

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

FQI TRUST podfond CinzovniDomy

POLOLETNÍ ZPRÁVA FONDU VČETNĚ PODFONDŮ

Za pololetí od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021

OBSAH

1. Seznam použitých pojmů a zkratk.....	3
2. Seznam příloh pololetní zprávy.....	3
3. Základní údaje o emitentovi.....	4
4. Příloha č. 1 – Mezitímní účetní závěrka Fondu.....	11
5. Příloha č. 2 – Komentář k mezitímní účetní závěrce Fondu.....	14
6. Příloha č. 3 – Mezitímní účetní závěrka Podfondu.....	18
7. Příloha č. 4 – Komentář k mezitímní účetní závěrce Podfondu.....	22
8. Řízení rizik.....	28
9. Provozní segmenty.....	30
10. Podmíněná aktiva a podmíněné závazky.....	30
11. Údaje o podstatných změnách stanov nebo statutu Podfondu, ke kterým došlo v průběhu sledovaného období.....	30
12. Informace o předpokládaném vývoji Podfondu.....	30
13. Významné události ve vykazovaném období.....	30
14. Následné události po konci vykazovaného období.....	31
15. Identifikační údaje depozitáře Podfondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával..	32

1. SEZNAM POUŽITÝCH POJMŮ A ZKRATEK

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

Fond či Emitent – FQI TRUST investiční společnost s proměnným základním kapitálem, a.s.

Podfond – FQI TRUST podfond CinzovniDomy

VoBÚP – Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech

ZISIF – Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech

ZOK – Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)

NOZ – Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

ZPKT – Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu

ZoÚ – Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví

Nařízení 809/2001 – Nařízení Komise (ES) č. 809/2004

Nařízení 231/2013 – Nařízení Komise (ES) č. 231/2013

2. SEZNAM PŘÍLOH POLOLETNÍ ZPRÁVY

Příloha č. 1 – Mezitímní účetní závěrka Fondu

Příloha č. 2 – Komentář k mezitímní účetní závěrce Fondu

Příloha č. 3 – Mezitímní účetní závěrka Podfondu

Příloha č. 4 – Komentář k mezitímní účetní závěrce Podfondu

Tato pololetní zpráva emitenta je sestavená dle ustanovení § 119 **ZPKT**.

Mezitímní účetní závěrka přiložená k pololetní zprávě jak Fondu, tak Podfondu, byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards, IAS/IFRS) a jejich interpretacemi (SIC, IFRIC) ve znění přijatém Evropskou unií.

Srovnávacím obdobím ve zkráceném výkazu o finanční situaci je období k 31. 12. 2020 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku je období k 30. 6. 2020.

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

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

3. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O EMITENTOVĚ

Název Fondu:	FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
IČO:	042 03 241
LEI:	315700TR3LOLZHCFVA33
Sídlo:	Elišky Krásnohorské 10/2, Josefov, 110 00 Praha 1
Typ fondu:	Fond kvalifikovaných investorů dle ZISIF § 95 odst. 1 písm. a) v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Vznik:	26. 6. 2015
Právní forma:	Akciová společnost
Účetní období Fondu:	1. 1. 2021 – 31. 12. 2021
Vykazované období Fondu:	1. 1. 2021 – 30. 6. 2021

Zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 20773, dále také jako „**Fond**“.

Název Podfondu:	FQI TRUST podfond CinzovníDomy
NIČ:	751 60 064
Země sídla:	Česká republika
Telefonní číslo:	+420 212 249 649
Účetní období Podfondu:	1. 1. 2021 – 31. 12. 2021
Vykazované období Podfondu:	1. 1. 2021 – 30. 6. 2021

dále také jako „**Podfond**“.

Obhospodařovatel:

Název:	Winstor investiční společnost a.s.
IČO:	083 15 868
Sídlo:	Růžová 948/14, 110 00 Praha 1 – Nové Město
Místo registrace:	Městský soud v Praze
Číslo registrace:	B 24543
Poznámka:	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.

FONDOVÝ KAPITÁL EMITENTA DLE IFRS

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

Fondový kapitál neinvestiční: 118 tis. Kč

FQI TRUST podfond CinzovníDomy

Fondový kapitál investiční: 823 499 tis. Kč

ÚDAJE O CENNÝCH PAPIŘECH

Zakladatelské akcie:

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

Výkonnostní investiční akcie (VIA):

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

Prioritní investiční akcie (PIA):

Počet akcií:	2 526 ks
Druh, forma, podoba:	investiční akcie, na majitele, zaknihovaný cenný papír, v evidenci společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s.
ISIN:	CZ0008042405
Obchodovatelnost:	Prioritní investiční akcie jsou plně splacené, volně převoditelné a od 24. 7. 2017 jsou veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením IAA FQI IFPZK.
Počet akcií na začátku období:	3 245 ks
Počet emitovaných akcií:	0 ks
Počet odkoupených akcií:	711 ks
Počet přeměněných akcií:	0 ks
Počet akcií na konci období:	2 526 ks

Prémiové investiční akcie (PRIA):

Počet akcií:	29 122 ks
Druh, forma, podoba:	investiční akcie, na majitele, zaknihovaný cenný papír, v evidenci společnosti Československá obchodní banka, a.s. jako instrument s označením IAB FQI IFPZK.
ISIN:	CZ0008042835

Obchodovatelnost:	Prémiové investiční akcie jsou plně splacené, volně převoditelné a nejsou veřejně obchodovatelné
Počet akcií na začátku období:	29 122 ks
Počet emitovaných akcií:	0 ks
Počet odkoupených akcií:	0 ks
Počet přeměněných akcií:	0 ks
Počet akcií na konci období:	29 122 ks

POPIS PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI EMITENTA

a) Podnikatelská činnost Emitenta

Fond vytváří podfondy, jako účetně a majetkově oddělené části jmění Fondu. Fond zahrnuje do podfondů majetek a dluhy ze své investiční činnosti. K podfondu 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. Součástí pololetní zprávy Fondu je rovněž pololetní zpráva Podfondů.

V průběhu účetního období Podfond prováděl standardní investiční činnost dle svého statutu. Předmětem podnikání Fondu a Podfondů je kolektivní investování prostředků získaných od investorů na základě stanovených investičních cílů a investiční strategie Fondu a Podfondů.

Investiční strategie Podfondů (investiční části majetku Fondu) je setrvalé zhodnocování prostředků vložených investory Podfondů, přičemž se zaměřuje zejména na přímé či nepřímé investice 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 a družstvech, investice do cenných papírů, pohledávek, poskytování úvěrů a zápůjček a jiných doplňkových aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem v rámci Evropské unie. Současně je cílem Podfondů dlouhodobě vybírat nájem z pronajímaných nemovitostí v majetku Podfondů a realizované prostředky následně investovat do rekonstrukcí uvedených nemovitostí a do nákupu nových nemovitostí. Pokud by investice Podfondů nesplňovaly požadavky na předpokládanou výnosnost, bude zvažován prodej těchto účastí na trhu prostřednictvím specializovaných prodejců nemovitostí nebo na volném trhu, a to po splnění minimálně investičního horizontu Podfondů a za předpokladu adekvátní nabídky na prodej. V případě nedosažení předpokládaných výnosů v dceřiných společnostech je Podfond připraven odprodat tyto podíly.

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 jsou investice směřovány do prostoru Evropské unie. Vzhledem k růstové povaze Podfondů není zisk použit k výplatě podílů na zisku Podfondů investorům, ale převážná část zisků plynoucích z portfolia Podfondů je v souladu s investiční strategií dále reinvestována a projevuje se zvýšením hodnoty fondového kapitálu. Valná hromada Fondu však může rozhodnout o výplatě podílů na zisku Podfondů.

V první polovině roku Podfond prováděl standardní investiční činnost, zejména držení nemovitostí v portfoliu se zaměřením na optimalizaci pronájmů nemovitostí v majetku Fondu a pokračování v postupné rekonstrukci části nemovitostí v majetku Podfondů. Příjmy pocházely zejména z nájemních a podnájemních smluv a z prodeje bytových jednotek držných v rámci investičního majetku Podfondů. S ohledem nejen na situaci kolem pandemie Covid-19 je Podfond připraven v případě, kdy by se, vzhledem ke změně parametrů vnějšího ekonomického prostředí, ukázalo další držení některé z investic Podfondů jako neekonomické, připraven jednotlivou nemovitost, ať drženou přímo či prostřednictvím nemovitostní společnosti, prodat jako celek jinému strategickému investorovi.

V prvním pololetí do 30. 6. 2021 se Podfond držel stále stejné strategie, tedy dlouhodobého držení nemovitostí, zejména bytových a nebytových jednotek, budov a pozemků, a to buď přímo nebo nepřímo prostřednictvím dceřiných společností (nemovitostní SPV). Nemovitosti byly drženy zejména v následujících regionech:

Aš, České Budějovice, Hradec Králové, Karlovy Vary, Lipno nad Vltavou, Mariánské Lázně, Poděbrady, Praha 1 – Josefov, Praha 1 – Staré Město, Praha 2 – Nové Město, Praha 2 – Vinohrady, Praha 3 – Žižkov, Praha 5 – Smíchov, Praha 8 – Karlín, Praha 8 – Libeň, Praha 10 – Vinohrady, Praha 10 – Vršovice, Praha 14 – Dolní Počernice, Teplice, Trutnov.

Hlavním zdrojem příjmů Podfonde v prvním pololetí 2021 byly, stejně, jako v předchozích obdobích, příjmy z nájmu držených nemovitostí.

V současné době stále platí, že řídicí orgány Fondu nezavázaly Fond k dalším významným investicím, včetně očekávaných zdrojů financování.

V průběhu prvního pololetí 2021 došlo k prodeji jedné bytové jednotky na adrese Na Dědince 818/11, Praha 8 – Libeň. Nedošlo k žádným dalším prodejům, ani nákupům, ani k zavedení žádných nových významných produktů či služeb. Zároveň v prvním pololetí 2021 Fond evidoval omezení využití svých zdrojů kapitálu v souvislosti s využitím externího financování, ale žádná z těchto omezení podstatně neovlivňují nebo by ani nemohly podstatně ovlivnit provoz Fondu, a to ani nepřímo.

b) Portfolio

V této části je uveden pouze základní komentovaný přehled o portfoliu Podfonde a jeho výsledcích za Účetní období v tis. Kč. Více podrobností je uvedeno v příloze č. 3 Pololetní zprávy Podfonde.

Ukazatel	Stav k 30. 6. 2021	Stav k 30. 6. 2020	Podíl	Změna
<i>Peněžní prostředky</i>	14 804	12 304	1,4 %	20,32 %
<i>Ostatní podíly</i>	15 977	17 214	1,52 %	-7,19 %
<i>Nemovitosti</i>	986 107	947 177	93,52 %	4,11 %
<i>Poskytnuté úvěry a zápůjčky</i>	13 339	9 355	1,27 %	42,59 %
<i>Ostatní majetek</i>	24 186	73 805	2,29 %	-67,23 %
Aktiva celkem	1 054 412	1 059 855	100 %	

Jednotlivé položky jsou blíže popsány v příloze č. 2 Pololetní zprávy Podfonde.

Podfond eviduje věcná břemena na nemovitostech klasifikovaných jako dlouhodobá hmotná aktiva. Tato věcná břemena neovlivňují využití těchto aktiv. Podfond eviduje poznámky spornosti na nemovitostech klasifikovaných jako dlouhodobá hmotná aktiva. Tyto poznámky spornosti negativně ovlivňují likviditu těchto aktiv, ale vzhledem k tomu, že jsou tato aktiva primárně držena za účelem výnosů, nemají vliv na hospodaření Podfonde.

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

Významným majetkem Podfonde k 30. červnu 2021 je portfolio 281 bytových, nebytových jednotek a pozemků, a to zejména na katastrálním území Prahy.

Katastrální území	Počet jednotek
Obec Aš, k.ú. Aš	6
České Budějovice, k.ú. České Budějovice 3	15
Hradec Králové, k.ú. Hradec Králové	28
Hradec Králové, k.ú. Pražské Předměstí	18
Karlovy Vary, k.ú. Karlovy Vary	17
Lipno nad Vltavou, k.ú. Lipno nad Vltavou	2
Mariánské Lázně, k.ú. Mariánské Lázně	8
Mariánské Lázně, k.ú. Úšovice	13
Poděbrady, k.ú. Poděbrady II	8
hl. m. Praha, k.ú. Josefov	1
hl. m. Praha, k.ú. Staré Město	1
hl. m. Praha, k.ú. Vinohrady	2
hl. m. Praha, k.ú. Nové Město	4
hl. m. Praha, k.ú. Žižkov	7
hl. m. Praha, k.ú. Smíchov	7
hl. m. Praha, k.ú. Karlín	105
hl. m. Praha, k.ú. Libeň	11
hl. m. Praha, k.ú. Vinohrady	3
hl. m. Praha, k.ú. Vršovice	8
hl. m. Praha, k.ú. Dolní Počernice	2
Teplice, k.ú. Teplice	13
Trutnov, k.ú. Horní Staré Město	1
Počet jednotek celkem	281

Ve výše zmíněných katastrálních územích vlastní Podfond následující nemovitosti:

Adresa nemovitosti	Druh nemovitosti
Okružní 1344/29, Aš	Bytové a nebytové jednotky
A. Trägera 404/14, České Budějovice	Bytová jednotka
Lipenská 1408/48, České Budějovice	Bytové jednotky
Lipenská 1970/6, České Budějovice	Bytové jednotky
Lipenská 1977/5, České Budějovice	Bytové jednotky
Staroměstská parc. č. 3357, České Budějovice	Parcela
Gočárova 254/53, Hradec Králové	Stavba
Gočárova 313/55, Hradec Králové	Stavba
Gočárova 314/57, Hradec Králové	Stavba
Velké náměstí 39/48, Hradec Králové	Bytové a nebytové jednotky
Velké náměstí 40/49, Hradec Králové	Bytové a nebytové jednotky

<i>Koptova 1153/6, Karlovy Vary</i>	<i>Bytové a nebytové jednotky</i>
<i>Lipno nad Vltavou 89, Lipno nad Vltavou</i>	<i>Parcely se stavbou</i>
<i>Hlavní 260/114, Mariánské Lázně</i>	<i>Bytové jednotky</i>
<i>Pod Panoramou 265, Mariánské Lázně</i>	<i>Bytové a nebytové jednotky</i>
<i>nám. T.G. Masaryka 256/40, Poděbrady</i>	<i>Stavba</i>
<i>Elišky Krásnohorské 10/2, Praha 1 – Josefov</i>	<i>Bytová jednotka</i>
<i>Bílková 869/12, Praha 1 – Staré Město</i>	<i>Nebytová jednotka</i>
<i>Londýnská 379/73, Praha 2 – Vinohrady</i>	<i>Bytová jednotka</i>
<i>Uruguayská 78/12, Praha 2 – Vinohrady</i>	<i>Bytová jednotka</i>
<i>Wenzigova 1859/15, Praha 2 – Nové Město</i>	<i>Bytové a nebytové jednotky</i>
<i>Čimburkova 730/27, Praha 3 – Žižkov</i>	<i>Bytové jednotky</i>
<i>U Kněžské louky 2146/30, Praha 3 – Žižkov</i>	<i>Bytové a nebytové jednotky, parcela</i>
<i>Grafická 958/37, Praha 5 – Smíchov</i>	<i>Bytové a nebytové jednotky</i>
<i>Březinova 492/13, Praha 8 – Karlín</i>	<i>Bytová jednotka</i>
<i>Křížíkova 55/65, Praha 8 – Karlín</i>	<i>Bytové a nebytové jednotky</i>
<i>Křížíkova 679/65a, Praha 8 – Karlín</i>	<i>Bytové a nebytové jednotky</i>
<i>Na Dědince 818/11, Praha 8 – Libeň</i>	<i>Bytové a nebytové jednotky, rozestavěná jednotka</i>
<i>Irkutská 2437/10, Praha 10 – Vinohrady</i>	<i>Bytové a nebytové jednotky, parcela</i>
<i>Košická 68/25, Praha 10 – Vršovice</i>	<i>Bytové a nebytové jednotky, parcela</i>
<i>K Zámku 214, Praha 14 – Dolní Počernice</i>	<i>Bytové jednotky</i>
<i>Kollárova 108/16, Teplice</i>	<i>Bytové a nebytové jednotky</i>
<i>Trutnov</i>	<i>Parcela</i>

VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ EMITENTA K 30. 6. 2021

K 30. 6. 2021 měl Fond celková aktiva ve výši 937 tis. Kč. Vlastní kapitál Fondu činil ke dni 30. 6. 2021 118 tis. Kč. Hospodářský výsledek za vykazované období byl uzavřen na hodnotě 0 tis. Kč. Hodnota zakladatelských akcií se ve vykazovaném období nezměnila a zůstala ve výši 100 tis. Kč.

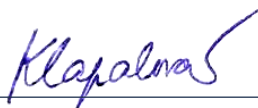
K 30. 6. 2021 měl Podfond celková aktiva ve výši 1 054 412 tis. Kč. Vlastní kapitál Podfondu činil ke dni 30. 6. 2021 částku 823 499 tis. Kč. Hospodářský výsledek za vykazované období byl uzavřen ziskem ve výši 6 406 tis. Kč. Hodnota jedné Výkonnostní investiční akcie (VIA) Fondu k 30. 6. 2021 činí 41 697 Kč. Hodnota jedné Premiové investiční akcie (PRIA) Fondu k 30. 6. 2021 činí 12 861 Kč. Hodnota jedné Prioritní investiční akcie (PIA) Fondu k 30. 6. 2021 činí 12 885 Kč.

K 30. 6. 2021 neproběhly žádné jiné transakce mezi spojenými osobami a Podfondem, než ty, které jsou popsány v příloze č. 4, kapitola 7.9.

PROHLÁŠENÍ ODPOVĚDNÝCH OPRAVNĚNÝCH OSOB FONDU

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

V Praze, dne 31. 8. 2021



Ing. Karolína Klapalová
Pověřený zmocněnec
Winstor investiční společnost a.s.

4. PŘÍLOHA Č. 1 – MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA FONDU

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

MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA FONDU

za pololetí od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021

4.1. VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI FONDU

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI k 30. 06. 2021

tis. Kč	Bod	30.06.2021	31.12.2020
AKTIVA			
Krátkodobá aktiva		937	937
Pohledávka z titulu daně z příjmů		818	818
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		119	119
Aktiva celkem		937	937

tis. Kč	Bod	30.06.2021	31.12.2020
PASIVA			
Vlastní kapitál		118	118
Základní kapitál		100	100
Výsledek hospodaření běžného období		0	61
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		18	- 43
Krátkodobé závazky		819	819
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva		819	819
Vlastní kapitál a závazky celkem		937	937

Výkaz o finanční situaci je sestaven ve zkráceném rozsahu k 30. 6. 2021 a k 31. 12. 2020. Údaje k 31. 12. 2020 jsou auditované, údaje k 30. 6. 2021 auditované nejsou. Hodnoty výkazu finanční situace jsou dosaženy pouze neinvestiční činností a veškerý majetek Fondu je přiřaditelný na zakladatelské akcie.

4.2. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ A OSTATNÍM ÚPLNÉM VÝSLEDKU FONDU

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

k 30. 06. 2021

tis. Kč	Bod	30.06.2021	30.06.2020
Správní náklady (-)		0	61
Výsledek hospodaření z pokračující činnosti před zdaněním		0	61
Daň z příjmu za běžnou činnost - splatná		0	0
Daň z příjmu za běžnou činnost - odložená		0	0
Výsledek hospodaření z pokračující činnosti po zdanění		0	61
Zisk po zdanění připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění		0	61
Celkový úplný výsledek hospodaření		0	61

Výkaz o úplném výsledku hospodaření je sestaven ve zkráceném rozsahu k 30. 6. 2021 a k 30. 6. 2020. Údaje k 30. 6. 2021, ani údaje k 30. 6. 2020 nejsou auditované. Hodnoty výkazu o úplném výsledku hospodaření jsou dosaženy pouze neinvestiční činností a veškerý zisk Fondu je přiřaditelný na zakladatelské akcie. Hodnoty náležící k investiční činnosti jsou součástí mezitímní účetní závěrky Podfondu, která je rovněž součástí této pololetní zprávy.

5. PŘÍLOHA Č. 2 – KOMENTÁŘ K MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE FONDU

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

KOMENTÁŘ K MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE FONDU

za pololetí od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021

5.1. OBECNÉ INFORMACE

Mezitímní účetní závěrka je sestavena za společnost FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s., (dále jen jako „**Fond**“) se sídlem Elišky Krásnohorské 10/2, Josefov, 110 00 Praha 1. Předmět podnikání Fondu je činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ZISIF.

5.2. PROHLÁŠENÍ O SHODĚ S ÚČETNÍMI PRAVIDLY

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

Mezitímní účetní závěrka je sestavena na principu historických pořizovacích cen s výjimkou investic do nemovitostí, o jejichž přecenění je účtováno do vlastního kapitálu a ve výkazu o úplném výsledku je v souladu s IFRS uvedeno v rámci položky Ostatní úplný výsledek.

Mezitímní účetní závěrka nepodléhá auditu, ani nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

Nebyly provedeny žádné změny v účetních pravidlech Fondu.

5.3. VYKAZOVÁNÍ PODLE SEGMENTŮ

Vykazování podle segmentů nebylo na výkazy aplikováno.

5.4. PŘEPOČTY CIZÍCH MĚN

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

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

5.5. SEZÓNNOST

Podnikatelské aktivity Fondu nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

5.6. ODHADY

Sestavení mezitímní účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Fondu uskutečnilo odhady a předpoklady, které ovlivňují hodnoty aktiv a pasiv, výnosů a nákladů, jež jsou vykazovány v účetních výkazech a souvisejících komentářích. Tyto odhady a předpoklady vychází z historických zkušeností a dalších faktorů, které jsou považovány za přiměřené k datu sestavení mezitímní 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, popřípadě pohledávek.

5.7. DODATEČNÉ POZNÁMKY K ÚČETNÍM VÝKAZŮM

OBCHODNÍ A JINÉ POHLEDÁVKY

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2021	31. 12. 2020
<i>Stát a podobné pohledávky</i>	818	818
Obchodní a jiné pohledávky celkem	818	818

Pohledávky za státem tvoří uhrazené zálohy na daň z příjmů právnických osob.

PENÍZE A PENĚŽNÍ EKUIVALENTY

Celková hodnota peněžních prostředků tvoří především peníze na účtu v Československé obchodní bance, a.s., vedeném v českých korunách, v celkové výši 119 tis. Kč (31. 12. 2020: 119 tis. Kč).

OBCHODNÍ A JINÉ ZÁVAZKY

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2021	31. 12. 2020
<i>Jiné závazky</i>	819	819
Dlouhodobé závazky celkem	819	819

Závazek ve výši 819 tis. (31.12.2020: 819 tis. Kč) Kč je tvořen závazky za Podfondem, z jehož účtu byly hrazeny zálohy na daň z příjmu právnických osob a náklady na audit.

TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

5.8. ŘÍZENÍ FINANČNÍHO RIZIKA DLE STATUTU FONDU

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

5.9. INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI FONDU

Fond nevyvíjí investiční činnost. Veškerou investiční činnost vyvíjí Podfond. Informace o investiční činnosti jsou obsaženy v příloze Mezitímní účetní závěrky Podfondu.

5.10. ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STANOV NEBO STATUTU FONDU, KE KTERÝM DOŠLO V PRŮBĚHU SLEDOVANÉHO OBDOBÍ

V průběhu sledovaného období došlo ke změně statutu Fondu v souvislosti s novelou ZOK, která vstoupila v účinnost 1. 1. 2021 a která sebou přinesla změnu monistické vnitřní struktury akciové společnosti a Fond tedy nově přeměnil svoji vnitřní strukturu na dualistickou. Nově jsou po změně struktury od 13. 1. 2021 orgány Fondu představenstvo a dozorčí rada.

Ve vykazovaném období nedošlo ke změnám ve stanovách a žádným dalším změnám statutu Fondu jiným, než je zmíněno výše.

5.11. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI VE VYKAZOVANÉM OBDOBÍ

Ve vykazovaném období nedošlo k žádné významné události či transakci, která by nebyla zohledněna v této nekonsolidované mezitímní účetní závěrce s výjimkou níže uvedeného.

Pandemie COVID-19

První pololetí roku 2020 bylo významně ovlivněno náhlým rozšířením virového onemocnění COVID-19, které bylo označeno v průběhu měsíce března Světovou zdravotnickou organizací za globální pandemii.

V reakci na zdravotní rizika a rychlé šíření viru zavedly lokální vlády řadu restriktivních opatření, včetně omezení volného pohybu osob s výjimkou nezbytně nutných úkonů. Většina obchodních provozoven s výjimkou nezbytně nutných prodejen, např. lékárny, potraviny, byly uzavřeny. Některá zařízení byla nucena přerušit provoz v návaznosti na zamezení shlukování větší skupiny obyvatel, např. restaurační zařízení a školy.

Jelikož ke dni vydání této pololetní zprávy probíhá v České republice, i celkově ve světě, několikatá vlna šíření koronaviru, která je ale zároveň doprovázena plošným očkováním, klíčovými parametry pro další vývoj ekonomické situace bude přístup vlády v nadcházejících obdobích. Dalším klíčovým parametrem pro možný negativní vývoj je především i segment, ve kterém ta která společnost působí. Některé segmenty jsou touto pandemií postiženy méně, např. potravinářství, jiné segmenty více, např. drobní živnostníci, řemeslníci apod.

Segmentem, ve kterém Fond působí, je segment nemovitého trhu. I v minulosti se ukázalo, že dopady krizí se na nemovitostním trhu promítají teprve s odstupem několika let, očekává se tedy, že ani tzv. koronakrize nebude výjimkou. Z toho důvodu statutární orgány Fondu v prvním pololetí pozorně sledovaly vývoj nákazy a související nařízení a doporučení vlády a státních orgánů a jednaly v jejich souladu tak, aby nedošlo k ohrožení provozu Fondu. V důsledku možnosti práce z domova a použití internetových a telefonických prostředků, nedošlo k výraznějšímu omezení fungování Fondu a pro případ opakovaného, či alespoň podobného vývoje restriktivních opatření, statutární orgán Fondu neočekává, že by provoz Fondu měl být ohrožen a naopak byl ke konci pololetí očekávaný dopad koronakrize na Fond vyhodnocen jako minimální. Jak se začalo v průběhu první poloviny roku ukazovat, dopad koronaviru na segment nemovitého trhu byl více než pozitivní. Hypoteční úrokové sazby byly nízko, lidé měli potřebu se zajistit proti rizikům a investovali do nemovitostí v míře větší, než v období před koronakrizí. Z tohoto důvodu Fond nepocítil negativní důsledky krize s ohledem na své výsledky hospodaření.

Vedení Fondu rovněž neočekává problémy s cash-flow.

Obhospodařovatel dospěl k závěru, že tyto události nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání Fondu. Tato mezitímní účetní závěrka tedy byla zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

6. PŘÍLOHA Č. 3 – MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA PODFONDU

FQI TRUST podfond CinzovniDomy

MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA PODFONDU

za pololetí od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021

6.1. VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI PODFONDU

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI

k 30. 6. 2021

tis. Kč	Bod	30. 6. 2021	31. 12. 2020
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva		1 002 717	1 006 495
Investiční majetek		986 740	990 515
Podíly v ovládaných osobách		15 977	15 980
Krátkodobá aktiva		51 696	57 207
Poskytnuté půjčky krátkodobé		13 339	8 785
Pohledávky ke státu		1 432	921
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva		21 982	29 603
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		14 804	17 759
Ostatní aktiva		139	139
Aktiva celkem		1 054 412	1 063 702

tis. Kč	Bod	30. 6. 2021	31. 12. 2020
PASIVA			
Dlouhodobé závazky		599 623	220 584
Dlouhodobé půjčky a úvěry		185 666	189 000
Ostatní dlouhodobé závazky		-	4 051
Odložený daňový závazek		27 533	27 533
Závazky z investičních akcií		386 423	-
Krátkodobé závazky		17 714	15 335
Daňové závazky		158	360
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva		17 555	14 976
Závazky celkem		617 336	235 919
Čistá aktiva připadající k investičním akciím		437 075 920	827 781 871
Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii (v Kč)		10 498	19 544
Vlastní kapitál a závazky celkem		1 054 412	1 063 702

Výkaz o finanční situaci je sestaven ve zkráceném rozsahu k 30. 6. 2021 a k 31. 12. 2020. Údaje k 31. 12. 2020 jsou auditované, údaje k 30. 6. 2021 auditované nejsou. Hodnoty výkazu finanční situace jsou dosaženy pouze investiční činností a veškerý majetek Podfondu je přiřaditelný na vyplatitelné investiční akcie.

Od 1. 1. 2021 došlo ke změně ve vykazování investičních akcií v souladu s platnými účetními standardy IFRS. Od 1. 1. 2021 jsou tedy investiční akcie vykazovány jako samostatná položka dlouhodobých závazků „Závazky z investičních akcií“ a už nejsou součástí čistých aktiv připadajících k investičním akciím. Z tohoto důvodu se tyto položky mezi jednotlivými obdobími liší a významně to rovněž ovlivnilo hodnotu čistých aktiv na jednu investiční akcii.

6.2. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝLEDKU HOSPODAŘENÍ A OSTATNÍM ÚPLNÉM VÝLEDKU PODFONDU

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝLEDKU HOSPODAŘENÍ			
k 30. 6. 2021			
tis. Kč	Bod	30. 6. 2021	30. 6. 2020
Výnosy z investičního majetku		14 008	16 153
Správní náklady (-)		-6 148	- 4 428
Ostatní provozní výnosy		131	2
Ostatní provozní náklady (-)		-183	- 276
Provozní výsledek hospodaření		7 809	11 452
Finanční výnosy		225	148
Finanční náklady (-)		-1 629	- 4 094
Finanční výsledek hospodaření		-1 403	- 3 946
Výsledek hospodaření z pokračující činnosti před zdaněním		6 406	7 505
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná		0	0
Výsledek hospodaření z pokračující činnosti po zdanění		6 406	7 505
Ostatní úplný výsledek hospodaření		0	0
Celkový úplný výsledek hospodaření		6 406	7 505
Zisk po zdanění připadající na držitele investičních akcií		6 404	7 503
Zisk po zdanění připadající na držitele zakladatelských akcií		2	2

Nekonsolidovaný Výkaz o úplném výsledku hospodaření je sestaven ve zkráceném rozsahu k 30. 6. 2021, se srovnatelným obdobím k 30. 6. 2020. Hospodářský výsledek vznikl pouze investiční činností. Údaje nejsou auditované.

7. PŘÍLOHA Č. 4 – KOMENTÁŘ K MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE PODFONDU

FQI TRUST podfond CinzovniDomy

KOMENTÁŘ K MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE PODFONDU

za pololetí od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021

7.1. OBECNÉ INFORMACE

FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. vznikl dne 26. 6. 2015 zápisem do obchodního rejstříku. V souladu se svým statutem vytvořil podfond CinzovniDomy.

Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF.

Předmětem podnikání je činnost fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ZISIF.

Obhospodařovatel majetku Fondu:

Winstor investiční společnost a.s.

Růžová 948/14

110 00 Praha 1 – Nové Město

IČO: 083 15 868

Obhospodařovatel je ke dni zpracování pololetní zprávy oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.

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

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

7.2. PROHLÁŠENÍ O SHODĚ S ÚČETNÍMI PRAVIDLY

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

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

7.3. PODSTATNÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA A ZMĚNY V ÚČETNÍCH PRAVIDLECH

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena v konzistenci účetních pravidel aplikovaných v poslední roční účetní závěrce, v níž jsou blíže popsána. V průběhu mezitímního účetního období nedošlo k žádné podstatné změně v aplikovaných účetních pravidlech s výjimkou vykazování některých účetních dat ve finančních výkazech, jejichž změna je blíže popsána u finančního výkazu, ve kterém ke změně došlo.

Mezitímní účetní závěrka vychází z předpokladu going concern, který nebyl do data zpracování pololetní zprávy narušen, a je sestavena na bázi historického ocenění s výjimkou ocenění finančních nástrojů, jejichž pravidla oceňování jsou přiblížena dále.

Vzhledem ke skutečnosti, že mezitímní účetní závěrka neobsahuje všechny informace požadované pro běžnou roční účetní závěrku, musí být analyzována společně a v návaznosti na poslední roční účetní závěrku sestavenou k 31. 12. 2020 a která je veřejně publikována.

7.4. VYKAZOVÁNÍ PODLE SEGMENTŮ

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

7.5. PŘEPOČTY CIZÍCH MĚN

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

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

7.6. SEZÓNNOST

Podnikatelské aktivity Podfondu nejsou významně ovlivněny sezonními výkyvy.

7.7. ODHADY

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

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

7.8. DODATEČNÉ POZNÁMKY K ÚČETNÍM VÝKAZŮM

INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

Investiční majetek Podfondu tvoří především nemovitosti držené Podfondem s cílem získávání výnosů plynoucích z nájmu a 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 Podfond aplikuje model reálné hodnoty podle IAS 40. Investice do nemovitostí se přeceňují vždy k rozvahovému dni. Rozdíl z přecenění je účtován do vlastního kapitálu toho období, ve kterém je rozpoznán. Ve výkazu o úplném výsledku je v souladu s IFRS uveden v rámci položky Ostatní úplný výsledek.

<i>v tis. Kč</i>	<i>30. 6. 2021</i>	<i>31. 12. 2020</i>
<i>k 1. 1.</i>	990 515	955 419
<i>Přírůstky</i>	-	-
<i>Přecenění</i>	-1 843	43 872
<i>Úbytky</i>	1 932	-8 776
<i>Investice do nemovitostí celkem</i>	986 740	990 515

V souvislosti s investicemi do nemovitostí uznal Podfond k 30. 6. 2021 ve výsledku hospodaření nájemné a ostatní související výnosy ve výši 12 053 tis. Kč (30. 6. 2020: 10 333 tis. Kč), které jsou prezentovány jako součást tržeb ve výkazu o úplném výsledku hospodaření. Podfond rovněž dosáhl k 30. 6. 2021 zisku z prodeje investičního majetku ve výši 1 955 tis. Kč (30. 6. 2020: 5 820 tis. Kč), které jsou prezentovány ve výkazu o úplném výsledku hospodaření.

Podfond není nijak omezen ve svých právech na výnosy plynoucí z nájmu investic do nemovitostí. Neexistují žádné smluvní závazky Podfondu na další investice do těchto nemovitostí.

FINANČNÍ INVESTICE

Přehled účastí s rozhodujícím vlivem k 30. 6. 2021 v tisících Kč.

Název společnosti	IČO	Hodnota k 30. 6. 2021	Hodnota k 30. 6. 2020
Na Dubovci 6 s.r.o.	06676383	15 780	16 225
Supreme Project I, s.r.o.	07067097	0	3
Lofty Křížikova s.r.o.	28742541	197	197
Supreme Project II, s.r.o.	07067186	0	0
Supreme Franchise s.r.o.	07117795	0	0
Celkem		15 977	17 214

OBCHODNÍ A JINÉ POHLEDÁVKY

v tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Pohledávky z obchodního styku	8 767	19 520
Poskytnuté zálohy	8 061	5 951
Náklady příštích období	139	139
Ostatní pohledávky	10 337	13 063
Opravné položky k pohledávkám z obchodního styku	-7 554	-7 554
Opravné položky k jiným pohledávkám	-1 375	-1 375
Stát a podobné pohledávky	1 432	921
Obchodní a jiné pohledávky celkem	19 807	30 663

PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

Celková hodnota peněžních prostředků tvoří především peníze na účtech v Československé obchodní bance, a. s. a MONETA Money Bank, a.s., vedených v českých korunách v celkové výši 14 804 tis. Kč a peněžní prostředky v pokladnách v částce 0 tis. Kč. K 31. 12. 2020 činil zůstatek peněžních prostředků v bankách 17 759 tis. Kč.

OBCHODNÍ A JINÉ ZÁVAZKY

v tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Závazky z obchodních vztahů	6 941	7 384
Přijaté zálohy a kauce	2 996	2 996
Dohadné účty pasivní	3 875	4 596
Jiné závazky	3 744	834
Závazky za státem	159	201
Jiné závazky ve skupině	0	3 217
Krátkodobé závazky celkem	17 714	19 228

v tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Odložený daňový závazek	27 533	27 533
Dlouhodobé závazky celkem	27 533	27 533

FINANČNÍ ZÁVAZKY

v tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Dlouhodobé bankovní úvěry	185 666	189 000
Finanční závazky celkem	185 666	189 000

VLOŽENÝ KAPITÁL A NEROZDĚLENÉ VÝSLEDKY

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

Podfond eviduje kapitálové fondy ve výši 386 423 tis. Kč.

Nerozdělené výsledky

Nerozdělené výsledky prezentované ve výkazu finanční situace zahrnují nakumulované výsledky hospodaření uplynulých let, výsledek hospodaření účetního období a oceňovací rozdíly z přepočtu aktiv Podfondu.

TRŽBY

v tis. Kč	30. 6. 2021	30. 6. 2020
Tržby z nájmu bytových a nebytových prostor a za spojené služby	12 053	10 333
Výnosy z prodeje investičního majetku	1 955	5 820
Úrokové výnosy	225	148
Ostatní výnosy	131	2
Tržby celkem	14 364	16 303

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

NAKOUPENÉ DODÁVKY

v tis. Kč	30. 6. 2021	30. 6. 2020
Náklady na obhospodařování a administraci	806	929
Náklady na depozitáře	180	225
Náklady na audit	0	50
Emise a správa CP	-	-
Osobní náklady	0	32
Ostatní správní náklady	5 344	3 468
Náklady celkem	6 330	4 704

FINANČNÍ NÁKLADY

v tis. Kč	30. 6. 2021	30. 6. 2020
Nákladové úroky	1 621	4 078
Ostatní finanční náklady	8	17
Finanční náklady celkem	1 629	4 094

V období do 30. 6. 2021 byla zaúčtována rezerva na daň z příjmů právnických osob ve výši 159 tis. Kč (30. 6. 2020: 167 tis. Kč). Daň je kalkulována z daňového zisku sazbou 5 %.

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 odloženy daňový závazek nebo pohledávka uplatněny.

K 31. 12. 2020 v tis. Kč	Účetní hodnota	Daňová hodnota	Přechodný rozdíl	Odložený daňový závazek
Investice do nemovitostí	990 399	439 736	550 663	27 533
- Vliv přecenění				2 805
- Odložený daň. náklad				185

K 30. 6. 2021 nedošlo k výpočtu odložené daně, jelikož se o odložené dani účtuje až na konci účetního období.

7.9. SPŘÍZNĚNÉ STRANY A JEJICH DOPAD DO ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

OSOBA OVLÁDAJÍCÍ – JEDINÝ AKCIONÁŘ:

Jméno: Martin Urman

Datum narození: 9. 10. 1969

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

POHLEDÁVKY:

Podfond neneviduje žádné pohledávky.

ZÁVAZKY:

Podfond neneviduje žádné závazky.

OSOBY OVLÁDANÉ PODFONDEM:

- Lofty Křižíkova s.r.o., IČO: 287 42 541
- Na Dubovci 6 s.r.o., IČO: 066 76 383
- Supreme Project I s.r.o., IČO: 070 67 097
- Supreme Project II s.r.o., IČO: 070 67 186
- Supreme Franchise s.r.o., IČO: 071 17 795

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

- Provedení odkupu PIA Martinem Urmanem v částce 9 064 tis. Kč, přijetí žádosti o odkup dalších 1 501 ks PIA Martinem Urmanem.

- Platby za služby nájemného a služeb se společnostmi Boutique Lofts, s.r.o., CAPITAL Trust, a.s., Boutique Suites, s.r.o. a Property Managers s.r.o. ve výši 11 821 tis. Kč.

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. Fond eviduje soudní spory týkající se pohledávek, které ke dni zpracování pololetní zprávy nebyly ukončeny. Jejich případné vypořádání se očekává formou peněžní platby po úspěšném ukončení soudního sporu. Podfond nezaúčtoval snížení hodnoty žádné z evidovaných pohledávek v uvedeném období. Stav opravných položek k pohledávkám zůstává nezměněn, tedy k 30. 6. 2021 dosahuje výše -8 929 tis. Kč (31.12.2020: -8 929 tis. Kč).

8. ŘÍZENÍ RIZIK

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

EXPOZICE A KONCENTRACE RIZIK

<i>Typ expozice</i>	<i>Typ rizika</i>	<i>Hodnota (v tis. Kč)</i>	<i>Koncentrace</i>
<i>Obchodní podíly</i>	Tržní	15 977	1,52 %
<i>Nemovitosti</i>	Tržní	986 107	93,52 %
<i>Bankovní účet</i>	Kreditní	14 804	1,4 %
<i>Úvěry</i>	Kreditní	13 339	1,27 %
<i>Movité věci</i>	Tržní	633	0,06 %
<i>Pohledávky</i>	Kreditní	23 553	2,23 %
Celkem		1 054 412	100 %

Pro posouzení současné a budoucí finanční situace Podfondu mají největší význam následující rizika:

Tržní riziko

Tržní riziko vyplývá z vlivu změny vývoje nemovitostního trhu na ceny a hodnoty projektů v majetku Podfondu. 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 Podfondu. Portfolio Podfondu je složeno z různých typů investic, jejichž časový vývoj není shodný. Vzhledem k zaměření Podfondu jsou možnosti diverzifikace z pohledu snížení volatility omezené a dochází k zvýšení rizika koncentrace. Aby se tržní riziko omezilo, Fond se snaží zajišťovat pečlivá ocenění, časovat nákupy v souladu s hospodářským cyklem, makroekonomickou situací a indexy realitního trhu, ideálně v době, kdy ceny nemovitostí poklesnou.

Mezi významná tržní rizika patří:

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

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

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

Kreditní riziko

Kreditní riziko spočívající v nedodržení závazků protistranou obchodu (např. dlužníkem, finanční institucí, dodavatelem služby), kdy emitent investičního nástroje v majetku Podfondu či protistrana smluvního vztahu nedodrží svůj závazek, případně dlužník pohledávky tuto pohledávku včas a v plné výši nesplatí. Podfond řídí toto riziko jednak použitím institutu zajištění poskytnutého úvěru, ale také komplexní analýzou a selekcí protistran obchodu a emitentů. Výsledkem této činnosti je maximalizace výnosů ve vztahu k podstupovanému kreditnímu riziku.

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

KREDITNÍ RIZIKO – KVALITA PORTFOLIA

<i>v tis. Kč</i>	<i>Úvěry</i>	<i>Pohledávky</i>	<i>Běžné účty</i>	<i>Celkem</i>
<i>Standardní</i>	13 339	23 553	14 804	51 696
<i>Po splatnosti</i>	-	-	-	-
<i>Přesmlouvané</i>	-	-	-	-
<i>Ztrátové</i>	-	-	-	-
Celkem	13 339	23 553	14 804	51 696

Riziko nedostatečné likvidity

Je riziko neschopnosti Podfondu dostát svým závazkům, kdy není zaručeno včasné a přiměřené zpeněžení dostatečného množství aktiv určených k prodeji, či včasné a přiměřené obsazení aktiv určených k pronájmu dostatečným množstvím nájemců. Riziko nedostatečné likvidity je ze strany Podfondu řízeno tak, že je snižováno diverzifikací portfolia a využitím služeb renomovaných realitních kanceláří, je tedy řízeno snahou vytvářet portfolio s dostatkem likvidních prostředků a zároveň vlastnit takové instrumenty, aby byla zajištěna možnost Podfondu získat likvidní prostředky a být v kterýkoli okamžik schopen plnit všechny své závazky.

Podfond třídí likviditu také na základě limitu minimálního zůstatku na běžném účtu.

Likvidní riziko bylo vyhodnoceno vzhledem k výši prostředků na běžných účtech jako nízké.

LIKVIDNÍ RIZIKO – SPLATNOST PASIV

a) Bez finančních derivátů

<i>v tis. Kč</i>	<i>Do 1 roku</i>	<i>1 – 5 let</i>	<i>Nad 5 let</i>	<i>Celkem</i>
<i>Pevný kupon</i>	17 714	213 200	-	230 913
<i>Plovoucí kupon</i>	-	-	-	-

b) Finanční deriváty

<i>v tis. Kč</i>	<i>Do 1 roku</i>	<i>1 – 5 let</i>	<i>Nad 5 let</i>	<i>Celkem</i>
<i>Pevný kupon</i>	-	-	-	-
<i>Plovoucí kupon</i>	-	-	-	-

Operační, právní a ostatní rizika

Řízení operačních, právních a ostatních rizik je upraveno statutem Podfondu a vnitřními předpisy Obhospodařovatele. Vzhledem k povaze podnikání, kterou je činnost kvalifikovaných investorů dle ZISIF, musí být veškeré investice Podfondu realizovány v souladu s platným Statutem Podfondu a podléhají kontrole ze strany depozitáře Podfondu.

9. PROVOZNÍ SEGMENTY

Činnost Podfondu spočívá v investování finančních prostředků do nemovitostí na území ČR. Vzhledem k zaměření investiční strategie, kdy Podfond investuje zejména do nemovitostního portfolia na území České republiky, Podfond nerozlišuje provozní segmenty nad rámec prezentace ve výkazu o úplném výsledku hospodaření. Informace poskytnuté dále v této účetní závěrce je proto třeba vnímat taktéž za informace zveřejněné v souladu s požadavky na informace týkající se provozních segmentů.

10. PODMÍNĚNÁ AKTIVA A PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

Podfond vede aktivní i pasivní soudní spory, ale žádných z nich s potenciálním dopadem, který by zadával nutnost evidovat podmíněné závazky, případně podmíněná aktiva. Nejsou evidovány ani další skutečnosti, které by naplňovaly podmínky pro zveřejnění podmíněných závazků.

11. ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STANOV NEBO STATUTU PODFONDU, KE KTERÝM DOŠLO V PRŮBĚHU SLEDOVANÉHO OBDOBÍ

V průběhu sledovaného období došlo ke změně statutu Fondu v souvislosti s novelou ZOK, která vstoupila v účinnost 1. 1. 2021 a která sebou přinesla změnu monistické vnitřní struktury akciové společnosti a Fond tedy nově přeměnil svoji vnitřní strukturu na dualistickou. Nově jsou po změně struktury od 13. 1. 2021 orgány Fondu představenstvo a dozorčí rada.

Ve vykazovaném období nedošlo ke změnám ve stanovách a žádným dalším změnám statutu Fondu jiným, než je zmíněno výše.

12. INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI PODFONDU

I přes významné události zmíněné v následujícím bodě č. 13 týkající se pandemie koronaviru, Podfond neočekává významné změny ve vývoji jeho podnikatelské činnosti v následujícím pololetí. Jak je zmíněno v bodě 13, vedení Podfondu bedlivým sledováním vývoje v prvním pololetí dospělo k závěru, že v souvislosti s pandemií nebyl Podfond postižen v míře, která by vyžadovala zásahy do strategií a cílů Podfondu. Jelikož v předchozích obdobích byla koronakrise ze strany Fondu a Podfondu zvládnuta s využitím home-office a dálkových komunikačních možností (např. e-maily, telefony), a výrazně neomezila provoz Podfondu, vedení Podfondu neočekává, že by v případě opakované karantény byl provoz Podfondu výrazně omezen a neočekává tedy v následujících měsících ani pokles finanční výkonnosti, zhoršení finanční situace či problémy s peněžními toky. Fond ani Podfond rovněž nevyužili žádné státní pomoci nabízené pro společnosti, které se ocitly v problémech v důsledku pandemie. Podfond v průběhu následujícího pololetí bude pracovat na prodeji některých nemovitostí, na kterém započal pracovat v prvním pololetí.

13. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI VE VYKAZOVANÉM OBDOBÍ

Ve vykazovaném období nedošlo k žádné významné události či transakci, která by nebyla zohledněna v této nekonsolidované účetní závěrce s výjimkou níže uvedeného.

Pandemie COVID-19

První pololetí roku 2020 bylo významně ovlivněno náhlým rozšířením virového onemocnění COVID-19, které bylo označeno v průběhu měsíce března Světovou zdravotnickou organizací za globální pandemii.

V reakci na zdravotní rizika a rychlé šíření viru zavedly lokální vlády řadu restriktivních opatření, včetně omezení volného pohybu osob s výjimkou nezbytně nutných úkonů. Většina obchodních provozoven s výjimkou nezbytně nutných prodejen, např. lékárny, potraviny, byly uzavřeny. Některá zařízení byla nucena přerušit provoz v návaznosti na zamezení shlukování větší skupiny obyvatel, např. restaurační zařízení a školy.

Jelikož ke dni vydání této pololetní zprávy probíhá v České republice, i celkově ve světě, několikatá vlna šíření koronaviru, která je ale zároveň doprovázena plošným očkováním, klíčovými parametry pro další vývoj ekonomické situace bude přístup vlády v nadcházejících obdobích. Dalším klíčovým parametrem pro možný negativní vývoj je především i segment, ve kterém ta která společnost působí. Některé segmenty jsou touto pandemií postiženy méně, např. potravinářství, jiné segmenty více, např. drobní živnostníci, řemeslníci apod.

Segmentem, ve kterém Fond působí, je segment nemovitého trhu. I v minulosti se ukázalo, že dopady krizí se na nemovitostním trhu promítají teprve s odstupem několika let, očekává se tedy, že ani tzv. koronakrize nebude výjimkou. Z toho důvodu vedení Podfondu v prvním pololetí pozorně sledovalo vývoj nákazy a související nařízení a doporučení vlády a státních orgánů a jednalo v jejich souladu tak, aby nedošlo k ohrožení provozu Podfondu. V důsledku možnosti práce z domova a použití internetových a telefonických prostředků, nedošlo k výraznějšímu omezení fungování Podfondu a pro případ opakovaného, či alespoň podobného vývoje restriktivních opatření, vedení Podfondu neočekává, že by jeho provoz měl být ohrožen a naopak byl ke konci pololetí očekávaný dopad koronakrize na Podfond vyhodnocen jako minimální. Jak se začalo v průběhu první poloviny roku ukazovat, dopad koronaviru na segment nemovitého trhu byl více než pozitivní. Hypoteční úrokové sazby byly nízké, lidé měli potřebu se zajistit proti rizikům a investovali do nemovitostí v míře větší, než v období před koronakrizí. Z tohoto důvodu Podfond nepocítil negativní důsledky krize s ohledem na své výsledky hospodaření.

Vedení Podfondu rovněž neočekává problémy s cash-flow.

Obhospodařovatel dospěl k závěru, že tyto události nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání Podfondu. Tato mezitímní účetní závěrka tedy byla zpracována za předpokladu, že Podfond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

Soudní spory

Podfond ve vykazovaném období vedl aktivní a pasivní soudní spory. Vzhledem k tomu, že se jedná o spory, které se vedou už z předchozích období a které byly detailněji popsány již v poslední výroční zprávě a během vykazovaného období u nich nedošlo k žádnému novému vývoji, žádné soudní spory neskončily, ani žádné nové soudní spory nepřibýly, nebudou tyto blíže popsány v této pololetní zprávě.

14. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI PO KONCI VYKAZOVANÉHO OBDOBÍ

Po konci vykazovaného období do data zpracování pololetní zprávy nedošlo k žádným dalším událostem, kromě níže uvedeného.

Daňová kontrola Specializovaného finančního úřadu

Dne 21. 7. 2021 byla Podfondu zaslána výzva od Specializovaného finančního úřadu (dále pouze „**Správce daně**“) v souvislosti s pochybností o správnosti a průkaznosti podaného daňového přiznání k dani z příjmů právnických osob, konkrétně s jeho částí týkající se použité sazby daně ve výši 5 %. Správce daně v zasláné výzvě zpochybňoval, že Podfond lze považovat za základní investiční fond v souladu s §17b odst. 1 písm. c) zákona o daních z příjmů.

Podfond na tuto výzvu zareagoval v odpovědi ze dne 27. 7. 2021, ve které poukázal, že splňuje podmínky dle §17b odst. 1 písm. a) zákona o daních z příjmů a poukázáním Správce daně na stránky Burzy cenných papírů Praha a.s., ze kterých lze vyčíst údaje o obchodování investičních akcií Fondu na evropském regulovaném trhu.

Podfond ke dni vydání pololetní zprávy poslal vyjádření Správci daně s detailním vysvětlením důvodů, proč lze u Podfondu aplikovat 5% sazbu daně z příjmů.

15. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE DEPOZITÁŘE PODFONDU A INFORMACE O DOBĚ, PO KTEROU TUTO ČINNOST VYKONÁVAL

Název: Československá obchodní banka, a.s.

IČO: 000 01 350

Sídlo: Radlická 333, 150 57 Praha 5

Výkon činnosti depozitáře: Celé sledované období