

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

FQI TRUST podfond CinzovniDomy

POLOLETNÍ ZPRÁVA FONDU VČETNĚ PODFONDŮ

Za pololetí od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020

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.....	8
5. Příloha č. 2 – Příloha k mezitímní účetní závěrce Fondu	11
6. Příloha č. 3 – Mezitímní účetní závěrka Podfondu.....	16
7. Příloha č. 4 – Příloha k mezitímní účetní závěrce Podfondu.....	20
8. Řízení rizik	26
9. Provozní segmenty	28
10. Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	28
11. Údaje o podstatných změnách stanov nebo statutu Podfondu, ke kterým došlo v průběhu sledovaného období.....	28
12. Informace o předpokládaném vývoji Podfondu.....	29
13. Významné události ve vykazovaném období.....	29
14. Následné události po konci vykazovaného období	30
15. Identifikační údaje depozitáře Podfondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával..	30

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 – Příloha k mezitímní účetní závěrce Fondu

Příloha č. 3 – Mezitímní účetní závěrka Podfondu

Příloha č. 4 – Příloha 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. 2019 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku je období k 30. 6. 2019.

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:	315700TR3LOLZHCFA33
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. 2020 – 31. 12. 2020
Vykazované období Fondu:	1. 1. 2020 – 30. 6. 2020

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. 2020 – 31. 12. 2020
Vykazované období Podfondu:	1. 1. 2020 – 30. 6. 2020

dále také jako „**Podfond**“.

Obhospodařovatel s účinností **do 30. 4. 2020:**

Název:	AVANT investiční společnost, a.s.
IČO:	275 90 241
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Místo registrace:	Městský soud v Praze
Číslo registrace:	B 11040
Poznámka:	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.

Obhospodařovatel s účinností **od 1. 5. 2020:**

Název:	Winstor investiční společnost a.s.
IČO:	083 15 868
Sídlo:	Plzeňská 345/5, 150 00, Praha 5 – Smíchov

Místo registrace: Městský soud v Praze
Číslo registrace: B 24543
Poznámka: Obhospodařovatel není ke dni zpracování pololetní zprávy 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 CinzovniDomy

Fondový kapitál investiční: 782 151 tis. Kč

ÚDAJE O CENNÝCH PAPÍRECH

Zakladatelské akcie:

Počet akcií: 10 ks

Druh, forma, podoba: zakladatelská akcie, cenný papír

Obchodovatelnost: Zakladatelské akcie nejsou veřejně obchodovatelné, převoditelnost zakladatelských akcií je omezená.

Počet akcií na začátku období: 10 ks

Počet emitovaných akcií: 0 ks

Počet odkoupených akcií: 0 ks

Počet akcií na konci období: 10 ks

Výkonnostní investiční akcie (VIA):

Počet akcií: 9 987 ks

Druh, forma, podoba: investiční akcie, na majitele, listinný cenný papír

Počet akcií na začátku období: 9 987 ks

Počet emitovaných akcií: 0 ks

Počet odkoupených akcií: 0 ks

Počet akcií na konci období: 9 987 ks

Prioritní investiční akcie (PIA):

Počet akcií: 3 245 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:	0 ks
Počet přeměněných akcií:	0 ks
Počet akcií na konci období:	3 245 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:	30 788 ks
Počet emitovaných akcií:	0 ks
Počet odkoupených akcií:	1 666 ks
Počet přeměněných akcií:	0 ks
Počet akcií na konci období:	29 122 ks

POPIS PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI EMITENTA

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

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. Vzhledem k růstové povaze podfondu není zisk použit k výplatě podílů na zisku Podfondu investorům, ale převážná část zisků plynoucích z portfolia Podfondu je v souladu s investiční strategií dále reinvestována a projevuje se zvýšením hodnoty fondového kapitálu. Valná hromada Fondu však může rozhodnout o výplatě podílu na zisku Podfondu.

V první polovině roku Podfond prováděl standardní investiční činnost, zejména držení nemovitostí v portfoliu. Příjmy pocházely zejména z nájemních a podnájemních smluv a z prodeje bytových jednotek držných v rámci investičního majetku Podfondu.

VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ EMITENTA K 30. 6. 2020

K 30. 6. 2020 měl Fond celková aktiva ve výši 937 tis. Kč. Vlastní kapitál Fondu činil ke dni 30. 6. 2020 118 tis. Kč. Hospodářský výsledek za vykazované období byl uzavřen ziskem ve výši 61 tis. Kč. Hodnota zakladatelských akcií se ve vykazovaném období nezměnila a zůstala ve výši 100 tis. Kč.

K 30. 6. 2020 měl Podfond celková aktiva ve výši 1 059 855 tis. Kč. Vlastní kapitál Podfondu činil ke dni 30. 6. 2020 částku 782 151 tis. Kč. Hospodářský výsledek za vykazované období byl uzavřen ziskem ve výši 7 505 tis. Kč. Hodnota jedné Výkonnostní investiční akcie (VIA) Fondu k 30. 6. 2019 činí 37 968 Kč. Hodnota

jedné Prémiové investiční akcie Fondu k 30. 6. 2020 činí 12 487 Kč. Hodnota jedné Prioritní investiční akcie Fondu k 30. 6. 2020 činí 12 122 Kč.

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. 2020 do 30. 6. 2020

4.1. VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI FONDU

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI			
k 30. 06. 2020			
tis. Kč	Bod	30. 06. 2020	31. 12. 2019
AKTIVA			
Krátkodobá aktiva		937	937
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		119	119
Pohledávka z titulu daně z příjmů		818	818
Aktiva celkem		937	937
PASIVA			
Vlastní kapitál		118	57
Základní kapitál - neinvestiční část		100	100
Výsledek hospodaření běžného období - neinvestiční část		61	0
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období - neinvestiční část		- 43	- 43
Krátkodobé závazky		0	880
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva		0	880
Dlouhodobé závazky		819	0
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva		819	0
Vlastní kapitál a závazky celkem		937	937

Výkaz o finanční situaci je sestaven ve zkráceném rozsahu k 30. 6. 2020 a k 31. 12. 2019. Údaje k 31. 12. 2019 jsou auditované, údaje k 30. 6. 2020 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. 2020			
tis. Kč	Bod	30. 06. 2020	30. 06. 2019
Správní náklady (-)		61	0
Provozní výsledek hospodaření		61	0
Výsledek hospodaření z pokračující činnosti před zdaněním		61	0
Výsledek hospodaření z pokračující činnosti po zdanění		61	0
Ostatní úplný výsledek hospodaření		0	0
Celkový úplný výsledek hospodaření		61	0

K 30. 6. 2019 činil celkový úplný výsledek hospodaření 207 Kč.

Výkaz o úplném výsledku hospodaření je sestaven ve zkráceném rozsahu k 30. 6. 2020 a k 30. 6. 2019. Údaje k 30. 6. 2020, ani údaje k 30. 6. 2019 nejsou auditované.

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

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

PŘÍLOHA K MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE FONDU

za pololetí od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020

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 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“.

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. 2020	30. 6. 2019
<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 EKVIVALENTY

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. 2019: 119 tis. Kč).

OBCHODNÍ A JINÉ ZÁVAZKY

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2020	30. 6. 2019
<i>Jiné závazky</i>	819	0
Dlouhodobé závazky celkem	819	0

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2020	30. 6. 2019
<i>Jiné závazky</i>	0	819
Krátkodobé závazky celkem	0	819

V roce 2020 došlo k reklasifikaci závazku z krátkodobého na dlouhodobý závazek z důvodu neočekávání jeho úhrady v období do 12 měsíců od jeho vzniku. Tento závazek ve výši 819 tis. 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 následujících bodech:

1. Změna osoby obhospodařovatele Fondu s platností změn ke dni 1. 5. 2020, jak je uvedeno níže:

Obhospodařovatel majetku Fondu s účinností **do 30. 4. 2020:**

AVANT investiční společnost, a.s.

Rohanské nábřeží 671/15

186 00 Praha 8 - Karlín

IČO: 275 90 241

Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.

Obhospodařovatel majetku Fondu s účinností **od 1. 5. 2020:**

Winstor investiční společnost a.s.

Plzeňská 345/5

150 00 Praha 5 - Smíchov

IČO: 083 15 868

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

Ve vykazovaném období nedošlo ke změnám ve stanovách a žádným dalším změnám statutu Fondu jiným než zmíněným 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 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 prvním kvartálu roku 2020 byla zavedena restriktivní opatření, která způsobila útlum ekonomické aktivity firem v důsledku omezení pohybu osob na veřejnosti a tedy nemožnosti běžného fungování mnoha firem. Přestože se již na konci pololetí ukázala některá opatření jako negativně dopadající na celkovou ekonomiku nejen naší země (hlavně z pohledu fiskálních a monetárních stimulů zasahujících do státního rozpočtu), je stále ještě brzy na hodnocení ekonomického vývoje země a v užším měřítku samotného Fondu a jeho Podfondu v návaznosti na tuto pandemii.

Jelikož ke dni vydání této pololetní zprávy probíhá v České republice, i celkově ve světě, druhá vlna šíření koronaviru, která je mnohem silnější, než byla ta probíhající v prvním pololetí, 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.

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.

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 30. 9. 2020

Ing. Martin Oliva
Pověřený zmocněnec
Winstor investiční společnost a.s.

6. PŘÍLOHA Č. 3 – MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA PODFONDU

FQI TRUST podfond CinzovniDomy

MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA PODFONDU

za pololetí od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020

6.1. VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI PODFONDU

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI

k 30. 6. 2020

tis. Kč	Bod	30. 6. 2020	31. 12. 2019
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva		964 391	972 633
Investiční majetek		947 177	955 419
Podíly v ovládaných osobách		17 214	17 214
Krátkodobá aktiva		95 464	106 918
Poskytnuté půjčky krátkodobé		9 355	9 707
Pohledávka z titulu daně z příjmů		1 006	-
Ostatní pohledávky ke státu		103	-
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva		71 738	83 881
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		12 304	13 330
Ostatní aktiva		959	-
Aktiva celkem		1 059 855	1 079 551

tis. Kč	Bod	30. 6. 2020	31. 12. 2019
PASIVA			
Dlouhodobé závazky		252 490	55 446
Emitované dluhopisy		18 100	18 100
Dlouhodobé půjčky a úvěry		197 044	-
Ostatní dlouhodobé závazky		12 618	12 618
Odložený daňový závazek		24 728	24 728
Krátkodobé závazky		25 214	225 075
Daňové závazky		167	167
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva		22 315	26 104
Ostatní závazky		2 732	-
Úvěry a výpůjčky		-	198 804
Závazky celkem		277 704	280 521
Čistá aktiva připadající k investičním akciím		782 151	799 030
Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii (v Kč)		18 467	18 866
Vlastní kapitál a závazky celkem		1 059 855	1 079 551

Výkaz o finanční situaci je sestaven ve zkráceném rozsahu k 30. 6. 2020 a k 31. 12. 2019. Údaje k 31. 12. 2019 jsou auditované, údaje k 30. 6. 2020 auditované nejsou. Hodnoty výkazu finanční situace jsou dosaženy pouze investiční činností a veškerý majetek Podfondu je přiřaditelný na vyplatitelné investiční akcie.

K 30. 6. 2020 došlo ke změně ve vykazování následujících rozvahových účetních údajů z důvodu jejich vyobrazení, které lépe odpovídá charakteru daných položek:

- *Pohledávka z titulu daně z příjmů* ve výši 1 006 tis. Kč, *Ostatní pohledávky ke státu* ve výši 103 tis. Kč a *Ostatní aktiva* ve výši 959 tis. Kč jsou nyní vykazovány jako samostatné položky, přičemž v období do 31. 12. 2019 byly vykazovány jako součást položky *Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva*.
- *Úvěry a výpůjčky* ve výši 197 044 tis. Kč jsou nyní vykazovány jako položka *Dlouhodobé půjčky a úvěry*, jelikož to přesněji odpovídá charakteru přijatých úvěrů. V období do 31. 12. 2019 byly vykazovány jako krátkodobá položka *Úvěry a výpůjčky*.
- *Dohadné účty pasivní* ve výši 2 732 tis. Kč jsou nyní vykazovány samostatně jako krátkodobá položka *Ostatní závazky*. V období do 31. 12. 2019 byly vykazovány jako součást položky *Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva*.

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

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝLEDKU HOSPODAŘENÍ			
k 30. 6. 2020			
tis. Kč	Bod	30. 6. 2020	30. 6. 2019
Výnosy z investičního majetku		16 153	16 745
Správní náklady (-)		- 4 428	- 2 805
Ostatní provozní výnosy		2	12
Ostatní provozní náklady (-)		- 276	- 109
Provozní výsledek hospodaření		11 452	13 843
Finanční výnosy		148	146
Finanční náklady (-)		- 4 094	- 4 113
Finanční výsledek hospodaření		- 3 946	- 3 967
Výsledek hospodaření z pokračující činnosti před zdaněním		7 505	9 876
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná		0	- 495
Výsledek hospodaření z pokračující činnosti po zdanění		7 505	9 381
Ostatní úplný výsledek hospodaření		0	0
Celkový úplný výsledek hospodaření		7 505	9 381
Zisk po zdanění připadající na držitele investičních akcií		7 503	9 379
Zisk po zdanění připadající na držitele zakladatelských akcií		2	2

Nekonsolidovaný Výkaz o úplném výsledku hospodaření je sestaven ve zkráceném rozsahu k 30. 6. 2020, se srovnatelným obdobím k 30. 6. 2019. Hospodářský výsledek vznikl pouze investiční činností. Údaje nejsou auditované.

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

FQI TRUST podfond CinzovniDomy

PŘÍLOHA K MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE PODFONDU

za pololetí od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020

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.

Plzeňská 345/5

150 00 Praha 5 - Smíchov

IČO: 083 15 868

Obhospodařovatel není 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.
- Výkonnost 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. prosinci 2019 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 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. 2020</i>	<i>31. 12. 2019</i>
<i>k 1. 1.</i>	955 419	891 604
<i>Přírůstky</i>	-	-
<i>Přecenění</i>	- 4 043	67 469
<i>Úbytky</i>	4 200	3 654
<i>Investice do nemovitostí celkem</i>	947 177	955 419

V souvislosti s investicemi do nemovitostí uznal Podfond k 30. 6. 2020 ve výsledku hospodaření nájemné a ostatní související výnosy ve výši 10 333 tis. Kč (30. 6. 2019: 16 745 tis. Kč), které jsou prezentovány jako součást tržeb ve výkazu o úplném výsledku hospodaření. Podfond rovněž dosáhl k 30. 6. 2020 zisku z prodeje investičních nemovitostí ve výši 5 820 tis. Kč (30. 6. 2019: 0 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. 2020 v tisících Kč.

Název společnosti	IČO	Hodnota k 30. 6. 2020	Hodnota k 30. 6. 2019
Na Dubovci 6 s.r.o.	06676383	16 225	16 318
Supreme Project I, s.r.o.	07067097	3	899
Lofty Křížíkova s.r.o.	28742541	197	198
Green Energy Vision s.r.o.	27453626	789	216
Supreme Project II, s.r.o.	07067186	0	0
Supreme Franchise s.r.o.	07117795	0	0
Celkem		17 214	17 631

OBCHODNÍ A JINÉ POHLEDÁVKY

v tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Pohledávky z obchodního styku	4 566	12 790
Poskytnuté zálohy	10 345	10 008
Dohadné účty aktivní	959	959
Ostatní pohledávky	20 379	2 834
Opravné položky k pohledávkám z obchodního styku	-10 390	-9 015
Opravné položky k jiným pohledávkám	viz Opravné položky	-1 375
Stát a podobné pohledávky	1 109	1 006
Jiné pohledávky ve skupině	viz Jiné pohledávky	57 746
Jiné pohledávky	46 838	8 927
Obchodní a jiné pohledávky celkem	73 806	83 880

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 12 291 tis. Kč a peněžní prostředky v pokladnách v částce 13 tis. Kč. K 31. 12. 2019 činil zůstatek peněžních prostředků v bankách 13 315 tis. Kč a na pokladnách 15 tis. Kč.

OBCHODNÍ A JINÉ ZÁVAZKY

v tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Závazky z obchodních vztahů	6 292	7 887
Přijaté zálohy a kauce	6 961	5 092
Dohadné účty pasivní	2 732	3 955
Jiné závazky	9 062	834
Závazky za státem	167	109
Jiné závazky ve skupině	viz Jiné závazky	8 228

Krátkodobé závazky celkem	25 214	26 104
<i>v tis. Kč</i>	<i>30. 6. 2020</i>	<i>31. 12. 2019</i>
<i>Ostatní dlouhodobé závazky</i>	12 618	12 618
<i>Odložený daňový závazek</i>	24 728	24 728
Dlouhodobé závazky celkem	37 346	37 346

FINANČNÍ ZÁVAZKY

<i>v tis. Kč</i>	<i>30. 6. 2020</i>	<i>31. 12. 2019</i>
<i>Emitované dluhopisy</i>	18 100	18 100
<i>Krátkodobé bankovní úvěry</i>	0	198 804
<i>Dlouhodobé bankovní úvěry</i>	197 044	0
Finanční závazky celkem	215 144	216 904

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 395 487 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

<i>v tis. Kč</i>	<i>30. 6. 2020</i>	<i>30. 6. 2019</i>
<i>Tržby z nájmu bytových a nebytových prostor a za spojené služby</i>	10 333	16 745
<i>Výnosy z prodeje investičního majetku</i>	5 820	0
<i>Úrokové výnosy</i>	148	146
<i>Ostatní výnosy</i>	2	12
Tržby celkem	16 303	16 903

Všechny tržby s výjimkou poskytnutého úvěru společnosti Supreme Project, jsou realizovány na území České republiky a nejsou nijak ovlivněny vývojem měnového rizika. Poskytnutý úvěr společnosti Supreme Project je poskytnut na území Slovenské republiky, ale byl poskytnut v měně české koruny, Podfond tedy ani u této položky nepředpokládá měnové riziko.

NAKOUPENÉ DODÁVKY

<i>v tis. Kč</i>	<i>30. 6. 2020</i>	<i>30. 6. 2019</i>
<i>Náklady na obhospodařování a administraci</i>	929	798
<i>Náklady na depozitáře</i>	225	110

Náklady na audit	50	19
Emise a správa CP	-	50
Osobní náklady	32	0
Ostatní správní náklady	3 468	1 936
Náklady celkem	4 704	2 914

FINANČNÍ NÁKLADY

v tis. Kč	30. 6. 2020	30. 6. 2019
Nákladové úroky	4 078	4 082
Ostatní finanční náklady	17	31
Finanční náklady celkem	4 094	4 113

V období do 30. 6. 2020 byla zaúčtována rezerva na daň z příjmů právnických osob ve výši 167 tis. Kč (30. 6. 2019: 495 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 odložený daňový závazek nebo pohledávka uplatněny.

v tis. Kč	Účetní hodnota	Daňová hodnota	Přechodný rozdíl	Odložený daňový závazek
Investice do nemovitostí	947 177	447 082	500 095	25 005
- Vliv přecenění				-
- Odložený daň. náklad				-

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:

Ostatní dlouhodobá pohledávka 36 591 tis. Kč

ZÁVAZKY:

Emitované dluhopisy – 18 100 tis. Kč

Jiné dlouhodobé závazky – 12 618 tis. Kč

OSOBY OVLÁDANÉ PODFONDEM:

- Lofty Křižíkova s.r.o., IČO: 287 42 541
- Green Energy Vision s.r.o., IČO: 274 53 626
- 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:

- Platba úroku 147 tis. Kč z půjčky poskytnuté společnosti Supreme Project I s.r.o.
- Uhrazení úroku z úvěru jediného akcionáře ve výši 500 tis. Kč.
- Úhrada pohledávek jediným akcionářem za převzetí pohledávek Podfonde ve výši 19 835 tis. Kč.
- Vypořádání závazku z odkupu investičních akcií vůči jedinému akcionáři ve výši 20 342 tis. Kč.
- Zápočet pohledávek vůči společnosti Capital Trust ve výši 433 tis. Kč.
- Platby za služby nájemného a služeb se společnostmi Boutique Lofts, s.r.o., CAPITAL Trust, a.s., Boutique Suites, s.r.o. a RUSARM s.r.o. ve výši 10 918 tis. Kč se zůstatkovou hodnotou pohledávek ve výši 1 210 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. 2020 dosahuje výše -10 390 tis. Kč (2019: -10 390 tis. Kč).

8. ŘÍZENÍ RIZIK

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Podfonde 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 Podfonde. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik a v jejich řízení. Pro posouzení současné a budoucí finanční situace Podfonde mají největší význam rizika:

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	17 214	1,62 %
<i>Nemovitosti</i>	Tržní	946 428	89,30 %
<i>Bankovní účet</i>	Kreditní	12 304	1,16 %
<i>Úvěry</i>	Kreditní	45 803	4,32 %
<i>Movité věci</i>	Tržní	749	0,07 %
<i>Pohledávky</i>	Kreditní	37 356	3,52 %
Celkem		1 059 854	100 %

Jednotlivé typy podstupovaných rizik jsou shrnuty níže.

Tržní riziko

Tržní riziko vyplývá z vlivu změny vývoje nemovitostního trhu na ceny a hodnoty projektů v majetku Podfonde. 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>	17 230	76 319	12 304	105 853
<i>Po splatnosti</i>	-	-	-	-
<i>Přesmlouvané</i>	-	-	-	-
<i>Ztrátové</i>	-	-	-	-
<i>Celkem</i>	17 230	76 319	12 304	105 853

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 minimální.

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>	25 213	252 490	-	277 703
<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 Podfondu. 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. Z pohledu segmentace je uvažován pouze jediný provozní segment. Informace poskytnuté dále v této účetní závěrce je proto třeba vnímat taktéž za informace zveřejněné v souladu s požadavky na informace týkající se provozních segmentů.

10. PODMÍNĚNÁ AKTIVA A PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

Fond vede právní spor týkající se neuhrazení částky odstupného vyplývajícího ze smlouvy o dílo ve výši 12,5 milionů Kč. Jedná se o závazek, který vznikl odstoupením od smlouvy, z něhož vyplývala povinnost uhradit rovněž žalovanou částku, kterou ale předchůdce Fondu považoval za již uhrazenou vzájemným započtením pohledávek se žalující stranou. V současné době se vede soudní spor o oprávněnost přiřazení Fondu jako žalované strany. Z tohoto soudního sporu, pokud by byla strana Fondu uznána jako oprávněně žalovaná, by vyplynuly podmíněné závazky, a to ve výši 12,5 milionu Kč za neuhrazené stavební práce, navazující úroky z neuhrazeného závazku, soudní poplatky a s tím spojené náklady řízení ve výši 13,5 milionu Kč, které ale dále narůstají.

Podfond neneviduje žádná podmíněná aktiva. Nejsou evidovány žádné 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 následujících bodech:

1. Změna osoby obhospodařovatele Fondu s platností změn ke dni 1. 5. 2020, jak je uvedeno níže:

Obhospodařovatel majetku Fondu s účinností **do 30. 4. 2020**:

AVANT investiční společnost, a.s.

Rohanské nábřeží 671/15

186 00 Praha 8 - Karlín

IČO: 275 90 241

Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.

Obhospodařovatel majetku Fondu s účinností **od 1. 5. 2020**:

Winstor investiční společnost a.s.

Plzeňská 345/5

150 00 Praha 5 - Smíchov

IČO: 083 15 868

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

Ve vykazovaném období nedošlo ke změnám ve stanovách a žádným dalším změnám statutu Podfondu jiným než zmíněným 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 povinná karanténa, ke které se uchýlili představitelé státu v prvním pololetí, byla ze strany Fondu a Podfondu zvládnuta s využitím home-office a dálkových komunikačních možností (např. e-mail, 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 tom, aby prodal několik nemovitostí, kterými budou pokryty některé výpadky z příjmů z prvního pololetí, které nastaly v důsledku výpadku krátkodobých pronájmů.

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 prvním kvartálu roku 2020 byla zavedena restriktivní opatření, která způsobila útlum ekonomické aktivity firem v důsledku omezení pohybu osob na veřejnosti, a tedy nemožnosti běžného fungování mnoha firem. Přestože se již na konci pololetí ukázala některá opatření jako negativně dopadající na celkovou ekonomiku nejen naší země (hlavně z pohledu fiskálních a monetárních stimulů zasahujících do státního rozpočtu), je stále ještě brzy na hodnocení ekonomického vývoje země a v užším měřítku samotného Fondu a jeho Podfondu v návaznosti na tuto pandemii.

Jelikož ke dni vydání této výroční zprávy probíhá v České republice, i celkově ve světě, druhá vlna šíření koronaviru, která je mnohem silnější, než byla ta probíhající v prvním pololetí, 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 Podfond 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 provoz Podfondu měl být ohrožen, a naopak byl ke konci pololetí očekávaný dopad koronakrize na Podfond vyhodnocen jako minimální.

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.

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 17. 8. 2020 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 21. 8. 2020, 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 veřejně obchodovatelné burze.

Jelikož 18. 9. 2020 Správce daně zaslal datovou schránkou Podfondu oznámení, že poskytnuté informace nebyly dostatečné pro prokázání nároku na použití 5% sazby daně z příjmů, v případě pokračování dokazování bude s Podfondem zahájena daňová kontrola, v opačném případě dojde k doměření daně z příjmů právnických osob ve výši 455 700 Kč. Podfond ke dni vydání pololetní zprávy požádal Správce daně o pokračování v dokazování, kde rovněž znovu a detailněji vysvětlil důvody, proč lze u Podfondu aplikovat 5% sazbu daně z příjmů. S velkou pravděpodobností tedy bude ze strany Správce daně v následujících týdnech zahájena daňová kontrola, pokud tyto důvody Správce daně shledá jako nedostatečné.

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

PROHLÁŠENÍ ODPOVĚDNÝCH OPRAVNĚNÝCH OSOB PODFONDU

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

Tato mezitímní účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 30. 9. 2020.

V Praze, dne 30. 9. 2020

Ing. Martin Oliva
Pověřený zmocněnec
Winstor investiční společnost a.s.