



Doplnění k výroční zprávě podfondu

FQI TRUST podfond Cizovní Domy
fondu

FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

Doplnění Výroční zprávy

Statutární orgán Fondu informuje, že k dnešnímu dni došlo na základě výzvy ČNB k doplnění Výroční zprávy. Fond doplnil nebo upřesnil některé informace prezentované ve Výroční zprávě.

Seznam a umístění doplnění

(doplněno kurzívou)

Kapitola/strana	Doplnění
2. Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku Fondu (ust. § 436 odst. 2 ZOK), odst. a) Přehled investiční činnosti (str. 11 Výroční zprávy)	<p>a) Přehled investiční činnosti</p> <p>Fond vytváří podfondy, jako účetně a majetkově oddělené části jmění Fondu. Fond zahrnuje do podfondů majetek a dluhy ze své investiční činnosti. K podfondům Fond vydává investiční akcie. O majetkových poměrech podfondů, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, aby umožnilo sestavení účetní závěrky za každý jednotlivý podfond. Za jednotlivé podfondy samostatně jsou také sestavovány jednotlivé výroční zprávy. Protože veškerá činnost Fondu probíhá na jeho podfondech, je přehled investiční činnosti Fondu popsána v samostatných výročních zprávách jeho podfondů.</p> <p>V průběhu účetního období Podfond prováděl standardní investiční činnost dle svého statutu. Předmětem podnikání Fondu a Podfondu je kolektivní investování prostředků získaných od investorů na základě stanovených investičních cílů a investiční strategie Fondu a Podfondu. Investičním cílem Fondu a Podfondu jsou zejména investice ve formě přímých či nepřímých investic do nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor, včetně výstavby nových a rekonstrukce stávajících nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor, účastí v nemovitostních a jiných společnostech, družstvech, cenných papírů, pohledávek, poskytování úvěrů a zápůjček a jiných doplňkových aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem v rámci Evropské unie. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Podfondu bude v souladu s investiční strategií dále reinvestována.</p> <p>Podfond své investice koncentruje do investic v oblasti nemovitostního trhu, poskytování úvěrů a zápůjček, většinou zajištěných nemovitostmi, a pouze doplňkově bez koncentrace na určité hospodářské odvětví. Z hlediska zeměpisné oblasti budou investice směřovány do prostoru Evropské unie.</p> <p><i>Cílem Podfondu je dlouhodobé držení nemovitostí, zejména bytových a nebytových jednotek, budov a pozemků, a to buď přímo nebo prostřednictvím dceřiných společností (nemovitostní SPV). Nemovitosti jsou drženy zejména v následujících regionech: Praha 8 – Karlín, Praha 3 – Žižkov, Praha 1 – Josefov, Praha 1 – Staré Město, Praha 5 – Smíchov, Praha 10 – Vinohrady, Praha 10 – Vršovice, Praha 2 – Vinohrady, Praha 8 – Libeň, Praha 3 – Žižkov, Praha 2 – Nové Město, Praha 14 – Dolní Počernice, České Budějovice, Lipno nad Vltavou, Trutnov, Hradec Králové, Karlovy Vary, Aš, Mariánské Lázně, Poděbrady, Teplice.</i></p> <p><i>Současně je cílem Podfondu dlouhodobě vybírat nájem z pronajímaných nemovitostí v majetku Podfondu a realizované prostředky následně investovat do rekonstrukcí uvedených nemovitostí a do nákupu nových nemovitostí.</i></p>

Pokud by cílová investice Podfondu nespĺňovala požadavky na předpokládanou výnosnost, bude zvažován prodej této účasti na trhu. Výstupní strategii investic Podfondu bude tedy prodej nemovitostí prostřednictvím specializovaných prodejců nemovitostí nebo na volném trhu, a to po splnění minimálně investičního horizontu podfondu a za předpokladu adekvátní nabídky na prodej. V případě nedosažení předpokládaných výnosů ve dceřiných společnostech je Podfond připraven odprodat tyto podíly.

V případě, kdy by se, vzhledem ke změně parametrů vnějšího ekonomického prostředí, ukázalo další držení cílové investice Podfondu jako neekonomické, může Podfond jednotlivou nemovitost, drženou buď přímo nebo prostřednictvím nemovitostního SPV prodat jako celek jinému strategickému investorovi.

V průběhu Účetního období se Fond zaměřil na optimalizaci pronájmů nemovitostí v majetku Fondu a dále pokračovala postupná rekonstrukce části nemovitostí v majetku Fondu.

Hlavními zdroji příjmů Fondu v Účetním období tak byly příjmy z nájmu nemovitostí v majetku Fondu.

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

Od 24. 7. 2017 jsou Prioritní investiční akcie (PIA) přijaty k obchodování na regulovaném trhu BCPP. Smyslem listingu investičních akcií Podfondu na regulovaném trhu BCPP je zejména větší atraktivita a likvidita investičních akcií pro nové potenciální investory. Dalším důvodem je také možnost rychlejší a flexibilnější likvidity investičních akcií nad rámec pravidel odkupu investičních akcií Fondem a zároveň bez negativního dopadu na peněžní likviditu Podfondu pro stávající investory.

Fond v podobě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem, jehož investiční akcie jsou veřejně obchodovatelné, představuje vhodný nástroj pro shromažďování finančních prostředků od třetích osob, a to prostřednictvím jednorázového veřejného úpisu investičních akcií na regulovaném trhu nebo kontinuálním úpisem investičních akcií u samotného fondu. Právo akcionářů na odkup investičních akcií v určitých termínech a splatnostech ze zdrojů Podfondu však představuje u investic do nemovitostí, které jsou obvykle realizovány s delším investičním horizontem, a tudíž nejsou rychle likvidní, potencionální riziko nedostatečné likvidity Podfondu, pokud právo na odkup využije větší akcionář nebo větší skupina akcionářů v jednom okamžiku. Stanovy a statut sice lze upravit tak, aby využití práva na odkup bylo časově a finančně motivováno k dodržení delšího investičního horizontu (např. obdobím bez odkupu na 5 let, splatností odkupu do 2 let a výstupními srážkami), ale na druhou stranu, takto nastavená investiční akcie by nemusela být dostatečně atraktivní pro potenciální investory.

Fond jako emitent investičních akcií proto zvažil i veřejnou obchodovatelnost jím emitovaných cenných papírů coby alternativního způsobu získání likvidity pro akcionáře, které by nezatěžoval vlastní likviditu Podfondu. Prodej investiční akcie akcionářem Podfondu třetí osobě na sekundárním regulovaném trhu by mohl být z tohoto hlediska vhodným instrumentem, neboť obchodování s těmito akciemi nemá za následek zhoršení likvidity Podfondu (akcionář, který prodává akcie, nevykupuje samotný Podfond). Fond tedy vnímá investiční akcie jako

nástroj, který splňuje požadavky obou stran – dovolí Podfondeu nalézt nové prostředky od dalších investorů, ale bez toho, aby zatěžoval svoji likviditu povinným odkupem akcií, přičemž na druhé straně mají noví akcionáři možnost zobchodovat své akcie v případě potřeby (např. při náhlé životní situaci nebo příležitosti) a takto přeměnit svoji investici na likvidní.

b) Přehled portfolia

V této části je uveden pouze základní komentovaný přehled o portfoliu Podfondeu a jeho výsledcích za Účetní období v tis. Kč. Více podrobnosti je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 1 Výroční zprávy.

Ukazatel	Stav k 31. 12. 2018	Stav k 31. 12. 2019	% podíl	změna v %
Celková aktiva Podfondeu	1 000 947	1 079 551	100,00	7,85 %
Peněžní prostředky	953	13 330	1,23	1298,7 %
Ostatní podíly	17 631	17 214	1,59	- 2,37 %
Nemovitosti	891 604	955 419	88,5	7,16 %
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	8 912	9 707	0,91	8,92 %
Ostatní majetek	81 847	83 881	7,77	2,49 %

2. Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku Fondu (ust. § 436 odst. 2 ZOK), odst. c) Přehled portfolia (str. 12 Výroční zprávy)

Komentář k přehledu portfolia

Významná hmotná dlouhodobá aktiva Podfondeu jsou uvedena v příloze č. 4 Výroční zprávy.

Podfond eviduje věcná břemena na nemovitostech spadajících do hmotných dlouhodobých aktiv fondu. Toto věcná břemena neovlivňují využití těchto hmotných aktiv (jedná se zejména o věcná břemena společnosti ČEZ). V průběhu Účetního období se nevyskytly žádné faktory, rizika či nejistoty, které by měly vliv na výsledky hospodaření Fondu.

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

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

Významným majetkem Podfondeu ke konci Účetního období je portfolio 272 bytových, nebytových jednotek a pozemků, a to zejména na katastrálním území města Prahy.

Počet jednotek	Katastrální území
106	obec Praha, k.ú. Karlín
7	obec Praha, k.ú. Žižkov
1	obec Praha, k.ú. Josefov
1	obec Praha, k.ú. Staré Město

7	obec Praha, k.ú. Smíchov
5	obec Praha, k.ú. Vinohrady
2	obec Praha, k.ú. Dolní Počernice
9	obec Praha, k.ú. Vršovice
15	obec České Budějovice, k.ú. České Budějovice
1	obec Lipno nad Vltavou, k.ú. Lipno nad Vltavou
15	obec Praha, k.ú. Libeň
5	obec Praha, k.ú. Nové Město
1	obec Trutnov, k.ú. Horní Staré Město
29	k.ú. Hradec Králové, obec Hradec Králové
2	k.ú. Pražské Předměstí, obec Hradec Králové
17	k.ú. Karlovy Vary, obec Karlovy Vary
6	k.ú. Aš, obec Aš
8	k.ú. Mariánské Lázně, obec Mariánské Lázně
13	k.ú. Úšovice, obec Mariánské Lázně
8	k.ú. Poděbrady, obec Poděbrady
14	k.ú. Teplice, obec Teplice
272	Celkem

Soupis těchto nemovitostí je uveden v tabulce níže.

<i>Lokalita</i>	<i>Druh majetku</i>
<i>Březinova 492/13, Praha 8 – Karlín</i>	<i>bytová jednotka</i>
<i>Cimburkova 730/27, Praha 3 – Žižkov</i>	<i>bytové jednotky</i>
<i>Elišky Krásnohorské 10/2, Praha 1 – Josefov</i>	<i>bytová jednotka (apartmány)</i>
<i>Bílková 869/12, Praha 1 – Staré Město</i>	<i>nebytová jednotka</i>
<i>Grafická 958/37, Praha 5 – Smíchov</i>	<i>bytové a nebytové jednotky</i>
<i>Irkutská 2437/10, Praha 10 – Vinohrady</i>	<i>bytové a nebytové jednotky, pozemek</i>
<i>K Zámku 214, Praha – Dolní Počernice</i>	<i>bytové jednotky</i>
<i>Košická 68/25, Praha 10 – Vršovice</i>	<i>bytové a nebytové jednotky</i>
<i>Křížíkova 55/65, Praha 8 – Karlín</i>	<i>bytové a nebytové jednotky</i>

	<i>Křižíkova 679/65, Praha 8 – Karlín</i>	<i>bytové a nebytové jednotky</i>
	<i>A. Trägera 404/14, České Budějovice</i>	<i>bytová jednotka</i>
	<i>Lipenská 1208/48, České Budějovice</i>	<i>bytové jednotky</i>
	<i>Lipenská 1977/5, České Budějovice</i>	<i>bytové jednotky</i>
	<i>Lipenská 1970/6, České Budějovice</i>	<i>bytové jednotky</i>
	<i>Lipno nad Vltavou č.p. 89</i>	<i>budova s pozemkem</i>
	<i>Londýnská 379/73, Praha 2 – Vinohrady</i>	<i>bytová jednotka</i>
	<i>Na Dědince 818/11, Praha 8 – Libeň</i>	<i>bytové a nebytové jednotky</i>
	<i>Staroměstská, České Budějovice</i>	<i>pozemky</i>
	<i>U Kněžské louky 2146/30, Praha 3 – Žižkov</i>	<i>bytové a nebytové jednotky, pozemek</i>
	<i>Uruguayská 78/12, Praha 2 – Vinohrady</i>	<i>bytová jednotka (apartmány)</i>
	<i>Wenzigova 1859/15, Praha 2 – Nové Město</i>	<i>bytové a nebytové jednotky, pozemek</i>
	<i>Horní Staré Město, Trutnov</i>	<i>pozemek</i>
	<i>Velké náměstí 39/48 a 40/49, Hradec Králové</i>	<i>bytové jednotky</i>
	<i>Gočárova č.p. 254/53, č.p. 313/55, č.p. 314/57, Hradec Králové</i>	<i>bytový dům s pozemkem</i>
	<i>Koptova 1153/6, Karlovy Vary</i>	<i>bytové jednotky</i>
	<i>Okružní 1344/29, Aš</i>	<i>bytové jednotky</i>
	<i>Hlavní třída 260/114, Mariánské Lázně</i>	<i>bytové jednotky</i>
	<i>Pod Panoramou 265/8, Mariánské Lázně</i>	<i>bytové jednotky</i>
	<i>Nám. T. G. Masaryka 256/40, Poděbrady</i>	<i>bytový dům s pozemkem</i>
	<i>Kollárova 108/16, Teplice</i>	<i>bytové jednotky</i>
	<i>Bližší informace k významným investicím Podfondu do nemovitostí, a to včetně jejich reálných hodnot k rozvahovému dni, jsou uvedeny v příloze č. 4 Výroční zprávy.</i>	
5. Další informace o emitentovi, odst. f) Organizační struktura (str. 28 Výroční zprávy)	Doplnění organizačního diagramu v grafické podobě. Organizační diagram je z důvodu lepší přehlednosti uveden níže.	

f) Organizační struktura

Dceřiné společnosti

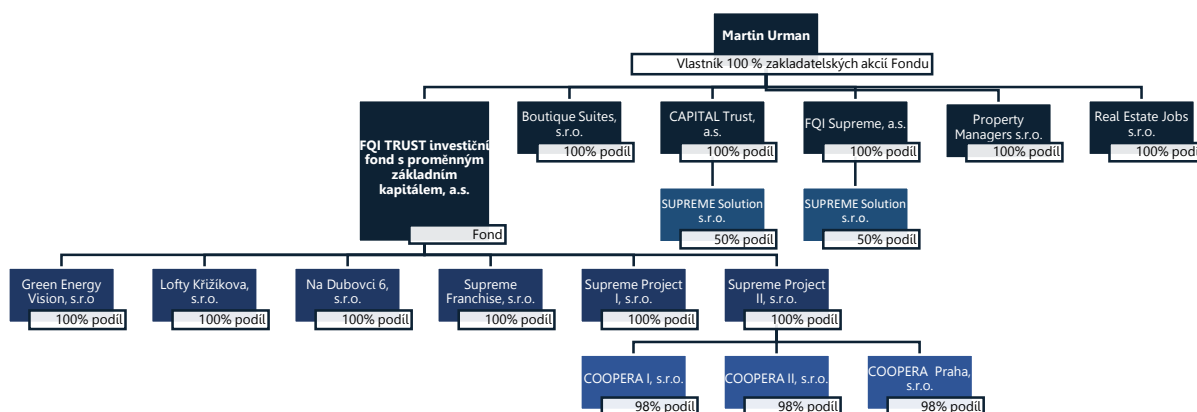
Obchodní firma	Green Energy Vision, s.r.o.
Další identifikační údaje	IČO: 274 53 626 se sídlem: Praha 1, Elišky Krásnohorské 10/2, PSČ 11000

DOPLNĚNÍ K VÝROČNÍ ZPRÁVĚ 2019 – FQI TRUST INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.

Účast na kapitálu /hlasovacích právech	100 %/100 %
Obchodní firma	Lofty Křižíkova, s.r.o.
Další identifikační údaje	IČO: 287 42 541 se sídlem: Elišky Krásnohorské 10/2, Josefov, 110 00 Praha 1
Účast na kapitálu /hlasovacích právech	100 %/100 %
Obchodní firma	Na Dubovci 6, s.r.o.
Další identifikační údaje	IČO: 066 76 383 se sídlem: Elišky Krásnohorské 10/2, Josefov, 110 00 Praha 1
Účast na kapitálu /hlasovacích právech	100 %/100 %
Obchodní firma	Supreme Franchise, s.r.o.
Další identifikační údaje	IČO: 071 17 795 se sídlem: Elišky Krásnohorské 10/2, Josefov, 110 00 Praha 1
Účast na kapitálu /hlasovacích právech	100 %/100 %
Obchodní firma	Supreme Project I, s.r.o.
Další identifikační údaje	IČO: 070 67 097 se sídlem: Elišky Krásnohorské 10/2, Josefov, 110 00 Praha 1
Účast na kapitálu /hlasovacích právech	100 %/100 %
Obchodní firma	Supreme Project II, s.r.o.
Další identifikační údaje	IČO: 070 67 186 se sídlem: Elišky Krásnohorské 10/2, Josefov, 110 00 Praha 1
Účast na kapitálu /hlasovacích právech	100 %/100 %

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

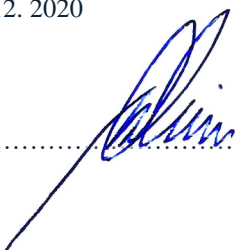
Organizační diagram



Zpracoval: Ing. Martin Oliva
Funkce: pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti
Winstor investiční společnost a.s.

Dne: 28. 12. 2020

Podpis:

.....




Výroční zpráva podfondu

FQI TRUST podfond CizovníDomy
fondu

FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

Obsah

Použité zkratky	6
1. Základní údaje o Fondu a Podfondu	8
a) Základní kapitál Fondu.....	8
b) Údaje o cenných papírech Fondu	8
c) Údaje o cenných papírech Podfondu	9
2. Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku Fondu.....	11
a) Přehled investiční činnosti	11
b) Finanční přehled.....	12
c) Přehled portfolia.....	12
d) Významné majetkové účasti	12
e) Přehled výsledků Podfondu	13
f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů.....	14
g) Zdroje kapitálu.....	15
h) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP)	16
i) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ).....	17
j) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 32 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)	17
k) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 32 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ).....	17
3. Textová část Výroční zprávy.....	19
a) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)	19
b) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ).....	19
c) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ).....	19
d) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF).....	19
e) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP).....	19
f) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP)	20
g) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP).....	20
h) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP)	20
i) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)	20
j) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní	

	období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP).....	20
k)	Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP).....	21
l)	Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)	21
m)	Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF)	22
n)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF)	22
o)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF)	23
4.	Další informace o emitentovi.....	24
a)	Členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení.....	24
b)	Principy odměňování osob s řídicí pravomocí Fondu, jména a příjmení těchto osob a popis jejich činnosti a s nimi spojených působností a rozhodovacích pravomocí (§ 118 odst. 4 písm. h) ZPKT)	26
c)	Peněžité a nepeněžité příjmy, které přijaly za Účetní období osoby s řídicí pravomocí od Fondu a od osob ovládaných Fondem (§ 118 odst. 4 písm. f) ZPKT)	26
d)	Počet akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu, které jsou ve vlastnictví osob s řídicí pravomocí Fondu, opce a srovnatelné investiční nástroje, jejichž hodnota se vztahuje k akciím nebo obdobným cenným papírům představujících podíl na Fondu a jejichž smluvními stranami jsou uvedené osoby, nebo které jsou uzavřeny ve prospěch uvedených osob (§ 118 odst. 4 písm. g) ZPKT)	27
e)	Informace o odměnách účtovaných za Účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb, a to zvláště za Fond a zvláště za konsolidovaný celek (§ 118 odst. 4 písm. k) ZPKT)	27
f)	Organizační struktura.....	28
g)	Hlavní akcionáři.....	28
h)	Popis práv a povinností spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu, a to alespoň odkazem na zákon upravující právní poměry obchodních společností a družstev a stanovy Fondu, pokud se jedná o druh akcie, nebo na srovnatelný zahraniční právní předpis a stanovám obdobný dokument Fondu, pokud se jedná o druh obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT)	29
i)	Dividendová politika	30
j)	Regulační prostředí	30
k)	Zaměstnanci.....	30
l)	Významné smlouvy	30
m)	Regulované trhy	30
n)	Rating.....	30
o)	Alternativní výkonnostní ukazatele.....	31
5.	Samostatná část Výroční zprávy.....	32
a)	Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu Fondu a jeho konsolidačního celku k rizikům, kterým Fond a jeho konsolidační celek je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. b) ZPKT)	32

b)	Popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu, dozorčí rady či jiného výkonného nebo kontrolního orgánu Fondu a, jsou-li zřízeny, také jejich výborů (§ 118 odst. 4 písm. c) ZPKT).....	32
c)	Zvláštní pravidla určujících volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT).....	33
d)	Zvláštní působnost statutárního orgánu nebo správní rady podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT).....	33
e)	Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu nebo obdobného shromáždění vlastníků cenných papírů představujících podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT).....	34
f)	Informace o kodexech řízení a správy Fondu, které jsou pro něj závazné, nebo které dobrovolně dodržuje (§ 118 odst. 4 písm. j) ZPKT).....	34
g)	Popis, jak Fond naplňuje kodex řízení a správy společnosti, který je pro něj závazný nebo který dobrovolně dodržuje, a to zejména ve vztahu k tématům, která mají podle jeho odůvodněné úvahy pro společníky největší význam (§ 118 odst. 6 ZPKT).....	34
h)	Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. l) ZPKT).....	34
i)	Struktura vlastního kapitálu Podfondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT).....	35
j)	Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT).....	35
k)	Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT).....	35
l)	Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT).....	36
m)	Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT).....	36
n)	Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představující podíl na Fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou Fondu známy (§ 118 odst. 5 písm. f) ZPKT).....	36
o)	Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnutí Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývajících, s výjimkou takových smluv, jejichž uveřejnění by bylo pro Fond vážně poškozující (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT).....	36
p)	Smlouvy mezi Fondem a členy jeho statutárního orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí (§ 118 odst. 5 písm. j) ZPKT).....	36
q)	Programy, na jejichž základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu Fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek, a o tom, jakým způsobem jsou práva z těchto cenných papírů vykonávána (§ 118 odst. 5 písm. k) ZPKT).....	37
6.	Prohlášení oprávněných osob Fondu.....	38
7.	Přílohy.....	39
	Příloha č. 1 – Zpráva auditora.....	40
	Příloha č. 2 – Účetní závěrka Podfondu ověřená auditorem.....	48
	Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období.....	80
a)	Vztahy mezi osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK).....	80
b)	Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů mezi osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK.....	80
c)	Způsob a prostředky ovládnutí.....	82
d)	Přehled jednání učiněných v Účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. d) ZOK).....	82
e)	Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. e) ZOK).....	82
f)	Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (ust. § 82 odst. 2 písm. f) ZOK).....	83
g)	Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 4 ZOK).....	83
	Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na	

konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP).....	85
Příloha č. 5 – Informace o společnostech, ve kterých byli členové správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu a rovněž členové jeho vrcholového vedení členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech a stejné informace o bývalých členech správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu či vrcholového vedení Fondu, kteří byli členy orgánů Fondu alespoň po určitou část Účetního období.....	87

Použité zkratky

AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů
AVANT IS	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
BCPP	Burza cenných papírů Praha, a.s.
ČNB	Česká národní banka
Fond	FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 042 03 241, se sídlem Elišky Krásnohorské 10/2, 110 00 Praha 1 – Josefov
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Fondový kapitál	Hodnota majetku v podfondech snížená o hodnotu dluhů v podfondech ve smyslu § 191 odst. 6 ZISIF, přičemž majetek a dluhy podfondech představují majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti, které byly jako část jmění Fondu účetně a majetkově odděleny a zahrnuty do podfondech vytvořeného Fondem ve smyslu ust. § 165 odst. 1 a 2 ZISIF.
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (blíže viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifikator/prideleni-lei)
Nařízení o prospektu	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Nařízení o zneužití trhu	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu § 165 odst. 2 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Podfond	Podfond vytvořený Fondem s názvem „FQI TRUST podfond CinzovniDomy“, NIČ: 75160064
Transparenční směrnice	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška o ochraně trhu	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparentci, ve znění pozdějších předpisů
Výroční zpráva	Tato výroční zpráva
Účetní období	Období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

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

Srovnávacím obdobím ve výkazu o finanční situaci, ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, ve výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je období končící posledním dnem předchozího Účetního období.

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

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

Fond v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF vytváří podfondy jako účetně a majetkově oddělené části jmění Fondu. O majetkových poměrech podfondů, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, že umožnilo sestavení účetní závěrky samostatně za Fond i každý jeho podfond. Samostatně za Fond i každý jeho podfond jako samostatné účetní jednotky je také ve smyslu § 21 odst. 1 ZoÚ sestavena výroční zpráva. Tato výroční zpráva se vztahuje k Podfondu.

1. Základní údaje o Fondu a Podfondu

Název Fondu	FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo	Elišky Krásnohorské 10/2, 110 00 Praha 1 – Josefov
IČO	042 03 241
LEI	315700TR3LOLZHCFVA33
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 20773
Vznik Fondu	26. 6. 2015
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 267 997 795, avantfunds.cz
Obhospodařovatel	AVANT IS
Poznámka	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.
Administrátor	AVANT IS
Podfond	FQI TRUST podfond CinzovniDomy
NIČ	75160064
Vznik Podfondu:	13. 1. 2017

a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu:	799 087 tis. Kč (k poslednímu dni Účetního období)
z toho neinvestiční fondový kapitál:	57 tis. Kč (z toho 100 000 Kč zapisovaný základní kapitál)
z toho Fondový kapitál Podfondu:	799 030 tis. Kč

b) Údaje o cenných papírech Fondu

Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové

Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií ke konci Účetního období	10 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

c) Údaje o cenných papírech Podfondu

Výkonnostní investiční akcie („VIA“)

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií ke konci Účetního období	9 987 kusů
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Prioritní investiční akcie („PIA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s.
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	od 24. 7. 2017 jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením IAA FQI IFPZK
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008042405
Počet akcií ke konci Účetního období	3 245 kusů
Změny v Účetním období	
Nově vydané	445 ks v objemu 5 100 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Prémiové investiční akcie („PRIA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Československá obchodní banka, a.s.
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové

Přijetí k obchodování na regulovaném trhu	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008042835
Počet akcií ke konci Účetního období	30 788 kusů
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

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

a) Přehled investiční činnosti

Fond vytváří podfondy, jako účetně a majetkově oddělené části jmění Fondu. Fond zahrnuje do podfondů majetek a dluhy ze své investiční činnosti. K podfondům Fond vydává investiční akcie. O majetkových poměrech podfondů, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, aby umožnilo sestavení účetní závěrky za každý jednotlivý podfond. Za jednotlivé podfondy samostatně jsou také sestavovány jednotlivé výroční zprávy. Protože veškerá činnost Fondu probíhá na jeho podfondech, je přehled investiční činnosti Fondu popsána v samostatných výročních zprávách jeho podfondů.

V průběhu účetního období Podfond prováděl standardní investiční činnost dle svého statutu. Předmětem podnikání Fondu a Podfondu je kolektivní investování prostředků získaných od investorů na základě stanovených investičních cílů a investiční strategie Fondu a Podfondu. Investičním cílem Fondu a Podfondu jsou zejména investice ve formě přímých či nepřímých investic do nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor, včetně výstavby nových a rekonstrukce stávajících nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor, účastí v nemovitostních a jiných společnostech, družstvech, cenných papírech, pohledávek, poskytování úvěrů a zápůjček a jiných doplňkových aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem v rámci Evropské unie. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Podfondu bude v souladu s investiční strategií dále reinvestována.

Podfond své investice koncentruje do investic v oblasti nemovitostního trhu, poskytování úvěrů a zápůjček, většinou zajištěných nemovitostmi, a pouze doplňkově bez koncentrace na určité hospodářské odvětví. Z hlediska zeměpisné oblasti budou investice směřovány do prostoru Evropské unie.

V průběhu Účetního období se Fond zaměřil na optimalizaci pronájmů nemovitostí v majetku Fondu.

Hlavními zdroji příjmů Fondu v Účetním období byly příjmy z nájmu nemovitostí v majetku Fondu.

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

Fond v podobě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem, jehož investiční akcie jsou veřejně obchodovatelné, představuje vhodný nástroj pro shromažďování finančních prostředků od třetích osob, a to prostřednictvím jednorázového veřejného úpisu investičních akcií na regulovaném trhu nebo kontinuálním úpisem investičních akcií u samotného fondu. Právo akcionářů na odkup investičních akcií v určitých termínech a splatnostech ze zdrojů Podfondu však představuje u investic do nemovitostí, které jsou obvykle realizovány s delším investičním horizontem, a tudíž nejsou rychle likvidní, potenciální riziko nedostatečné likvidity Podfondu, pokud právo na odkup využije větší akcionář nebo větší skupina akcionářů v jednom okamžiku. Stanovy a statut sice lze upravit tak, aby využití práva na odkup bylo časově a finančně motivováno k dodržení delšího investičního horizontu, ale na druhou stranu, takto nastavená investiční akcie by nemusela být dostatečně atraktivní pro potenciální investory.

Fond jako emitent investičních akcií proto zvážil i veřejnou obchodovatelnost jím emitovaných cenných papírů coby alternativního způsobu získání likvidity pro akcionáře, které by nezatěžoval vlastní likviditu Podfondu. Prodej investiční akcie akcionářem Podfondu třetí osobě na sekundárním regulovaném trhu by mohl být z tohoto hlediska vhodným instrumentem, neboť obchodování s těmito akciemi nemá za následek zhoršení likvidity Podfondu (akcionář, který prodává akcie, nevykupuje samotný Podfond). Fond tedy vnímá investiční akcie jako nástroj, který splňuje požadavky obou stran – dovolí Podfondu nalézt nové prostředky od dalších investorů, ale bez toho, aby zatěžoval svoji likviditu povinným odkupem akcií, přičemž na druhé straně mají noví akcionáři možnost zobchodovat své akcie v případě potřeby (např. při náhlé životní situaci nebo příležitosti) a takto přeměnit svoji investici na likvidní.

b) Finanční přehled

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

Ukazatel	Stav k 31. 12. 2019
Dlouhodobá aktiva	972 633
Krátkodobá aktiva	106 918
Aktiva celkem	1 079 551

Ukazatel	Stav k 31. 12. 2019
Čistá aktiva přiřaditelná investičním akciím s právem na odkup	799 030
Dlouhodobé závazky	55 446
Krátkodobé závazky	225 075
Pasiva celkem	1 079 551

c) Přehled portfolia

V této části je uveden pouze základní komentovaný přehled o portfoliu Podfondu a jeho výsledcích za Účetní období v tis. Kč. Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 1 Výroční zprávy.

Ukazatel	Stav k 31. 12. 2018	Stav k 31. 12. 2019	% podíl	změna v %
Celková aktiva Podfondu	1 000 947	1 079 551	100,00	7,85 %
Peněžní prostředky	953	13 330	1,23	1298,7 %
Ostatní podíly	17 631	17 214	1,59	-2,37 %
Nemovitosti	891 604	955 419	88,5	7,16 %
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	8 912	9 707	0,91	8,92 %
Ostatní majetek	81 847	83 881	7,77	2,49 %

Komentář k přehledu portfolia

Významná hmotná dlouhodobá aktiva Podfondu jsou uvedena v příloze č. 4 Výroční zprávy.

Podfond eviduje věcná břemena na nemovitostech spadajících do hmotných dlouhodobých aktiv fondu. Tato věcná břemena neovlivňují využití těchto hmotných aktiv (jedná se zejména o věcná břemena společnosti ČEZ). V průběhu Účetního období se nevyskytly žádné faktory, rizika či nejistoty, které by měly vliv na výsledky hospodaření Fondu.

d) Významné majetkové účasti

Společnost Green Energy Vision, s.r.o.

Sídlo společnosti: Elišky Krásnohorské 10/2, Josefov, 110 00 Praha 1

Identifikační číslo: 274 53 626

Obchodní rejstřík: zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 113513

Předmět podnikání: pronájem nemovitosti, bytů a nebytových prostor; výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Společnost Loftý Křižíkova, s.r.o.

Sídlo společnosti: Elišky Krásnohorské 10/2, Josefov, 110 00 Praha 1

Identifikační číslo: 287 42 541

Obchodní rejstřík: zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 227753

Předmět podnikání: pronájem nemovitosti, bytů a nebytových prostor

Společnost Na Dubovci 6, s.r.o.

Sídlo společnosti: Elišky Krásnohorské 10/2, Josefov, 110 00 Praha 1

Identifikační číslo: 066 76 383

Obchodní rejstřík: zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 286823

Předmět podnikání: pronájem nemovitosti, bytů a nebytových prostor

Společnost Supreme Franchise, s.r.o.

Sídlo společnosti: Elišky Krásnohorské 10/2, Josefov, 110 00 Praha 1

Identifikační číslo: 071 17 795

Obchodní rejstřík: zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 294904

Předmět podnikání: pronájem nemovitosti, bytů a nebytových prostor; výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Společnost Supreme Project I, s.r.o.

Sídlo společnosti: Elišky Krásnohorské 10/2, Josefov, 110 00 Praha 1

Identifikační číslo: 070 67 097

Obchodní rejstřík: zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 294073

Předmět podnikání: pronájem nemovitosti, bytů a nebytových prostor

Společnost Supreme Project II, s.r.o.

Sídlo společnosti: Elišky Krásnohorské 10/2, Josefov, 110 00 Praha 1

Identifikační číslo: 070 67 186

Obchodní rejstřík: zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 294075

Předmět podnikání: pronájem nemovitosti, bytů a nebytových prostor

e) Přehled výsledků Podfondu

Ze zveřejněného výkazu Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (příloha č. 2 Výroční zprávy) lze definovat finanční výkonnost Podfondu následujícími údaji v tis. Kč:

Ukazatel	Stav k 31. 12. 2018	Stav k 31. 12. 2019	změna v %
Běžné výnosy (inkasa dividend, úroků atd.)	32 541	32 278	- 0,81 %
Realizované čisté výnosy z prodeje majetku	12 000	302	- 97,48 %

Nerealizované výnosy (z přecenění majetku)	56 542	69 695	23,26 %
Ostatní výnosy	482	413	- 14,32 %
Výnosy celkem	101 565	102 688	1,11 %
Správní náklady	8 441	9 540	13,02 %
Ostatní náklady	12 769	19 735	54,55 %
Náklady celkem	21 210	29 275	38,02 %
Čistá změna hodnoty portfolia	80 355	73 413	- 8,64 %

Komentář k přehledu výsledků

Nejvýznamnějším zdrojem výnosů Podfondu jsou tržby z pronájmu nemovitostí a také výnosy z prodeje nemovitostního majetku. Dále se na výnosech Podfondu podílely i nerealizované výnosy z přecenění majetku Podfondu.

V rozhodném období nebyly žádné mimořádné faktory, které by významně ovlivnily provozní zisk Fondu.

f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

Hlavní finanční ukazatelé

Ukazatel	Předchozí účetní období	Účetní období	Změna v %
NAV Podfondu	720 537 tis. Kč	799 030 tis. Kč	10,89 %
Pákový efekt – metoda hrubé hod. aktiv	139 %	133 %	- 4 %
Pákový efekt – metoda standardní závazková	139 %	135 %	- 3 %
Nové investice (úpis)	0	5 100 tis. Kč	-
Ukončené investice (odkupy)	0	0	-
Čistý zisk	80 355 tis. Kč	73 413 tis. Kč	- 8,64 %
Čistá změna hodnoty NAV	80 355 tis. Kč	799 030 tis. Kč	894,37 %
Hodnota výkonnostní investiční akcie (VIA)	32 123 Kč	38 068 Kč	18,5 %
Hodnota prioritní investiční akcie (PIA)	11 218 Kč	11 784 Kč	5,05 %
Hodnota prémiové investiční akcie (PRIA)	11 963 Kč	12 362 Kč	3,34 %

Komentář k hlavním finančním ukazatelům

NAV Podfondu – celková hodnota Fondového kapitálu Podfondu, tj. celková hodnota majetku Podfondu po odečtení všech dluhů Podfondu. NAV Podfondu je z 47,58 % přiřazeno investorům investujícím do výkonnostních investičních akcií, ze 4,79 % investorům investujícím do prioritních investičních akcií a z 47,63 % investorům investujícím do prémiových investičních akcií. Míra využití pákového efektu je relativně nízká, maximální míra je dle statutu Podfondu stanovena na 500 %. Způsob výpočtu/stanovení vybraných ukazatelů je uveden v části 4 písm. o) Výroční zprávy.

g) Zdroje kapitálu

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

Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Stav k 31. 12. 2019
Vlastní kapitál	799 030
Cizí zdroje	55 446

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Stav k 31. 12. 2019
Krátkodobé závazky	225 075

Komentář ke zdrojům financování

Investiční činnost Podfondu je financována především dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií. Cizí zdroje Podfondu jsou tvořeny zejména závazky z bankovních úvěrů, ostatními závazky a závazky z obchodního styku. V rámci své činnosti není Podfond nucen omezovat svou investiční činnost z důvodů nedostatku zdrojů kapitálu. Zdroje financování jsou především z emise akcií a dále také cizí, a to především dlouhodobé bankovní úvěry poskytnuté společností Moneta Money Bank, a.s.

Vysvětlení a rozbor peněžních toků

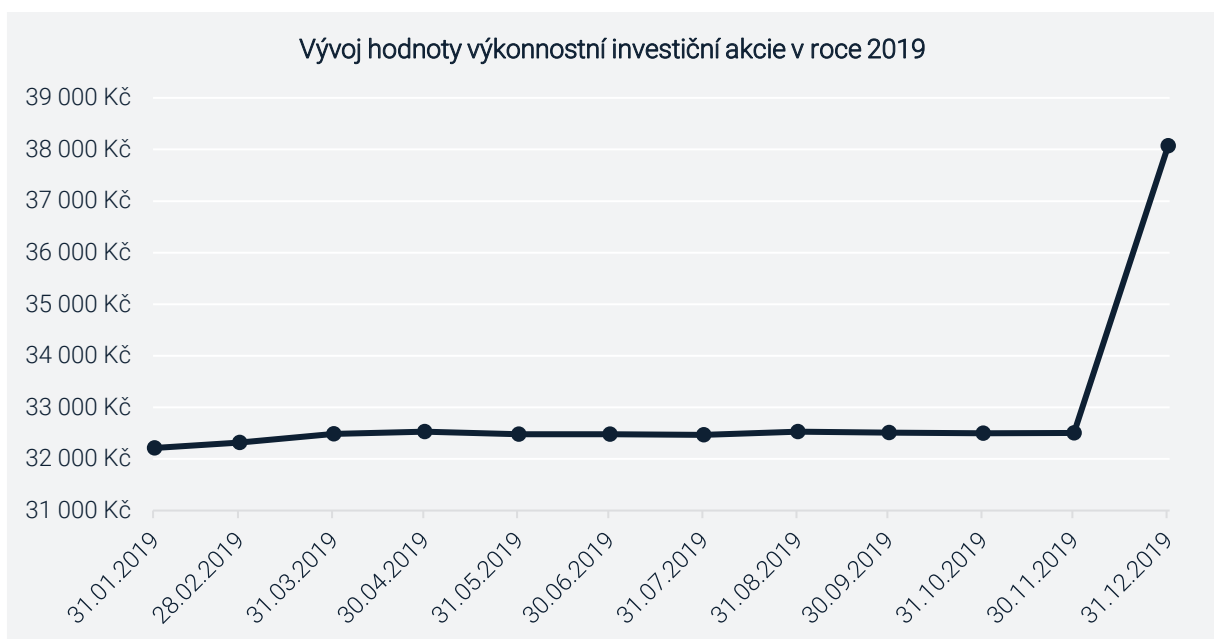
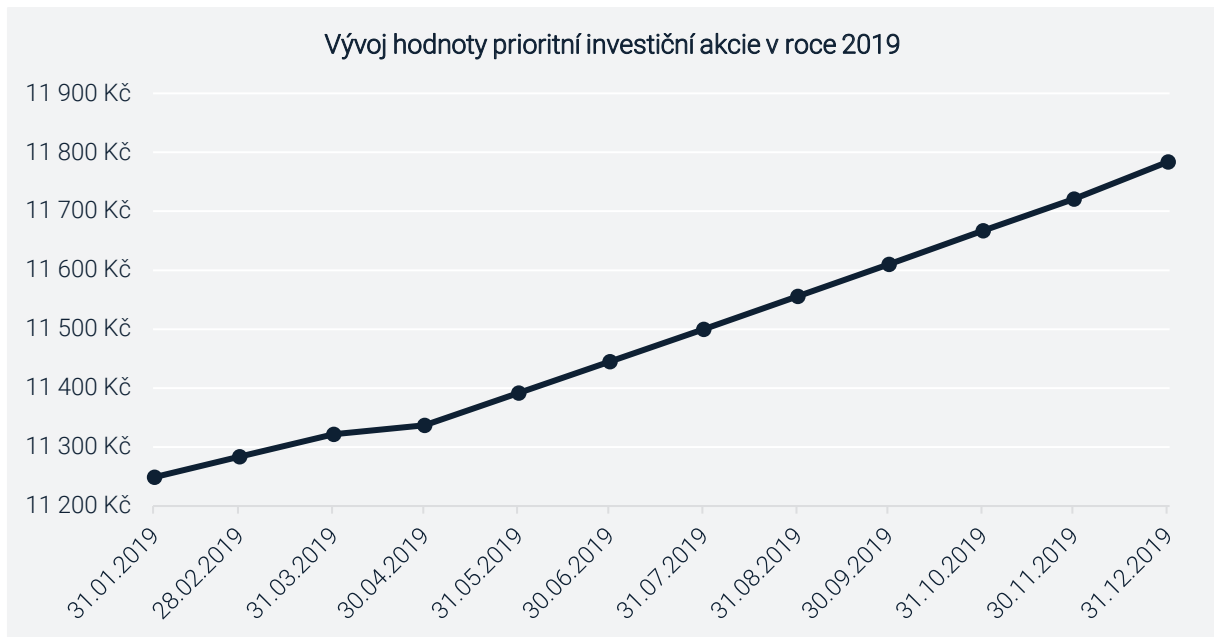
Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.

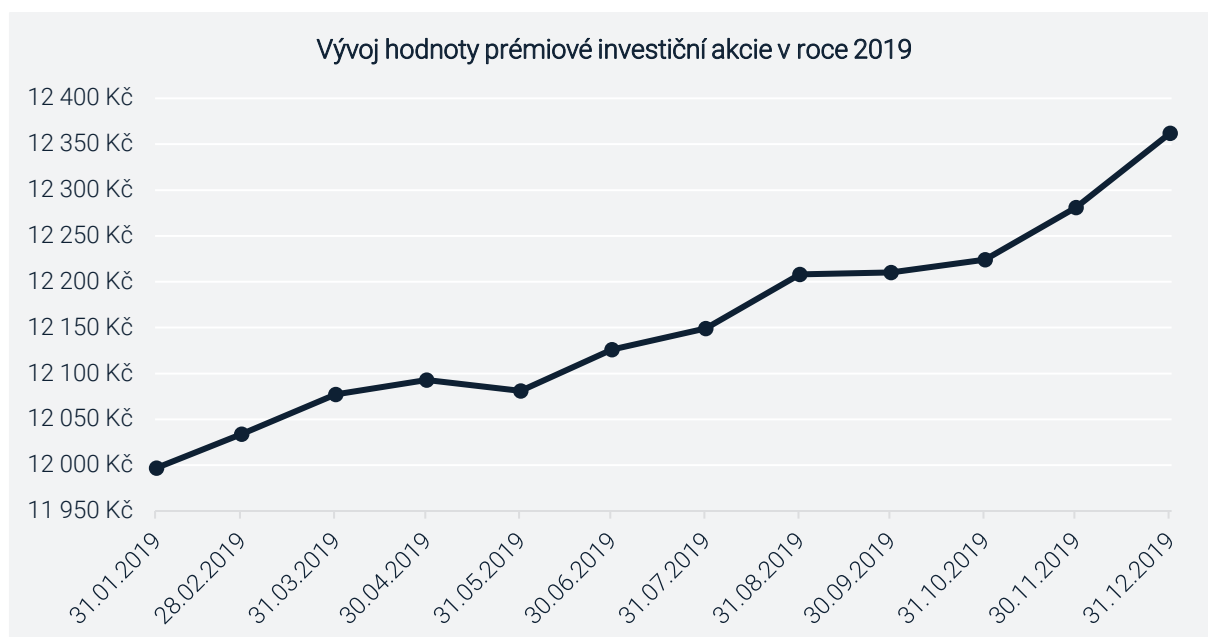
Ostatní pohledávky jsou tvořeny pohledávkami za ručením za úvěry dceřiných společností Fondu vůči třetím osobám. Odměna činí 2 % z hodnoty nesplacené jistiny.

Peníze a peněžní ekvivalenty (pohledávky za bankami) – zde je zachycen stav finančních prostředků na bankovních účtech Fondu. Peněžní prostředky v hotovosti Fond nemá.

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

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





Pozn. Protože Fond v Účetním období nevyplatil na žádný druh investiční akcie dividendu, zůstala aktuální hodnota všech druhů investičních akcií shodná.

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

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

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

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

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

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

V průběhu aktuálního účetního období je záměrem Fondu a Podfondu nadále udržovat a technicky zhodnocovat nemovitostní portfolio. Podfond bude realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu a Podfondu.

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

V průběhu aktuálního účetního období bude Podfond čelit předně riziku poklesu cen na trhu nemovitostí.

Fond nadále plánuje upisovat primárně prioritní investiční akcie (PIA), které budou veřejně obchodovány. V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2020 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k Podfondu.

3. Textová část Výroční zprávy

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

Podfond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

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

Podfond jako účetně a majetkově oddělenou částí jmění Fondu nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí. Jelikož je Podfond účetně a majetkově oddělenou částí jmění Fondu, nemá žádné zaměstnance, proto ani není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

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

Podfond nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

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

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

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

Jméno a příjmení	Ing. Martin Šatánek
Další identifikační údaje	datum narození: 26. 4. 1979 bytem: Husova 1165, 75701 Valašské Meziříčí
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	1. 1. 2019 - 30. 6. 2019
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	Inženýrský titul získal na Podnikatelské fakultě – Vysoké učení technické v Brně, obor Řízení a ekonomika podniku. Čtyři roky zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti a cenné papíry.

Jméno a příjmení	Mgr. Filip Trpák
Další identifikační údaje	datum narození: 15. 9. 1991 bytem: Petrská 1426/1, 110 00 Praha 1
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond	1. 7. 2019 - 31. 12. 2019
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	Magisterský titul získal na Vysoké škole CEVRO Institut, z.ú., v oboru Obchodně právní vztahy. V posledních několika letech působil na obchodní pozici v investiční společnosti zaměřující se na správu fondů kvalifikovaných investorů. Dříve působil v dalších finančních institucích.

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

Název	Československá obchodní banka, a. s.
IČO	000 01 350
Sídlo	Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	celé Účetní období

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

V Účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

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

V Účetním období nevyužíval Podfond služeb hlavního podpůrce.

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

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 Výroční zprávy.

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

V Účetním období probíhala následující soudní nebo rozhodčí řízení, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Podfondu nebo jeho skupiny:

Protistrana	Aktivní / pasivní spor*	Předmět sporu	Spisová značka
TH-SYSTEM spol. s r.o. IČO: 645 74 059,	Pasivní	O zaplacení 12.584.554,00 Kč s příslušenstvím (zákonný úrok z prodlení za dobu 19. 12. 2013-12. 2. 2020 činí 6.233.441,36 Kč za 2247 dní a ČNB reposazbě 0,05 %)	16 Cm 218/2013 Městského soudu v Praze
EKOSTARMONT s.r.o. BLUEPOINT CZ a.s.	Pasivní	Neúčinnost právního jednání – projekt přeměny – odštěpní jmění společnosti Prague Property s.r.o.	23 C 188/2019 Obvodního soudu pro Prahu 1

Pražské vodovody a kanalizace, a.s. IČO: 256 56 635	Pasivní	O zaplacení 56.363,00 Kč s příslušenstvím	65 C 244/2019 Obvodního soudu pro Prahu 1
Helena Wiklund	Aktivní	O zaplacení 569.398,00 Kč s příslušenstvím	19 C 493/2019 Obvodního soudu pro Prahu 3
Lenka Snook	Aktivní	O zaplacení 14.000,00Kč s příslušenstvím	27 C260/2019 Obvodního soudu pro Prahu 1
Eliška Colding, adheze v trestním řízení	Aktivní	co do výše zatím neurčeno	KRPA-419849/TČ-2018 POLICIE ČR
Tomáš Pochtiol	Aktivní	Úhrada nájemného	27 C 166/2015 Obvodního soudu pro Prahu 8
Monika Demeterová	Aktivní	Úhrada nájemného	19 C 26/2020 Obvodního soudu pro Prahu 9

*aktivní spor = Fond žaluje / pasivní spor = Fond je žalovaný

Žádné z těchto výše uvedených soudních řízení nebylo v Účetním období ukončeno.

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

V Účetním období nebyla k zakladatelským akciím vyplacena žádná dividenda.

V účetním období předcházejícím Účetní období nebyla k zakladatelským akciím vyplacena žádná dividenda.

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

V účetním období předcházejícím Účetní období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

l) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování	1 657 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	379 tis. Kč.
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	50 tis. Kč
Úplata administrátora	zahrnuta v úplatě za obhospodařování
Úplata hlavního podpůrce	0 tis. Kč
Úplata auditora	119 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	
Správa nemovitostí	5 868 tis. Kč

Opravy majetku	1 467 tis. Kč
Ostatní daně a poplatky	208 tis. Kč

Úplaty jsou hrazeny na vrub Fondového kapitálu Podfondu. Náklady Fondu, které nevznikají nebo nemohou vznikat v souvislosti s investiční činností žádného podfondu, lze hradit pouze na vrub Ostatního jmění. Veškeré společné náklady, které lze přiřadit k více podfondům, jsou alokovány poměrně na vrub Fondového kapitálu všech dotčených podfondů, a to v poměru dle výše Fondového kapitálu dotčených podfondů. Veškeré náklady, které nelze jednoznačně přiřadit k určitému podfondu, jsou alokovány poměrně na vrub Fondového kapitálu všech podfondů v poměru dle výše Fondového kapitálu.

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

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

S účinností od 23. 5. 2019 došlo zejména k následujícím změnám ve statutu Podfondu:

- změna auditora;
- změna názvu investičních akcií A na prioritní investiční akcie;
- změna názvu investičních akcií B na prémiové investiční akcie;
- úprava minimální výše investice;
- změna úplaty za obhospodařování a administraci.

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

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

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

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

- v poměrné výši přiřaditelné Fondu:

Pevná složka odměn	0 Kč
Pohyblivá složka odměn	0 Kč
Počet příjemců	46
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

- v poměrné výši přiřaditelné Podfondu:

Pevná složka odměn	1 049 769 Kč
Pohyblivá složka odměn	0 Kč
Počet příjemců	46
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

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

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

Zaměstnanci a vedoucí osoby, kteří při výkonu činností v rámci jejich pracovní pozice nebo funkce mají podstatný vliv na rizikový profil Podfondu:

- Statutární ředitel a správní rada,
- Ředitelé správy majetku.

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

- v poměrné výši přiřaditelné Fondu:

Odměny vedoucích osob	0 Kč
Počet příjemců	4
Odměny ostatních zaměstnanců	0 Kč
Počet příjemců	42

- v poměrné výši přiřaditelné Podfondu:

Odměny vedoucích osob	115 036 Kč
Počet příjemců	4
Odměny ostatních zaměstnanců	934 734 Kč
Počet příjemců	51

4. Další informace o emitentovi

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

Statutární orgán

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

AVANT IS zavedl a udržuje postupy pro řízení střetů zájmů mezi

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

Funkční období statutárního orgánu je 10 let.

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

Ve statutárním orgánu Fondu je AVANT IS zastoupen prostřednictvím svých pověřených zmocněnců, kteří disponují předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

Pověření zmocněnci statutárního orgánu Fondu v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení	Mgr. Robert Robek
Další identifikační údaje	datum narození: 7. 9. 1970 bytem: Útulná 506/17, 108 00 Praha 10
Období výkonu funkce	celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti	Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo a právní věda. Držitel makléřské licence vydané ČNB pro obchodování s cennými papíry, s praxí v oblasti nemovitostí a s 5letou zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na cenné papíry, nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti. Od prosince 2015 členem představenstva AVANT IS, od června 2017 místopředseda představenstva AVANT IS.
Jméno a příjmení	Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA
Další identifikační údaje	datum narození: 18. 3. 1983 bytem: Rolnická 56, 73551 Bohumín
Období výkonu funkce	celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti	Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo. Magisterský titul na Fakultě financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické v Praze – obor Finance. 3 roky zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti.

Jméno a příjmení	Bc. Kristýna Ishihara Palšovič, MSc.
Další identifikační údaje	datum narození: 22. 9. 1981 bytem: Horní 197, 251 01 Dobřejovice
Období výkonu funkce	celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti	Bakalářský titul získala na Ekonomicko manažerské škole v Praze – obor Právo. Titul MSc. získala na Nottingham Trent University – obor Právo. Více než 10 let zkušeností v řídicích pozicích obchodních společností se zaměřením na nemovitosti, realitní projekty IT a reklamu.

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

Pověření zmocněnci neuzavřeli žádné pracovní ani jiné smlouvy s Fondem ani jeho dceřinými společnostmi.

Členové kontrolního orgánu Fondu v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení	Martin Urman
Další identifikační údaje	datum narození: 9. 10. 1969 bytem: Elišky Krásnohorské 10/2, Josefov, 110 00 Praha 1
Období výkonu funkce	celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti	Absolvent Střední ekonomické školy v Praze, ukončené maturitní zkouškou v roce 1988. Více než 20 let zkušeností s obhospodařováním nemovitostí, majetkových účastí a s poskytováním úvěrů pro podnikatelské subjekty.

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

Funkční období člena kontrolního orgánu je 5 let.

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

Členové výboru pro audit v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení	Ing. Václav Urban (předseda)
Jméno a příjmení	RNDr. Dušan Brabec (člen)
Jméno a příjmení	Martin Urman (člen)

Členové investičního výboru v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení	Martin Urman
Jméno a příjmení	Libuše Urmanová
Jméno a příjmení	Ing. Martin Šatánek (od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2019)
Jméno a příjmení	Mgr. Filip Trpák (od 1. 7. 2019 do 31. 12. 2019)

Prohlášení

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

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

Osobou s řídicí pravomocí Fondu je AVANT IS, která zastává funkci statutárního orgánu, ve které je zastoupena pověřenými zmocněnci Mgr. Ing. Ondřejem Pieranem, CFA, a Mgr. Robertem Robkem.

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

Osoba s řídicí pravomocí Fondu je odměňována za výkon činností obhospodařování a administrace na základě smlouvy o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu formou fixní měsíční odměny. Tato smlouva včetně odměňování musí být schválena valnou hromadou Fondu.

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

- 77 000,- Kč za každý započatý kalendářní měsíc, počínaje měsícem, od něhož bude Podfond, v souvislosti s přijetím investičních akcií Podfondu k obchodování na evropském regulovaném trhu, případně na jiném regulovaném trhu, povinen vést či vykazovat účetnictví dle mezinárodních účetních standardů IFRS.

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

- vedení účetnictví Fondu a Podfondu, kterým byla v souladu s § 50 ZISIF pověřena třetí osoba, společnost ESCAPE CONSULT, spol. s r.o., IČO: 255 16 221, se sídlem Vídeňská 267/56a, Štýrice, 639 00 Brno.

Odměna statutárního orgánu nevybízí k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu Podfondu.

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

Statutární orgán

Peněžité příjmy	1 050 tis. Kč
Nepeněžité příjmy	N/A

Pověření zmocněnci, resp. členové statutárního orgánu souhrnně

Peněžité příjmy	0 Kč
Nepeněžité příjmy	N/A

Členové kontrolního orgánu souhrnně

Peněžité příjmy	0 Kč
Nepeněžité příjmy	N/A

Ostatní osoby s řídicí pravomocí souhrnně

Peněžité příjmy	115 tis. Kč
Nepeněžité příjmy	N/A

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

Statutární orgán

Akcie Fondu	8 ks prioritních investičních akcií Podfondu
Opce a srovnatelné investiční nástroje, jejichž hodnota se vztahuje k akciím Fondu	nebyly poskytnuty

Ve vlastnictví statutárního orgánu Fondu nejsou žádné akcie ani obdobné cenné papíry ani žádná jiná práva k akciím představující podíl na Fondu.

Pověření zmocněnci, resp. členové statutárního orgánu souhrnně

Akcie Fondu	0
Opce a srovnatelné investiční nástroje, jejichž hodnota se vztahuje k akciím Fondu	nebyly poskytnuty

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

Členové kontrolního orgánu souhrnně

Akcie Fondu	<ul style="list-style-type: none"> • 10 ks zakladatelských akcií Fondu • 9 906 ks výkonnostních investičních akcií Podfondu • 2 707 ks prioritních investičních akcií Podfondu • 30 788 ks prémiových investičních akcií Podfondu
Opce a srovnatelné investiční nástroje, jejichž hodnota se vztahuje k akciím Fondu	nebyly poskytnuty

Ostatní osoby s řídicí pravomocí souhrnně

Akcie Fondu	0
Opce a srovnatelné investiční nástroje, jejichž hodnota se vztahuje k akciím Fondu	nebyly poskytnuty

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

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

Účtovaná odměna auditora	179 tis. Kč
Odměna za povinný audit roční účetní závěrky - Podfondu	119 tis. Kč
Odměna za jiné ověřovací služby	0 tis. Kč
Odměna za daňové poradenství	0 tis. Kč
Odměna za jiné neauditorské služby	0 tis. Kč

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

f) Organizační struktura

Dceřiné společnosti

Obchodní firma	Green Energy Vision, s.r.o.
Další identifikační údaje	IČO: 274 53 626 se sídlem: Praha 1, Elišky Krásnohorské 10/2, PŠČ 11000
Účast na kapitálu /hlasovacích právech	100 %/100 %
Obchodní firma	Lofty Křižíkova, s.r.o.
Další identifikační údaje	IČO: 287 42 541 se sídlem: Elišky Krásnohorské 10/2, Josefov, 110 00 Praha 1
Účast na kapitálu /hlasovacích právech	100 %/100 %
Obchodní firma	Na Dubovci 6, s.r.o.
Další identifikační údaje	IČO: 066 76 383 se sídlem: Elišky Krásnohorské 10/2, Josefov, 110 00 Praha 1
Účast na kapitálu /hlasovacích právech	100 %/100 %
Obchodní firma	Supreme Franchise, s.r.o.
Další identifikační údaje	IČO: 071 17 795 se sídlem: Elišky Krásnohorské 10/2, Josefov, 110 00 Praha 1
Účast na kapitálu /hlasovacích právech	100 %/100 %
Obchodní firma	Supreme Project I, s.r.o.
Další identifikační údaje	IČO: 070 67 097 se sídlem: Elišky Krásnohorské 10/2, Josefov, 110 00 Praha 1
Účast na kapitálu /hlasovacích právech	100 %/100 %
Obchodní firma	Supreme Project II, s.r.o.
Další identifikační údaje	IČO: 070 67 186 se sídlem: Elišky Krásnohorské 10/2, Josefov, 110 00 Praha 1
Účast na kapitálu /hlasovacích právech	100 %/100 %

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

g) Hlavní akcionáři

Jméno/Obchodní firma	Martin Urman
Další identifikační údaje	datum narození: 9. 10. 1969 bytem: Elišky Krásnohorské 10/2, Josefov, 110 00 Praha 1
Výše podílu k posledním dni Účetního období	83,4 % prioritních investičních akcií (PIA) 100 % prémiových investičních akcií (PRIA) 99,2 % výkonnostních investičních akcií (VIA)

Účast na kapitálu /hlasovacích právech Fondu	podíl účasti na kapitálu připadajícího na příslušný druh akcií odpovídá výši podílu akcionáře/NE
Typ účasti	přímá

Fond je přímo ovládán akcionářem Martinem Urmanem.

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

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

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

Zakladatelské akcie

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

Práva spojená se zakladatelskými akciemi

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

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

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

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

Investiční akcie

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

Práva spojená s investičními akciemi

Investoři do investičních akcií se na fondovém kapitálu Fondu podílejí zcela a výlučně v rozsahu Fondového kapitálu příslušného podfondu.

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

S investiční akcií je spojeno zejména:

- právo na její odkoupení na účet příslušného podfondu;
- právo na podíl na zisku; a
- právo na podíl na likvidačním zůstatku.

S investičními akciemi není spojeno zejména:

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

i) Dividendová politika

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

Fond nemá stanoveny pevné zásady dividendové politiky.

j) Regulační prostředí

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

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

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

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

k) Zaměstnanci

Jelikož je Podfond účetně a majetkově oddělenou částí jmění Fondu, nemá žádné zaměstnance.

l) Významné smlouvy

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

m) Regulované trhy

Cenné papíry vydané Fondem k Podfondu uvedené v části 2 písm. a) Výroční zprávy jsou přijaty k obchodování pouze na evropském regulovaném trhu BCPP.

n) Rating

Podfond nepožádal o přidělení ratingu, žádný rating Podfondu nebyl přidělen.

o) Alternativní výkonnostní ukazatele

Celkové NAV Podfondu – celková hodnota fondového kapitálu Podfondu ve smyslu § 165 odst. 2 ZISIF, tj. celková hodnota majetku Podfondu po odečtení všech dluhů Podfondu. V příloze účetní závěrky Podfondu se jedná o položku Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií s právem na odkup na str. 71 a 72.

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

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

5. Samostatná část Výroční zprávy

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

Účetnictví Podfondu je vedeno v souladu s IFRS. Jednotné účetní politiky a postupy uplatňované v Podfondu jsou stanoveny při plném respektování všeobecně závazných účetních předpisů a platných účetních standardů v rámci interních směrnic investiční společnosti, která je administrátorem Podfondu. Tyto standardy jsou dále doplněny soustavou nižších metodických materiálů, zaměřujících se podrobněji na konkrétní části a oblasti účetní problematiky.

Podfond účtuje o veškerých účetních případech pouze na základě schválených podkladů. Rozsah podpisových oprávnění jednotlivých schvalovatelů je stanoven v organizačním řádu administrátora Podfondu a vychází též z jeho aktuálního složení statutárního orgánu.

Vedením účetnictví Podfondu byla v souladu s § 50 ZISIF pověřena třetí osoba – ESCAPE CONSULT, spol. s r.o., IČO: 255 16 221, sídlo: Vídeňská 267/56a, Štýřice, 639 00 Brno.

Interní oddělení účetnictví administrátora Podfondu, které provádí dohled nad pověřenou osobou, je v rámci organizačního řádu administrátora Podfondu odděleno od správy majetku Podfondu a dceřiných společností Fondu, včetně správy bankovního spojení, a od provádění úhrad plateb z běžných a z dalších účtů Podfondu v souladu s výše uvedenými interními směrnicemi a organizačním řádem. Tímto je eliminováno riziko nakládání s majetkem Podfondu jedinou osobou bez vlivu výkonných osob a schvalovatelů transakcí a současně je významně omezeno riziko úmyslného zkreslení účetních výkazů. Osoby oprávněné uzavřít obchod na účet Podfondu jsou odděleny od osob oprávněných potvrdit realizaci obchodu na účet Podfondu, včetně realizace takového obchodu. Do účetního systému mají přístup pouze uživatelé s příslušnými oprávněními a dle jejich funkce je jim přiřazen příslušný stupeň uživatelských práv. Oprávnění k přístupu do účetního systému je realizováno po schválení nadřízeným vedoucím a vlastníkem procesu účetnictví. Oprávnění pro aktivní vstup (účtování) do účetního systému mají pouze pracovníci oddělení účetnictví administrátora, resp. zaměstnanci osoby, na kterou byla tato činnost delegována. Všechna přihlášení do účetního systému jsou evidována a lze je zpětně rekonstruovat.

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

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

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

Statutárním orgánem Fondu je statutární ředitel, kterým je licencovaná investiční společnost, která je oprávněna obhospodařovat Fond, včetně jeho podfondů, jako nesamosprávný investiční fond v souladu se ZISIF. K zastupování investiční společnosti v její funkci statutárního orgánu Fondu tato ve smyslu ust.

§ 154 OZ pověřuje pověřené zmocněnce za splnění podmínek ust. § 46 odst. 3 ZOK. Fond navenek zastupuje statutární orgán prostřednictvím svých pověřených zmocněnců, kteří mohou každý jednat samostatně.

Statutárního ředitele volí a odvolává valná hromada Fondu.

V kompetenci statutárního orgánu je v souladu s § 154 odst. 3 ZISIF stanovení základního zaměření obchodního vedení Fondu, včetně jeho podfondů. Tato kompetence nemůže být delegována na jiné orgány Fondu. Samotná investiční rozhodnutí obhospodařovatele v rámci uplatňování investiční strategie Fondu a jeho podfondů jsou realizována příslušným ředitelem správy majetku, portfolio manažerem, který řídí investiční činnost obhospodařovatele ve vztahu k Fondu a jeho podfondům.

Kontrolním orgánem Fondu je správní rada, která se skládá z jednoho člena voleného a odvolávaného valnou hromadou. Správní rada je usnášeníschopná, je-li člen přítomen. Pro přijetí usnesení správní rady je třeba hlas člena správní rady. Správní rada zejména kontroluje činnost obhospodařovatele při obhospodařování a administraci majetku Fondu a jeho podfondů.

Fond zřídil výbor pro audit, který se skládá ze tří členů volených valnou hromadou, přičemž dva z těchto členů jsou z řad osob nezávislých na Fondu, a to minimálně s tříletou praxí z oblasti účetnictví nebo povinného auditu. Pravomoci výboru pro audit se řídí ust. § 44a ZoA.

Obhospodařovatel Fondu zřídil investiční výbor, který se skládá ze tří členů a plní funkci poradního orgánu obhospodařovatele při realizaci investiční strategie Fondu a jeho podfondů. Členy investičního výboru jmenuje a odvolává obhospodařující investiční společnost jako statutární orgán Fondu, a to dva členy na návrh většiny akcionářů Fondu a jednoho člena na návrh předsedy představenstva AVANT IS. Investiční výbor projednává obhospodařovatelem předložené investiční příležitosti a vydává k nim své stanovisko. Toto stanovisko není pro obhospodařovatele závazné. Investiční výbor o svém stanovisku rozhoduje prostou většinou svých hlasů.

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

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

Žádná zvláštní pravidla určující volbu nebo odvolání členů statutárního orgánu nejsou stanovena.

O změně stanov Fondu rozhoduje valná hromada Fondu v souladu se stanovami a ZOK. Stanovy nabývají platnosti a účinnosti dnem jejich schválení valnou hromadou s výjimkou případů, kdy z rozhodnutí valné hromady vyplývá, že stanovy nabývají platnosti a účinnosti pozdějším dnem. Ty části stanov, kde zápis do obchodního rejstříku má konstitutivní charakter, nabývají účinnosti dnem zápisu do obchodního rejstříku. Statutární orgán rozhodne o změně stanov tehdy, přijme-li valná hromada rozhodnutí, jehož důsledkem je změna obsahu stanov a z rozhodnutí valné hromady neplyne, zda popř. jakým způsobem se stanovy mění.

O změnách statutu Podfondu rozhoduje statutární orgán jako obhospodařovatel Podfondu, pokud se takové změny netýkají investičních cílů. Změna statutu týkající se investičních cílů Podfondu je podmíněna předchozím souhlasem alespoň 3/5 (slovy: tři pětina) hlasů všech vlastníků zakladatelských akcií učiněným na valné hromadě, rozhodnutím učiněným mimo valnou hromadu nebo samostatným písemným souhlasem doručeným statutárnímu orgánu Fondu.

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

Statutární ani kontrolní orgán nedisponují dle stanov žádnou zvláštní působností podle ZOK. Obchodní vedení Fondu a jeho podfondů, včetně stanovení jeho základního zaměření, je v souladu s § 154 odst. 3 ZISIF svěřeno výlučně obhospodařovateli Fondu.

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

Nejvyšším orgánem Fondu je valná hromada, které přísluší rozhodovat o všech záležitostech, které do její působnosti svěřuje ZOK, ZISIF, stanovy Fondu nebo jiný právní předpis. Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci zakladatelské akcie, jejichž počet přesahuje 2/3 zapisovaného základního kapitálu Fondu. Valná hromada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech akcionářů vlastnicích zakladatelské akcie, pokud ZOK nebo stanovy Fondu nevyžadují většinu jinou. Souhlasu tříčtvrtinové většiny hlasů všech akcionářů vlastnicích zakladatelské akcie je zapotřebí pro rozhodnutí valné hromady o změně stanov Fondu, zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu Fondu, schválení podílů na likvidačním zůstatku Fondu, rozhodnutí o přeměně Fondu, schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti Fondu nebo jeho podfondů, změně druhu nebo formy akcií, změně práv spojených s určitým druhem akcií, volbě a odvolání členů kontrolního orgánu, změně statutu Fondu ve věci investičních cílů Fondu a jeho podfondů.

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

Podfond je řízen a spravován investiční společností, která je povinna se při obhospodařování a administraci Podfondech řídit celou řadou všeobecně závazných právních předpisů, včetně právních předpisů Evropské unie (ZISIF, ZOK, AIFMR atd.), z jejichž požadavků vychází i soubor vnitřních norem obhospodařovatele Fondu. Vnitřní normy jsou pravidelně aktualizovány a předkládány ČNB ke schválení. Rovněž podléhají interní kontrole compliance a vnitřního auditu. Obsahují řadu interních pravidel obhospodařovatele ((např. organizační řád, který je základní normou řízení a správy obhospodařovatele Fondu, o střetu zájmů, o výkonu hlasovacích práv atd.), které mají za cíl podporovat řádnou správu jmění Podfondech a dosahování vytyčených investičních cílů etickým způsobem. Obhospodařovatel je navíc vůči Podfondech, resp. investorům Podfondech zavázán dodržovat při správě majetku standard tzv. odborné péče. Tímto je zajištěna vysoká úroveň odbornosti poskytovaných služeb se současným důrazem na etiku, transparentnost a spravedlivý přístup vůči všem zainteresovaným subjektům. Dohled nad uplatňováním výše uvedené politiky řízení a správy obhospodařovaných fondů zajišťuje stálá funkce vnitřního auditu, oddělení compliance, management obhospodařovatele a kontrolní orgán Fondu.

Mimo výše uvedené neexistují žádné kodexy řízení a správy Podfondech, které by byly pro Podfond závazné nebo které by dobrovolně dodržoval.

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

Podfond nemá žádný kodex řízení a správy, který by pro něj byl závazný nebo který by dobrovolně dodržoval.

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

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

i) **Struktura vlastního kapitálu Podfondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT)****Struktura vlastního (fondového) kapitálu Podfondu v tis. Kč dle ZISIF**

Položka vlastního (fondového) kapitálu	Stav k 31. 12. 2018	Stav k 31. 12. 2019
Vlastní (fondový) kapitál celkem	720 537	799 030
Základní zapisovaný kapitál	-	-
Kapitálové fondy	410 750	415 755
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období z investiční činnosti	229 432	309 862
Zisk nebo ztráta za účetní období	80 335	73 413

Části fondového kapitálu Podfondu připadající na jednotlivé druhy cenných papírů v tis. Kč dle ZISIF

Cenný papír	Stav k 31. 12. 2018	Stav k 31. 12. 2019
Vlastní (fondový) kapitál celkem	720 656	799 030
Výkonnostní investiční akcie („VIA“)	320 808	380 184
Prioritní investiční akcie („PIA“)	31 409	38 239
Prémiové investiční akcie („PRIA“)	368 321	380 607

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

Akcie Fondu a jím vytvořených podfondů může smluvně nabývat osoba nejméně ve výši ekvivalentu částky 125 tis. EUR nebo osoba uvedené v ust. § 272 ZISIF.

Fond vydává investiční akcie za aktuální hodnotu investiční akcie vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných upisovatelem na účet příslušného podfondu, zřízený pro tento účel depozitářem Fondu. Za peněžní částku došlou na účet podfondu je upisovateli upsán nejbližší nižší celý počet investičních akcií příslušného podfondu, vypočtený jako celočíselná část podílu došlé částky a hodnoty investiční akcie platné k rozhodnému dni.

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

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

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

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

Vlastník podílu	Výše podílu k 31.12.2019
Martin Urman	100 %

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

Práva spojená s cennými papíry jsou popsána v části 4 písm. h) Výroční zprávy. Fond emitoval cenné papíry se zvláštními právy. Cenné papíry s totožnými právy tvoří jeden druh. Druhy cenných papírů vydávaných Fondem jsou uvedeny v části 1 Výroční zprávy.

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

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

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

S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

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

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

n) Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představující podíl na Fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou Fondu známy (§ 118 odst. 5 písm. f) ZPKT)

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

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

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

p) Smlouvy mezi Fondem a členy jeho statutárního orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí (§ 118 odst. 5 písm. j) ZPKT)

V průběhu Účetního období nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi Fondem a členy jeho statutárního orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí.

- q) Programy, na jejichž základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu Fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek, a o tom, jakým způsobem jsou práva z těchto cenných papírů vykonávána (§ 118 odst. 5 písm. k) ZPKT)

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

6. Prohlášení oprávněných osob Fondu

Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že Výroční zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Podfondu za Účetní období 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. 4. 2020

Podpis:



7. Přílohy

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

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Zpráva nezávislého auditora

**o ověření
účetní závěrky**

k 31. prosinci 2019

FQI TRUST podfond CinzovníDomy

Praha, duben 2020



Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky:	FQI TRUST podfond CinzovníDomy, FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo:	Elišky Krásnohorské 10/2, Josefov, 110 00 Praha 1
IČO:	042 03 241
NIČ podfondu:	751 60 064
Statutární orgán:	AVANT investiční společnost, a.s., při výkonu funkce zastupuje Mgr. Ing. Ondřej Pieran nebo Mgr. Robert Robek nebo Bc. Kristýna Ishihara Pašovič, MSc.
Předmět činnosti:	Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
Ověřované období:	1. ledna 2019 až 31. prosinec 2019
Příjemce zprávy:	jediný akcionář účetní jednotky MARTIN URMAN, dat. nar. 9. října 1969 Elišky Krásnohorské 10/2, Josefov, 110 00 Praha 1

Údaje o auditorské společnosti

Název společnosti:	NEXIA AP a.s.
Evidenční číslo auditorské společnosti:	č. 096
Sídlo:	Sokolovská 5/49, 186 00 Praha 8 Karlín
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl B, číslo vložky 14203
IČO:	481 17 013
DIČ:	CZ48117013
Telefon:	+420 221 584 302
E-mail:	nexiaprague@nexiaprague.cz
Odpovědný auditor:	Ing. Jakub Kovář
Evidenční číslo auditora:	č. 1959

Zpráva nezávislého auditora

investorům podfondu FQI TRUST podfond CinzovniDomy, FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky investičního podfondu **FQI TRUST podfond CinzovniDomy, FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.** (dále „účetní jednotka“ či „podfond“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (dále i „IFRS“), která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2019, výkazu o úplném výsledku, výkazu změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2019 a komentáře k těmto výkazům, který obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace investičního podfondu FQI TRUST podfond CinzovniDomy, FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., k 31. 12. 2019, finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Hlavní záležitosti auditu

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

Ocenění dlouhodobých aktiv

Hodnota nemovitostí a majetkových účastí účetní jednotky představuje k datu účetní závěrky nejvýznamnější část bilanční sumy.

Podle požadavků platné legislativy promítnutých do stanov účetní jednotky a statutu fondu schváleného Českou národní bankou, přeceňuje účetní jednotka svoje dlouhodobá aktiva k rozvahovému dni na reálnou hodnotu.

Riziko v této oblasti vnímáme v nesprávně provedeném ocenění aktiv a správnosti promítnutí přecenění do účetní závěrky (nahodnocení hodnoty aktiv).

Informace o přecenění nemovitostí a majetkových účastí na reálnou hodnotu jsou uvedeny v bodě 4.1 komentáře k účetní závěrce.

Účtování výnosů z nájmu nebytových prostor

Hlavní část výnosů v účetním období je realizována z uzavřených nájemních smluv, které představují riziko v případě jejich nezahrnutí ve správné výši do příslušného účetního období.

Informace k tržbám z nájmu jsou uvedeny v bodě 4.9 komentáře k účetní závěrce.

Námi provedené auditorské postupy zahrnovaly mimo jiné spolupráci s naším znalcem, který se podílel na vyhodnocení předpokladů a metodiky použité znalcem účetní jednotky při ocenění nemovitostního portfolia a také majetkových účastí účetní jednotky.

V rámci našich testů jsme ověřili, že provedené ocenění je metodicky správné a výsledné ocenění zobrazuje reálnou hodnotu nemovitostního portfolia a reálnou hodnotu majetkových účastí účetní jednotky. Dále jsme vyhodnotili, jak je výsledné ocenění vykázáno v účetní závěrce a popsáno v komentáři účetní závěrky.

Správné vykázání v souladu s rámcem Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií

Účetní jednotka druhým rokem sestavuje účetní závěrku na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Námi provedené auditorské postupy zahrnovaly analytické testy spočívající v porovnání s tržbami v minulém období a vysvětlení případných odchylek. Dále byly provedeny detailní testy nájemních smluv, kdy jsme porovnali výši nájemného dle smlouvy a zaúčtované částky v účetním období. Tržby z pronájmu jsou zaúčtovány k datu uskutečnění služeb a odpovídají nájemním smlouvám.

Námi provedené auditorské postupy byly mimo jiné zaměřeny na klasifikaci jednotlivých složek aktiv, závazků, čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií, nákladů a výnosů v souladu s IFRS a na dostatečné zveřejnění informací v komentáři k účetní závěrce v souladu s požadavky IFRS.

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 statutární ředitel.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením 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 ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), 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 účetní jednotce, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního ředitele, správní rady a výboru pro audit za účetní závěrku

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

Při sestavování účetní závěrky je statutární ředitel povinen posoudit, zda je účetní jednotka 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 statutární ředitel plánuje zrušení účetní jednotky nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá správní rada a výbor pro audit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné

(materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením účetní jednotky.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky 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 vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky 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 účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že účetní jednotka 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 statutárního ředitele, správní radu a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

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

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

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

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

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 1. 9. 2019 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme prvním rokem.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 30. 04. 2020 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že jsme Společnosti neposkytli žádné služby uvedené v čl. 5 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Zároveň jsme Společnosti ani jí ovládaným obchodním společností neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky Společnosti.

V Praze dne 30. dubna 2020



Ing. Jakub Kovář
Evidenční číslo auditora: 1959
NEXIA AP a.s.
evidenční číslo auditorské společnosti: 096

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

FQI Trust, investiční fond s proměnným
základním kapitálem a.s., podfond
CinzovniDomy

Účetní závěrka
sestavená k a za období končící
31. prosince 2019



Obsah účetní závěrky

Výkaz finanční situace.....	51
Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku	52
Komentář k účetním výkazům.....	55
1 Obecné informace.....	55
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly	56
3 Východiska pro přípravu účetní závěrky	56
3.1. Dopad novel a interpretací IFRS na individuální finanční výkazy fondu.....	57
3.1.1. Závazné novely a interpretace IFRS.....	57
3.1.2. Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla fondem použita	59
Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty.....	60
Investice do nemovitostí	60
Finanční investice.....	61
Smlouvy o operativním pronájmu.....	61
Rezervy a podmíněné závazky.....	61
Výpůjční náklady	62
Finanční aktiva	62
Finanční závazky.....	62
Daně z příjmů.....	62
Rozpoznání výnosů.....	63
Peníze a peněžní ekvivalenty / výkaz peněžních toků.....	63
Spřízněné strany	63
Sezónnost.....	63
Odhady	63
4 Dodatečné poznámky k účetním výkazům	65
4.1 Dlouhodobá aktiva	65
4.2. Obchodní a jiné pohledávky.....	69
4.3. Poskytnuté půjčky spřízněným stranám.....	70
4.4. Peníze.....	70
4.5. Obchodní a jiné závazky.....	70
4.6. Odložené výnosy	70
4.7. Úvěry a zápůjčky	71
4.8. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	71
4.9. Výnosy.....	72
4.10. Zisk z prodeje investic.....	73
4.11. Osobní náklady	73
4.12. Nakoupené dodávky.....	73
4.13. Finanční náklady	73
4.14. Daně ze zisku.....	73
4.15. Dluhopisy.....	74
5. Spřízněné strany a jejich dopad do účetní závěrky.....	74
Odměny klíčového vedení.....	76
6 Řízení rizik.....	76
7 Provozní segmenty	78
8 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky.....	79
9 Události po rozvahovém dni.....	79

FQI Trust, investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s., podfond CínzovníDomy

Výkaz finanční situace

k 31. prosinci 2019

(v tisících Kč)

	Poznámky	31/12/2019	31/12/2018
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	4.1	955 419	891 604
Finanční investice	4.1	17 214	17 631
Dlouhodobá aktiva celkem		972 633	909 235
Krátkodobá aktiva			
Obchodní a jiné pohledávky	4.2	83 881	81 847
Poskytnuté půjčky spřízněným stranám	4.3	9 707	8 912
Peníze	4.4	13 330	953
Krátkodobá aktiva celkem		106 918	91 712
Aktiva celkem		1 079 551	1 000 947
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Dlouhodobé závazky			
Odložený daňový závazek	4.14	24 728	20 849
Dluhopisy	4.15	18 100	18 100
Jiné dlouhodobé závazky		12 618	12 618
Dlouhodobé závazky celkem		55 446	51 567
Krátkodobé závazky			
Obchodní a jiné závazky	4.5	26 104	20 605
Úvěry a výpůjčky	4.7	198 804	208 078
Splatná daň z příjmu	4.14	167	0
Odložené výnosy	4.6	0	160
Krátkodobé závazky celkem		225 075	228 843
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup		799 030	720 537
Závazky celkem		1 079 551	1 000 947
Vlastní kapitál a závazky celkem		1 079 551	1 000 947



FQI Trust, investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s., podfond CinzovníDomy

Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku

za období končící 31. prosince 2019

(v tisících Kč)

	Poznámky	Období končící 31/12/2019	Období končící 31/12/2018
Tržby z poskytovaných služeb	4.9	32 278	32 541
Zisk (ztráta) z prodeje investic do nemovitostí	4.10	302	5 500
Zisk (ztráta) z prodeje finančních investic	4.10	0	6 500
Úrokové výnosy	4.9	297	478
Ostatní výnosy	4.9	116	4
Zisk (ztráta) z přecenění majetku		69 695	56 542
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	4.12	-9 540	-8 441
Osobní náklady na zaměstnance	4.11	0	-32
Snížení hodnoty pohledávek	4.2	-6 447	-121
Úrokové náklady	4.13	-12 147	-11 207
Ostatní finanční náklady	4.13	-56	-86
Ostatní náklady		-729	-992
Zisk před zdaněním		73 769	80 686
Daň ze zisku	4.14	-356	-331
Zisk po zdanění za rok		73 413	80 355
Ostatní úplný výsledek		-	-
Celkový úplný výsledek za rok		73 413	80 355



FQI Trust, investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s., podfond CínzovníDomy

Výkaz peněžních toků

za období končící 31. prosince 2019

(v tis. Kč)

	Období končící 31/12/2019	Období končící 31/12/2018
Přehled o peněžních tocích z provozních činností		
Výsledek hospodaření před zdaněním	73 413	80 355
Úpravy o:		
Daňový náklad	356	331
Tvorba opravných položek	6 447	121
Ztráta (zisk) z přecenění majetku	-69 695	-56 542
Úrokové výnosy	-297	
Ztráta (zisk) z prodeje investičního majetku	302	12 000
	10 525	36 265
(Zvýšení) snížení obchodních a jiných pohledávek	-2 831	-8 251
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků	103	-602
	7 797	27 412
Placené daně z příjmu	0	-936
Peněžní toky z provozní činnosti celkem	7 797	26 476
Peněžní tok z investičních činností		
Výdaje spojené s pořízením hmotného majetku	0	-66 810
Peněžní toky z investiční činnosti celkem	0	-66 810
Peněžní tok z financování		
Poskytnuté úvěry a výpůjčky	-500	-8 912
Přijaté úvěry a výpůjčky	0	47 640
Příjem z emise akcií	5 080	0
Peněžní toky z financování celkem	4 580	38 728
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů	12 377	-1 606
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období	953	2 559
Přírůstek (úbytek) během období	12 377	-1 606
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	13 330	953



FQI Trust, investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s., podfond CinzovniDomy

Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup
za období končící 31. prosince 2019
(v tis. Kč)

	31.12.2019	31.12.2018
Čistá aktiva připadající na držitele akcií k počátku období	720 537	640 182
Příjem z vydaných investičních akcií	5 080	0
Splacení investičních akcií	0	0
Změna čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi	5 080	0
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup po zdanění	73 413	80 355
Čistá aktiva připadající na držitele akcií ke konci období	799 030	720 537



Komentář k účetním výkazům

1 Obecné informace

FQI trust, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. vznikl dne 26. 06. 2015 zápisem do obchodního rejstříku. V souladu se svým statutem vytvořil podfond CínzovníDomy.

Obchodní firma:	FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. podfond CínzovníDomy
Sídlo společnosti:	Elišky Krásnohorské 10/2, Josefov, 110 00 Praha 1
Den zápisu do obchodní rejstříku:	26. června 2015
IČO:	042 03 241
DIČ:	CZ684053789
Právní forma:	akciová společnost
Zapsána do obchodního rejstříku:	vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 20773
Předmět podnikání:	činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
Vykazovací období:	1. 1. 2019 – 31. 12. 2019

Investiční fond je od 1. 7. 2017 registrován jako plátce DPH u Specializovaného finančního úřadu.

Orgány společnosti k datu 31. 12. 2019:

Statutární ředitel:

Statutární ředitel

AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241
Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8
den vzniku členství: 26. června 2015

při výkonu funkce zastupuje:

Mgr. Ing. ONDŘEJ PIERAN, dat. nar. 18. března 1983
Rolnická 56, Pudlov, 735 51 Bohumín
pověřený zmocněnec

Mgr. ROBERT ROBEK, dat. nar. 7. září 1970
Útulná 506/17, Malešice, 108 00 Praha 10
pověřený zmocněnec

Bc. KRISTÝNA ISHIHARA PALŠOVIČ, MSc., dat. nar. 22. září 1981
Horní 197, 251 01 Dobřejovice
pověřený zmocněnec



Fond byl založen v souladu se zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále také „ZOK“) a se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále také „ZISIF“).

Předmětem podnikání je činnost fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ZISIF.

Obhospodařování majetku Fondu je svěřeno společnosti AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241 Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8.

Na základě projektu přeměny odštěpením sloučením ze dne 22. 5. 2017 přešla na fond část jmění rozdělovaných společností Prague Properties, s.r.o., IČO: 270 92 241 a FQI Capital a.s., IČO: 041 77 967, s rozhodným dnem 1. 7. 2017.

Fond je Investiční jednotou ve smyslu mezinárodních účetních standardů (IFRS 10) a není tedy povinen sestavovat konsolidovanou účetní závěrku. Fond investice do majetkových účastí oceňuje jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Žádná z majetkových účastí Fondu nebo jeho obhospodařovatelů neposkytuje služby související s investiční činností Fondu.

Fond naplňuje typické znaky investiční jednotky ve smyslu IFRS 10.28, tj. Fond má:

- více než jednu investici;
- více než jednoho investora;
- investory, kteří nejsou s Fondem propojeni; a
- majetkové účasti ve formě podílu na základním kapitálu.

Výše uvedené charakteristiky byly splněny po dobu trvání celého účetního období.

2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly

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

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, jejich pravidla oceňování jsou přiblížena dále.

3 Východiska pro přípravu účetní závěrky

Tato účetní závěrka je nekonsolidovanou účetní závěrkou za období začínající 1. ledna 2019 a končící 31. prosince 2019.

Fond je Investiční jednotou ve smyslu mezinárodních účetních standardů (IFRS 10) a není tedy povinen sestavovat konsolidovanou účetní závěrku. Fond investice do majetkových účastí oceňuje jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Žádná z majetkových účastí Fondu nebo jeho obhospodařovatelů neposkytuje služby související s investiční činností Fondu.

Fond naplňuje typické znaky investiční jednotky ve smyslu IFRS 10.28, tj. Fond má:

- více než jednu investici;
- více než jednoho investora;
- investory, kteří nejsou s Fondem propojeni; a
- majetkové účasti ve formě podílu na základním kapitálu.

Výše uvedené charakteristiky byly splněny po dobu trvání celého účetního období.

Účetní závěrka vychází z účetních záznamů upravených tak, aby ve všech významných aspektech odpovídaly IFRS. Uvedené účetní metody byly konzistentně aplikovány pro všechna účetní období uvedená v této účetní závěrce.

Účetní závěrka je v souladu se všemi požadavky IFRS schválenými EU a poskytuje věrný a poctivý obraz finanční pozice Fondu k 31. prosinci 2019, výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2019. Prezentované částky v účetní závěrce jsou zaokrouhleny na tisíce Kč.

Účetní závěrka byla sestavena na základě předpokladu časově neomezeného trvání podniku. Ke dni schválení neexistují žádné náznaky, že fond nebude moci v dohledné budoucnosti pokračovat ve své činnosti. Toto přesvědčení

představenstva se opírá o širokou škálu informací, které se týkají stávajících i budoucích podmínek včetně prognóz souvisejících se ziskovostí, s peněžními toky a kapitálovými zdroji.

Individuální finanční výkazy, vyjma výkazu o peněžních tocích, jsou připraveny na akruální bázi účetnictví.

Účetní závěrka v souladu s § 118 odst. 3 ZISIF podléhá povinnému auditu.

3.1. Dopad novel a interpretací IFRS na individuální finanční výkazy fondu

3.1.1. Závazné novely a interpretace IFRS

Následující úpravy IFRS, které jsou přijaté pro použití v EU, se staly závazně účinnými v běžném období. Obecně všechny tyto úpravy IFRS vyžadují plně retrospektivní použití (tj. srovnávací hodnoty musí být re klasifikovány), jen některé z nich vyžadují použití prospektivní.

- **Úpravy standardu IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků (vydaný v říjnu 2017, platný od 1. 1. 2019)**

Tato novelizace upřesňuje použití IFRS 9 na jiné finanční nástroje v přidruženém nebo společném podniku na které se nepoužije ekvivalenční metoda (dlouhodobé účasti).

Dopad na účetní jednotku:

Fond nemá účasti na přidružených ani společných podnicích, proto na vykazování nemá novelizace vliv.

- **IFRS 16 Leasingy (vydaný v lednu 2016, platný od 1. 1. 2019)**

IFRS 16 nahrazuje standard IAS 17 Leasingy a související interpretace. Standard ruší současný dvojitý účetní model pro nájemce a místo toho vyžaduje, aby společnosti většinu nájemních smluv vykazovaly v rozvaze podle jednoho modelu, což eliminuje rozdíl mezi operativním a finančním leasingem. Podle IFRS 16 se smlouva považuje za leasingovou, pokud dává právo rozhodovat o použití daného aktiva v časovém období výměnou za protihodnotu. V případě takových smluv nový model požaduje, aby nájemce vykázal užívané aktivum a závazek z leasingu.

Užívané aktivum je odepisováno a související závazek z leasingu je úročen. To se u většiny leasingů projeví postupně se snižujícím objemem účtovaných nákladů z leasingu po dobu trvání leasingové smlouvy, a to i v případě, kdy nájemce platí konstantní leasingové splátky.

Nový standard zavádí pro nájemce několik výjimek z rozsahu působnosti, které se týkají:

- leasingů s dobou pronájmu 12 měsíců nebo méně bez možnosti odkupu na konci pronájmu
- leasingů, kde podkladové aktivum má nízkou hodnotu

Účetní zachycení leasingu na straně pronajímatele však zůstává do značné míry nezměněno a rozdíl mezi operativním a finančním leasingem bude zachován.

Dopad na účetní jednotku:

Použití tohoto standardu má pro fond vliv pouze jako na pronajímatele, a protože se vykazování pronajímatele se zavedením tohoto standardu nemění od předchozího IAS 17, nemá jeho použití na fond vliv.

- **Úpravy standardu IFRS 9 Předčasné splacení s negativní kompenzací (vydaný v říjnu 2017, platný od 1. 1. 2019)**

Úpravy IFRS 9 objasňují, že za účelem posouzení, zda prvek předčasného splacení splňuje podmínku SPPI (tj. budoucí smluvní peněžní toky představují výhradně splátky jistiny a platby úroků), může strana, která uplatňuje tuto možnost, zaplatit nebo obdržet přiměřenou náhradu za předčasné splacení bez ohledu na důvod předčasného splacení. Jinými slovy předčasné splacení s negativní kompenzací automaticky neznamená nesplnění podmínky SPPI.

Dopad na účetní jednotku:

Vedení fondu vyhodnotilo dopad nové interpretace a vyhodnotilo, že z novelizace nevyplýval žádný dopad do účetní závěrky za rok 2019.

- **IFRIC 23 Nejistota týkající se daní ze zisku (vydaný v červnu, 2017, platný od 1. 1. 2019)**

Jestliže existuje nejistota ohledně postupů týkajících se daní ze zisku, tato interpretace řeší:

- zda účetní jednotka posuzuje nejisté daňové postupy jednotlivě;
- předpoklady, které účetní jednotka přijímá ohledně kontroly daňových postupů ze strany daňových úřadů;
- jak účetní jednotka určuje zdanitelný zisk (daňovou ztrátu), základy daně, nevyužité daňové ztráty, nevyužité daňové odpočty a sazby daně; a
- jak účetní jednotka zohledňuje změny skutečností a okolností.

Dopad na účetní jednotku:

Účetní jednotka očekává, že tato interpretace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka nepůsobí ve složitém prostředí mezinárodního zdanění/nemá významné nejisté daňové pozice.

- **Úpravy standardu IAS 19 Zaměstnanec požitky (vydaný v únoru 2018, platný od 1. 1. 2019)**

Úpravy objasňují, že náklady na minulé služby (nebo zisk nebo ztráta z vypořádání) se vypočítávají oceněním závazku z definovaných požitků (aktiva) za použití aktualizovaných předpokladů a porovnáním nabízených požitků a aktiv plánu před změnou i po změně plánu (nebo krácení nebo vypořádání), ale bez zohlednění dopadu maximální výše aktiv (která může vzniknout, když je plán definovaných požitků v přebytkové pozici). V IAS 19 je nyní jasně uvedeno, že změna dopadu maximální výše aktiv, která může vyplývat ze změny plánu (nebo krácení nebo vypořádání), je stanovena ve druhém kroku a je vykázána běžným způsobem v ostatním úplném výsledku.

Dále byla upravena ustanovení, která se týkají ocenění nákladů na běžné služby a čistého úroku z čistého závazku (aktiva) z definovaných požitků. Účetní jednotka bude nyní povinna použít aktualizované předpoklady z tohoto přecenění, aby určila náklady na běžné služby a čistý úrok po zbývající část účetního období po změně plánu. V případě čistého úroku ze změn vyplývá, že čistý úrok za období po změně plánu je vypočten vynásobením čistého závazku (aktiva) ze stanoveného požitku přeceněného podle IAS 19.99 diskontní sazbou použitou při přecenění (při zohlednění dopadu příspěvků a plateb souvisejících s požitky z čistého závazku (aktiva) z definovaných požitků).

Dopad na účetní jednotku:

Fond nevykazuje žádné penzijní plány, proto změna nemá vliv na účetní závěrku.

- **Roční zdokonalení mezinárodních standardů účetního výkaznictví pro cyklus 2015–2017 (vydaný v prosinci 2017, platný od 1. 1. 2019)**

Dokument Roční zdokonalení mezinárodních standardů účetního výkaznictví pro cyklus 2015–2017 mění standardy IAS 12 Daně ze zisku, IAS 23 Výpůjční náklady, IFRS 3 Podnikové kombinace a IFRS 11 Společná ujednání.

- **Úpravy standardu IAS 12 Daně ze zisku**

Tato úprava upravuje použití splatné a odložené daně ve smyslu IFRS 9, kdy toto opatření je třeba použít již v okamžiku, jakmile vykáže závazek zaplatit dividendu. Účetní jednotka pak musí vykázet daňové důsledky dividend v zisku nebo ztrátě v ostatním úplném výsledku, nebo vlastním kapitálu podle toho, kde daná jednotka původně vykázala tyto transakce.

Dopad na účetní jednotku:

V roce 2019 vedení Fondu nerozhodlo o výplatě dividend, proto změna nemá vliv na účetní závěrku.

- **Úpravy standardu IAS 23 Výpůjční náklady**

Tato novelizace upravuje aktivaci výpůjčních nákladů, které účetní jednotka použije za účelem získání způsobilého aktiva. Míra aktivace je váženým průměrem výpůjčních nákladů vztahujících se k veškerým výpůjčkám dané účetní jednotky, které během daného období zůstávají nesplaceny. Výše aktivovaných výpůjčních nákladů během období nesmí překročit výši výpůjčních nákladů vynaložených během tohoto období.

Dopad na účetní jednotku:

Vedení fondu vyhodnotilo dopad nové interpretace a vyhodnotilo, že z novelizace nevyplýval žádný dopad do účetní závěrky za rok 2019.



- Úpravy standardu IFRS 3 Podnikové kombinace

Úpravy IFRS 3 objasňují, že pokud účetní jednotka získá kontrolu nad podnikem, který je společnou činností, účetní jednotka uplatňuje požadavky na postupnou podnikovou kombinaci (akvizice po krocích), včetně přecenění svého dříve drženého podílu ve společné činnosti reálnou hodnotou. Dříve držený podíl, který má být přeceněn, zahrnuje veškerá nevykázaná aktiva, závazky a goodwill týkající se společné činnosti.

Dopad na účetní jednotku:

Fond k 31. 12. 2019 neeviduje podnikové kombinace dle IFRS 3, proto úprava standardu nemá vliv na účetní závěrku.

- Úpravy standardu IFRS 11 Společná ujednání

Úpravy standardu IFRS 11 objasňují, že pokud strana, která se účastní, ale nemá společnou kontrolu nad společnou činností, která je podnikem, získá společnou kontrolu nad takovou společnou činností, účetní jednotka nepřeceňuje svůj dříve držený podíl ve společné činnosti.

Dopad na účetní jednotku:

Fond k 31. 12. 2019 neeviduje podnikové kombinace dle IFRS 3, proto úprava standardu nemá vliv na účetní závěrku.

3.1.2. Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla fondem použita

Nové a novelizované IFRS přijaté pro použití v EU, které nejsou závazně účinné pro rok končící 31. prosince 2019, ale mohou být použity dříve

- Reforma referenčních úrokových sazeb (vydaný v červenci 2014, platný od 1. 1. 2020)

- Úprava standardu IFRS 9 Finanční nástroje
- Úprava standardu IFRS 7 Finanční nástroje
- Úprava standardu IAS 39 Finanční nástroje

Úpravy byly vydány v reakci na možné důsledky připravované reformy úrokových sazeb na mezibankovním trhu (IBOR) na finanční výkaznictví. Úpravy jsou povinné pro všechny zajišťovací vztahy, které jsou přímo ovlivněny reformou referenčních úrokových sazeb. Upravují specifické požadavky na zajišťovací účetnictví tak, aby účetní jednotky uplatňovaly tyto požadavky na zajišťovací účetnictví za předpokladu, že referenční hodnota úrokové sazby, na které jsou založené zajišťované peněžní toky a peněžní toky ze zajišťovacího nástroje, nebude v důsledku reformy referenčních úrokových sazeb změněna.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

- Změny odkazů na koncepční rámec ve standardech (vydaný v březnu 2018, platný od 1. 1. 2020)

Společně s novelizovaným Koncepčním rámcem, který nabyl účinnosti vydáním dne 29. března 2018, rada IASB vydala také Změny odkazů na koncepční rámec ve standardech IFRS. Dokument obsahuje:

- Úpravy standardu IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky
- Úpravy standardu IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby
- Úpravy standardu IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví, změny v účetních odhadech a chyby
- Úpravy standardu IAS 37 Rezervy, podmíněná aktiva a podmíněné závazky
- Úpravy standardu IAS 38 Nehmotná aktiva
- Úpravy standardu IFRS 2 Úhrady vázané na akcie
- Úpravy standardu IFRS 3 Podnikové kombinace
- Úpravy standardu IFRS 6 Průzkum a vyhodnocování nerostných zdrojů
- Úpravy standardu IFRIC 19 Vypořádání finančních závazků kapitálovými nástroji
- Úpravy standardu IFRIC 20 Náklady na odklizení skrývky v produkční fázi povrchového dolu
- Úpravy standardu IFRIC 22 Cizoměnové transakce a zálohová plnění

Ne všechny úpravy však aktualizují znění s ohledem na odkazy a citace z rámce tak, aby odkazovaly na novelizovaný Koncepční rámec. Některá znění jsou aktualizována pouze tak, aby ukazovala, na kterou verzi Rámce odkazují (Rámec

IASC přijatý radou IASB v roce 2001, Rámec IASB z roku 2010 nebo nový revidovaný Rámec z roku 2018) nebo že definice ve standardu nebyly aktualizovány pomocí nových definic obsažených v novelizovaném Koncepčním rámci.

- **Definice pojmu „významný“ (vydaný v říjnu 2018, platný od 1. 1. 2020)**

- **Úpravy standardu IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky**

Úpravy mají usnadnit pochopení definice pojmu významný, jejich cílem není změnit základní koncepci významnosti ve standardech IFRS. Součástí nové definice se stal pojem „zastření“ významných informací nevýznamnými informacemi. Hranice významnosti ovlivňující uživatele byla změněna z „mohla by ovlivnit“ na „mohlo by se důvodně očekávat, že ovlivní“.

Rada IASB pro zajištění jednotnosti upravila další standardy a Koncepční rámec, které obsahují definici pojmu významný nebo na termín „významný“ odkazují:

- Úpravy standardu IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby
- Úpravy standardu IAS 10 Události po skončení účetního období
- Úpravy standardu IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví, změny v účetních odhadech a chyby
- Úpravy standardu IAS 37 Rezervy, podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Dopad na účetní jednotku:

Účetní jednotka očekává, že tato úprava nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.

- **Úpravy standardu IFRS 3 Podnikové kombinace (vydaný v říjnu 2018, platný od 1. 1. 2020)**

Dle standardu IFRS 3 Podnikové kombinace účetní jednotka rozhodne, zda určitá transakce či jiná událost je podnikovou kombinací, použitím definice obsažené v tomto standardu, která vyžaduje, aby nabytá aktiva a převzaté závazky tvořily podnik. Pokud nabytá aktiva podnik netvoří, účetní jednotka o transakci či jiné události účtuje jako o pořízení aktiva. Úpravy standardu mají vyjasnit definici podniku s cílem usnadnit její praktické provádění.

Dopad na účetní jednotku:

Fond k 31. 12. 2019 neevviduje podnikové kombinace dle IFRS 3, proto úprava standardu nemá vliv na účetní závěrku.

Standardy a interpretace vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB), ale dosud nepřijaté EU

K 30. dubnu 2020 nebyly schváleny k používání v EU následující standardy, úpravy stávajících standardů a nové interpretace a nemohou být tedy použity společnostmi sestavujícími svou účetní závěrku dle IFRS ve znění přijatém EU:

- IFRS 17 Pojistné smlouvy (vydaný v květnu 2017),
- Úpravy standardu IAS 1 Prezentace účetní závěrky: Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé (vydané v lednu 2020)

Tyto standardy neměly ve sledovaném období žádný dopad na účetní závěrku Fondu.

Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty

Funkční měnou je česká koruna (Kč), která je stejně tak měnou vykazování, v níž je sestavena a prezentována účetní závěrka. Transakce, které jsou realizované v jiných měnách (cizí měny) než je funkční měna (Kč), jsou přepočteny do měny funkční okamžitým měnovým kurzem, tj. měnovým kurzem platným k datu realizace transakce.

Ke každému rozvahovému dni jsou peněžní aktiva a peněžní závazky vedené v cizích měnách přepočteny závěrkovým měnovým kurzem. Nepeněžní položky, které se oceňují na bázi historických cen a byly původně pořízeny v cizoměnové transakci, nejsou k rozvahovému dni již přeceňovány. Kurzové rozdíly vyplývající z vypořádání cizoměnových peněžních položek nebo z jejich přecenění k rozvahovému dni jsou uznány ve výsledku hospodaření příslušného období.

Investice do nemovitostí

Investice do nemovitosti je nemovitost držená za účelem dosažení příjmu z nájemného a/nebo za účelem zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi výstavby k budoucímu použití jako investice do nemovitostí). 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

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

- Je pravděpodobné, že účetní jednotka získá budoucí ekonomické užítky spojené s investicí do nemovitosti
- Náklady spojené s pořízením investice do nemovitosti jsou spolehlivě ocenitelné

Počáteční ocenění

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

Následné oceňování

Pro následné oceňování investic do nemovitostí Fond aplikuje model reálné hodnoty podle IAS 40. Investice do nemovitostí se přeceňují vždy k datu rozvahy. 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. Znalecké ocenění je prováděno jedenkrát ročně, nezávislým, profesionálním odborníkem. Vedení Fondu mu poskytuje veškeré nezbytné informace.

Ocenění na reálnou hodnotu k 31.12. 2019 bylo provedeno na základě znaleckého posudku znaleckého ústavu Grand Thorton Valuations a.s., a to komparativní metodou založenou na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu.

Finanční investice

Majetek jako investiční příležitost jsou i majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem. Společnost s rozhodujícím vlivem (dále také „dceřiná společnost“) je společnost ovládaná Fondem, v níž Fond může určovat finanční a provozní politiku s cílem získat přínosy z činnosti společnosti.

Majetkovou účastí s rozhodujícím vlivem je investice v dceřiné společnosti, kdy Fond přímo nebo nepřímo vlastní více než 50 % hlasovacích práv nebo je schopen vykonávat nad společností kontrolu jiným způsobem.

Majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem jsou oceněny reálnou hodnotou podle IAS 39. Majetkové účasti se přeceňují vždy k datu rozvahy. 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.

Za cenu obvyklou lze považovat cenu tržní, tak jak je definována mezinárodními oceňovacími standardy. Tržní hodnota je odhadem finanční částky a je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVA (The European Group of Valuers) a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval mezinárodní výbor pro standardy oceňování IVSC (International Valuation Standards Committee) jako „odhadovaná částka, za kterou by měly být majetky k datu ocenění směnny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku“.

Pro stanovení hodnoty majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem je použita kombinace následujících elementárních oceňovacích metod a přístupů:

- Metody výnosové
- Metody porovnání
- Metody zjištění věcné hodnoty - majetkové
- Metody účetní hodnoty
- Metody likvidační
- Aplikace metod (porovnání několika oceňovacích metod).

Smlouvy o operativním pronájmu

Fond uzavřel smlouvy o komerčním operativním pronájmu nemovitostí. Fond stanovil, že nese významná rizika a přínosy vyplývající z vlastnictví tohoto majetku. Proto Fond účtuje o tomto pronájmu jako o operativním pronájmu.

Rezervy a podmíněné závazky

Rezerva je zachycena ve výkaze o finanční pozici, pokud Fondu důsledkem minulé události vznikne současný smluvní nebo mimosmluvní závazek, u něhož je pravděpodobné, že k jeho vypořádání bude nezbytný odtok prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž lze spolehlivě odhadnout výši závazku.

Částka zachycená jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů, které budou nezbytné k vypořádání závazku vykázaného k rozvahovému dni, přičemž jsou uvažována všechna rizika a nejistoty s ním spojené. Je-li ocenění rezervy založeno na odhadu budoucích peněžních toků nutných k vypořádání závazku, je účetní hodnota závazku stanovena jako současná hodnota těchto peněžních toků diskontovaná pomocí úrokové sazby před zdaněním, která odráží současné tržní ohodnocení časové hodnoty peněz a specifická rizika.

Výpůjční náklady

Veškeré výpůjční náklady přímo přiřaditelné k akvizici, výstavbě nebo výrobě způsobilých aktiv jsou kapitalizovány a jsou součástí pořizovací ceny aktiv. Ostatní výpůjční náklady jsou považovány za náklady příslušného účetního období.

Finanční aktiva

Z rozsahu finančních aktiv, jak je upravují pravidla IFRS, Fond prezentuje hlavně kategorii „Úvěry a pohledávky“ zahrnující poskytnuté úvěry a zápůjčky, obchodní pohledávky a peněžní prostředky.

Úvěry a zápůjčky, obchodní pohledávky

Pohledávky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady. Následně se oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. Úrokový výnos je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých pohledávek, u nichž je případný úrokový výnos nevýznamný. Tyto pohledávky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

Fond vykazuje opravnou položku k očekávaným úvěrovým ztrátám u investic do dluhových nástrojů, které jsou oceňovány v naběhlé hodnotě nebo do FVTOCI, smluvních aktiv, jakož i úvěrových závazků a finančních záruk. Ztráty ze snížení hodnoty nejsou vykázány u investic do kapitálových nástrojů.

Výše očekávané úvěrové ztráty je aktualizována ke každému datu účetní závěrky tak, aby odrážela změny v úvěrovém riziku od počátečního vykázaní příslušného finančního nástroje.

Očekávaná úvěrová ztráta z těchto finančních aktiv je odhadnuta na základě historických zkušeností, upravené o faktory, které jsou specifické pro tyto dlužníky, obecné ekonomické podmínky a posouzení současného stavu i prognózu podmínek k datu vykázaní, včetně případné časové hodnoty peněz.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního aktiva, resp. pasiva a alokace úrokového výnosu, resp. nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy/výdaje (včetně všech přijatých nebo uhrazených poplatků, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové sazby, transakční náklady a další prémie nebo diskonty) po očekávanou dobu trvání finančního aktiva/pasiva nebo případně po kratší dobu.

Peníze a peněžní ekvivalenty

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peníze v hotovosti, vklady na požádání a jiné krátkodobé vysoce likvidní investice s původní dobou splatnosti tři měsíce a méně.

Finanční závazky

Z rozsahu finančních závazků, jak je upravují pravidla IFRS, Fond prezentuje hlavně kategorii „Ostatní závazky“ zahrnující obchodní závazky, přijaté úvěry a zápůjčky. Tyto závazky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady. Následně se oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. Úrokový náklad je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků, u nichž je případný úrokový náklad nevýznamný. Tyto závazky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

Daně z příjmů

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 zejména z titulu změny ocenění investičního majetku.

Rozpoznání výnosů

Výnosy z pronájmu jsou vykázány lineárně po dobu nájmu, ledaže by existovala jiná vhodnější metoda vzhledem k okolnostem. Smluvní pobídky, jako jsou jednorázové poplatky, nejsou aplikovány. Ostatní smluvní pobídky jako je rent-free nebo snížené nájemné po určité období jsou aplikovány pro některé nájemníky v souladu s nájemními smlouvami a jsou uznány na lineární bázi.

Peníze a peněžní ekvivalenty / výkaz peněžních toků

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peníze v hotovosti, vklady na požádání a jiné krátkodobé vysoce likvidní investice s původní dobou splatnosti tři měsíce a méně.

Výkaz peněžních toků v části peněžního toku z provozní činnosti byl sestaven za použití nepřímé metody, při níž je výsledek hospodaření upravován o dopady nepeněžních transakcí, o časové rozlišení minulých nebo budoucích provozních peněžních příjmů a výdajů a o položky výnosů a nákladů souvisejících s peněžními toky z investičních činností nebo financování.

Výkaz peněžních toků v části peněžního toku z investičních činností a financování byl sestaven za použití přímé metody, při níž jsou zveřejněny hlavní třídy hrubých peněžních příjmů a výdajů.

Spřízněné strany

Fond definoval své spřízněné strany v souladu s IAS 24 Zveřejnění spřízněných stran následovně:

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

a) strana

i) ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným ovládnutím s účetní jednotkou (jde o mateřské podniky, dceřiné podniky a sesterské podniky);

ii) má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv; nebo

iii) spoluovládá takovouto účetní jednotku;

b) strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;

c) strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem;

d) strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku;

e) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno a) nebo d);

f) strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spoluovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo jakýkoliv jednotlivec patří pod písmeno d) nebo e) nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo nepřímo takovýto jednotlivec.

Transakce mezi spřízněnými stranami je převod zdrojů, služeb nebo závazků mezi spřízněnými stranami bez ohledu na to, zda je účtována cena.

Sezónnost

Podnikatelské aktivity Společnosti nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

Odhady

Při přípravě účetní závěrky používá vedení Fondu odhady a stanovuje předpoklady, které mají vliv na uplatnění účetních postupů a na výši majetku, závazků, výnosů a nákladů vykázaných v účetní závěrce. Tyto odhady a předpoklady vycházejí z historických zkušeností a různých dalších faktorů, které jsou považovány za přiměřené k datu sestavení účetní závěrky, a používají se v situaci, kdy účetní hodnoty majetku a závazků nejsou zcela evidentní z jiných zdrojů nebo kdy existuje nejistota při uplatnění jednotlivých účetních postupů. Skutečné výsledky se mohou od odhadů lišit.

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Úpravy účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém jsou tyto odhady revidovány, pokud se revize týká pouze daného účetního období, nebo v období revize a budoucích obdobích, pokud revize ovlivňuje současné i budoucí období.

Odhady a výchozí předpoklady použité v běžném účetním období ovlivňují především hodnotu vykázaných investic do nemovitostí, finančních investic, popřípadě pohledávek.

Ocenění reálnou hodnotou

U nástrojů, pro které neexistuje žádný aktivní trh, Fond používá pro stanovení reálné hodnoty ocenění provedená nezávislým certifikovaným znalcem, která jsou obvykle založena na oceňovacích metodách a technikách, které jsou všeobecně uznávány jako standardy v rámci odvětví.

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

- vstupy úrovně 1 jsou kótované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro totožná aktiva nebo závazky, které má účetní jednotka k dispozici k datu ocenění;
- vstupy úrovně 2 jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou pro aktivum nebo závazek pozorovatelné buď přímo, nebo nepřímo; a
- vstupy úrovně 3 jsou nepozorovatelné vstupy pro aktivum nebo závazek.

Fond vlastní pouze majetek oceňovaný na úrovni 3. Ocenění na úrovni 3 jsou přezkoumávána minimálně jednou ročně nezávislým znaleckým posudkem k 31. prosinci každého kalendářního roku. Ocenění provedené nezávislým certifikovaným znalcem zahrnuje pro stanovení názoru na reálnou hodnotu nemovité věci tři obecně uznávané metody ocenění: nákladovou metodu, metodu tržního porovnání a výnosovou metodu. Při každém ocenění je zvažováno použití všech tří metod ocenění s ohledem na daný typ majetku a účel ocenění. S ohledem na typ nemovitých věcí a skutečnost, že se se srovnatelnými nemovitostmi na trhu běžně obchoduje, byla při stanovení reálné hodnoty aplikována porovnávací metoda, kterou považujeme pro tento typ aktiva za nejvíce vypovídající o reálné hodnotě.

Metoda tržního porovnání určuje hodnotu nemovité věci prostřednictvím analýzy podobných nemovitých věcí nedávno prodaných nebo nabídnutých k prodeji. Analýza je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. Porovnávání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, užitková plocha, velikost pozemku atd.), tak i z pohledu ekonomického efektu nemovité věci. Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Pokud nejsou informace, o již zrealizovaných prodejích dostupné, použijí se tržně nabízené nemovitosti, informace získané z jiných veřejně přístupných zdrojů, odborné odhady realitních a právních kanceláří apod. Takto získané informace o cenách nemovitých věcí se upraví koeficienty cenového porovnání vzhledem k oceňované nemovité věci.

Fond jako investiční jednotka

Fond je investiční jednotkou ve smyslu mezinárodních účetních standardů (IFRS 10) a není tedy povinen sestavovat konsolidovanou účetní závěrku. Fond investice do majetkových účastí oceňuje jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Žádná z majetkových účastí Fondu nebo jeho obhospodařovatelů neposkytuje služby související s investiční činností Fondu.

Fond naplňuje typické znaky investiční jednotky ve smyslu IFRS 10.28, tj. Fond má:

- více než jednu investici;
- více než jednoho investora;
- investory, kteří nejsou s Fondem propojeni; a
- majetkové účasti ve formě podílu na základním kapitálu.

Výše uvedené charakteristiky byly splněny po dobu trvání celého účetního období.



Klasifikace emitovaných investičních akcií

Fond na základě práv a povinností spojených s držením investičních akcií klasifikoval investiční akcie jako finanční závazek a vykazované jako „Čistá aktiva připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup“.

Tato klasifikace byla učiněna především na základě toho, že je s investičními akciemi Fondu dle Statutu čl. 14.12 spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu a současně se jednotlivé třídy akcií liší v alokaci fondové kapitálu dle ZISIF. Fond vydává následující druhy kusových akcií klasifikovaných jako závazek – výkonnostní investiční akcie a prioritní investiční akcie. Akcie Fondu mají podobu listinného cenného papíru (výkonnostní investiční akcie) a zaknihovaného cenného papíru (prioritní investiční akcie) a jsou vydány ve formě na jméno.

Důsledkem je odchýlení ekonomického a účetního zobrazení investičních akcií od právního pojetí, neboť z pohledu české legislativy se jedná o složku vlastního kapitálu, zatímco v této účetní závěrce investiční akcie představují závazek. Na tuto klasifikaci je navázáno účetní zachycení případných dividend, které jsou finančním nákladem fondu.

Ukazatel zisku na akcii

S ohledem na výše uvedené v bodu „Klasifikace emitovaných investičních akcií“ fond neprezentuje ve výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku ukazatel zisku na akcii (základní a zředěný) a v komentářích není obsaženo související zveřejnění. Se zakladatelskými (ve své podstatě v kontextu IAS 33 kmenovými) akciemi není obchodováno. S investičními akciemi je obchodováno, ale jsou klasifikovány jako finanční závazek a současně výsledek za období je vnímám jako přírůstek (úbytek) čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

4 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

4.1 Dlouhodobá aktiva

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 datu rozvahy. 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.

tis. Kč	Budovy, haly a stavby	Samostatné movité věci	Pozemky	Nedokončené investice	Celkem
K 31. prosinci 2017	754 240	633	50 100	1 125	806 098
Přírůstky	50 214	0	3 528	116	53 858
Ocenění	57 084	0	0	0	57 084
Technické zhodnocení	673	0	0	0	673
Úbytky	-24 100	0	-884	-1 125	-26 109
K 31. prosinci 2018	838 111	633	52 744	116	891 604
Přírůstky	0	0	0	0	0
Ocenění	73 802	0	0	0	73 802
Technické zhodnocení	0	0	0	0	0
Úbytky	-9 892	0	-95	0	-9 987
K 31. prosinci 2019	902 021	633	52 649	116	955 419

V souvislosti s investicemi do nemovitostí uznala Společnost k 31. prosinci 2019 ve výsledku hospodaření nájemné a související služby ve výši 32 278 tis. Kč, které jsou prezentovány jako součást tržeb ve výkazu o úplném výsledku. V předchozím účetním období společnost uznala nájemné ve výši 32 541 tis. Kč

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.

Výše přímých provozních nákladů na investice do nemovitostí:

v tis. Kč	Období končící 31/12/2019	Období končící 31/12/2018
Náklady na opravy majetku	1 467	826
Daň z nemovitostí	182	213
Spotřeba energií	1 394	1 952
Pojištění	81	140
CELKEM	3 124	3 131

Vývoj hodnoty investic:

tis. Kč	Nemovitosti k pronájmu	Ostatní	Nedokončené investice	Celkem
K 31. prosinci 2017	804 340	633	1 125	806 098
K 31. prosinci 2018	890 855	633	116	891 604
K 31. prosinci 2019	954 670	633	116	955 419



Hodnoty investičního majetku (bez ostatního vybavení) k 31.12.2019 dle lokalit:

Lokalita	Hierarchie reálné hodnoty	Reálná hodnota (v tis. Kč)
Praha – Karlín, LV 822	Úroveň 3	7 010
Praha – Žižkov, LV 10563	Úroveň 3	9 900
Praha – Josefov, LV 379	Úroveň 3	15 460
Praha – Staré Město, LV 1076	Úroveň 3	85
Praha – Smíchov, LV 8337	Úroveň 3	35 680
Praha – Vinohrady, LV 9703 a 10133	Úroveň 3	9 990
Praha – Dolní Počernice, LV 1055	Úroveň 3	13 870
Praha – Vršovice, LV 6738 a 68	Úroveň 3	39 990
Praha – Karlín, LV 1649	Úroveň 3	21 700
Praha – Karlín, LV 54	Úroveň 3	479 270
České Budějovice, LV 7516	Úroveň 3	3 960
České Budějovice, LV 9774	Úroveň 3	9 200
České Budějovice, LV 10572	Úroveň 3	6 090
České Budějovice, LV 8851	Úroveň 3	13 980
Lipno nad Vltavou, LV 674	Úroveň 3	4 100
Praha – Vinohrady, LV 7296	Úroveň 3	11 730
Praha – Libeň, LV 8485	Úroveň 3	56 790
České Budějovice, LV 3869	Úroveň 3	5 010
Praha – Žižkov, LV 9968 a 1304	Úroveň 3	15 080
Praha – Vinohrady, LV 6642	Úroveň 3	14 560
Praha – Nové Město, LV 4172 a 919	Úroveň 3	24 130
Trutnov, LV 6472	Úroveň 3	45
Hradec Králové, LV 25883, 20564, 21979	Úroveň 3	54 640
Hradec Králové, LV 20510 a 24226	Úroveň 3	5 550
Karlovy Vary, LV 1414	Úroveň 3	19 310
Aš, LV 5251	Úroveň 3	4 350
Mariánské Lázně, LV 1347 a 5119	Úroveň 3	12 300
Mariánské Lázně, LV 1304	Úroveň 3	12 690
Poděbrady, LV 3638	Úroveň 3	30 220
Teplice, LV 6364	Úroveň 3	17 980
Celkem		954 670

Pro investice do nemovitostí klasifikované do Úrovně 3 v rámci hierarchie reálné hodnoty jsou relevantní následující informace:

Významný nepozorovatelný vstup (vstupy):

- Míra kapitalizace, při zohlednění kapitalizace potenciačního příjmu z pronájmu, charakteru nemovitosti a převládajících tržních podmínek.
Citlivost: mírné zvýšení použité míry kapitalizace by vedlo k významnému poklesu reálné hodnoty a naopak.
- Roční tržní nájemné, při zohlednění rozdílů v lokalitě a individuálních faktorů, jako např. fasáda a velikost, mezi srovnatelnými objekty a příslušnou nemovitostí.
Citlivost: významný nárůst použitého nájemného by vedl k významnému nárůstu reálné hodnoty a naopak.
- Porovnání vzorku nemovitých věcí a stanovení střední hodnoty jako základu pro hodnocení
Citlivost: širší porovnávaného vzorku a variační koeficient

Pro jednotlivé investice do nemovitostí byly použity tyto vstupy pro stanovení reálné hodnoty (dle lokality):

Lokalita	Technika ocenění	Významný nepozorovatelný vstup
Praha – Karlín, LV 822	Komparativní metoda	Jednotková cena za m2: 88 970
Praha – Žižkov, LV 10563	Komparativní metoda	Jednotková cena za m2: 107 600
Praha – Josefov, LV 379	Komparativní metoda	Jednotková cena za m2: 177 880
Praha – Staré Město, LV 1076	Komparativní metoda	Jednotková cena za m2: 177 870, koef. 0,5
Praha – Smíchov, LV 8337	Komparativní metoda	Jednotková cena za m2: 78 150
Praha – Vinohrady, LV 9703 a 10133	Komparativní metoda	Jednotková cena za m2: 84 850
Praha – Dolní Počernice, LV 1055	Komparativní metoda	Jednotková cena za m2: 75 480
Praha – Vršovice, LV 6738 a 68	Komparativní metoda	Jednotková cena za m2: 97 530
Praha – Karlín, LV 1649	Komparativní metoda	Jednotková cena za m2: 113 500
Praha – Karlín, LV 54	Komparativní metoda	Jednotková cena za m2: 129 500
České Budějovice, LV 7516	Komparativní metoda	Jednotková cena za m2: 40 220
České Budějovice, LV 9774	Komparativní metoda	Jednotková cena za m2: 45 000
České Budějovice, LV 10572	Komparativní metoda	Jednotková cena za m2: 47 600
České Budějovice, LV 8851	Komparativní metoda	Jednotková cena za m2: 47 600
Lipno nad Vltavou, LV 674	Komparativní metoda	Jednotková cena za m2: 23 295
Praha – Vinohrady, LV 7296	Komparativní metoda	Jednotková cena za m2: 120 400
Praha – Libeň, LV 8485	Komparativní metoda	Jednotková cena za m2: 83 880
České Budějovice, LV 3869	Komparativní metoda	Jednotková cena za m2: 1 400
Praha – Žižkov, LV 9968 a 1304	Komparativní metoda	Jednotková cena za m2: 79 810
Praha – Vinohrady, LV 6642	Komparativní metoda	Jednotková cena za m2: 103 700
Praha – Nové Město, LV 4172 a 919	Komparativní metoda	Jednotková cena za m2: 99 570
Trutnov, LV 6472	Komparativní metoda	Jednotková cena za m2: 440
Hradec Králové, LV 25883, 20564, 21979	Komparativní metoda	Jednotková cena za m2: 42 300
Hradec Králové, LV 20510 a 24226	Komparativní metoda	Jednotková cena za m2: 19 240
Karlovy Vary, LV 1414	Komparativní metoda	Jednotková cena za m2: 23 330
Aš, LV 5251	Komparativní metoda	Jednotková cena za m2: 10 150
Mariánské Lázně, LV 1347 a 5119	Komparativní metoda	Jednotková cena za m2: 10 160
Mariánské Lázně, LV 1304	Komparativní metoda	Jednotková cena za m2: 28 690
Poděbrady, LV 3638	Komparativní metoda	Jednotková cena za m2: 68 200
Teplice, LV 6364	Komparativní metoda	Jednotková cena za m2: 25 400

Finanční investice

Společnost, IČO:	Hierarchie reálné hodnoty	Reálná hodnota (v tis. Kč)
Na Dubovci 6 s.r.o., IČO: 066 76 383	Úroveň 3	16 225
Supreme Project I, s.r.o., IČO: 070 67 097	Úroveň 3	3
Lofty Křižíkova s.r.o., IČO: 287 42 541	Úroveň 3	197
Green Energy Vision s.r.o., IČ 274 53 626	Úroveň 3	789
Supreme Project II, s.r.o. IČO: 070 67 186	Úroveň 3	0
Supreme Franchise s.r.o., IČO: 071 17 795	Úroveň 3	0
Celkem		17 214

4.2. Obchodní a jiné pohledávky

v tis. Kč	31/12/2019	31/12/2018
Pohledávky z obchodního styku	12 790	25 683
Poskytnuté zálohy	10 008	10 152
Dohadné účty aktivní	959	865
Ostatní pohledávky	2 834	2 790
Stát a podobné pohledávky	1 006	837
Jiné pohledávky ve skupině	57 746	36 591
Jiné pohledávky	8 927	8 872
Opravné položky k pohledávkám z obch. styku	-9 015	-3 943
Opravné položky k jiným pohledávkám	-1 375	
Obchodní a jiné pohledávky celkem	83 880	81 847

Tvorba opravných položek

	Stav 31. 12. 2018	Tvorba 2019	Stav 31.12.2019
Opravné položky k pohledávkám z obch. styku	3 943	5 072	9 015
Opravné položky k jiným pohledávkám	0	1 375	1 375
Obchodní a jiné pohledávky celkem	3 943	6 447	10 390

Časová struktura pohledávek z obchodního styku

v tis. Kč	31/12/2019	31/12/2018
Do splatnosti	230	2 083
Po splatnosti 1 – 30 dnů	55	1 800
Po splatnosti 31 – 90 dnů	409	4 410
Po splatnosti 91 – 180 dnů	236	6 156
Po splatnosti 181 – 360 dnů	471	5 460
Po splatnosti 361 dnů a více	9 315	5 774
Pohledávky z obchodního styku celkem	12 790	25 683



4.3. Poskytnuté půjčky spřízněným stranám

v tis. Kč	31/12/2019	31/12/2018
Půjčka Supreme Project I	8 868	8 573
Půjčka Prague Property Project I	265	265
Půjčka Prague Property Project IV	74	74
Půjčka Martin Urman	500	0
Celkem	9 707	8 912

4.4. Peníze

Společnost neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a většina peněz je držena na bankovních účtech, přičemž zůstatek je plně disponibilní pro využití Společností.

4.5. Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	31/12/2019	31/12/2018
Závazky z obchodního styku	7 887	6 938
Přijaté zálohy a kauce	5 092	3 745
Dohadné účty pasivní	3 955	2 931
Stát a podobné závazky	109	0
Jiné závazky ve skupině	8 228	5 894
Jiné závazky	834	1 030
Obchodní a jiné závazky celkem	26 104	20 605

Časová struktura závazků z obchodního styku

v tis. Kč	31/12/2019	31/12/2018
Do splatnosti	364	39
Po splatnosti 1 – 30 dnů	303	209
Po splatnosti 31 – 90 dnů	623	122
Po splatnosti 91 – 180 dnů	34	511
Po splatnosti 181 – 360 dnů	301	5 244
Po splatnosti 361 dnů a více	6 262	813
Pohledávky z obchodního styku celkem	7 887	6 938

4.6. Odložené výnosy

v tis. Kč	31/12/2019	31/12/2018
Odložené výnosy	0	160
Odložené výnosy celkem	0	160



4.7. Úvěry a zápůjčky

v tis. Kč	31/12/2019	31/12/2018
Krátkodobé bankovní úvěry	198 804	208 078
Krátkodobé bankovní úvěry celkem	198 804	208 078

Jedná se úvěrové smlouvy uzavřené s bankovním ústavem Moneta Money Bank a.s. reg. č. 70417002261 na částku 65 000 tis. Kč a reg. č. 70417001976 na 170 000 tis. Kč. Uvedená hodnota úvěru představuje nesplacenou část jistiny ke dni 31. 12. 2019.

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

Fond vydává k Podfondu tři druhy investičních akcií – prioritní investiční akcie (dále také jako „PIA“), prémiové investiční akcie (dále také jako „PRIA“) a výkonnostní investiční akcie (dále také jako „VIA“). za aktuální hodnotu investiční akcie vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných upisovatelem na účet Fondu zřízený pro tento účel.

Akcie Fondu mají podobu listinného (VIA) nebo zaknihovaného (PIA, PRIA) cenného papíru a jsou vydány ve formě na jméno. Hodnota těchto akcií je vyjádřena v českých korunách.

Investiční akcie PIA jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. Investiční akcie byly plně splaceny.

S investičními akciemi vydanými k Podfondu je spojeno právo týkající se podílu na zisku z hospodaření Podfondu a na likvidačním zůstatku při zániku Podfondu s likvidací. S investiční akcií není spojeno hlasovací právo s výjimkou případů, kdy tak stanoví stanovy Fondu, nebo v případech, kdy tak určuje ZISIF nebo ZOK.

S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu.

Pro odkup akcií jsou stanoveny lhůty:

- 4 měsíců ode dne, kdy Investor předložil žádost o odkoupení investičních akcií, pokud žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě maximálně 10.000.000,- Kč (slovy: deset milionů korun českých);
- 6 měsíců ode dne, kdy Investor předložil žádost o odkoupení investičních akcií, pokud žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě vyšší než 10.000.000,- Kč (slovy: deset milionů korun českých), maximálně však v hodnotě 30.000.000,- Kč (slovy: třicet milionů korun českých);
- 12 měsíců ode dne, kdy Investor předložil žádost o odkoupení investičních akcií, pokud žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě vyšší než 30.000.000,- Kč (slovy: třicet milionů korun českých),

Všechny druhy investičních akcií se liší primárně v pravidlech pro alokaci ČAI (nikoliv podílu na zisku).

Cílem Fondu je poskytnout investorům do PIA a PRIA v rámci rozhodného období za určitých podmínek zvýhodněné postavení oproti investorům do VIA při výpočtu aktuální hodnoty investičních akcií tak, aby bylo dosaženo tohoto stavu:

- Cílem Fondu je poskytnout investorům do PIA a PRIA v rámci rozhodného období za určitých podmínek zvýhodněné postavení oproti investorům do VIA při výpočtu aktuální hodnoty investičních akcií tak, aby bylo dosaženo tohoto stavu:
 - v případě růstu hodnoty portfolia Podfondu je veškerý výnos alokován v tomto pořadí:
 - přednostně do růstu hodnoty PIA a PRIA, a to proporcionálně tak, aby oba druhy investičních akcií zaznamenaly totožný procentní nárůst hodnoty až do výše výnosu odpovídající 5,7 % p.a.;



- ii. poté do růstu hodnoty VIA tak, aby zaznamenaly procentní nárůst hodnoty, a to až do výše výnosu odpovídajícího 5,7 % p.a.;
 - iii. poté do růstu hodnoty PIA, PRIA a VIA, a to proporcionálně tak, aby všechny tři druhy investičních akcií zaznamenaly totožný procentní nárůst hodnoty, a to až do výše výnosu odpovídajícího 6,3 % p.a.;
 - iv. poté do růstu hodnoty PRIA a VIA, a to proporcionálně tak, aby oba druhy investičních akcií zaznamenaly totožný procentní nárůst hodnoty až do výše výnosu odpovídajícího 7,8 % p.a.;
 - v. výlučně do růstu hodnoty VIA;
- b. v případě poklesu hodnoty portfolia Podfondu nesou ztrátu přednostně a proporcionálně investoři do VIA a PRIA, teprve následně nesou ztrátu rovněž investoři do PIA;
- c. v případě, že v příslušném rozhodném období nelze dosáhnout růstu hodnoty PIA ve výši odpovídající alespoň 5,7 % p.a. platí, že částka potřebná k dosažení tohoto výnosu bude ve prospěch hodnoty PIA redistribuována na vrub hodnoty VIA;
- d. v případě, že v příslušném rozhodném období po aplikaci pravidel distribuce dle písm. a. až c. hodnota PIA nedosahuje takové výše, jaká by odpovídala dlouhodobému zhodnocení PIA (od data účinnosti zavedení tohoto dlouhodobého cílového minimálního zhodnocení do posledního dne rozhodného období) ve výši odpovídající alespoň 5,7 % p.a. platí, že částka potřebná k dosažení tohoto stavu bude ve prospěch hodnoty PIA redistribuována na vrub hodnoty VIA.

V celých jednotkách	2019	2018
Hodnota investiční akcie PIA	11 784	11 218
Hodnota investiční akcie PRIA	12 362	11 963
Hodnota investiční akcie VIA	38 068	32 123
Počet investičních akcií PIA na začátku období	2 800	2 800
Počet emitovaných investičních akcií PIA v období	445	-
Počet odkoupených investičních akcií PIA v období	-	-
Počet investičních akcií PIA na konci období	3 245	2800
Počet investičních akcií PRIA na začátku období	30 788	30 788
Počet emitovaných investičních akcií PRIA v období	-	-
Počet odkoupených investičních akcií PRIA v období	-	-
Počet investičních akcií PRIA na konci období	30 788	30 788
Počet investičních akcií VIA na začátku období	9 987	9 987
Počet emitovaných investičních akcií VIA v období	-	-
Počet odkoupených investičních akcií VIA v období	-	-
Počet investičních akcií VIA na konci období	9 987	9 987

4.9. Výnosy

v tis. Kč	Období končící 31/12/2019	Období končící 31/12/2018
Tržby z nájmu bytových a nebytových prostor a za spojené služby	32 278	32 541
Ostatní výnosy	116	4
Úrokové výnosy	297	478
Tržby celkem	32 691	33 023

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



4.10. Zisk z prodeje investic

tis. Kč	Období končící 31/12/2019	Období končící 31/12/2018
Tržby z prodeje nemovitostí	10 289	30 000
Zůstatková cena prodané nemovitosti	9 987	24 500
Celkem	302	5 500

tis. Kč	Období končící 31/12/2019	Období končící 31/12/2018
Tržby z prodeje obchodního podílu	0	6 500
Zůstatková cena obchodního podílu	0	0
Celkem	0	6 500

4.11. Osobní náklady

tis. Kč	Období končící 31/12/2019	Období končící 31/12/2018
Odměny členům statutárních orgánů	0	24
Náklady na soc. a zdr. pojištění	0	8
Celkem	0	32

4.12. Nakoupené dodávky

v tis. Kč	Období končící 31/12/2019	Období končící 31/12/2018
Náklady na obhospodařování a administraci	1 657	930
Náklady na depozitáře	379	288
Náklady na audit	119	73
Náklady na opravy majetku	1 467	826
Emise akcií a správa CP	50	52
Spotřeba materiálu	132	35
Spotřeba energií	1 393	1 952
Správa nemovitostí	4 271	4 203
Ostatní náklady	72	82
Celkem	9 540	8 441

4.13. Finanční náklady

v tis. Kč	Období končící 31/12/2019	Období končící 31/12/2018
Úrokové náklady z bankovního úvěru	9 975	9 035
Úrokové náklady z dluhopisů	2 172	2 172
Ostatní finanční náklady	56	86
Celkem	12 203	11 293

4.14. Daně ze zisku

Daň je kalkulována z daňového zisku sazbou 5 % pro Základní investiční fond

V tis. Kč	Období končící 31/12/2018	Období končící 31/12/2018
Splatný daňový náklad	167	250
Odložený daňový náklad	189	81
Daň ze zisku	356	331

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

Aktivum	Účetní hodnota	Daňová hodnota	Přechodný rozdíl	Odložený daňový závazek
K 31. prosinci 2018				
Investice do nemovitostí	891 604	474 633	416 971	20 849
K 31. prosinci 2019				
Investice do nemovitostí	955 303	460 743	494 560	24 728
- Vliv přecenění				3 690
- Odložený daňový náklad				189

4.15. Dluhopisy

V tis. Kč

Název	Objem emise	Jmenovitá hodnota	Hodnota emise	Splatnost
Dluhopis (Prague Properties)	3 100 000	1	3 100 000	31.12.2027
Dluhopis (Rodus)	10 000 000	1	10 000 000	31.12.2027
Dluhopis (ACD Palace)	5 000 000	1	5 000 000	31.12.2027

Dluhopisy byly emitovány právními předchůdci fondu, společnostmi Prague Properties s.r.o., Rodus s.r.o. a ACD Palace s.r.o. a do závazků fondu přešly v rámci fúze s rozhodným dnem 1. 7. 2017.

5. 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:

Poskytnutý úvěr – 500 tis. Kč



Jiné pohledávky – 56 425 tis. Kč

Závazky:

Emitované dluhopisy – 18 100 tis. Kč

Jiné dlouhodobé závazky – 12 618 tis. Kč

Osoby ovládané fondem:

Spřízněná osoba	IČO	Místo podnikání	Výše vlastnického podílu
Lofty Křížkova s.r.o.	287 42 541	Česká republika	100 %
Green Energy Vision s.r.o.	274 53 626	Česká republika	100 %
Na Dubovci 6 s.r.o.	066 76 383	Česká republika	100 %
Supreme Project I s.r.o.	070 67 097	Česká republika	100 %
Supreme Project II s.r.o.	070 67 186	Slovensko	100 %
Supreme Franchise s.r.o.	071 17 795	Česká republika	100 %

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, nebo zápočtu. Společnost nepřistoupila ke snížení hodnoty žádné z evidovaných pohledávek.

Povaha vztahů k emitentovi:

Spřízněná osoba	Pohledávky k 31/12/2019	Závazky k 31/12/2019	Vztah k emitentovi	Popis transakce	Hodnota Transakce
Boutique Suites s.r.o.	826	162	Ostatní spřízněné strany	Smlouva o nájmu ze dne 1.9.2019	Fond jako pronajímatel obdrží 85 % vybraného podnájemného
Boutique Lofts s.r.o.	1 943	0	Ostatní spřízněné strany	Smlouva o nájmu ze dne 1.9.2019	Fond jako pronajímatel obdrží fixní částku nájemného ve výši 1 605 428 Kč / měs.
Capital Trust a.s.	99	948	Ostatní spřízněné strany	Smlouva o spolupráci a poskytování služeb ze dne 1.1.2019	Capital trust a.s. jako poskytovatel obdrží měsíční odměnu 200 Kč za každou spravovanou jednotku
Prague Property Project I s.r.o.	265	0	Ostatní spřízněné strany	Smlouva o úvěru	Nesplacený úrok
Prague Property Project IV s.r.o.	74	0	Ostatní spřízněné strany	Smlouva o úvěru	Nesplacený úrok
Supreme Project I s.r.o.	8 744	0	Osoba ovládaná fondem	Smlouva o úvěru ze dne 4.5.2018	Supreme Project I s.r.o. jako úvěrováný dostal úvěrující rámec max. 50 mil. Kč

Prague Property Portfolio a.s.	0	1 550	Ostatní spřízněné strany	Smlouvy o úvěru	Na společnost přešly závazky z úvěrů v rámci fúze s rozhodným dnem 1.7.2018
--------------------------------	---	-------	--------------------------------	--------------------	--

Odměny klíčového vedení

Společnost nemá žádné kmenové zaměstnance a osobní náklady prezentované ve výkazu úplného výsledku jsou důsledkem pracovních vztahů uzavřených na základě dohod o provedení práce.

V prezentovaném období nebyly vyplaceny žádné odměny či jiné výhody členům orgánů společnosti – představenstvu a dozorčí radě.

6 Řízení rizik

Řízení rizik

V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik a v jejich řízení.

Typy podstupovaných rizik

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.

Rizika, jimž je Fond vystaven z důvodu svých aktivit a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve Statutu Fondu.

Nejvýznamnější podstupovaná tržní rizika jsou riziko ceny nemovitostí a úrokové riziko úvěrů a pohledávek. Obě rizika považujeme za mírná.

Úvěrové riziko

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

Úvěrové riziko je vzhledem k objemu poskytnutých úvěrů a pohledávek v aktivech fondu nevýznamné.

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. Fond řídí likviditu také na základě limitu minimálního zůstatku na běžném účtu ve výši 500 tis. Kč.



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 ZISIF, musí být veškeré investice Fondu realizovány v souladu s platným Statutem Fondu a podléhají kontrole ze strany depozitáře Fondu, kterým je UniCredit Bank Czech republik a.s., na základě smlouvy o výkonu činnosti depozitáře.

Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

typ expozice	typ rizika	protistrana	hodnota	koncentrace
běžné účty	úvěrové, úrokové	Moneta	13 270	1,22%
běžné účty	úvěrové, úrokové	ČSOB	45	0,01%
pokladna	úvěrové, úrokové		15	0,00%
běžné účty	úvěrové, úrokové	Celkem	13 330	1,23%
nemovitosti	tržní riziko		955 419	88,50%
obchodní podíly	tržní riziko		17 214	1,76%
úvěry	úvěrové, úrokové		9 707	0,89%
úvěry	úvěrové, úrokové		16 201	1,50%
úvěry	úvěrové, úrokové	stát	1 006	0,01%
úvěry	úvěrové, úrokové		66 673	6,17%
úvěry	úvěrové, úrokové	Celkem	93 587	8,67%
Celkový součet			1 079 551	100,00%

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Celkem
Standartní	16 207	66 897	13 330	96 434
Po splatnosti		10 483		10 483
Přesmlouvané				
Ztrátové				
Celkem	16 207	77 380	13 330	106 917

Likviditní riziko – splatnost pasiv

a) Bez finančních derivátů v tis. Kč

	<1 Y	1 – 5 Y	>5 Y	Celkem
Pevný kupon	224 875	30 718	0	255 593
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

Tržní riziko – analýza citlivosti v tis. Kč

Analýza citlivosti zobrazuje potenciální vliv změny tržních podmínek na hodnoty obhospodařovaného majetku a dopad na výkazy zisku a ztráty a hodnotu vlastního kapitálu.

Hodnota (majetku) znamená expozici podléhající tržnímu riziku a ukazuje míru kvantitativního dopadu.

Parametr je odhad potenciální roční změny na trhu a ukazuje míru potenciálního kvalitativního dopadu.

hodnota * parametr = potenciální dopad tržního rizika

riziko ceny nemovitostí ve výstavbě – parametr je vyjádřený v % a znamená přecenění směrem dolů

úrokové riziko úvěrů – parametr je vyjádřený v % a znamená vliv posunu úrokové křivky směrem vzhůru

	Hodnota*parametr	Zisk a ztráta	Vlastní kapitál
riziko ceny nemovitostí	955 419*15%	143 313	-
úrokové riziko úvěrů	93 587*1%	-	-
riziko ceny obchodního podílu	17 214*15%	2 582	

7 Provozní segmenty

Fond vykazuje informace o segmentech prvotně podle rozdílů ve službách, kterými je pronájem nemovitostí

Definice provozních segmentů:

- Bytové a nebytové domy – jedná se o pronajímání bytových a nebytových prostor
- Segment Ostatní představuje Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření a poskytnuté půjčky

Informace o segmentech je možné analyzovat takto:

	Bytové a nebytové domy	Ostatní	Celkem
31. prosince 2019			
Výnosy z pronajatých nemovitostí	32 278	0	32 378
Zisk z prodeje investic do nemovitostí	302	0	302
Ostatní výnosy	116	0	116
Přímé náklady související s pronajatými nemovitostmi	-8 696	-844	-9 540
Ostatní provozní náklady	-6 737	-439	-7 176
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí	70 112	-417	69 695
Provozní výsledek hospodaření	87 375	-1 700	85 675
Úrokové výnosy	0	297	297
Úrokové náklady	-11 932	-215	-12 147
Ostatní finanční náklady	-55	1	-56
Finanční výsledek hospodaření	-11 987	81	-11 906
Výsledek hospodaření před zdaněním	75 388	-1 619	73 769
Daň z příjmu za běžnou činnost	-356	0	-356
Výsledek hospodaření za účetní období	75 032	-1 619	73 413
Úplný hospodářský výsledek za účetní období po zdanění	75 032	-1 619	73 413
Aktiva	1 052 630	26 921	1 079 551
Závazky	1 052 630	26 921	1 079 551



8 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.

9 Události po rozvahovém dni

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí. Obhospodařovatel fondu pečlivě monitoruje situaci a hledá způsoby, jak minimalizovat dopad této pandemie na činnost fondu.

Do data schválení této výroční zprávy a účetní závěrky nedošlo k žádným zásadním negativním skutečnostem, které by měly vliv na hospodaření fondu ve významném rozsahu. Fond je ve vynikající ekonomické kondici, nečerpá vysoké úvěry od bankovního sektoru a k financování své činnosti využívá zejména vlastní zdroje a zdroje akcionářů. Výsledky za uplynulé období roku 2020 jsou srovnatelné s výsledky roku 2019. I přes tuto skutečnost jsou přijímána opatření související s ochranou před COVID-19. Byly pozastaveny na přechodnou dobu nové investice a též nebudou čerpány žádné nové úvěry, které v současné době za stávající situace nejsou ani potřeba. Protože se situace neustále vyvíjí, obhospodařovatel není v současné době schopné spolehlivě kvantifikovat potenciální dopady těchto událostí na fond a jeho dceřiné společnosti. Přesnější dopady COVID-19 na bude možné identifikovat až ve druhé polovině roku 2020, a to především jako důsledky státních zásahů vyplývajících z nouzového stavu. Jakýkoliv negativní vliv, respektive ztráty, zahrne fond do účetní závěrky v roce 2020.

S ohledem i na výše uvedené obhospodařovatel zvážil potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a dospěl k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad neomezené doby trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2019 zpracována za předpokladu, že fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti. Lze však důvodně očekávat, že výše uvedená situace ovlivní v průběhu účetního období roku 2020 reálnou hodnotu majetku a dluhů fondu.

Žádné další významné události po datu účetní závěrky nenastaly.

V Praze dne 20. dubna 2020



Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA

pověřený zmocněnec statutárního ředitele
společnosti AVANT investiční společnost, a.s.



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

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

Ovládaná osoba:	FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
IČO:	042 03 241
Sídlo:	Elišky Krásnohorské 10/2, 110 00 Praha 1

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

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

Osoby ovládající

Osoba ovládající: **Martin Urman**
 Dat. nar.: 9. 10. 1969
 Bytem: Elišky Krásnohorské 10/2, 110 00 Praha 1
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Obchodní firma: **Boutique Suites, s.r.o.**
 IČO: 276 42 151
 Sídlo: Elišky Krásnohorské 10/2, 110 00 Praha 1
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu

Obchodní firma: **CAPITAL Trust, a.s.**
 IČO: 257 49 951
 Sídlo: Elišky Krásnohorské 10/2, 110 00 Praha 1
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu

Obchodní firma: **COOPERA I, s.r.o.**
 IČO: 020 26 601
 Sídlo: Elišky Krásnohorské 10/2, 110 00 Praha 1
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti Supreme Project II, s.r.o., která vlastní 98% podíl na základním kapitálu společnosti COOPERA I, s.r.o.

Obchodní firma: **COOPERA II, s.r.o.**
 IČO: 020 26 767
 Sídlo: Elišky Krásnohorské 10/2, 110 00 Praha 1
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., která vlastní

100% podíl na základním kapitálu společnosti Supreme Project II, s.r.o., která vlastní 98% podíl na základním kapitálu společnosti COOPERA II, s.r.o.

Obchodní firma: **COOPERA Praha, s.r.o.**
 IČO: 020 26 546
 Sídlo: Elišky Krásnohorské 10/2, 110 00 Praha 1
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti Supreme Project II, s.r.o., která vlastní 98% podíl na základním kapitálu společnosti COOPERA Praha, s.r.o.

Obchodní firma: **FQI Supreme, a.s.**
 IČO: 071 76 368
 Sídlo: Elišky Krásnohorské 10/2, 110 00 Praha 1
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu

Obchodní firma: **Green Energy Vision, s.r.o.**
 IČO: 274 53 626
 Sídlo: Elišky Krásnohorské 10/2, 110 00 Praha 1
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti Green Energy Vision, s.r.o.

Obchodní firma: **Lofty Křižíkova, s.r.o.**
 IČO: 287 42 541
 Sídlo: Elišky Krásnohorské 10/2, 110 00 Praha 1
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti Lofty Křižíkova, s.r.o.

Obchodní firma: **Na Dubovci 6 s.r.o.**
 IČO: 066 76 383
 Sídlo: Elišky Krásnohorské 10/2, 110 00 Praha 1
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti Na Dubovci 6 s.r.o.

Obchodní firma: **Property Managers s.r.o.**
 IČO: 064 58 327
 Sídlo: Elišky Krásnohorské 10/2, 110 00 Praha 1
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu

Obchodní firma: **Real Estate Jobs s.r.o.**
 IČO: 274 20 701
 Sídlo: Elišky Krásnohorské 10/2, 110 00 Praha 1
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu

Obchodní firma: **Supreme Franchise, s.r.o.**
 IČO: 071 17 795
 Sídlo: Elišky Krásnohorské 10/2, 110 00 Praha 1
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti Supreme Franchise, s.r.o.

Obchodní firma: **Supreme Project I, s.r.o.**
 IČO: 070 67 097
 Sídlo: Elišky Krásnohorské 10/2, 110 00 Praha 1
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti Supreme Project I, s.r.o.

Obchodní firma: **Supreme Project II, s.r.o.**
 IČO: 070 67 186
 Sídlo: Elišky Krásnohorské 10/2, 110 00 Praha 1
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti Supreme Project II, s.r.o.

Obchodní firma: **SUPREME Solution s.r.o.**
 IČO: 073 26 807
 Sídlo: Elišky Krásnohorské 10/2, 110 00 Praha 1
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu společnosti FQI Supreme, a.s., která vlastní 50% podíl na základním kapitálu společnosti SUPREME Solution s.r.o. a prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu společnosti CAPITAL Trust, a.s., která vlastní 50% podíl na základním kapitálu společnosti SUPREME Solution s.r.o.

c) Způsob a prostředky ovládaní

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

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

V Účetním období nebyla učiněna žádná jednání učiněna na popud nebo v zájmu osob dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. d) ZOK).

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

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
FQI CAPITAL, a.s.	Smlouva o rámcovém úvěru	15. 7. 2015	úvěr	úrok
FQI CAPITAL, a.s.	Smlouva o příplatku mimo ZK	30. 10. 2015	příplatek	-

FQI CAPITAL, a.s.	Smlouva o příplatku mimo ZK	1. 12. 2016	příplatek	-
FQI CAPITAL, a.s.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	1. 12. 2016	započtení	započtení
Martin Urman	Smlouva o převodu obchodního podílu společnosti Loftý Křížíkova, s.r.o.	4. 5. 2016	vlastnické právo k podílu ve společnosti	peněžní prostředky
Martin Urman	Smlouva o převodu obchodního podílu společnosti Free Energy Vision, s.r.o.	4. 10. 2016	vlastnické právo k podílu ve společnosti	peněžní prostředky
Martin Urman	Smlouva o převodu obchodního podílu společnosti Prague Properties s.r.o.	27. 2. 2017	vlastnické právo k podílu ve společnosti	peněžní prostředky
Martin Urman	Smlouva o zápůjčce	20. 3. 2017	zápůjčka	úrok
Supreme Project I, s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	4. 5. 2018	úvěr	úrok
CAPITAL Trust, a.s.	Smlouva o spolupráci a poskytování služeb	1. 1. 2019	odměna	služba
CAPITAL Trust a.s.	Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání	1. 1. 2019	nebytový prostor	nájem
Boutique Lofts, s.r.o.	Smlouva o nájmu bytů	1. 9. 2019	bytové a nebytové prostory	nájem
Boutique Suites, s.r.o.	Smlouva o nájmu bytů	1. 9. 2019	bytové a nebytové prostory	nájem

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

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

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

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


Prohlášení statutárního orgánu

Statutární orgán Fondu tímto prohlašuje, že:

- informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pocházejí z vlastní činnosti statutárního orgánu ovládané osoby anebo které si statutární orgán ovládané osoby pro tento účel opatřil z veřejných zdrojů anebo od jiných osob; a
- statutárnímu orgánu ovládané osoby nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích ovládané osoby a v této zprávě uvedeny nejsou.

Zpracoval: Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA
Funkce: pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.
Dne: 27. 3. 2020

Podpis:


.....

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

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (tis. CZK)	Reálná hodnota k rozvahovému dni (tis. CZK)
Celkem nemovité věci zapsané na LV č. 379, k. ú. Josefov, obec Praha 11	9 020	15 460
Celkem nemovité věci zapsané na LV č. 8337, k. ú. Smíchov, obec Praha 30	30 000	34 480
Celkem nemovité věci zapsané na LV č. 1055, k. ú. Dolní Počernice, obec Praha 12	11 970	13 870
Celkem nemovité věci zapsané na LV č. 6738 a 68, k. ú. Vršovice, obec Praha 30	28 880	39 990
Celkem nemovité věci zapsané na LV č. 1649, k. ú. Karlín, obec Praha 23	22 470	21 700
Celkem nemovité věci zapsané na LV č. 54, k. ú. Karlín, obec Praha	349 080	479 240
Celkem nemovité věci zapsané na LV č. 8851, k. ú. České Budějovice 3, obec České Budějovice 11	10 690	13 980
Celkem nemovité věci zapsané na LV č. 7296, k. ú. Vinohrady, obec Praha 12	11 920	11 730
Celkem nemovité věci zapsané na LV č. 8485, k. ú. Libeň, obec Praha	60 270	56 790
Celkem nemovité věci zapsané na LV č. 9968 a 1304, k. ú. Žižkov, obec Praha 12	13 930	15 080
Celkem nemovité věci zapsané na LV č. 6642, k. ú. Vinohrady, obec Praha 9	8 560	14 560
Celkem nemovité věci zapsané na LV č. 4172 a 919, k. ú. Nové Město, obec Praha	15 090	24 310
Nemovité věci zapsané na LV č. 25883, LV č. 20564 a LV č. 21979 obec Hradec Králové, k.ú. Hradec Králové	40 000	54 640
Nemovité věci zapsané na LV č. 7801, k.ú. Karlovy Vary, obec Karlovy Vary	20 000	19 310
Nemovité věci zapsané na LV č. 1347 a č. 5119, k. ú. Mariánské Lázně, obec Mariánské Lázně	8 600	12 300

Nemovité věci zapsané na LV č. 1304, k.ú. Úšovice, obec Mariánské Lázně	8 900	12 690
Nemovité věci zapsané na LV č. 3638, k.ú. Poděbrady, obec Poděbrady	21 000	30 220
Nemovité věci zapsané na LV č. 6364, k.ú. Teplice, obec Teplice	10 550	17 980
Na Dubovci 6 s.r.o.	15 400	16 225

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

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

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

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

Český Hrad SICAV, a.s. IČO: 065 05 694	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Československý nemovitostní fond SICAV, a.s. IČO: 065 61 705	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
EnCor Funds SICAV, a.s. IČO: 067 60 295	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
AMAP Private Equity Fund SICAV a.s. IČO 08613893	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 035 32 534	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
PREVALENT SICAV, a.s. IČO: 036 09 260	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
HPT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 036 48 630	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
BOHEMIA investiční fond, a.s. IČO: 037 54 774	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 042 03 241	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
AVANT Private Equity investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 043 53 447	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 046 22 669	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
GROWWS SICAV a.s. IČO: 067 11 235	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
TOLAR SICAV a. s. IČO: 066 97 615	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
AVANT Finance SICAV a. s. IČO: 066 97 674	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
CFH investiční fond SICAV, a.s. IČO: 073 17 930	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Fond Českého Bydlení SICAV, a.s. IČO: 068 72 778	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
4 Gimel Investments SICAV, a.s. IČO: 069 61 126	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
REIT-CZ investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 071 96 555	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Forte investiční fond SICAV, a.s. IČO: 071 52 906	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
r2p invest SICAV, a.s. IČO: 073 15 899	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
SPIILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 051 94 148	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Czech Capital RE Fund SICAV, a.s. IČO: 052 12 634	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
SPM FINANCE investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 053 43 038	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
CORE CAPITAL SICAV, a.s. IČO: 049 95 589	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano

GARTAL Investment fund SICAV a.s. IČO: 054 79 819	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 056 70 047	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
VALOUR investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 055 74 005	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
BIDLI investiční fond SICAV, a.s. IČO: 075 25 869	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
STRL Group SICAV, a.s. IČO: 077 48 914	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
SKGT Fund investiční fond SICAV, a.s. IČO: 077 42 797	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
TREBITSCH investiční fond SICAV, a.s. IČO: 078 21 158	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Vihorev.Capital SICAV, a.s. IČO: 076 70 184	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
RESIDENTO SICAV, a.s. IČO: 076 69 429	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
NemoMix Fund SICAV a.s. IČO: 081 07 238	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s. IČO: 080 31 444	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
PROPERITY FUND SICAV, a.s. IČO: 085 31 641	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
NWT FUND SICAV, a.s. IČO: 082 79 306	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Společenství vlastníků k Chlumu 243, 244, Dýšina, IČO: 263 31 853	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
CRUIYFF a.s. IČO: 242 87 172	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
DRFG Invest IV. a.s. IČO: 060 38 697	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
APE Development, a.s. IČO: 062 41 310	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Ibara Investment a.s. IČO: 039 30 505	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Land Value Holding, a.s. IČO: 069 98 674	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
FQI Supreme, a.s. IČO: 071 76 368	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
NatEn, a.s. IČO: 042 60 732	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Startec Ventures SICAV a.s. IČO: 051 75 925	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
FAMILY ACE s.r.o. IČO: 052 98 296	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. IČO: 055 04 643	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
BHS DYNAMIC FUND SICAV, a.s. IČO: 055 04 660	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Clean Future Battery a.s. IČO: 079 90 189	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Good Value Investments SICAV, a.s. IČO: 024 31 491	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne

ENGINE CLASSIC CARS SICAV, a.s. IČO: 037 60 073	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Na Dubovci 6, s.r.o. IČO: 066 76 383	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne

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

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

Československý nemovitostní fond SICAV, a.s. IČO: 065 61 705	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Český Hrad SICAV, a.s. IČO: 065 05 694	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 056 70 047	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
EnCor Funds SICAV, a.s. IČO: 067 60 295	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Farma Český les s.r.o. IČO: 041 57 524	Člen statutárního orgánu	Ano
Farma Haná s.r.o. IČO: 042 48 546	Člen statutárního orgánu	Ano
Farma Litoměřice s.r.o. IČO: 043 40 612	Člen statutárního orgánu	Ano
Farma Svitavy s.r.o. IČO: 042 03 763	Člen statutárního orgánu	Ano
Fond Českého Bydlení SICAV, a.s. IČO: 068 72 778	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Forte investiční fond SICAV, a.s. IČO: 071 52 906	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 042 03 241	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
GARTAL Investment fund SICAV a.s. IČO: 054 79 819	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
GROWWS SICAV a.s. IČO: 067 11 235	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
HPT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 036 48 630	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
MOF INVEST uzavřený investiční fond, a.s. IČO: 242 23 824	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 241 30 249	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 046 22 669	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
NemoMix Fund SICAV a.s. IČO: 081 07 238	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
NWT FUND SICAV, a.s. IČO: 082 79 306	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
PILSENINVEST SICAV, a.s. IČO: 285 50 536	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
PREVALENT SICAV, a.s. IČO: 036 09 260	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
PROPERITY FUND SICAV, a.s. IČO: 085 31 641	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
r2p invest SICAV, a.s. IČO: 073 15 899	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
REIT-CZ investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 071 96 555	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano

RENDIT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 044 72 411	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
RESIDENTO SICAV, a.s. IČO: 076 69 429	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s. IČO: 058 70 160	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
SEMPER SICAV, a.s. IČO: 062 96 921	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
SKGT Fund investiční fond SICAV, a.s. IČO: 077 42 797	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 051 94 148	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
SPM FINANCE investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 053 43 038	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
TOLAR SICAV a. s. IČO: 066 97 615	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Tourbillon Invest SICAV, a.s. IČO: 060 81 436	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
TREBITSCH investiční fond SICAV, a.s. IČO: 078 21 158	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
TUTAMEN SICAV, a.s. IČO: 059 79 528	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
VALOUR investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 055 74 005	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Vihorev.Capital SICAV, a.s. IČO: 076 70 184	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
ZDD pozemková a.s. IČO: 062 44 742	Člen dozorčí rady	Ano
AE ACQUISITION I, a.s. IČO: 051 88 636	Člen statutárního orgánu	Ne
APE Development, a.s. IČO: 062 41 310	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. IČO: 055 04 643	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Clean Future Battery a.s. IČO: 079 90 189	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
DRFG Invest IV. a.s. IČO: 060 38 697	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
ENGINE CLASSIC CARS SICAV, a.s. IČO: 037 60 073	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
FAMILY ACE, a.s. IČO: 052 98 296	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
FQI CAPITAL, a.s. IČO: 041 77 967	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
FQI Supreme, a.s. IČO: 071 76 368	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Ibara Investment a.s. IČO: 039 30 505	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
K-INVEST uzavřený investiční fond, a.s. IČO: 242 49 319	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Land Value Holding, a.s. IČO: 069 98 674	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne

NatEn, a.s. IČO: 042 60 732	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
NC Červené vršky s.r.o. IČO: 057 65 633	Člen statutárního orgánu	Ne
NWD SICAV a.s. IČO: 052 85 437	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Richfox Capital Funds SICAV, a.s. IČO: 056 41 497	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Startec Ventures SICAV a.s. IČO: 051 75 925	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
STRL Group SICAV, a.s. IČO: 077 48 914	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Use It Up a.s. IČO: 053 60 978	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne

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

Společnost	Funkce	Trvání angažmá
Boutique Lofts, s.r.o. IČO: 075 63 647	Člen statutárního orgánu	Ano
Boutique Suites, s.r.o. IČO: 276 42 151	Člen statutárního orgánu	Ano
	Společník	Ano
Boutique Suites Old Town, s.r.o. IČO: 053 82 904	Člen statutárního orgánu	Ano
CAPITAL Trust, a.s. IČO: 257 49 951	Člen statutárního orgánu	Ano
	Člen správní rady	Ano
	Jediný akcionář	Ano
CinzovniDomy CZ s.r.o. IČO: 274 54 177	Člen statutárního orgánu	Ano
COOPERA I, s.r.o. IČO: 020 26 601	Člen statutárního orgánu	Ano
	Společník	Ano
COOPERA II, s.r.o. IČO 020 26 767	Člen statutárního orgánu	Ano
	Společník	Ano
COOPERA Praha, s.r.o. IČO: 020 26 546	Člen statutárního orgánu	Ano
	Společník	Ano
FQI Supreme, a.s. IČO: 071 76 368	Člen statutárního orgánu	Ano
	Jediný akcionář	Ano
	Člen správní rady	Ano
FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 042 03 241	Člen správní rady	Ano
	Jediný akcionář	Ano

Green Energy Vision, s.r.o. IČO: 274 53 626	Člen statutárního orgánu	Ano
	Společník	Ne
Lofty Křížíkova, s.r.o. IČO: 287 42 541	Člen statutárního orgánu	Ano
Na Dubovci 6, s.r.o. IČO: 066 76 383	Člen statutárního orgánu	Ano
Prague Property Portfolio, a.s. IČO: 276 21 391	Člen statutárního orgánu	Ano
	Člen správní rady	Ano
Prague Property Project I, s.r.o. IČO: 276 42 143	Člen statutárního orgánu	Ano
Property Managers s.r.o. IČO: 064 58 327	Člen statutárního orgánu	Ano
	Společník	Ano
Real Estate Jobs s.r.o. IČO: 274 20 701	Člen statutárního orgánu	Ano
	Společník	Ano
Společenství vlastníků jednotek domu Košická 68, Praha 10 IČO 281 62 064	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Supreme Franchise, s.r.o. IČO: 071 17 795	Člen statutárního orgánu	Ano
Supreme Project I, s.r.o. IČO: 070 67 097	Člen statutárního orgánu	Ano
Supreme Project II, s.r.o. IČO: 070 67 186	Člen statutárního orgánu	Ano
SUPREME Solution s.r.o. IČO: 073 26 807	Člen statutárního orgánu	Ano
AAB Real Estate s.r.o. IČO: 272 16 039	Prokurista	Ne
	Společník	Ne
Aralka s.r.o. IČO: 271 72 970	Prokurista	Ne
	Společník	Ne
BauDepo s.r.o. IČO: 276 56 632	Člen statutárního orgánu	Ne
DELTA Investiční společnost, a.s. IČO: 032 32 051	Člen statutárního orgánu	Ne
EU Franchising, s.r.o. IČO: 276 42 682	Člen statutárního orgánu	Ne
	Společník	Ne
FQI a.s. IČO: 282 13 505	Člen statutárního orgánu	Ne
	Člen správní rady	Ne
	Jediný akcionář	Ne
FQI CAPITAL, a.s. IČO: 041 77 967	Člen statutárního orgánu	Ne
	Člen správní rady	Ne

	Jediný akcionář	Ne
Immo Prague s.r.o., IČO: 270 89 312	Člen statutárního orgánu	Ne
Prague Properties s.r.o. IČO: 270 92 241	Člen statutárního orgánu	Ne
	Společník	Ne
Prague Property Project III, s.r.o. IČO: 276 43 158	Člen statutárního orgánu	Ne
Prague Property Project IV, s.r.o. IČO: 276 42 089	Člen statutárního orgánu	Ne
Prague Property Project V, s.r.o. IČO: 276 42 135	Člen statutárního orgánu	Ne
Prague Property Project VIII, s.r.o. IČO: 276 42 038	Člen statutárního orgánu	Ne
Prague Property Project IX, s.r.o. IČO: 276 42 071	Člen statutárního orgánu	Ne
Prague Property Project eleven, s.r.o. IČO: 278 66 416	Člen statutárního orgánu	Ne
Prague Property Project sixteen, s.r.o. IČO: 278 75 512	Člen statutárního orgánu	Ne
Prague Property Project thirteen, s.r.o. IČO: 278 75 008	Člen statutárního orgánu	Ne
PrestissImmo s.r.o. IČO: 276 22 967	Člen statutárního orgánu	Ne
Společenství vlastníků jednotek domu Grafická 37/958, Praha IČO: 289 44 402	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Společenství vlastníků jednotek domu Na Dědince 818/11, Praha 8 IČO: 246 55 694	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Společná databáze realitních kanceláří ČR, s.r.o. v likvidaci IČO: 254 13 511	Člen statutárního orgánu	Ne
	Společník	Ne
URMAN GROUP s.r.o. IČO: 257 63 652	Člen statutárního orgánu	Ne
	Společník	Ne
Zenexto Sky C1.1, s.r.o. IČO: 047 96 799	Člen statutárního orgánu	Ne
	Společník	Ne

Informace o společnostech, ve kterých byla Bc. Kristýna Ishihara Palšovič, MSc. členem správních, řídicích, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

Společnost	Funkce	Trvání angažmá
FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 042 03 241	Pověřený zmocněnec	Ano
ISHIHARA TRADING CO., s.r.o. IČO: 282 31 058	Jednatel	Ano
	Společník	Ano