



# Pololetní zpráva společnosti

FQI TRUST investiční společnost s proměnným základním kapitálem, a.s.

FQI TRUST podfond CizovniDomy  
za období od 1. 1. 2019 do 30. 06. 2019

(„pololetní zpráva“)

## Obsah

FQI TRUST investiční společnost s proměnným základním kapitálem, a.s.....	1
FQI TRUST podfond CinzovníDomy .....	1
za období od 1. 1. 2019 do 30. 06. 2019 .....	1
<b>A Základní údaje o emitentovi .....</b>	<b>5</b>
Fondový kapitál emitenta dle IFRS .....	5
FQI TRUST investiční společnost s proměnným základním kapitálem, a.s. ....	5
Údaje o cenných papírech .....	6
<b>B Popis podnikatelské činnosti emitenta .....</b>	<b>8</b>
<b>C Meziúčetní uzávěrka sestavená k a za pololetí končící 30. června 2019 FQI Trust fond (v tis. Kč) .....</b>	<b>9</b>
1 Výkaz finanční situace FQI TRUST fond (v tis. Kč).....	9
2 Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku FQI TRUST fond (v tis. Kč).....	10
3 Komentáře k účetním výkazům FQI TRUST fond (neauditované): .....	11
3.1 Obecné informace .....	11
3.2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly.....	11
3.3 Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech .....	11
4 Vykazování podle segmentů .....	11
5 Přepočty cizích měn .....	11
6 Sezónnost.....	11
7 Odhady .....	11
8 Dodatečné poznámky k účetním výkazům.....	12
8.1 Obchodní a jiné pohledávky .....	12
8.2 Peníze a peněžní ekvivalenty.....	12
8.3 Obchodní a jiné závazky .....	12
9 Transakce se spřízněnými osobami.....	12
<b>D Řízení finančního rizika dle statutu fondu.....</b>	<b>12</b>
<b>E Informace o předpokládaném vývoji emitenta .....</b>	<b>12</b>
<b>F Údaje o podstatných změnách stanov nebo statutu Fondu, ke kterým došlo v průběhu sledovaného období.....</b>	<b>13</b>
<b>G Prohlášení odpovědných oprávněných osob emitenta .....</b>	<b>13</b>
<b>H Meziúčetní uzávěrka sestavená k a za pololetí končící 30. června 2019 FQI Trust Podfond CinzovníDomy (v tis. Kč) .....</b>	<b>14</b>
1 Výkaz finanční situace Podfond CinzovníDomy (v tis. Kč) .....	14
2 Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku Podfond CinzovníDomy (v tis. Kč) .....	16
3 Komentáře k účetním výkazům Podfondu CinzovníDomy (neauditované):.....	17
3.1 Obecné informace .....	17
3.2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly.....	17
3.3 Významné události ve vykazovaném období .....	17
3.4 Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech .....	17
4 Vykazování podle segmentů .....	18
5 Přepočty cizích měn .....	18

6	Sezónnost.....	18
7	Odhady.....	18
8	Dodatečné poznámky k účetním výkazům.....	18
8.1	Dlouhodobá aktiva.....	18
8.1.1	Investice do nemovitostí.....	18
8.1.2	Finanční investice.....	19
8.1.3	Obchodní a jiné pohledávky.....	19
8.1.4	Peníze a peněžní ekvivalenty.....	20
8.1.5	Obchodní a jiné závazky.....	20
8.1.6	Výnosy příštích období.....	20
8.1.7	Úvěry a zápůjčky.....	20
8.1.8	Vložený kapitál a nerozdělené výsledky.....	20
8.1.9	Tržby.....	21
8.1.10	Nakoupené dodávky.....	21
8.1.11	Finanční náklady.....	21
9	Spřízněné strany a jejich dopad do účetní závěrky.....	22
<b>I</b>	<b>Řízení rizik.....</b>	<b>22</b>
1.1	Typy podstupovaných rizik.....	23
1.1.1	Tržní riziko.....	23
1.1.2	Kreditní riziko.....	23
1.1.3	Likviditní riziko.....	24
1.1.4	Operační, právní a ostatní rizika.....	24
<b>J</b>	<b>Provozní segmenty.....</b>	<b>25</b>
<b>K</b>	<b>Podmíněná aktiva a podmíněné závazky.....</b>	<b>25</b>
<b>L</b>	<b>Údaje o podstatných změnách stanov nebo statutu Podfondu, ke kterým došlo v průběhu sledovaného období.....</b>	<b>25</b>
<b>M</b>	<b>Události po rozvahovém dni.....</b>	<b>25</b>
<b>N</b>	<b>Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával.....</b>	<b>25</b>
<b>O</b>	<b>Prohlášení odpovědných oprávněných osob emitenta.....</b>	<b>25</b>
<b>P</b>	<b>Prohlášení odpovědných oprávněných osob emitenta.....</b>	<b>26</b>

## V pololetní zprávě použité zkratky základních právních předpisů, kterými se emitent řídí při své činnosti:

VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
NOZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví
Nařízení 809/2004	Nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Nařízení 231/2013	Nařízení Komise (ES) č. 231/2013

Tato pololetní zpráva emitenta je sestavená dle ustanovení § 119 zákona č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon“).

Mezitímní uzávěrka přiložená k pololetní zprávě jak fondu tak podfondu byla sestavena v souladu se standardem IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards, IAS/IFRS) a jejich interpretacemi (SIC, IFRIC) ve znění přijatém Evropskou unií.

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

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

Pololetní zpráva je nekonsolidovaná a nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

## A Základní údaje o emitentovi

Název fondu:	<b>FQI TRUST investiční společnost s proměnným základním kapitálem, a.s.</b>
IČO:	<b>042 03 241</b>
LEI:	315700TR3LOLZHCFVA33
Sídlo:	Elišky Krásnohorské 10/2, Praha 1 - Josefov, 110 00
Typ fondu:	Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Místo registrace:	Městský soud v Praze
Číslo registrace:	B 20773
Vznik:	26. 6. 2015
Právní forma:	Akciová společnost
Podfond	<b>FQI TRUST podfond CinzovníDomy</b>
NIČ:	751 60 064
Země sídla:	Česká republika
Telefonní číslo:	+420 267 997 769
Účetní období:	1.1.2019 – 30.06.2019
Obhospodařovatel:	AVANT investiční společnost, a.s.
IČO:	275 90 241
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Místo registrace:	Městský soud v Praze
Číslo registrace:	B 11040
Poznámka:	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.

### Fondový kapitál emitenta dle IFRS

#### FQI TRUST investiční společnost s proměnným základním kapitálem, a.s.

fondový kapitál neinvestiční:	119 tis. Kč
-------------------------------	-------------

#### FQI TRUST podfond CinzovníDomy

fondový kapitál investiční:	729 907 tis. Kč
-----------------------------	-----------------

### Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie:

Počet akcií:	10 ks
Druh, forma, podoba:	zakladatelská akcie, cenný papír
Obchodovatelnost:	Zakladatelské akcie nejsou veřejně obchodovatelné, Převoditelnost zakladatelských akcií je omezená
Počet akcií na začátku období:	10 ks
Počet emitovaných akcií:	0 ks
Počet odkoupených akcií:	0 ks
Počet akcií na konci období:	10 ks

Výkonnostní investiční akcie (VIA):

Počet akcií:	9 987 ks
Druh, forma, podoba:	investiční akcie, na majitele, listinný cenný papír
Počet akcií na začátku období:	9 987 ks
Počet emitovaných akcií:	0 ks
Počet odkoupených akcií:	0 ks
Počet akcií na konci období:	9 987 ks

Prioritní investiční akcie

Počet akcií:	2 800 ks
Druh, forma, podoba:	investiční akcie, na majitele, zaknihovaný cenný papír evidenci společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s.
ISIN:	CZ0008042405
Obchodovatelnost:	Prioritní investiční akcie jsou plně splacené, volně převoditelné a od 24. 7. 2017 jsou veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením IAA FQI IFPZK.
Počet akcií na začátku období:	2 800 ks
Počet emitovaných akcií:	0 ks
Počet odkoupených akcií:	0 ks
Počet přeměněných akcií:	2 800 ks
Počet akcií na konci období:	2 800 ks

Valná hromada Společnosti rozhodla dne 23.5.2019 o změně označení stávajících druhů investičních akcií vydávaných k podfondu FQI TRUST podfond CinzovníDomy. U investičních akcií A se mění označení na prioritní investiční akcie.

Prémiové investiční akcie

Počet akcií:	30 788 ks
Druh, forma, podoba:	investiční akcie, na majitele, zaknihovaný cenný papír evidenci společnosti Československá obchodní banka, a.s.
ISIN:	CZ0008042835
Obchodovatelnost:	Prémiové investiční akcie jsou plně splacené, volně převoditelné a nejsou veřejně obchodované.
Počet akcií na začátku období:	30 788 ks
Počet emitovaných akcií:	0 ks
Počet odkoupených akcií:	0 ks
Počet přeměněných akcií:	30 788 ks
Počet akcií na konci období:	30 788 ks

Valná hromada Společnosti rozhodla dne 23.5.2019 o změně označení stávajících druhů investičních akcií vydávaných k podfondu FQI TRUST podfond CinzovníDomy. U investičních akcií B se mění označení na prémiové investiční akcie.

## B Popis podnikatelské činnosti emitenta

Investiční strategie Podfondu (investiční části majetku Fondu) se zaměřuje zejména na přímé či nepřímé investice do nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor včetně výstavby nových nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor.

V prvním polovině roku Podfond prováděl standardní investiční činnost zejm. držení nemovitostí v portfoliu. Příjmy pocházely zejm. z nájmu plynoucích z nájemních a podnájemních smluv. Výsledky hospodaření emitenta k 30.06.2019

K 30. 06. 2019 měl Podfond celková aktiva ve výši 1 013 485 tis. Kč. Vlastní kapitál Podfondu činil ke dni 30. 06. 2019 částku 729 907 tis. Kč. Hospodářský výsledek za účetní období byl uzavřen ziskem ve výši 9 381 tis. Kč. Hodnota jedné Výkonnostní investiční akcie (VIA) fondu k 30. 06. 2019 činí 32 459 Kč. Hodnota jedné Prémiové investiční akcie fondu k 30. 06. 2019 činí 12 137 Kč. Hodnota jedné Prioritní investiční akcie fondu k 30. 06. 2019 činí 11 454 Kč.



## C Mezitímní uzávěrka sestavená k a za pololetí končící 30. červan 2019 FQI Trust fond (v tis. Kč)

### 1 Výkaz finanční situace FQI TRUST fond (v tis. Kč)

Výkaz finanční situace je sestaven ve zkráceném rozsahu k 31.12.2018 a k 30. 6. 2019. Údaje k 31.12.2018 jsou auditované k 30.6.2019 nejsou auditované. Hodnoty výkazu finanční situace jsou dosaženy pouze neinvestiční činností a veškerý majetek fondu je přiřaditelný na zakladatelské akcie.

	Poznámka	30/06/2019	31/12/2018
<b>AKTIVA</b>			
<b>Krátkodobá aktiva</b>			
Pohledávka z titulu daně z příjmu		818	409
Peníze		120	121
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		938	530
<b>Aktiva z neinvestiční činnosti celkem</b>		938	530
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>			
<b>Vlastní kapitál</b>			
Vložený kapitál		100	100
Nerozdělené výsledky		19	20
<b>Vlastní kapitál celkem</b>			
<b>Krátkodobé závazky</b>			
Obchodní a jiné závazky		819	410
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		819	410
<b>Závazky celkem</b>		819	410
<b>Vlastní kapitál a závazky z neinvestiční činnosti celkem</b>		938	530

**2 Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku FQI TRUST fond (v tis. Kč)**

Fond neevidoval k 30.06.2018 žádné náklady ani výnosy, k 30.06.2019, hospodářský výsledek činí 207 Kč.

### **3 Komentáře k účetním výkazům FQI TRUST fond (neauditované):**

#### **3.1 Obecné informace**

Mezitimní účetní závěrka je sestavena za společnost FQI Trust investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s., (dále jen „Společnost“ nebo „Fond“) se sídlem Elišky Krásnohorské 10/2, 110 00 Praha 1 - Josefov. Předmět podnikání Fondu je činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

#### **3.2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly**

Mezitimní účetní závěrka k 30. červnu 2019 byla zpracována v souladu s mezinárodním standardem IAS 34.

Mezitimní účetní závěrka je sestavena na principu historických pořizovacích cen s výjimkou investice do nemovitostí přeceňované na reálnou hodnotu do výkazu zisku a ztráty.

Mezitimní účetní závěrka nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

#### **3.3 Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech**

Nebyly provedeny žádné změny v účetních pravidlech.

### **4 Vykazování podle segmentů**

Vykazování podle segmentů nebylo na výkazy aplikováno.

### **5 Přepočty cizích měn**

Mezitimní účetní závěrka je prezentována v českých korunách, které jsou pro Společnost měnou vykazování.

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 vykázan ve výkazu zisku a ztráty jako “Zisk nebo ztráta z finančních operací”.

### **6 Sezónnost**

Podnikatelské aktivity Společnosti nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

### **7 Odhady**

Sestavení mezitimní účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Společnosti uskutečnilo odhady a předpoklady, které ovlivňují hodnoty aktiv a závazků, výnosů a nákladů, jež jsou vykazovány v účetních výkazech a souvisejících komentářích. Při přípravě této mezitimní účetní závěrky byly zásadní úsudky vedení Společnosti a klíčové zdroje nejistoty při odhadech shodné s těmi, které byly uváženy a blíže popsány v roční účetní závěrce sestavené k 31. prosinci 2018.

## **8 Dodatečné poznámky k účetním výkazům**

### **8.1 Obchodní a jiné pohledávky**

<b>V tis. Kč</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>30/06/2018</b>
Stát a podobné pohledávky	818	409
<b>Obchodní a jiné pohledávky celkem</b>	<b>818</b>	<b>409</b>

Pohledávky za státem tvoří uhrazené zálohy na daň z příjmů právnických osob. Pohledávky byly klasifikovány jako krátkodobé, vzhledem k tomu, že fond požádal o vrácení zaplacených záloh na daň z příjmů právnických osob.

### **8.2 Peníze a peněžní ekvivalenty**

Celková hodnota peněžních prostředků tvoří především peníze na účtu v ČSOB a.s. vedeném v českých korunách v celkové výši 120 tis. Kč, (k 31.12.2018 121 tis. Kč).

### **8.3 Obchodní a jiné závazky**

<b>v tis. Kč</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Jiné závazky	819	410
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>819</b>	<b>410</b>

Krátkodobé závazky jsou tvořeny závazky za podfondem, z jehož účtu byly hrazeny zálohy na daň z příjmu právnických osob a náklady na audit. Závazky do konce roku zaniknou vrácením záloh na účet podfondu.

## **9 Transakce se spřízněnými osobami**

Fond nemá transakce se spřízněnými osobami s výjimkou závazku za zaplacené zálohy na daň z příjmu právnických osob z účtu podfondu.

## **D Řízení finančního rizika dle statutu fondu**

Fond nevyvíjí investiční činnost. Hlavní rizika spojená s investováním jsou obsažena v příloze Mezitímní účetní závěrky Podfondu.

## **E Informace o předpokládaném vývoji emitenta**

Fond nevyvíjí investiční činnost. Veškerou investiční činnost vyvíjí Podfond.

## F Údaje o podstatných změnách stanov nebo statutu Fondu, ke kterým došlo v průběhu sledovaného období

V průběhu sledovaného období došlo ke změně stanov a statutu společnosti ke dni 23. 5. 2019. Statut se měnil zejm. ve věci distribučního mechanismu investičních akcií vydávaných k podfondu FQI TRUST podfond CinzovniDomy. Stanovy se měnily zejm. v označení stávajících druhů investičních akcií vydávaných k podfondu FQI TRUST podfond CinzovniDomy, a to následovně: u investičních akcií A se mění označení na prioritní investiční akcie, a u investičních akcií B se mění označení na prémiové investiční akcie.

## G Prohlášení odpovědných oprávněných osob emitenta

Podle našeho nejlepšího vědomí podává pololetní zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření emitenta za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.


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

Funkce: **pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti**

AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 27. 09. 2019

Podpis:



.....

## H Mezitímní uzávěrka sestavená k a za pololetí končící 30. června 2019 FQI Trust Podfond CinzovníDomy (v tis. Kč)

### 1 Výkaz finanční situace Podfond CinzovníDomy (v tis. Kč)

Výkaz finanční situace je sestaven ve zkráceném rozsahu k 31.12.2018 a k 30. 6. 2019. Údaje k 31.12.2018 jsou auditované k 30.6.2019 nejsou auditované. Hodnoty výkazu finanční situace jsou dosaženy pouze investiční činností a veškerý majetek podfondu je přiřaditelný na vyplatitelné investiční akcie.

	Poznámka	30/06/2019	31/12/2018
<b>AKTIVA</b>			
<b>Dlouhodobá aktiva</b>			
Investice do nemovitostí		891 612	891 604
Finanční investice		17 631	17 631
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>909 243</b>	<b>909 235</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>			
Obchodní a jiné pohledávky		89 302	81 847
Poskytnuté půjčky		9 059	8 912
Náklady příštích období		-	-
Peníze		5 882	953
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>104 243</b>	<b>91 712</b>
<b>Aktiva z investiční činnosti celkem</b>		<b>1 013 485</b>	<b>1 000 947</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>			
Kapitálový fond		410 738	410 750
Nerozdělené výsledky		319 169	309 787
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>729 907</b>	<b>720 537</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>			
Odložený daňový závazek		20 849	20 849
Dluhopisy		18 100	18 100
Jiné dlouhodobé závazky		12 618	12 618
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>51 567</b>	<b>51 567</b>

<b>Krátkodobé závazky</b>		
Obchodní a jiné závazky	26 537	20 605
Úvěry a výpůjčky	204 979	208 078
Splatná daň z příjmu	495	-
Odložené výnosy	-	160
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>232 011</b>	<b>228 843</b>
<b>Závazky celkem</b>	<b>283 578</b>	<b>280 410</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky z investiční činnosti celkem</b>	<b>1 013 485</b>	<b>1 000 947</b>

## 2 Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku Podfond CínavníDomy (v tis. Kč)

Nekonsolidovaný Výkaz výsledku hospodaření je sestaven ve zkráceném rozsahu k 30.06.2019 a k 30.06.2018. Hospodářský výsledek vznikl pouze investiční činností. Údaje nejsou auditované.

	Poznámka	Pololetí končící 30/06/2019	Pololetí končící 30/06/2018
Tržby z poskytovaných služeb		16 745	16 168
Úrokové výnosy		146	399
Ostatní výnosy		12	1
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek		-2 805	-2 846
Finanční náklady		-4 113	-3 307
Ostatní náklady		-109	-295
<b>Zisk před zdaněním</b>		<b>9 876</b>	<b>10 120</b>
Daň ze zisku		-495	-
<b>Zisk po zdanění za rok</b>		<b>9 381</b>	<b>10 120</b>
<b>Ostatní úplný výsledek</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Ostatní úplný výsledek po zdanění za rok</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Celkový úplný výsledek za rok</b>		<b>9 381</b>	<b>10 120</b>



### **3 Komentáře k účetním výkazům Podfondu CinzovníDomy (neauditované):**

#### **3.1 Obecné informace**

FQI trust, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. vznikl dne 25. 06. 2015 zápisem do obchodního rejstříku. V souladu se svým statutem vytvořil podfond CinzovníDomy

Fond byl založen v souladu se zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

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

Obhospodařování majetku Fondu je svěřeno společnosti AVANT investiční společnost, a.s.,

IČ: 275 90 241, Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

Fond ve svých aktivech vykazuje podíly v ovládaných dceřiných společnostech, ale určil že je investiční jednotkou v souladu IFRS 10, ods. 27, neboť

- Získává finanční prostředky od investorů za účelem služeb správy investic
- Prostředky investuje výhradně za účelem získávání výnosu z kapitálového zhodnocení a výnosů z investic
- Výkonnost všech svých investic vyhodnocuje na základě reálné hodnoty

#### **3.2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly**

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU).

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena jako nekonsolidovaná, nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

#### **3.3 Významné události ve vykazovaném období**

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

#### **3.4 Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech**

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena v konzistenci účetních pravidel aplikovaných v poslední roční účetní závěrce, v níž jsou blíže popsána. V průběhu mezitímního účetního období nedošlo k žádné podstatné změně v aplikovaných účetních pravidlech.

Mezitímní účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen, a je sestavena na bázi historického ocenění s výjimkou ocenění finančních nástrojů, jejichž pravidla oceňování jsou přiblížena dále.

Vzhledem ke skutečnosti, že mezitímní účetní závěrka neobsahuje všechny informace požadované pro běžnou roční účetní závěrku, musí být analyzována společně a v návaznosti na poslední roční účetní závěrku sestavenou k 31. prosinci 2018 a která je veřejně publikována.

## 4 Vykazování podle segmentů

Vzhledem k zaměření investiční strategie, kdy Fond investuje zejména do nemovitostního portfolia na území České republiky, Fond nerozlišuje provozní segmenty nad rámec prezentace ve výkazu o úplném výsledku hospodaření.

## 5 Přepočty cizích měn

Mezitímní účetní závěrka je prezentována v českých korunách, které jsou pro Společnost měnou vykazování.

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".

## 6 Sezónnost

Podnikatelské aktivity Společnosti nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

## 7 Odhady

Při sestavení účetní závěrky používá vedení společnosti úsudky, předpoklady a odhady, které mohou mít vliv na aplikaci účetních metod a vykázanou výši aktiv, pasiv, výnosů a nákladů, jež jsou vykazovány v účetních výkazech a souvisejících komentářích.

Odhady a výchozí předpoklady jsou průběžně revidovány. Změny účetních odhadů jsou zohledněny v období, v němž byla provedena oprava odhadu, a dále v dotčených budoucích obdobích.

## 8 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

### 8.1 Dlouhodobá aktiva

#### 8.1.1 Investice do nemovitostí

Investiční příležitost pro Fond jsou především nemovitosti držené společností s cílem dlouhodobého kapitálového zhodnocení.

Investice se prvotně ocení na úrovni svých pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění se zahrnou i vedlejší náklady spojené s pořízením.

Pro následné oceňování investic do nemovitostí Fond aplikuje model reálné hodnoty podle IAS 40. Investice do nemovitostí se přeceňují vždy k rozvahovému dni. Rozdíl z přecenění je účtován do výsledku hospodaření toho období, ve kterém je rozpoznán. Ve výkaze o úplném výsledku uveden v rámci položky Zisk (ztráta) z přecenění majetku.

v tis. Kč	30/06/2019	31/12/2018
K 1. lednu	891 604	806 098
Přírůstky	8	52 533
Přecenění	-	-
Úbytky	-	-
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>	<b>891 612</b>	<b>858 631</b>

V souvislosti s investicemi do nemovitostí uznala Společnost k 30. červnu 2019 ve výsledku hospodaření nájemné o ostatní související výnosy ve výši 16 745 tis. Kč, které je prezentováno jako součást tržeb ve výkazu výsledku hospodaření.

Společnost není nijak omezena ve svých právech na výnosy plynoucí z nájmu investic do nemovitostí. Neexistují žádné smluvní závazky Společnosti na další investice do těchto nemovitostí.

### 8.1.2 Finanční investice

Přehled účastí s rozhodujícím vlivem k 30.06.2019 v tisících Kč.

Název společnosti	IČO	Hodnota k 30/6/2019	Hodnota k 30/6/2018
Na Dubovci 6 s.r.o.	06676383	16 318	16 318
Supreme Project I, s.r.o.	07067097	899	899
Lofty Křížíkova s.r.o.	28742541	198	198
Green Energy Vision s.r.o.	27453626	216	216
Supreme Project II, s.r.o.	07067186	0	0
Supreme Franchise s.r.o.	07117795	0	0
<b>Celkem</b>		<b>17 631</b>	<b>17 631</b>

### 8.1.3 Obchodní a jiné pohledávky

V tis. Kč	30/06/2019	31/12/2018
Pohledávky z obchodního styku	32 984	25 683
Poskytnuté zálohy	11 293	10 152
Dohadné účty aktivní	-	865
Ostatní pohledávky	2 735	2 790
Opravné položky k pohledávkám	-3 943	-3 943
Stát a podobné pohledávky	770	837
Jiné pohledávky	45 463	45 463
<b>Obchodní a jiné pohledávky celkem</b>	<b>89 302</b>	<b>81 847</b>

#### 8.1.4 Peníze a peněžní ekvivalenty

Celková hodnota peněžních prostředků tvoří především peníze na účtech v ČSOB a.s. a MONETA Money Bank, a. s., vedených v českých korunách v celkové výši 5 863 tis. Kč a peněžní prostředky v pokladnách v částce 19 tis. Kč. K 31. 12. 2018 činil zůstatek peněžních prostředků v bankách 935 tis. Kč a v pokladnách 17 tis. Kč.

#### 8.1.5 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	30/06/2019	31/12/2018
Závazky z obchodního styku	7 320	6 938
Přijaté zálohy a kauce	9 018	3 745
Dohadné účty pasivní	3 024	2 931
Jiné závazky	7 163	6 991
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>	<b>26 525</b>	<b>20 605</b>

#### 8.1.6 Výnosy příštích období

v tis. Kč	30/06/2019	31/12/2018
Odložené výnosy	-	160
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>	<b>-</b>	<b>160</b>

#### 8.1.7 Úvěry a zápůjčky

v tis. Kč	30/06/2019	31/12/2018
Krátkodobé bankovní úvěry	204 979	208 078
<b>Celkem</b>	<b>204 979</b>	<b>208 078</b>

#### 8.1.8 Vložený kapitál a nerozdělené výsledky

V souladu se svým statutem Společnost vydává investiční akcie na jméno v zaknihované podobě bez nominální hodnoty.

Společnost eviduje kapitálové fondy ve výši 410 738 tis. Kč

##### Nerozdělené výsledky

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

### 8.1.9 Tržby

v tis. Kč	30/6/2019	30/6/2018
Tržby z nájmu bytových a nebytových prostor a za spojené služby	16 745	16 168
Ostatní výnosy	12	1
<b>Tržby celkem</b>	<b>16 757</b>	<b>16 169</b>

Všechny tržby jsou realizovány na území České republiky a nejsou nijak ovlivněny vývojem měnového rizika.

### 8.1.10 Nakoupené dodávky

v tis. Kč	30/6/2019	30/6/2018
Náklady na obhospodařování a administraci	798	524
Náklady na depozitáře	110	120
Náklady na audit	19	63
Emise a správa CP	50	50
Provozní náklady	1 827	2 089

### 8.1.11 Finanční náklady

Daň je kalkulována z daňového zisku sazbou 5%.

v tis. Kč	30/6/2019	30/6/2018
Splatný daňový náklad	495	-

### Odložený daňový závazek / pohledávka

Odložená daň z příjmů vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou odložený daňový závazek nebo pohledávka uplatněny.

v tis. Kč	Účetní hodnota	Daňová hodnota	Přechodný rozdíl	Odložený daňový závazek
Investice do nemovitostí	891 604	474 633	416 971	20 849
- Vliv přecenění				2 854
- Odložený daň. náklad				81

## **9 Spřízněné strany a jejich dopad do účetní závěrky**

### **Osoba ovládající – jediný akcionář:**

MARTIN URMAN, dat. nar. 9. října 1969

Elišky Krásnohorské 10/2, Josefov, 110 00 Praha 1

### **Pohledávky:**

Ostatní dlouhodobá pohledávka – 36 591 tis. Kč

### **Závazky:**

Emitované dluhopisy – 18 100 tis. Kč

Jiné dlouhodobé závazky – 12 618 tis. Kč

### **Osoby ovládané fondem:**

- Lofty Křižíkova s.r.o., IČ 28742541
- Green Energy Vision s.r.o., IČ 27453626
- Na Dubovci 6 s.r.o., IČ 06676383
- Supreme Project I s.r.o., IČ 07067097
- Supreme Project II s.r.o., IČ 07067186
- Supreme Franchise s.r.o., IČ 07117795

Za spojené osoby fond považuje kromě výše uvedených i osoby ovládané stejnou osobou jako fond. Níže uvádí transakce, které s těmito osobami v uvedeném období realizovala

Všechny transakce se spřízněnými stranami jsou založeny na podmínkách shodných s transakcemi s nespřízněnými stranami. Zůstatky nesplacené k rozvahovému dni nejsou nijak zajištěny a jejich vypořádání se očekává formou peněžní platby. Společnost nepřistoupila ke snížení hodnoty žádné z evidovaných pohledávek.

## **I Řízení 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. Pro posouzení současné a budoucí finanční situace fondu mají největší význam rizika:

**Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč**

typ expozice	typ rizika	protistrana	hodnota	koncentrace
obchodní podíly	tržní		17 631	1,74%
nemovitosti	tržní		891 612	87,97%
BU	kreditní		5 882	0,58%
úvěry	kreditní		9 058	0,89%
pohledávky	kreditní		89 302	8,81%
celkem			1 013 485	100,00%

**1.1 Typy podstupovaných rizik**

**1.1.1 Tržní riziko**

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

**Tržní riziko – analýza citlivosti v tis. Kč**

	Hodnota*parametr	Zisk a ztráta	Vlastní kapitál
riziko ceny nemovitostí	891 612*15%	133 742	-
riziko obchodních podílů	17 631*15%	2 645	-

**1.1.2 Kreditní riziko**

Kreditní riziko spočívající v nedodržení závazku protistranou obchodu (např. dlužníkem, finanční institucí, dodavatelem služby) nebo emitentem investičního nástroje. Fond řídí toto riziko komplexní analýzou a selekcí protistran obchodu a emitentů. Výsledkem této činnosti je maximalizace výnosů ve vztahu k podstupovanému kreditnímu riziku.

Kreditní riziko je vzhledem k nízkému objemu poskytnutých úvěrů a prostředků na běžných účtech v aktivech fondu zanedbatelné a vzhledem vyšší pohledávek nízké.

**Kreditní riziko – kvalita portfolia v tis. Kč**

	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Celkem
Standartní	9 058	89 302	5 882	104 242
Po splatnosti				
Přesmlouvané				
Ztrátové				
Celkem	9 058	89 302	5 882	104 242

**1.1.3 Likviditní riziko**

Je schopnost fondu dostát svým závazkům čili splatit závazky v den splatnosti, vyplatit hodnotu odkupovaných investičních akcií, resp. provést platbu z účtu při vypořádání finančních transakcí. Likviditní riziko fond řídí tak, že na straně aktiv vytváří takové portfolio, kde by byl dostatek likvidních prostředků, a na straně pasiv mít takové instrumenty, pomocí kterých fond získá likvidní prostředky, aby byl v kterýkoli okamžik schopen plnit všechny svoje závazky. Fond řídí likviditu také na základě limitu minimálního zůstatku na běžném účtu.

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

**Likviditní riziko – splatnost pasiv**

a) Bez finančních derivátů v tis. Kč

	<1 Y	1 – 5 Y	>5 Y	Celkem
Pevný kupon	232 012	51 566	0	283 578
Plovoucí kupon	0	0	0	0

b) Finanční deriváty v tis. Kč

	<1 Y	1 – 5 Y	>5 Y	Celkem
Pevný kupon	0	0	0	0
Plovoucí kupon	0	0	0	0

**1.1.4 Operační, právní a ostatní rizika**

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.



## J Provozní segmenty

Činnost Fondu spočívá v investování finančních prostředků do nemovitostí na území ČR. Z pohledu segmentace je uvážen pouze jediný provozní segment. Informace poskytnuté dále v této účetní závěrce je proto třeba vnímat taktéž za informace zveřejněné v souladu s požadavky na informace týkající se provozních segmentů.

## K Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

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

## L Údaje o podstatných změnách stanov nebo statutu Podfondu, ke kterým došlo v průběhu sledovaného období

V průběhu sledovaného období nedošlo ke změně stanov ani statutu společnosti

## M Události po rozvahovém dni

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

## N Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával

Název:	Československá obchodní banka, a.s.
IČO:	000 01 350
Sídlo:	Praha 5, Radlícká 333, PSČ 150 57
Výkon činnosti depozitáře pro fond:	Celé sledované období

## O Prohlášení odpovědných oprávněných osob emitenta

Podle našeho nejlepšího vědomí podává pololetní zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření emitenta za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

## P Prohlášení odpovědných oprávněných osob emitenta

Tato účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 27. září 2019

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

Funkce: **pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti**

AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 27.09.2019

Podpis:



.....