
AVANT INVESTIČNÍ
SPOLEČNOST

Výroční zpráva fondu

PILSENINVEST SICAV, a.s.

za účetní období od 31. 12. 2014 do 31. 12. 2016

Obsah

Výroční zpráva fondu	1
1) Základní údaje o fondu a účetním období	4
2) Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu (§436 odst. 2 ZOK)	4
3) Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ).....	5
4) Informace o předpokládaném vývoji fondu (§ 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ).....	5
5) Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku fondu v účetním období (§234 odst. 1 písm. b) ZISIF).....	5
6) Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF).....	5
7) Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF).....	5
a) Údaje o mzdách úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem fondu celkem	5
b) Údaje o mzdách úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem.	5
8) Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF).....	6
Ve vztahu k Fondu nesplňuje definici kontrolované osoby dle § 34 odst. 5 ZISIF žádná právnická osoba.	6
9) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) fondu v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (Příloha č. 2 písm. a) VoBÚP)	6
10) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP).....	7
11) Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP).....	7
12) Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP).....	7
13) Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	7
14) Vývoj hodnoty podílového listu/akcie fondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP)	7
15) Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ).....	8
Příloha č. 1 – Zpráva auditora	8
Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF)	8
Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK)	8
Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	8
Příloha č. 1 – Zpráva auditora	9
Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF)	10
Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK)	11
1) Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK)	11
2) Přehled jednání učiněných v účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. d) ZOK)	11
V účetním období nebyla učiněna žádná jednání na popud nebo v zájmu propojených osob.....	11
3) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK).....	11
4) Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK)	11
5) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK)	12
Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	13

Použité zkratky:

VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví

1) Základní údaje o fondu a účetním období

Název fondu:	PILSENINVEST SICAV, a.s.
IČ:	285 50 536
LEI:	315700RV3QNNR7MD6A52
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Praha 4 – Nusle, 140 00
Typ fondu:	Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) v právní formě akciové společnosti
Obhospodařovatel:	AVANT investiční společnost, a.s.
IČ:	27590241
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Poznámka:	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.
Účetní období:	31. 12. 2014 – 31. 12. 2016 (z důvodu vnitrostátní přeměny sloučením)

2) Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu (§436 odst. 2 ZOK)

V průběhu účetního období společnost PILSENINVEST SICAV, a.s. (dále jen společnost) vykonávala běžnou činnost v souladu se svým statutem. Výnosy plynoucí z aktiv fondu byly použity k financování běžných nákladových položek, ke splácení poskytnutých úvěrů a k investiční činnosti – poskytnutí financování do společností zabývajících se developmentem nemovitostí. Zdrojem příjmů byly především příjmy z prodaných nemovitostí (bytových jednotek).

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

K 31. 12. 2016 měl fond základní kapitál ve výši 2 120 000 Kč a celková aktiva ve výši 388 011 tis. Kč. Ve vztahu ke konci předchozího účetního období, kdy celková aktiva byla ve výši 480 291 tis. Kč, se jedná o pokles ve výši 19,2 %. Celkový vlastní kapitál fondu činil ke dni 31. 12. 2016 částku 96 745 tis. Kč. Hospodářský výsledek za účetní období byl uzavřen ziskem ve výši 107 241 Kč. Hodnota jedné akcie fondu k 31. 12. 2016 činí 456 Kč.

Na základě rozhodnutí valné hromady ze dne 8. 12. 2016, s účinností od 12. 12. 2016, došlo k rozhodnutí o změně právní formy fondu z uzavřeného investičního fondu na investiční fond s proměnným základním kapitálem a to tak, že původních 2 120 ks kmenových akcií o nominální hodnotě 100.000 Kč bylo přeměněno na 2 120 ks kusových zakladatelských akcií, které tvoří zapisovaný základní kapitál ve výši 2 120 000 Kč a dále bylo vydáno 209 880 ks kusových investičních akcií. Tímto došlo k rozmělnění akcií v poměru 1 : 100 a byl tak zachován stejný poměr na fondovém kapitálu fondu (vlastní kapitál společnosti).

Výše uvedená valná hromada dále rozhodla o tom, že investiční akcie společnosti mohou být přijaty na evropský regulovaný trh, přičemž dne 2. 1. 2017 byly investiční akcie společnosti přijaty na regulovaný trh Burzy cenných papírů Praha, a.s.

Dne 18. 1. 2016 došlo k zápisu do obchodního rejstříku vnitrostátní přeměny sloučením, kdy zanikající společnosti Forkys Property, s.r.o. a Priapos Property, s.r.o. ke dni zápisu přeměny do obchodního rejstříku zanikly sloučením s nástupnickou společností PILSENINVEST SICAV, a.s. (dříve PILSENINVEST, uzavřený investiční fond, a.s.). Základním účelem vnitrostátní fúze sloučením Zúčastněných společností (dále také jako „Fúze“) je zánik Zanikajících společností a přechod jmění zanikajících společností na nástupnickou společnost, která vstupuje do právního postavení Zanikajících společností, nestanoví-li obecně závazné předpisy něco jiného. Rozhodným dnem přeměny byl stanoven den 31. 12. 2014.

- 3) Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)

Dne 2.1.2017 byly investiční akcie společnosti přijaty na regulovaný trh Burzy cenných papírů Praha, a.s.

- 4) Informace o předpokládaném vývoji fondu (§ 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)

V průběhu roku 2017 bude fond pokračovat v naplňování investiční strategie vymezené ve statutu fondu. Fond po realizaci přeměny neplánuje podstatné investice a bude se zaměřovat zejména na prodej uvolněných bytových jednotek ve svém portfoliu.

- 5) Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku fondu v účetním období (§234 odst. 1 písm. b) ZISIF)

Obhospodařovatel vykonával v průběhu účetního období ve vztahu k fondu standardní činnost dle statutu fondu.

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

V průběhu účetního období došlo ke změně stanovy a statutu, a to za účelem změny právní formy z uzavřeného investičního fondu na investiční fond s proměnným základním kapitálem a dále za účelem změny zapisovaného základního kapitálu a veřejné obchodovatelnosti investičních akcií.

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

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

Pevná složka odměn: 233 093 CZK

Pohyblivá složka odměn: 0 CZK

Počet příjemců: 27

Odměny za zhodnocení kapitálu: 0 CZK

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

Odměny vedoucích osob: 43 165 CZK

Počet příjemců: 5

Odměny ostatních zaměstnanců: 189 928 CZK

Počet příjemců: 22

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

Ve vztahu k Fondu nesplňuje definici kontrolované osoby dle § 34 odst. 5 ZISIF žádná právnická osoba.

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

V období od 31. 12. 2014 do 20. 1. 2015:

Jméno a příjmení: Mgr. Ing. Pavel Doležal, LL.M.

Další identifikační údaje: Datum narození 20. 1. 1973, bytem Osík 185, 569 67 Osík

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo. Magisterský titul na Fakultě financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické v Praze – obor Finance. Více než 5 leté zkušenosti se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením zejména na nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti.

V období od 20. 1. 2015 do 31. 12. 2016:

Jméno a příjmení: Mgr. Robert Robek

Další identifikační údaje: Datum narození 7.9.1970, bytem K Olympiku 563, 186 00 Praha 8

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 4 letou zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na cenné papíry, nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti.

Jméno a příjmení: Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer

Další identifikační údaje: Datum narození 25.6.1971, RČ: 710625/2571, bytem Chrudimská 2526/2a, Praha 3, 130 00

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo. Magisterský titul na Fakultě financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické v Praze – obor Finance. 4 roky zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti.

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

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

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

V účetním obdobím nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

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

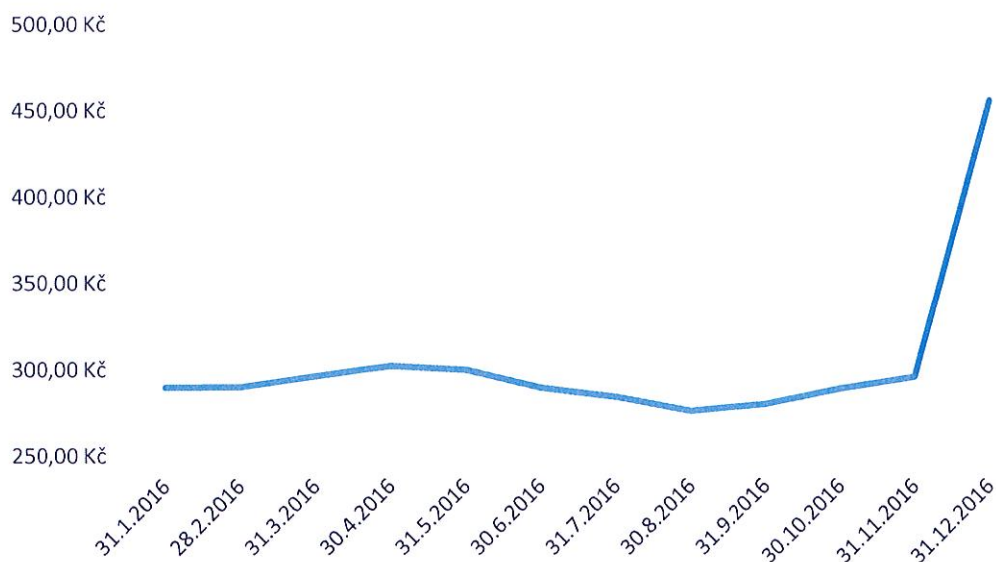
V účetním obdobím nevyužíval fond služeb hlavního podpůrce.

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

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 této výroční zprávy

- 14) Vývoj hodnoty podílového listu/akcie fondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP)

PILSENINVEST SICAV - vývoj hodnoty akcie



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

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

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí

Fond nemá zaměstnance a není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí

Zpracoval: Mgr. Robert Robek

Funkce: Ředitel správy majetku, AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 2. 5. 2017

Podpis:



Přílohy:

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

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

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

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

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

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

určená akcionářům společnosti

PILSENINVEST SICAV, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti PILSENINVEST SICAV, a.s., IČO: 285 50 536 (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2016, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za období od 31. 12. 2014 do 31. 12. 2016 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti PILSENINVEST SICAV, a.s. k 31. 12. 2016 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období od 31. 12. 2014 do 31. 12. 2016 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na bod 2 přílohy účetní závěrky vysvětlující délku účetního období. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Jiné skutečnosti

Účetní závěrka k 30. prosinci 2014 byla ověřena jiným auditorem, který ve zprávě ze dne 13. dubna 2015 vydal k této účetní závěrce výrok bez výhrad.

Hlavní záležitosti auditu

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

- *Ocenění dlouhodobého hmotného majetku*

Z celkové sumy aktiv Společnosti představuje 91,8 % dlouhodobý hmotný majetek. Pro ocenění dlouhodobého hmotného majetku k datu účetní závěrky je zvolena metoda ocenění reálnou hodnotou. Změny ocenění tohoto majetku jsou vykazovány v rozvaze v položce Oceňovací rozdíly z majetku a závazků. Ocenění dlouhodobého hmotného majetku bylo proto pro náš audit důležité.

Naše auditorské postupy zahrnovaly kontrolu úplnosti nemovitostí obsažených ve znaleckém posudku a posouzení použité metody ocenění. Dále jsme vyhodnotili, jak jsou změny reálné hodnoty a samotné ocenění investice do nemovitostí vykázány v účetních výkazech a popsány v příloze účetní závěrky. Porovnáním údajů dostupných z katastru nemovitostí a nemovitostí zahrnutých ve znaleckém posudku jsme nezjistili nesrovnalosti (chybějící nemovitosti či jiné nemovitosti). Dospěli jsme k závěru, že použité oceňovací metody jsou tedy přiměřené. Informace o ocenění dlouhodobého majetku jsou uvedeny v bodech 3. c) a 18. přílohy účetní závěrky.

- *Účtování výnosů z prodeje dlouhodobého hmotného majetku*

Podstatnou část výnosů uskutečnila Společnost prodejem bytových jednotek. Výnosy z prodeje dlouhodobého hmotného majetku jsou vykazovány ve výkazu zisku a ztráty v položce Ostatní provozní výnosy. K prodeji bytových jednotek dochází na základě kupní smlouvy. Výnosy z prodeje dlouhodobého hmotného majetku představovaly významnou oblast pro náš audit.

Námi provedené auditorské postupy zahrnovaly detailní testy, kdy jsme porovnali kupní cenu dle smlouvy a zaúčtované částky v účetním období. Dále jsme se zaměřili na uznání tržby na přelomu účetního období, což spočívalo v prozkoumání údajů ve vyrozuměních o provedeném vkladu do katastru nemovitostí a odsouhlasení, zda byl výnos zaúčtován do účetního období, se kterým souvisí. Došli jsme k závěru, že výnosy z prodeje dlouhodobého hmotného majetku jsou zaúčtovány k datu právních účinků vkladu a odpovídají kupním smlouvám. Informace o výnosech z prodeje dlouhodobého hmotného majetku jsou uvedeny v bodě 8. přílohy účetní závěrky.

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.

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

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

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady 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, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

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.
- 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 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.

V Plzni dne 2. 5. 2017



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

Ing. Josef Nocar
auditor, oprávnění č. 1942

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

Subjekt: PILSENINVEST SICAV, a.s.
 Sídlo: Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4 - Nusle
 Identifikační číslo: 28550536
 Předmět podnikání: činnost podle ust. § 92 odst. 1 zákona č. 240/2013 Sb., o
 investičních společnostech a investičních fondech
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 29. duben 2017
 Účetní období: 31.12.2014 - 31.12.2016

ROZVAHA

ke dni: 31.12.2016

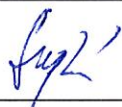
(v tisících Kč)

	AKTIVA	Poznámka	Poslední den účetního období- brutto	Korekce	Poslední den účetního období-netto	Poslední den minulého účetního období-netto
	Aktiva celkem (Σ)	1	396 285	-8 274	388 011	480 291
1	Pokladni hotovost a vklady u centrálních bank	2				
2	Státní bezkuponové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování (Σ)	3				
	v tom: a) vydané vládními institucemi	4				
	b) ostatní	5				
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	6	17 870		17 870	16 394
	v tom: a) splatné na požádání	7	17 870		17 870	16 394
	b) ostatní pohledávky	8				
4	Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)	9				
	v tom: a) splatné na požádání	10				
	b) ostatní pohledávky	11				
5	Dluhové cenné papíry (Σ)	12				
	v tom: a) vydané vládními institucemi	13				
	b) vydané ostatními osobami	14				
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly (Σ)	15				
	v tom: a) akcie	16				
	b) podílové listy	17				
	c) ostatní podíly	18				
7	Účasti s podstatným vlivem (Σ)	19				
	z toho: v bankách	20				
8	Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)	21	25	-25		
	z toho: v bankách	22				
9	Dlouhodobý nehmotný majetek (Σ)	23	38	-38		55
	z toho: a) zřizovací výdaje	24				
	b) goodwill	25				
	c) ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	26	38	-38		55
10	Dlouhodobý hmotný majetek (Σ)	27	356 539	-106	356 434	443 991
	z toho: a) pozemky a budovy pro provozní činnost	28				
	b) ostatní dlouhodobý hmotný majetek	29	356 539	-106	356 434	443 991
11	Ostatní aktiva	30	21 034	-8 130	12 904	18 826
12	Pohledávky z upsaného základního kapitálu	31				
13	Náklady a příjmy příštích období	32	804		804	1 025

PASIVA		Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období	
	Pasiva celkem (Σ)	1	388 011	480 291
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám (Σ)	2	84 792	203 000
	v tom: a) splatné na požádání	3		
	b) ostatní závazky	4	84 792	203 000
2	Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)	5		
	v tom: a) splatné na požádání	6		
	b) ostatní závazky	7		
3	Závazky z dluhových cenných papírů (Σ)	8		
	v tom: a) emitované dluhové cenné papíry	9		
	b) ostatní závazky z dluhových cenných papírů	10		
4	Ostatní pasiva	11	206 474	214 154
5	Výnosy a výdaje příštích období	12		65
6	Rezervy (Σ)	13		
	v tom: a) na důchody a podobné závazky	14		
	b) na daně	15		
	c) ostatní	16		
7	Podřízené závazky	17		
8	Základní kapitál (Σ)	18	2 120	212 000
	z toho: a) splacený základní kapitál	19	2 120	212 000
9	Emisní ažio	20		
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku (Σ)	21	200	200
	v tom: a) povinné rezervní fondy a rizikové fondy	22	200	200
	b) ostatní rezervní fondy	23		
	c) ostatní fondy ze zisku	24		
11	Rezervní fond na nové ocenění	25		
12	Kapitálové fondy	26	209 880	
13	Oceňovací rozdíly (Σ)	27	113 552	187 120
	z toho: a) z majetku a závazků	28	315 214	390 020
	b) ze zajišťovacích derivátů	29		
	c) z přepočtu účastí	30	-201 663	-202 900
	d) ostatní	31		
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	32	-336 247	-336 247
	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta za účetní období	33		
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	34	107 241	
16	Vlastní kapitál (15+18+19+23+24+25+30+31)	35	96 745	63 072

Sestaveno dne: 29.4.2017

Sestavil:



Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
AVANT investiční společnost, a.s.
Robert Robek - pověřený zmocněnec

Mgr.

Srovnávací údaje jsou uvedeny ze zahajovací rozvahy sestavené k 31.12.2014

Subjekt: PILSENINVEST SICAV, a.s.
 Sídlo: Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4 - Nusle
 Identifikační číslo: 28550536
 Předmět podnikání: činnost podle ust. § 92 odst. 1 zákona č. 240/2013 Sb., o
 investičních společnostech a investičních fondech
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 29. duben 2017
 Účetní období: 31.12.2014 - 31.12.2016

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 31.12.2016

(v tisících Kč)

	Poznámka	Od začátku do konce účetního období	Od začátku do konce minulého účetního období
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	1	
	z toho: a) úroky z dluhových cenných papírů	2	
	b) úroky z ostatních aktiv	3	3
2	Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)	4	13 277
	z toho: a) náklady úroky z dluhových cenných papírů	5	
3	Výnosy z akcií a podílů (Σ)	6	
	v tom: a) výnosy z účastí s podstatným vlivem	7	
	b) výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem	8	
	c) ostatní výnosy z akcií a podílů	9	
4	Výnosy z poplatků a provizí	10	
5	Náklady na poplatky a provize	11	47
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	12	22
7	Ostatní provozní výnosy	13	170 312
8	Ostatní provozní náklady	14	10 539
9	Správní náklady (Σ)	15	33 352
	v tom: a) náklady na zaměstnance (Σ)	16	1 107
	z toho: aa) mzdy a platy	17	376
	ab) sociální a zdravotní pojištění	18	
	ac) ostatní sociální náklady	19	
	b) ostatní správní náklady	20	33 352
10	Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	21	
11	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku (Σ)	22	78
	Odpisy dlouhodobého hmotného majetku	23	
12	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek	24	
13	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	25	-371
14	Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	26	806
15	Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	27	
16	Rozpuštění ostatních rezerv	28	
17	Tvorba a použití ostatních rezerv	29	
18	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem	30	
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	31	113 468
20	Mimořádné výnosy	32	74 568
21	Mimořádné náklady	33	
22	Zisk nebo ztráta za úč.období z mimoř.činnosti před zdaněním	34	
23	Daň z příjmu	35	6 227
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	36	107 241
			4 137
			70 432

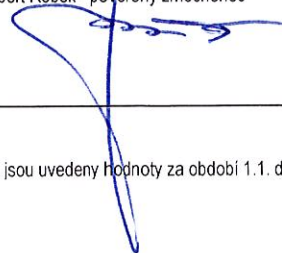
Sestaveno dne: 29.4.2017

Sestavil:



Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
 AVANT investiční společnost, a.s.

Mgr. Robert Robek - pověřený zmocněnec



Údaje v aktuálním účetním období jsou za 31.12.2014 – 31.12.2016 a jako srovnávací období jsou uvedeny hodnoty za období 1.1. do 30.12.2014

Subjekt: PILSENINVEST SICAV, a.s.
 Sídlo: Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4 - Nusle
 Identifikační číslo: 28550536
 Předmět podnikání: činnost podle ust. § 92 odst. 1 zákona č.
 240/2013 Sb., o investičních společnostech a
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 29. duben 2017
 Účetní období: 31.12.2014 - 31.12.2016

VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ

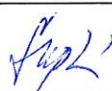
ke dni: 31.12.2016

(v tisících Kč)

	Poslední den účetního období
Peněžní tok z provozních činností	
Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	113 468
Úpravy o nepeněžní operace	-109 284
Daňový náklad	
Odpisy stálých aktiv	
Změna stavu opravných položek	-371
Změna stavu rezerv	
Zisk (ztráta) z přecenění investičního majetku	
Zisk (ztráta) z prodeje investičního majetku	-122 190
Výnosy z dividend a podílů na zisku	
Úrokové výnosy	
Úrokové náklady	13 277
Úpravy o ostatní nepeněžní operace	
Čistý peněžní tok z provozních činností před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	4 184
Úpravy o změny pracovního kapitálu	-3 744
Změna stavu obchodních a jiných pohledávek	2 378
Změna stavu obchodních a jiných závazků	-6 122
Změna stavu zásob	
Čistý peněžní tok z provozních činností před zdaněním	440
Zaplacené daně ze zisku	-7 542
Čistý peněžní tok z provozních činností	-7 102
Peněžní tok z investičních činností	
Výdaje spojené s pořízením finančních investic	
Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-9
Příjmy z prodeje stálých aktiv	136 431
Přijaté dividendy a podíly na zisku	
Poskytnuté úvěry a půjčky	
Přijaté úroky	
Čistý peněžní tok z investičních činností	136 422
Peněžní tok z finančních činností	
Snížení základního kapitálu	
Emise akcií a podílových listů	
Odkupy akcií a podílových listů	
Přijaté zálohy na investiční akcie a podílové listy	
Další vklady společníků a akcionářů	
Vyplacené dividendy a podíly na zisku	
Zaplacené úvěry a půjčky	-118 207
Zaplacené úroky	-9 637
Čistý peněžní tok z finančních činností	-127 844
Čisté zvýšení peněžních prostředků a ekvivalentů	1 476
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období	16 394
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	17 870

Sestaveno dne: 29.4.2017

Sestavil:



Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
 AVANT investiční společnost, a.s.

Robert Robek - pověřený zmocněnec

Mgr.



Subjekt: PILSENINVEST SICAV, a.s.
 Sídlo: Nad pomníkem 467/9, Hlubočepy, 152 00 Praha 5
 Identifikační číslo: 28550536
 Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky

Okamžik sestavení účetní závěrky: 29. duben 2017
 Účetní období: 31.12.2014 - 31.12.2016

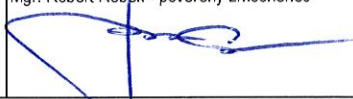
PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

ke dni: 31.12.2016

(v tisících Kč)

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 31.12.2014	212 000	0	0	200	0	187 120	-336 247	63 073
Změny účetních metod								0
Opravy zásadních chyb								0
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahnuté do HV						-73 568		-73 568
Čistý zisk/ztráta za účetní období							107 241	107 241
Podíly na zisku								0
Převody do fondů								0
Použití fondů								0
Emise akcii					209 880			209 880
Snížení základního kapitálu	-209 880							-209 880
Nákupy vlastních akcii								0
Ostatní změny								0
Zůstatek k 31.12.2016	2 120	0	0	200	209 880	113 552	-229 006	96 745

Sestaveno dne: 29.4.2017	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: AVANT investiční společnost, a.s.
Sestavil:	Mgr. Robert Robek - pověřený zmocněnec

Subjekt: PILSENINVEST SICAV, a.s.
Sídlo: Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4 - Nusle
Identifikační číslo: 28550536
Předmět podnikání: činnost podle ust. § 92 odst. 1 zákona č. 240/2013 Sb., o
investičních společnostech a investičních fondech
Okamžik sestavení účetní závěrky: 29. duben 2017
Účetní období: 31.12.2014 - 31.12.2016

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

ke dni: 31.12.2016

(v tisících Kč)

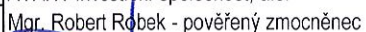
		Poznámka	Poslední den účetního období	Poslední den minulého účetního období
1	Poskytnuté přísliby a záruky	1		
2	Poskytnuté zástavy a zajištění	2		
3	Pohledávky ze spotových operací	3		
4	Pohledávky z pevných termínových operací	4		
5	Pohledávky z opcí	5		
6	Odepsané pohledávky	6		
7	Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení	7		
8	Hodnoty předané k obhospodařování	8		
9	Přijaté přísliby a záruky	9		
10	Přijaté zástavy a zajištění	10		
11	Závazky ze spotových operací	11		
12	Závazky z pevných termínových operací	12		
13	Závazky z opcí	13		
14	Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení	14		
15	Hodnoty převzaté k obhospodařování	15		

Sestaveno dne: 29.4.2017

Sestavil:



Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
AVANT investiční společnost, a.s.
Mgr. Robert Róbek - pověřený zmocněnec



PILSENINVEST SICAV, a.s.

IČO: 285 50 536

Příloha řádné účetní závěrky k 31. prosinci 2016

(v celých tis. Kč)

1. POPIS SPOLEČNOSTI

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

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

Předmět podnikání společnosti

- činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., kterou vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky Sp 2008/2274/571 ze dne 26. ledna 2009

Fond svěřil obhospodařování svého majetku společnosti AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 275 90 241 dle Smlouvy o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu akciové společnosti. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.

Sídlo společnosti (Investičního Fondu)

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

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2016

Statutární orgán:

Představenstvo	AVANT investiční společnost, a.s., IČ:275 90 241	od 22.července 2014
Při výkonu funkce zastupuje	Mgr.Ing.Zdeněk Hauzer pověřený zmocněnec	od 10.listopadu 2014
Při výkonu funkce zastupuje	Mgr. Robert Robek pověřený zmocněnec	od 20.ledna 2015

PILSENINVEST SICAV, a.s.

IČO: 285 50 536

Příloha řádné účetní závěrky k 31. prosinci 2016

(v celých tis. Kč)

Dozorčí rada

Předseda dozorčí rady

Mgr.Alois Lanegger

od 17.prosince 2014

Člen dozorčí rady

Jana Schneiderová

od 29 dubna 2014

Člen dozorčí rady

Robert Schneider

Od 17.prosince 2014

V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

Dne 11. února 2015 byl zapsán údaj o změně sídla Fondu na Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4 a vymazán údaj Praha 1 – Nové Město, Jindřišská 901/5, PSČ 11000.

Dne 18. ledna 2016 zapsán údaj o přechodu jmění v důsledku fúze sloučením zanikajících společností Forkys Property s.r.o., IČ: 03610543, se sídlem Na Královce 437/7, 101 00 Praha 10 a Priapos Property s.r.o., IČ: 03607976, se sídlem Na Královce 437/7, 101 00 Praha 10 na společnost PILSENINVEST, uzavřený investiční fond, a.s.

Dne 12. prosince 2016 byl zapsán údaj o obchodní firmě na PILSENINVEST SICAV, a.s. a vymazán údaj o obchodní firmě PILSENINVEST, uzavřený investiční fond, a.s.

Dne 12. prosince 2016 byl zapsán údaj o 2 120 kusových akciích na jméno v listinné podobě a vymazán údaj na 2 120 ks kmenových akciích na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč.

Dne 12. prosince 2016 byl zapsán údaj o hodnotě základního kapitálu ve výši 2 120 000,- Kč a vymazán údaj o hodnotě základního kapitálu ve výši 212 000 000 Kč.

2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Tato účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi ze dne 6. listopadu 2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce.

Akcie Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úroveň výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí a podílů nemovitostních společností a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. Fond se řídí svým statutem.

UniCredit Bank Czech Republic, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby podle Smlouvy o výkonu funkce depozitáře, jejíž poslední znění bylo podepsáno dne 26. března 2009 („depozitář“).

V průběhu roku 2013 Fond podnikal v oblasti kolektivního investování v České republice, a to podle zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování, který byl ke dni 19. srpna 2013 nahrazen zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů. Fond byl ke dni účinnosti ZISIF investičním fondem, který má uzavřenou smlouvu o obhospodařování podle zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování, ve znění účinném ke dni nabytí účinnosti ZISIF. Fond tedy uvede své poměry včetně statutu do souladu se ZISIF do dne 22. července 2014. Do té doby dodržuje Fond pravidla činnosti a hospodaření vyplývající ze ZISIF a z právních předpisů jej provádějících přiměřeně.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná za období 31. 12. 2014 do 31. 12. 2016. Jako srovnávací údaje (předchozí účetní období) jsou v příloze účetní závěrky uváděny částky k 30.12.2014 nebo za období 1.1.2014 – 30.12.2014 (pokud není uvedeno jinak).

Fond z důvodu vnitrostátní přeměny sloučením vykazuje prodloužené účetní období (dále jen „sledované účetní období“). Na společnost PILSENINVEST jako nástupnickou společnost, přešlo v důsledku fúze sloučením jmění zanikajících společností Forkys Property, s.r.o. a Priapos Property s.r.o.

Rozhodný den fúze byl 31. prosinec 2014, ale k zápisu do obchodního rejstříku došlo až 18. ledna 2016.

Významné skutečnosti

Během účetního období nenastaly žádné významné skutečnosti, které by zásadním způsobem ovlivnily fungování Fondu nebo její výsledek hospodaření za toto období.

3. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Účetní závěrka Fondu byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

(a) Den uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace) a dále pevné termínové a opční operace jsou od okamžiku sjednání obchodu do okamžiku vypořádání obchodu zaúčtovány na podrozvahových účtech.

Finanční aktivum nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Společnost tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

(b) Dluhové cenné papíry, akcie, podílové listy a ostatní podíly

Státní pokladniční poukázky, dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry a akcie včetně podílových listů a ostatních podílů jsou klasifikovány podle záměru Fondu do portfolia:

- a) cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů,
- b) realizovatelných cenných papírů,
- c) cenných papírů držených do splatnosti,
- d) dluhových cenných papírů pořízených v primárních emisích neurčených k obchodování.

Do portfolia do splatnosti mohou být zařazeny pouze dluhové cenné papíry.

Při pořízení jsou státní pokladniční poukázky, dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry účtovány v pořizovací ceně zahrnující poměrnou část diskontu nebo ážia. Akcie, podílové listy a ostatní podíly jsou účtovány v pořizovací ceně.

Následně jsou dluhové cenné papíry a akcie, podílové listy a ostatní podíly držené v portfoliu Fondu oceňovány reálnou hodnotou.

Reálná hodnota používaná pro ocenění cenných papírů se stanoví jako tržní cena vyhlášená ke dni stanovení reálné hodnoty, pokud společnost prokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat.

V případě veřejně obchodovaných dluhových cenných papírů a majetkových cenných papírů jsou reálné hodnoty rovny cenám dosaženým na veřejném trhu zemí OECD, pokud jsou zároveň splněny požadavky na likviditu cenných papírů.

Není-li možné stanovit reálnou hodnotou jako tržní cenu (např. společnost neprokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat), reálná hodnota se stanoví jako upravená hodnota cenného papíru.

Upravená hodnota cenného papíru se rovná míře účasti na vlastním kapitálu společnosti, pokud se jedná o akcie, míře účasti na vlastním kapitálu podílového Fondu, pokud se jedná o podílové listy a současně hodnotě cenného papíru, pokud se jedná o dluhové cenné papíry.

K dluhovým cenným papírům drženým do splatnosti se tvoří opravné položky. Opravné položky k těmto cenným papírům jsou tvořeny v částce, která odráží pouze změnu rizikovosti emitenta, nikoliv změny bezrizikových úrokových sazeb, a to podle jednotlivých cenných papírů.

(c) Majetek jako Investiční příležitost

Majetek jako Investiční příležitost jsou především nemovitosti držené společnostmi s cílem dlouhodobého kapitálového zhodnocení.

Prvotní ocenění investice je na základě pořizovacích nákladů včetně transakčních nákladů. Pro ocenění k datu účetní závěrky je zvolena metoda stanovení reálné hodnoty, tj. investice je v rozvaze vykázána v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni a veškeré změny reálné hodnoty v době mezi jednotlivými rozvahami jsou vykazovány jako oceňovací rozdíl ve vlastním kapitálu

Fond investuje do nemovitostí následujícího typu::

- Pozemek za účelem dlouhodobého kapitálového zhodnocení
- Pozemek držený za účelem zatím neurčeného použití v budoucnosti
- Budova vlastněná účetní jednotkou a pronajatá dále na základě jednoho nebo více operativních leasingů
- Budova, která je neobsazená, ale držená za účelem pronajmutí na jeden nebo více operativních leasingů

Oceňování je řešeno § 68a), vyhlášky 501/2002 Sb., který stanoví **Oceňovací rozdíly při uplatnění reálné hodnoty u neprovozního dlouhodobého hmotného majetku**

(1) Investiční společnosti za jimi obhospodařované podílové Fondy, Investiční Fondy a penzijní Fondy oceňují neprovozní dlouhodobý hmotný majetek reálnou hodnotou podle zvláštního právního předpisu. Změny ocenění tohoto majetku se evidují v příslušné položce pasiv. Při úbytku tohoto majetku se výsledná změna vykáže v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

(2) V případě, že dojde k trvalému snížení hodnoty neprovozního dlouhodobého hmotného majetku, vykáže se toto snížení hodnoty v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

Reálná hodnota investic do nemovitostí je primárně stanovena porovnávací metodou, kdy se vychází z cen nemovitostí, které byly v období od posledního stanovení reálné hodnoty v dané lokalitě prodány a jejichž významné charakteristiky jsou srovnatelné s nemovitostí, jejíž hodnota se stanoví. Charakteristiky významné pro ocenění dané nemovitosti a vymezení lokality se stanoví v souladu se standardy pro oceňování a se souhlasem depozitáře.

Pokud není možné provést porovnání s nemovitostmi se srovnatelnými charakteristikami, vychází se při ocenění

- z cen prodávaných nemovitostí v odlišných lokalitách a s odlišnými charakteristikami, upravených tak, aby zohledňovaly veškeré tyto odlišnosti;
- z odhadu diskontovaných peněžních toků (výnosová metoda) založeného na spolehlivém odhadu budoucích peněžních toků, doložený podmínkami všech existujících nájemních a jiných smluv a (pokud je to možné) externími doklady, jako jsou například běžné tržní nájmy z obdobných nemovitostí ve stejné lokalitě a stejném stavu, a při použití diskontních sazeb, které odrážejí běžné tržní odhady nejistot ve výši a načasování peněžních toků.

Fond pro určení reálné hodnoty nemovitostí využívá znalecké posudky, v nichž je ocenění stanoveno na základě výše popsaných principů.

Do doby prvního stanovení reálné hodnoty nemovitosti podle výše uvedeného odstavce se reálná hodnota stanoví jako pořizovací cena nemovitosti.

PILSENINVEST SICAV, a.s.

IČO: 285 50 536

Příloha řádné účetní závěrky k 31. prosinci 2016

(v celých tis. Kč)

(d) Ostatní aktiva

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek z obchodního styku, které jsou po splatnosti

- a) ne déle než 90 dní, se sníží o 10 %,
- b) ne déle než 180 dní, se sníží o 30 %,
- c) ne déle než 360 dní, se sníží o 66 %,
- d) déle než 360 dní, se sníží o 100 %.

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek za dlužníkem se sníží o 100 %, jestliže proti dlužníkovi bylo zahájeno insolvenční řízení, které dosud neskončilo, nebo soud zamítl insolvenční návrh pro nedostatek jeho majetku, anebo byla vydána obdobná rozhodnutí podle zahraničního práva.

(e) Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty

Pohledávky jsou posuzovány z hlediska návratnosti. Na základě toho jsou vytvářeny k jednotlivým pohledávkám opravné položky. Opravné položky vytvářené na vrub nákladů jsou vykázány v položce „Odpisy, tvorba opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám“ v analytické evidenci pro potřebu výpočtu daňové povinnosti.

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek určených k investování na základě předpokladu vymožení

- a) plně vymožitelné, se sníží o 0 %,
- b) zažalované, se sníží o 50 %,
- b) částečně vymožitelné, se sníží o 70 %,
- c) v insolvenční, se sníží o 80 %,
- d) nevymožitelné, se sníží o 100 %.

Pokud nelze jednotlivé pohledávky k investování rozčlenit, zpracuje se pro zjištění reálné hodnoty znalecký posudek.

(f) Přepočítání cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platným k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

(g) Zdanění

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách Fondu vzniká odložená daň z titulu změny ocenění dlouhodobého majetku.

PILSENINVEST SICAV, a.s.

IČO: 285 50 536

Příloha řádné účetní závěrky k 31. prosinci 2016

(v celých tis. Kč)

(j) Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, pro který platí následující kritéria:

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí
- je pravděpodobné, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž pravděpodobně znamená pravděpodobnost vyšší, než 50%
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

(i) Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

V průběhu sledovaného období nebyly účtovány změny účetních metod ani opravy minulých let.

PILSENINVEST SICAV, a.s.**IČO: 285 50 536****Příloha řádné účetní závěrky k 31. prosinci 2016**

(v celých tis. Kč)

4. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody používané Fondem se během sledovaného účetního období nezměnily.

5. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

tis. Kč	31.12.2016	30.12.2014
Výnosy z úroků	0	3
z vkladů	0	0
z půjčky	0	3
ostatní	0	0
Náklady na úroky	0	0
z vkladů	0	0
z úvěrů	-3 762	0
z úvěrů převzatých fúzí	-9 515	0
Čistý úrokový výnos	-13 277	3

6. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	31.12.2016	30.12.2014
Výnosy z poplatků a provizí	0	0
z operací s cennými papíry	0	0
z operací s deriváty	0	0
ostatní	0	0
Náklady na poplatky a provize	-47	-22
z operací s cennými papíry	0	0
z operací s deriváty	0	0
ostatní (bankovní poplatky)	-47	-22
Celkem	-47	-22

7. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	31.12.2016	30.12.2014
Zisk/(ztráta) z operací s dlouhodobým hmotným majetkem	0	0
Zisk/(ztráta) z operací s cennými papíry	0	0
Zisk/(ztráta) z operací s deriváty	0	0
Zisk/(ztráta) z devizových operací	0	0
Kurzové rozdíly	0	0
Celkem	0	0

PILSENINVEST SICAV, a.s.**IČO: 285 50 536****Příloha řádné účetní závěrky k 31. prosinci 2016**

(v celých tis. Kč)

8. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

tis. Kč	31.12.2016	30.12.2014
Ostatní provozní výnosy	170 312	132 052
Z toho výnosy z prodeje dlouhodobého hmotného majetku	132 144	x
Ostatní provozní náklady	-10 417	-22 124
Celkem	159 895	109 928

9. SPRÁVNÍ NÁKLADY

Fond evidoval ve svém účetnictví za sledované účetní období tyto správní náklady:

	31.12.2016	30.12.2014
Průměrný počet zaměstnanců	0	5
Mzdy	0	1 107
Odměny členů statut. orgánů	0	0
Náklady na sociální zabezpečení	0	376
Sociální náklady	0	0
Osobní náklady celkem	0	1 768

tis. Kč	31.12.2016	30.12.2014
Ostatní správní náklady		
Náklady na odměny statutárního auditu	50	0
z toho:		
- náklady na povinný audit účetní závěrky	50	0
- náklady na jiné ověřovací služby	0	0
Náklady na obhospodařování	1 082	683
Náklady na depozitáře	540	269
Náklady na audit	0	0
Právní poradenství	0	0
Opravy majetku	17 084	9 509
Účetní a daňové poradenství	0	0
Majetkové daně	5 950	4 703
Ostatní	8 646	17 810
Celkem	33 352	32 974

Roční odměna za obhospodařování majetku Fondu je ve výši maximálně 3 % z průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu Fondu.

Od roku 2015 Fond nemá žádné zaměstnance.

V souladu se smlouvou o výkonu funkce depozitáře ze dne 22. 7. 2014, kterou vykonává UniCredit Bank Czech Republic, a.s., platí Fond poplatek. Úplata depozitáři je hrazena v měsíčních splátkách.

PILSENINVEST SICAV, a.s.

IČO: 285 50 536

Příloha řádné účetní závěrky k 31. prosinci 2016

(v celých tis. Kč)

10. POKLADNA

tis. Kč	31.12.2016	30.12.2014
Pokladna	0	0
Celkem	0	0

11. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31.12.2016	30.12.2014
Zůstatky na běžných účtech	17 870	16 294
Termínované vklady	0	0
Směnky	0	0
Celkem	17 870	16 294

12. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31.12.2016	30.12.2014
Půjčky	0	0
Úroky	0	0
Opravné položky	0	0
Celkem	0	0

13. STÁTNÍ BEZKUPÓNOVÉ DLUHOPISY A OSTATNÍ CENNÉ PAPIŘY PŘIJÍMANÉ CENTRÁLNÍ BANKOU K REFINANCOVÁNÍ

Čistá účetní hodnota státních bezkupónových dluhopisů a ostatních cenných papírů přijímaných ČNB k refinancování

tis. Kč	31.12.2016	30.12.2014
Státní pokladniční poukázky	0	0
Jiné pokladní poukázky	0	0
Státní dluhopisy	0	0
Čistá účetní hodnota	0	0

PILSENINVEST SICAV, a.s.**IČO: 285 50 536****Příloha řádné účetní závěrky k 31. prosinci 2016**

(v celých tis. Kč)

Klasifikace státních bezkupónových dluhopisů a ostatních cenných papírů přijímaných ČNB k refinancování do jednotlivých portfolií podle záměru Fondu

tis. Kč	31.12.2016	30.12.2014
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní CP oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů	0	0
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní CP realizovatelné	0	0
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní CP držené do splatnosti	0	0
Čistá účetní hodnota	0	0

Fond nezískal v rámci reverzních repo transakcí státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry.

14. DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY

Klasifikace dluhových cenných papírů do jednotlivých portfolií podle záměru Fondu

tis. Kč	31.12.2016	30.12.2014
Dluhové cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů	0	0
Dluhové cenné papíry realizovatelné	0	0
Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	0	0
Čistá účetní hodnota	0	0

Fond nezískal v rámci reverzních repo transakcí dluhové cenné papíry.

15. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

Klasifikace akcií, podílových listů a ostatních podílů do jednotlivých portfolií podle záměru Fondu

tis. Kč	31.12.2016	30.12.2014
Akcie, podílové listy a ostatní podíly oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů	0	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly realizovatelné	0	0
Čistá účetní hodnota	0	0

PILSENINVEST SICAV, a.s.**IČO: 285 50 536****Příloha řádné účetní závěrky k 31. prosinci 2016**

(v celých tis. Kč)

16. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM

(a) Účasti s rozhodujícím vlivem

tis. Kč	Předmět	Základní	Ost.složky	Podíl	Účetní	
Obchodní firma	IČO podnikání	kapitál	VK	na VK	hodnota	
k 31. prosinci 2016						
Spirála.CZ, s.r.o.	26423014	Nákup a prodej zboží, zprostředkování	102	-1 138	100%	0
Celkem			102	-1 138		0

Fond neeviduje účasti s podstatným vlivem. Pořizovací cena finanční investice do společnosti Spirála.CZ, s.r.o. byla snížena opravnou položkou na nulovou výši v roce 2010.

17. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Fond během sledovaného období rozpustil zřizovací výdaje ve výši 662 tis. Kč a oprávky ve výši 607 tis. Kč. Celkové oprávky k nehmotnému majetku k datu 31. 12. 2016 činí 38 tis. Kč a zůstatková hodnota tohoto majetku činí 0 tis. Kč.

PILSENINVEST SICAV, a.s.**IČO: 285 50 536****Příloha řádné účetní závěrky k 31. prosinci 2016**

(v celých tis. Kč)

18. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK**Změny dlouhodobého hmotného majetku**

tis. Kč	Provozní majetek	Budovy, haly a stavby	Samostatné movité věci	Pozemky	Technické zhodnocení	Nedokončené investice	Celkem
Pořizovací cena							
K 1. lednu 2014	490	539 640	84	3 091	0	0	543 305
Přírůstky	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	4 692	0	0	0	0	4 692
Úbytky	-490	-102 618	0	-814	0	0	-103 922
K 30. prosinci 2014	0	441 714	84	2 277	0	0	444 075
K 31. prosinci 2014	0	441 714	84	2 277	0		444 075
Přírůstky	0	0	22	10	0	0	32
Ostatní změny	0	-77 614	0	0	0	0	-77 614
Úbytky	0	-9 313	0	-641	0	0	-9 954
K 31. prosinci 2016	0	354 787	106	1 646	0	0	356 539
Oprávký a opravné položky							
K 1. lednu 2014	-272	0	-84	0	0	0	-272
Roční odpisy	109	0	0	0	0	0	109
Úbytky	163	0	0	0	0	0	163
Opravné položky	0	0	0	0	0	0	0
K 30. prosinci 2014	0	0	-84	0	0	0	-84
K 31. prosinci 2014	0	0	-84	0	0	0	-84
Roční odpisy	0	0	0	0	0	0	0
Přírůstky	0	0	-22	0	0	0	-22
Opravné položky	0	0	0	0	0	0	0
K 31. prosinci 2016	0	0	-106	0	0	0	-106
Zůstatková cena							
K 30. prosinci 2014	0	441 714	0	2 277	0	0	443 991
K 31. prosinci 2016	0	354 787	0	1 646	0	0	356 433

19. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31.12.2016	30.12.2014
Pohledávky z obchodních vztahů	6 166	6 322
Poskytnuté zálohy	10 175	12 015
Ostatní pohledávky	1 076	2 083
Daně, DPPO	152	2 974
Dohadné položky	4	0
Pohledávky z nájmu	3 461	3 933
Odložená daňová pohledávka	0	0
Celkem	21 034	27 327

PILSENINVEST SICAV, a.s.**IČO: 285 50 536****Příloha řádné účetní závěrky k 31. prosinci 2016**

(v celých tis. Kč)

K pohledávkám z nájmu a obchodních vztahů tvořil Fond opravné položky v celkové výši 8 130 tis. Kč (30. 12. 2014: 8 501 tis. Kč).

20. NÁKLADY A PŘIJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31.12.2016	30.12.2014
Náklady a příjmy příštích období	804	1 025
Celkem	804	1 025

21. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

tis. Kč	31.12.2016	30.12.2014
Splatné na požádání (do 1 roku)	21 000	0
Splatné od 1 roku do 5 let	63 792	0
Splatné nad 5 let	0	0
Celkem	84 792	0

V důsledku fúze společností Forkys Property s.r.o. a Priapos Property s.r.o., převzal fond ve sledovaném období bankovní úvěr ve výši 207 000 tis. Kč od Raiffeisen-Leasing, s.r.o., který byl oběma společnostmi načerpán pro účely nákupu akcií společnosti Pilseninvest, uzavřený investiční fond, a.s.. Úroková sazba je dle smlouvy ve výši 2,7% + 3m Pribor. Úvěr je splácen v pololetních splátkách, přičemž je daná minimální výše pololetní splátky. Skutečná splátka může být vyšší než minimální sjednaná.

22. ZÁVAZKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31.12.2016	30.12.2014
Půjčky	0	0
Úvěry	0	0
Celkem	0	0

23. ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ

Klasifikace závazků z dluhových cenných papírů

tis. Kč	31.12.2016	30.12.2014
Depozitní směnky	0	0
Hypotéční zástavní listy	0	0
Jiné emitované dluhové cenné papíry	0	0
Ostatní	0	0
Čistá účetní hodnota	0	0

PILSENINVEST SICAV, a.s.**IČO: 285 50 536** **Příloha řádné účetní závěrky k 31. prosinci 2016**

(v celých tis. Kč)

24. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31.12.2016	30.12.2014
Závazky z obchodních vztahů	127	1 268
Přijaté zálohy	27	24
Ostatní závazky	72	1 755
Závazky ze smlouvy o úvěru	185 640	182 000
Daně (DPH), DPPO	82	1 186
Odložený daňový závazek	16 590	20 459
Dohadné účty	3 847	3 300
Ostatní	89	4 008
Celkem	206 474	214 000

Závazky Fondu ze smlouvy o úvěru byly navýšeny o úroky ve výši 3 640 tis. Kč. Úvěr je úročen ve výši 1% p.a. a je splatný nejpozději k 31.1.2025

25. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31.12.2016	30.12.2014
Výnosy a výdaje příštích období	0	65
Celkem	0	65

26. REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY

tis. Kč	Počáteční stav	Tvorba	Rozpuštění	Konečný stav 30/12/2016
Rezerva na DPPO	0	0	0	0
Rezerva na opravu majetku	0	0	0	0
Rezerva na rizika	0	0	0	0
Rezerva na záruční opravy	0	0	0	0
Rezerva na ztrátu z obchodu	0	0	0	0
Rezerva ostatní	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0

Fond ve sledovaném období netvořil žádné rezervy.

tis. Kč	Počáteční stav	Tvorba	Rozpuštění	Konečný stav 31/12/2016
Opravné položky k pohledávkám z nájmu	2 421	2 050	-2 421	2 050
Opravné položky k pohledávkám RHPI	6 080	0	0	6 080
Celkem	8 501	2 050	-2 421	8 130

PILSENINVEST SICAV, a.s.

IČO: 285 50 536

Příloha řádné účetní závěrky k 31. prosinci 2016

(v celých tis. Kč)

27. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Investiční Fond vydal akcie související se založením Fondu. Původně se jednalo o 20 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 tis. Kč.

Dne 12. prosince 2016 byl současně se změnou právní formy Fondu na Fond s proměnným základním kapitálem snížen základní kapitál a následně emitovány investiční akcie.

K tomuto datu tak hodnota základního kapitálu Fondu činila 2 120 000 Kč s počtem zakladatelských akcií 2 120 ve jmenovité hodnotě 1 000 Kč za kus.

K 31. prosinci reálná hodnota těchto zakladatelských akcií činila 591 480 Kč, která byla přeměnou právní formy Fondu zafixována a dále zůstává hodnota těchto akcií neměnná. Tato změna vychází z podstaty Fondu.

Fond tak emitoval pouze nové investiční akcie v počtu 209 880 ks ve výši sníženého základního kapitálu, a jejichž hodnota k 31. prosinci 2016 činila 458 Kč.

Vlastní kapitál na 1akcii

	31. 12. 2016	31. 12. 2014	31. 12. 2013
Vlastní kapitál	96 745 351	266 126 712	58 833 112
Počet zakladatelských akcií	2 120	2 120	20
Počet investičních akcií	209 880	0	0
Vlastní kapitál na 1akcii	456	123 531,47	2 941 655,61

PILSENINVEST SICAV, a.s.**IČO: 285 50 536****Příloha řádné účetní závěrky k 31. prosinci 2016**

(v celých tis. Kč)

28. NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ, REZERVNÍ FONDY A OSTATNÍ FONDY ZE ZISKU

Zisk běžného období ve výši 107 241 tis. Kč je tvořen zejména výnosy z pronájmů a ziskem z prodeje dlouhodobého hmotného majetku.

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceň. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 31.12.2014	212 000	0	0	200	0	187 120	-336247	63 073
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kurové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	-73 568	0	-73 568
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	107 241	107 241
Dividendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	209 880	0	0	209 880
Snížení základního kapitálu	-209 880	0	0	0	0	0	0	-209 880
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny (vliv fúze)	0	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2016	2 120	0	0	200	209 880	113 552	-229 005	96 745

V důsledku fúze sloučením jmění zanikajících společností Forkys Property s.r.o. a Priapos Property vznikl oceňovací rozdíl z přecenění při přeměnách obchodních korporací ve výši -202.900 tis. Kč, který je již zahrnut v oceňovacích rozdílech k 31.12.2014

29. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

tis. Kč	Dl. hmotný majetek	Realizovatelné cenné papíry	Zajišťovací deriváty	Čisté investice do účastí
Zůstatek k 1. lednu 2014	463 158	-	-	-
Snížení	-77 129	-	-	-
Zvýšení	-	-	-	1 292
Vliv odložené daně (změna stavu)	2 699	-	-	-
Zůstatek k 30. prosinci 2014	388 728	-	-	1 292
Zůstatek k 31. prosinci 2014	388 728	-	-	-201 663
Snížení	-77 382	-	-	-
Zvýšení	-	-	-	-
Vliv odložené daně (změna stavu)	3 869	-	-	-
Zůstatek k 31. prosinci 2016	315 214	-	-	-201 663

Hodnota ostatního dlouhodobého hmotného majetku je tvořena portfoliem nemovitostí, které jsou drženy za účelem investiční příležitosti. Tento neprovozní majetek je oceněn reálnou hodnotou k 31. 12. 2016, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku. Rozdíl mezi oceněním majetku v portfoliu Fondu kupní cenou pořízeného majetku a obvyklou cenou stanovenou dle znaleckého posudku k 30. 12. 2016 je vykázan jako oceňovací rozdíl.

PILSENINVEST SICAV, a.s.

IČO: 285 50 536

Příloha řádné účetní závěrky k 31. prosinci 2016

(v celých tis. Kč)

30. SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ

Splatná daň z příjmů

tis. Kč	31/12/2016
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	113 468
Výnosy nepodléhající zdanění	1 406
Daňově neodčitelné náklady	12 468
Použité slevy na dani a zápočty	-
Základ daně	124 530
Zohlednění daňové ztráty minulých let	-
Základ daně po odečtení daňové ztráty	-
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	6 227
Zisk nebo ztráta po zdanění	107 241

Fondu za sledované účetní období nebyly vyměřeny žádné doměrky daní.

31. ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA

Odložené daně z příjmu jsou počítány ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny, tj. 5%.

Odložená daň byla vypočítána z titulu změny ocenění dlouhodobého majetku a to ve výši 16 590 tis. Kč (30. 12. 2014: 20 459 tis. Kč), která je vykazována v rámci rozvahového ocenění v pasívech Fondu.

32. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	31.12.2016	30.12.2014
Aktiva	388 011	480 191
Celkem	388 011	480 191

Fond k rozvahovému dni vykazoval výše uvedené hodnoty předané k obhospodařování společnosti AVANT investiční společnost, a.s., a to ve stejném ocenění, v jakém jsou vykázány v aktivech.

33. IDENTIFIKOVANÁ RIZIKA DLE STATUTU

Úvěrové riziko, tj. riziko spojené s případným nedodržením závazků protistrany Fondu

Emitent investičního nástroje v majetku Fondu či protistrana smluvního vztahu (při realizaci konkrétní investice) nedodrží svůj závazek, případně dlužník pohledávky tuto pohledávku včas a v plné výši nesplatí.

Úvěrové riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Riziko nedostatečné likvidity – riziko spojené s investicemi do nemovitostí

Riziko nedostatečné likvidity obecně spočívá v tom, že určité aktivum Fondu nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu a že Fond z tohoto důvodu nebude schopen dostát svým závazkům v době, kdy se stanou splatnými.

Obecně u investic do nemovitostí existuje riziko omezené likvidity majetku Fondu, riziko do investic, na kterých vážnou zástavní nebo jiná práva třetích osob, riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k

PILSENINVEST SICAV, a.s.

IČO: 285 50 536

Příloha řádné účetní závěrky k 31. prosinci 2016

(v celých tis. Kč)

využívání nemovitosti a riziko vyplývající z oceňování nemovitostí. V prvních 12 měsících existence Fondu může být s výjimkou minimální částky likvidních prostředků dle čl. 8.1 Statutu 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 bude tvořena nemovitostmi, probíhá jeho oceňování v souladu s čl. 10. 4 Statutu Fondu 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 s čl. 10.7 Statutu 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 resp. půjčky do souhrnné výše představující dvacetinásobek majetku Fondu (byť maximálně ve výši 95% hodnoty pořizované nemovitosti bez ohledu na počet věřitelů) 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 uvedené páce stran možné úvěrové angažovanosti Fondu existuje rovněž odpovídající riziko jeho insolvence.

Fond ve sledovaném období prováděl obchodní transakce s nemovitostmi (prodej a nákup) a postupoval pohledávky.

Fond se při provádění transakcí včetně transakcí s nemovitostmi řídil nařízeními svého Statutu. Transakce fondu provedené ve sledovaném období schválil Investiční podvýbor fondu. Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem je toto riziko ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Riziko vypořádání

Transakce s majetkem Fondu může být zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým závazkům a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu.

Riziko vypořádání je posuzováno při schvalování každé transakce fondu. Fond při obhospodařování svého majetku dodržuje nařízení stanovená Statutem Fondu. Vzhledem k uvedeným skutečnostem je toto riziko ve sledovaném období hodnoceno jako nízké.

Tržní riziko

Hodnota majetku, do něhož Fond investuje, může stoupat nebo klesat v závislosti na změnách ekonomických podmínek, úrokových měř 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. Tržní riziko je posuzováno vždy při schvalování každé transakce fondu. Fond při obhospodařování svého majetku dodržuje veškerá nařízení stanovená Statutem Fondu. Vzhledem k uvedeným skutečnostem je toto riziko ve sledovaném období hodnoceno jako nízké.

Operační riziko

Riziko ztráty majetku vyplývající z nedostatečných či chybných vnitřních procesů, ze selhání provozních systémů či lidského faktoru, popř. z vnějších událostí.

Při posuzování operačního rizika se bere v úvahu fungování systému vnitřní a vnější kontroly Fondu a činnost depozitáře. Ve sledovaném období bylo toto riziko vyhodnoceno jako nízké.

Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování)

Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování) může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo v jiném opatrování majetek Fondu.

Ve sledovaném období neměl Fond žádný majetek svěřen do úschovy (nebo jiného opatrování) jiné osobě, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Riziko spojené s investicemi do movitých věcí

Věci movité mohou být postiženy vadami, a to např. vadami skrytými nebo vadami, které vyvstanou až po delším časovém období. V případě vady věci movité, která je součástí souboru generující pravidelný či nepravidelný výnos, může dojít k narušení výkonnosti celého souboru věcí movitých. Toto riziko lze snížit smluvní odpovědností za vady a zajištěním kvalitního záručního a pozáručního servisu. Důsledkem těchto vad může být snížení hodnoty věcí movitých a jejich souborů a zvýšené náklady na opravy atd. Rovněž umělecká díla jako specifické věci movité mohou být stiženy jak faktickými tak právními vadami, ať již v podobě věcného poškození, či v podobě práv třetích osob k nim uplatňovaných např. v souvislosti s případnou trestnou činností. Toto riziko lze snížit důkladným právním i věcným auditem předcházející nabytí takového aktiva.

Fond ve sledovaném období vlastnil movité věci pro výkon své činnosti.

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Riziko spojené s investicemi do akcií, obchodních podílů resp. jiných forem účastí v obchodních společnostech z pohledu jejich specifického zaměření

Výroba elektrické energie a tepla z obnovitelných zdrojů energie či za pomoci kogenerace – obecně je rizikovost investic do výroby elektrické energie a tepla z obnovitelných zdrojů energie poměrně nízká. Je nižší než u investic do akcií, ale vyšší než u investic do dluhopisů. Mezi klíčová rizika všeobecně v této oblasti patří riziko technologické, riziko implementace projektu a dále také riziko přírodní. Všechna tato rizika představují zejména možnou nefunkčnost technologie, resp. nedosažení očekávaných technických parametrů, v jejichž důsledku bude zařízení provozováno neefektivně a při vyšších než očekávaných nákladech.

- specifikum nestability státní energetické politiky,
- riziko nestability státní energetické politiky může negativně ovlivnit hodnotu majetku Fondu,
- specifikum technologického rizika u obnovitelných zdrojů energie,
- technologie a komponenty používané při výstavbě zdrojů k výrobě elektrické energie a tepla z obnovitelných zdrojů, jakož i za pomoci kogenerace, jsou v dnešní době dostupné a prověřené ve světě desítky i více let,
- specifikum provozního rizika zdrojů k výrobě elektrické energie a tepla z obnovitelných zdrojů,

Toto riziko je spojené pouze s přírodními vlivy a není ovlivnitelné. Pro takovéto zdroje platí, že mohou oscilovat meziroční průměrné hodnoty větru, slunečního svitu či jiných neovlivnitelných přírodních vlivů. Z dlouhodobého hlediska 15-20 let se tyto oscilace vyrovnají a dochází tak k minimalizaci tohoto rizika.

Poskytování půjček – existuje zde riziko právních vad (o existenci půjčky či jejího zajištění) a riziko vypořádání (na dlužníka může být prohlášen úpadek) z těchto důvodů může hodnota nabytého obchodního podílu kolísat a snižovat hodnotu majetku Fondu.

Obchodní společnosti, na kterých má Fond účast, mohou být dotčeny podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní ceny podílu v obchodní společnosti či k úplnému znehodnocení (úpadku obchodní společnosti), resp. nemožnosti prodeje podílu v obchodní společnosti. Fond ve sledovaném období vykazoval 100% obchodní podíl ve společnosti Spirála.CZ, s.r.o.

Ve sledovaném období Fond nevlastnil žádné akcie, obchodní podíly resp. jiné formy účastí v obchodních společnostech z pohledu jejich specifického zaměření ani do nich neinvestoval, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Riziko spojené s právy k nehmotným statkům

V souvislosti s nabýváním práv k nehmotným statkům existuje riziko:

- Riziko související s existencí překážek zápisu nehmotných statků do rejstříku u příslušného úřadu.
- Riziko selhání, spočívající především v možnosti úpadku uživatele nehmotného statku, nacházející se v majetku Fondu.
- Riziko související s uplynutím či neprodloužením ochranné doby k nehmotným statkům.

Rovněž práva k nehmotným statkům mohou být stížena právními vadami v podobě existence práva třetí osoby omezujícího či zcela vylučujícího ekonomické využití předmětného práva. Rovněž toto riziko lze snížit smluvní odpovědností za vady a zajištěním kvalitního právního auditu předcházejícího nabytí takového aktiva.

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Riziko stavebních vad

Hodnota majetku Fondu se může snížit v důsledku stavebních vad nemovitostí nabytých do majetku Fondu.

Riziko stavebních vad je bráno v úvahu při schvalování každé transakce fondu spojené s investováním do nemovitostní. Fond při obhospodařování svého majetku dodržuje nařízení stanovená Statutem fondu. Vzhledem k uvedeným skutečnostem je toto riziko ve sledovaném období hodnoceno jako nízké.

Riziko právních vad

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.

Riziko právních vad je bráno v úvahu při schvalování každé transakce fondu spojené s investováním do nemovitostní. Fond při obhospodařování svého majetku dodržuje nařízení stanovená Statutem Fondu. Vzhledem k uvedeným skutečnostem je toto riziko ve sledovaném období hodnoceno jako nízké.

Riziko zrušení Fondu

Fond může být ze zákonem stanovených důvodů zrušen, a to zejm. 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 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 Fondu, 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 společnost, a.s., která Fond obhospodařuje. Fond vykazoval po celé sledované období vlastní kapitál ve vyšším objemu než 1.250.000 EUR. Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem je toto riziko vyhodnoceno jako nízké.

Riziko spojené s investicemi do pohledávek a půjček

Investice do pohledávek jsou založeny na odhadu průměrné výnosnosti nabývaných pohledávek vždy však posuzováno v určitém časovém a hodnotovém intervalu. Výnosnost konkrétní pohledávky proto nelze individualizovat. Předpokladem průměrného výnosu je tak nejen vyšší individuální výnosnost určité pohledávky, nýbrž současně i v jiných případech výnosnost nižší.

Pohledávky jsou zpravidla nabývány za cenu nižší, než činí jejich jmenovitá hodnota, a to přiměřeně k riziku jejich vymožení. Investice do pohledávek a půjček je tak nezbytné vnímat současně i z pohledu dalších shora zmíněných rizik, a to zejména rizika právních vad (o existenci pohledávky či jejího zajištění často probíhá spor) a rizika vypořádání (na dlužníka může být prohlášen úpadek).

PILSENINVEST SICAV, a.s.

IČO: 285 50 536

Příloha řádné účetní závěrky k 31. prosinci 2016

(v celých tis. Kč)

Ve sledovaném období Fond nevlastnil žádné pohledávky a půjčky ani do nich neinvestoval, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře

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

V důsledku omezení kontrolní činnosti depozitáře v rozsahu vymezeném ustanovením 9.4 Statutu existuje riziko spojené s absencí kontroly ze strany třetí osoby (tj. např. riziko selhání lidského faktoru).

Ve sledovaném 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 Avant investiční společností, a.s. Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Riziko nestálé hodnoty

V důsledku skladby majetku Fondu a způsobu jeho obhospodařování může být hodnota akcií vydaných Fondem nestálá.

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

34. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond eviduje smlouvu o úvěru se společností ve skupině – Raiffeisen FinCorp. s.r.o. Smlouva byla uzavřena za tržních podmínek a k 31.12.2016 je nespáčená jistina ve výši 84 792 tis. Kč

Během účetního období nebyly uzavřeny žádné nové smlouvy mezi výše uvedenými propojenými osobami a nebyla tak poskytnuta žádná plnění ani plnění, ze kterých by investičnímu Fondu nebo propojené osobě vznikla újma.

35. NÁVRH NA ROZDĚLENÍ ZISKU

Zisk vytvořený za účetní období od 31.12.2014 do 31.12.2016 v částce 107 241 tis. Kč bude v následujícím účetní období převeden na účet nerozděleného zisku minulých období.

Tento návrh na rozdělení zisku bude dále předmětem schválení valné hromady.

PILSENINVEST SICAV, a.s.

IČO: 285 50 536

Příloha řádné účetní závěrky k 31. prosinci 2016

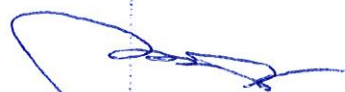
(v celých tis. Kč)

36. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Žádné významné události Fond po datu účetní závěrky neeviduje.

V Praze dne 29. 4. 2017

Podpis statutárního zástupce:



.....
Mgr. Robert Robek
Pověřený zmocněnec statutárního ředitele

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

Zpráva o vztazích za účetní období od 31. 12. 2014 do 31.12.2016

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

Osoba ovládaná

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

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

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

Osoby ovládající:

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

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

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

V účetním období nebyla učiněna žádná jednání na popud nebo v zájmu propojených osob.

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

Společnost eviduje smlouvu o úvěru se společností ve skupině Raiffeisen FinCorp s.r.o. Smlouva byla uzavřena v předchozím účetním období za tržních podmínek.

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

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

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

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

Prohlášení statutárního orgánu

Představenstvo společnosti tímto prohlašuje, že:

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

Zpracoval: **Mgr. Robert Robek**

Funkce: **Ředitel správy majetku**

Dne: **31. 3. 2017**

Podpis:

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

Identifikace majetku	Požizovací hodnota (tis. CZK)	Reálná hodnota k rozvahovému dni (tis. CZK)
Stavby/bytové jednotky	22 984	356 434 tis. Kč