytové jednotky včetně pozemku		
64 bytových jednotek v k.ú. Plzeň – Vinice	37 750	155 195
1 nebytová jednotka v k.ú. Bolevec	25	414
1 nebytová jednotka v k.ú. Rokycany	27	249
Pozemky		
Pozemky k.ú. Skvrňany	2	826
Pozemky k.ú. Pec	2	4
Pozemky k.ú. Kyšice u Plzně	50	809
Účty pořízení majetku	51	51
Investice do nemovitostí celkem	37 907	157 548
Krátkodobé pohledávky:		
Pohledávka vůči společnosti BARDAL Solution a.s. z prodeje nemovitostí	107 343	106 270
Ostatní krátkodobé pohledávky	16 396	10 525
Krátkodobé pohledávky celkem	123 739	116 795
Peníze a peněžní ekvivalenty:		
Peněžní prostředky na bankovních účtech	7 662	7 662
Peníze a peněžní ekvivalenty celkem	7 662	7 662

Informace o těchto aktivech Fondu jsou obsaženy v příloze č. 2 této Výroční zprávy.

Příloha č. 5 – Informace o společnostech, ve kterých byly členové správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu a rovněž členové jeho vrcholového vedení členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech a stejné informace o bývalých členech správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu či vrcholového vedení Fondu, kteří byli členy orgánů Fondu alespoň po určitou část Účetního období

Informace o společnostech, ve kterých byly členové správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu a rovněž členové jeho vrcholového vedení členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech a stejné informace o bývalých členech správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu či vrcholového vedení Fondu, kteří byli členy orgánů Fondu alespoň po určitou část Účetního období

AVANT IS je ve smyslu § 9 ZISIF individuálním statutárním orgánem investičních fondů, které obhospodařuje. Jejich aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách avantfunds.cz.

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

Společnost	Funkce	Trvání angažmá
Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 247 51 448	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
LaVILLA luxusní reality, s.r.o. IČO: 290 56 128	Člen statutárního orgánu	Ano
PILSENINVEST SICAV, a.s. IČO: 285 50 536	Společník	Ano
	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
AVANT investiční společnost, a.s. IČO: 275 90 241	Člen statutárního orgánu	Ano
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 242 61 386	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 241 30 249	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
MOF INVEST uzavřený investiční fond, a.s. IČO: 242 23 824	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
NetBroker s.r.o. IČO: 257 99 592	Člen statutárního orgánu	Ano
	Společník	Ano
TUTAMEN SICAV, a.s. IČO: 059 79 528	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s. IČO: 058 70 160	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
CZECH DEVELOPMENT GROUP investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 058 15 533	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Cornerstone Investments SICAV, a.s. IČO: 061 80 337	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Tourbillon Invest SICAV, a.s. IČO: 060 81 436	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
SEMPER SICAV, a.s. IČO: 062 96 921	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Českomoravský fond SICAV, a.s. IČO: 064 09 768	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Český Hrad SICAV, a.s. IČO: 065 05 694	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Československý nemovitostní fond SICAV, a.s. IČO: 065 61 705	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
EnCor Funds SICAV, a.s. IČO: 067 60 295	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
AMAP Private Equity Fund SICAV a.s. IČO 08613893	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano

ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 035 32 534	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
PREVALENT SICAV, a.s. IČO: 036 09 260	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
HPT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 036 48 630	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
BOHEMIA investiční fond, a.s. IČO: 037 54 774	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 042 03 241	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
AVANT Private Equity investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 043 53 447	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 046 22 669	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
GROWWS SICAV a.s. IČO: 067 11 235	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
TOLAR SICAV a. s. IČO: 066 97 615	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
AVANT Finance SICAV a. s. IČO: 066 97 674	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Fond Českého Bydlení SICAV, a.s. IČO: 068 72 778	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
4 Gimel Investments SICAV, a.s. IČO: 069 61 126	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
REIT-CZ investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 071 96 555	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Forte investiční fond SICAV, a.s. IČO: 071 52 906	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
r2p invest SICAV, a.s. IČO: 073 15 899	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 051 94 148	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Czech Capital RE Fund SICAV, a.s. IČO: 052 12 634	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
SPM FINANCE investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 053 43 038	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
CORE CAPITAL SICAV, a.s. IČO: 049 95 589	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
GARTAL Investment fund SICAV a.s. IČO: 054 79 819	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 056 70 047	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
VALOUR investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 055 74 005	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
BIDLÍ investiční fond SICAV, a.s. IČO: 075 25 869	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
STRL Group SICAV, a.s. IČO: 077 48 914	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
SKGT Fund investiční fond SICAV, a.s. IČO: 077 42 797	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano

TREBITSCH investiční fond SICAV, a.s. IČO: 078 21 158	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Vihorev.Capital SICAV, a.s. IČO: 076 70 184	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
RESIDENTO SICAV, a.s. IČO: 076 69 429	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
NemoMix Fund SICAV a.s. IČO: 081 07 238	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s. IČO: 080 31 444	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
PROPERITY FUND SICAV, a.s. IČO: 085 31 641	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
NWT FUND SICAV, a.s. IČO: 082 79 306	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Společenství vlastníků k Chlumu 243, 244, Dýšina, IČO: 263 31 853	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
CRUIYFF a.s. IČO: 242 87 172	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
DRFG Invest IV. a.s. IČO: 060 38 697	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
APE Development, a.s. IČO: 062 41 310	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Ibara Investment a.s. IČO: 039 30 505	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Land Value Holding, a.s. IČO: 069 98 674	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
FQI Supreme, a.s. IČO: 071 76 368	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
CFH investiční fond SICAV, a.s. IČO: 073 17 930	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
NatEn, a.s. IČO: 042 60 732	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Startec Ventures SICAV a.s. IČO: 051 75 925	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
FAMILY ACE s.r.o. IČO: 052 98 296	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. IČO: 055 04 643	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
BHS DYNAMIC FUND SICAV, a.s. IČO: 055 04 660	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Clean Future Battery a.s. IČO: 079 90 189	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Good Value Investments SICAV, a.s. IČO: 024 31 491	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
ENGINE CLASSIC CARS SICAV, a.s. IČO: 037 60 073	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Na Dubovci 6, s.r.o. IČO: 066 76 383	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne

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	Funkce	Trvání angažmá
4 Gimel Investments SICAV, a.s. IČO: 069 61 126	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Aendi International s.r.o. IČO: 277 82 247	Společník	Ano
AMAP Private Equity Fund SICAV a.s. IČO: 086 13 893	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s. IČO: 080 31 444	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 035 32 534	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
AVANT Finance SICAV a. s. IČO: 066 97 674	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
AVANT investiční společnost, a.s. IČO: 275 90 241	Člen statutárního orgánu	Ano
AVANT Private Equity investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 043 53 447	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
BIDLI investiční fond SICAV, a.s. IČO: 075 25 869	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
BOHEMIA investiční fond, a.s. IČO: 037 54 774	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 242 61 386	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
CFH investiční fond SICAV, a.s. IČO: 073 17 930	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 247 51 448	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
CORE CAPITAL SICAV, a.s. IČO: 049 95 589	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
CORFINA CZ s.r.o. IČO: 623 01 845	Člen statutárního orgánu	Ano
	Společník	Ano
Cornerstone Investments SICAV, a.s. IČO: 061 80 337	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Czech Capital RE Fund SICAV, a.s. IČO: 052 12 634	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
CZECH DEVELOPMENT GROUP investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 058 15 533	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Českomoravský fond SICAV, a.s. IČO: 064 09 768	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Československý nemovitostní fond SICAV, a.s. IČO: 065 61 705	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Český Hrad SICAV, a.s. IČO: 065 05 694	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano

IČO: 056 70 047		
EnCor Funds SICAV, a.s. IČO: 067 60 295	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Farma Český les s.r.o. IČO: 041 57 524	Člen statutárního orgánu	Ano
Farma Haná s.r.o. IČO: 042 48 546	Člen statutárního orgánu	Ano
Farma Litoměřice s.r.o. IČO: 043 40 612	Člen statutárního orgánu	Ano
Farma Svitavy s.r.o. IČO: 042 03 763	Člen statutárního orgánu	Ano
Fond Českého Bydlení SICAV, a.s. IČO: 068 72 778	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Forte investiční fond SICAV, a.s. IČO: 071 52 906	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 042 03 241	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
GARTAL Investment fund SICAV a.s. IČO: 054 79 819	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
GROWWS SICAV a.s. IČO: 067 11 235	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
HPT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 036 48 630	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
MOF INVEST uzavřený investiční fond, a.s. IČO: 242 23 824	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 241 30 249	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 046 22 669	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
NemoMix Fund SICAV a.s. IČO: 081 07 238	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
NWT FUND SICAV, a.s. IČO: 082 79 306	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
PILSENINVEST SICAV, a.s. IČO: 285 50 536	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
PREVALENT SICAV, a.s. IČO: 036 09 260	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
PROPERITY FUND SICAV, a.s. IČO: 085 31 641	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
r2p invest SICAV, a.s. IČO: 073 15 899	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
REIT-CZ investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 071 96 555	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
RENDIT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 044 72 411	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
RESIDENTO SICAV, a.s. IČO: 076 69 429	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s.	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano

IČO: 058 70 160		
SEMPER SICAV, a.s. IČO: 062 96 921	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
SKGT Fund investiční fond SICAV, a.s. IČO: 077 42 797	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 051 94 148	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
SPM FINANCE investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 053 43 038	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
TOLAR SICAV a. s. IČO: 066 97 615	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Tourbillon Invest SICAV, a.s. IČO: 060 81 436	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
TREBITSCH investiční fond SICAV, a.s. IČO: 078 21 158	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
TUTAMEN SICAV, a.s. IČO: 059 79 528	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
VALOUR investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 055 74 005	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Vihorev.Capital SICAV, a.s. IČO: 076 70 184	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
ZDD pozemková a.s. IČO: 062 44 742	Člen dozorčí rady	Ano
AE ACQUISITION I, a.s. IČO: 051 88 636	Člen statutárního orgánu	Ne
APE Development, a.s. IČO: 062 41 310	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. IČO: 055 04 643	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Clean Future Battery a.s. IČO: 079 90 189	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
DRFG Invest IV. a.s. IČO: 060 38 697	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
ENGINE CLASSIC CARS SICAV, a.s. IČO: 037 60 073	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
FAMILY ACE, a.s. IČO: 052 98 296	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
FQI CAPITAL, a.s. IČO: 041 77 967	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
FQI Supreme, a.s. IČO: 071 76 368	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Ibara Investment a.s. IČO: 039 30 505	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
K-INVEST uzavřený investiční fond, a.s. IČO: 242 49 319	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Land Value Holding, a.s. IČO: 069 98 674	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
NatEn, a.s. IČO: 042 60 732	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
NC Červené vršky s.r.o. IČO: 057 65 633	Člen statutárního orgánu	Ne
NWD SICAV a.s. IČO: 052 85 437	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne

Richfox Capital Funds SICAV, a.s. IČO: 056 41 497	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Startec Ventures SICAV a.s. IČO: 051 75 925	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
STRL Group SICAV, a.s. IČO: 077 48 914	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Use It Up a.s. IČO: 053 60 978	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne

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

Společnost	Funkce	Trvání angažmá
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 242 61 386	Společník	Ne
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 242 61 386	Člen správní rady	Ne
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	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
Schneider Group a.s., IČO: 282 09 184	Člen dozorčí rady	Ne
Schneider Group a.s., IČO: 282 09 184	Člen statutárního orgánu	Ne
Road Invest 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
Fisolta Property 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	Ne
Pražský bytový fond a.s., IČO: 270 85 350	Člen dozorčí rady	Ne

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

Společnost	Funkce	Trvání angažmá
Fisolta Property a.s., IČO: 270 85 414	Společník	Ano
Fisolta Property a.s., IČO: 270 85 414	Člen dozorčí rady	Ano
Český Real, a.s., IČO: 252 42 041	Společník	Ne
Český Real, a.s., IČO: 252 42 041	Člen dozorčí rady	Ano
Property Oldřichova, s.r.o., IČO: 264 85 605	Společník	Ne
Pražský bytový fond a.s., IČO: 27085 350	Člen představenstva	Ano
Pražský bytový fond a.s., IČO: 27085 350	Společník	Ano
Petr – House, a.s., IČO: 270 89 711	Člen dozorčí rady	Ne
Petr – House, a.s., IČO: 270 89 711	Společník	Ano
Property Zero, s.r.o., IČO: 271 18 665	Společník	Ano
Property Zero, 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
ASUZA a.s., IČO: 283 68 258	Člen dozorčí rady	Ano
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	Ano
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	Ne
ČESKÉ ÚDOLÍ a.s., IČO: 270 89 681	Člen dozorčí rady	Ne

ČESKÉ ÚDOLÍ a.s., IČO: 270 89 681	Společník	Ne
Schneider Group a.s., IČO: 282 09 184	Člen statutárního orgánu	Ano
Schneider Group a.s., IČO: 282 09 184	Společník	Ano
Road Invest a.s., IČO: 282 10 239	Člen statutárního orgánu	Ano
Road Invest 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
Uzeniny Příbram, a.s., IČO: 252 44 523	Člen dozorčí rady	Ne
Uzeniny Příbram, a.s., IČO: 252 44 523	Společník	Ano
ZEMAN maso-uzeniny, a.s., IČO: 07387156	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
Braník pivovar a.s., IČO: 241 91 116	Člen dozorčí rady	Ano
Pilsen apartments a.s., IČO: 07872691	Společník	Ano
Pilsen apartments a.s., IČO: 07872691	Člen správní rady	Ano
OSTROV PROPERTY a.s. IČO: 08216703	Člen dozorčí rady	Ano

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

Společnost	Funkce	Trvání angažmá
Rheia Property, s.r.o., IČO: 284 91 530	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
RLRE Beta Property, s.r.o., IČO: 267 12 831	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
RLRE Eta Property, s.r.o., IČO: 271 73 160	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
RLRE Jota Property, s.r.o., IČO: 271 91 702, nyní Le-Jota Property, s.r.o.	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ne
Gaia Property, s.r.o., IČO: 279 05 250	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Raiffeisen – Leasing BOT, s.r.o., IČO: 25721241	Prokura	Ano
Sirius Property, s.r.o., IČO: 279 06 108	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
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/při výkonu funkce zastupuje	Ano
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/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Iris Property, s.r.o., IČO: 279 37 810	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Kalypso Property, s.r.o., IČO: 279 39 260	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Chronos Property, s.r.o., IČO: 281 80 682	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Lucius Property, s.r.o., IČO: 281 87 474	Prokura	Ano
Orchideus Property, s.r.o., IČO:281 88 918	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Appolon Property, s.r.o., IČO: 283 73 669	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
CRISTAL PALACE Property, s.r.o., IČO: 261 88 554	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Holečkova Property, s.r.o., IČO: 267 22 941	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
RESIDENCE PARK TŘEBEŠ, s.r.o., IČO: 278 91 399	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
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/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Dike Property, s.r.o., IČO: 284 90 983	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Hermes Property, s.r.o., IČO: 284 90 991	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
UPC Real, s.r.o., IČO: 279 26 818	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Photon SPV 3 s.r.o., IČO: 285 25 957	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano

Photon Energie s.r.o., IČO: 274 55 335	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Photon SPV 8 s.r.o., IČO: 285 39 257	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Exit 90 SPV s.r.o., IČO: 285 39 249	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
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/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Photon SPV 4 s.r.o., IČO: 285 25 981	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Photon SPV 6 s.r.o., IČO: 285 25 914	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Onyx Energy s.r.o., IČO: 280 30 800	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Onyx Energy projekt II s.r.o., IČO: 246 98 288	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Photon SPV 10 s.r.o., IČO: 290 15 936	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Photon SPV 11 s.r.o., IČO: 290 15 944	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ne
Selene Property, s.r.o., IČO: 248 14 873	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
ALT POHLEDY s.r.o., IČO: 288 07 928	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
PZ PROJEKT a.s., IČO: 277 38 779	Člen statutárního orgánu	Ne
FVE Cihelna s.r.o., IČO: 290 04 501	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Credibilis a.s., IČO: 279 09 964	Člen statutárního orgánu	Ano
Zefyros Property, s.r.o., IČO: 291 50 213	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Létó Property, s.r.o., IČO: 019 99 711	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Hébé Property, s.r.o., IČO: 022 24 551	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Sky Solar Distribuce s.r.o., IČO: 289 62 478	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
NC Ivančice, s.r.o., IČO: 292 98 890	Člen statutárního orgánu	Ne
KAPMC s.r.o., IČO: 604 67 916	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Astra Property, s.r.o., IČO: 031 80 930	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Inó Property, s.r.o., IČO: 035 83 554	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ne
Niobé Property, s.r.o., IČO: 035 86 600	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ne
Na Stárce, s.r.o., IČO: 248 20 032	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Dafné Property, s.r.o., IČO: 035 95 544	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Janus Property, s.r.o., IČO: 036 18 323	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Médea Property, s.r.o., IČO: 035 96 087	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Neptun Property, s.r.o., IČO: 035 98 381	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ne

Theia Property, s.r.o., IČO: 035 86 791	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
PILSENINVEST SICAV, a.s., IČO: 285 50 536	Předseda dozorčí rady	Ano
Boreas Property, s.r.o., IČO: 039 27 792	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Hestia Property, s.r.o., IČO: 039 25 935	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Éós Property, s.r.o., IČO: 039 74 839	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Hyperion Property, s.r.o., IČO: 041 07 292, nyní Hyperion Property, s.r.o. v likvidaci	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ne
Ofión Property, s.r.o., IČO: 041 08 051	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Kappa Estates, s.r.o., IČO: 266 93 623	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Harmonia Property, s.r.o., IČO: 044 90 908	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Erató Property, s.r.o., IČO: 044 88 814	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ne
Palace Holding s.r.o., IČO: 050 29 571	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
GHERKIN, s.r.o., IČO: 051 72 357	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	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
Melpomené Property, s.r.o., IČO: 053 74 821	Člen statutárního orgánu	Ano
Strašnická realitní a.s., IČO: 241 99 958	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
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
FERDINAND Palace s.r.o., IČO: 057 08 834	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ne
Áté 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	Ne
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/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Phoenix Property, s.r.o., IČO: 276 17 653	Člen statutárního orgánu	Ne
Hotel Maria Prag Besitz s.r.o., IČO: 274 24 278	Prokura	Ne
Dione Property, s.r.o., IČO: 279 55 214	Člen statutárního orgánu	Ne
Nike Property, s.r.o., IČO: 284 90 975	Člen statutárního orgánu	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
VILLA ATRIUM BUBENEČ s.r.o., IČO: 248 26 472	Člen statutárního orgánu	Ne
Maharal Hotels s.r.o., IČO: 290 27 217	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
Studio Invest, s.r.o., IČO: 274 55 912	Prokura	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
REF HP 1 s.r.o., IČO: 066 34 206	Člen statutárního orgánu	Ne
Terasa LAVANDE I s.r.o., IČO: 088 27 966	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Fidurock Residential a.s., IČO: 087 80 587	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Vlhká 26 s.r.o., IČO: 078 64 621	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Stará 19 s.r.o., IČO: 078 64 752	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
FIDUROCK Projekt 20, s.r.o., IČO: 081 08 099	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
FIDUROCK Projekt 18, s.r.o., IČO: 073 90 840	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Ligea Property, s.r.o., IČO: 086 92 378	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Dero Property, s.r.o., IČO: 086 92 084	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Cranto Property, s.r.o., IČO: 086 91 975	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Beroe Property, s.r.o., IČO: 086 91 711	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
RDI Czerch 6 s.r.o., IČO: 276 58 902	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
RDI Czech 3 s.r.o., IČO: 283 80 347	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
RDI Czech 5 s.r.o., IČO: 283 80 657.	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
RDI Management s.r.o., IČO: 282 00 977	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
RDI Czech 1 s.r.o., IČO: 281 65 390	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
RDI Czech 4 s.r.o., IČO: 283 85 551	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Thaumas Property, s.r.o., IČO: 086 59 044	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Plutos Property, s.r.o., IČO: 086 58 927	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano

Hefaistos Property, s.r.o., IČO: 086 58 421	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Aglaia Property, s.r.o., IČO: 086 58 366	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Folos Property, s.r.o., IČO: 084 44 579	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Daimon Property, s.r.o., IČO: 084 44 536	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Belos Property, s.r.o., IČO: 084 44 498	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Argos Property, s.r.o., IČO: 084 44 480	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
KARAT s.r.o., IČO: 496 83 845	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
GEONE Holešovice Two s.r.o., IČO: 059 17 280	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Kétó Property, s.r.o., IČO: 081 16 130	Člen statutárního orgánu	Ano
Theseus Property, s.r.o., IČO: 080 80 836	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Raiffeisen Direct Investments CZ, s.r.o., IČO: 080 80 810	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Foibe Property, s.r.o., IČO: 080 80 755	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Ares Property, s.r.o., IČO: 080 80 721	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Déméter Property, s.r.o., IČO: 078 69 568	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Ananké Property, s.r.o., IČO: 078 45 448	Člen statutárního orgánu	Ano
Carolina Corner s.r.o., IČO: 078 45 529	Člen statutárního orgánu	Ano
Nereus Property, s.r.o., IČO: 074 54 732	Člen statutárního orgánu	Ano
GRENA REAL s.r.o., IČO: 075 60 770	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
JFD Real s.r.o., IČO: 057 08 389	Člen statutárního orgánu	Ano
Nyx Property, s.r.o., IČO: 074 55 127	Člen statutárního orgánu	Ano
Eunomia Property, s.r.o., IČO: 074 17 993	Člen statutárního orgánu	Ano
Fobos Property, s.r.o., IČO: 072 18 401	Člen statutárního orgánu	Ano
Áté Prperty, s.r.o., IČO: 060 71 457	Člen statutárního orgánu	Ano
Apaté Property, s.r.o., IČO: 071 54 267	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
SIGMA PLAZA s.r.o., IČO: 071 26 131	Člen statutárního orgánu	Ano
Terasa LAVANDE s.r.o., IČO: 064 80 560	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
Zátiší Rokytky s.r.o., IČO: 291 55 762	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano
SeEnergy PT, s.r.o., IČO: 287 08 598	Člen statutárního orgánu/při výkonu funkce zastupuje	Ano