



Pololetní zpráva společnosti

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

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

(„pololetní zpráva“)

Obsah

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A Základní údaje o emitentovi

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

Fondový kapitál emitenta dle IFRS

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

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

FQI TRUST podfond CinzovníDomy

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

Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie:

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

Výkonnostní investiční akcie (VIA):

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

Prioritní investiční akcie

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

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

Prémiové investiční akcie

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

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

B Popis podnikatelské činnosti emitenta

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1 Obecné informace

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

3.2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly

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

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

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

3.3 Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech

Nebyly provedeny žádné změny v účetních pravidlech.

4 Vykazování podle segmentů

Vykazování podle segmentů nebylo na výkazy aplikováno.

5 Přepočty cizích měn

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

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

6 Sezónnost

Podnikatelské aktivity Společnosti nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

7 Odhady

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

8 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

8.1 Obchodní a jiné pohledávky

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

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

8.2 Peníze a peněžní ekvivalenty

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

8.3 Obchodní a jiné závazky

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

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

9 Transakce se spřízněnými osobami

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

D Řízení finančního rizika dle statutu fondu

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

E Informace o předpokládaném vývoji emitenta

Fond nevyvíjí investiční činnost. Veškerou investiční činnost vyvíjí Podfond.

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

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

G Prohlášení odpovědných oprávněných osob emitenta

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

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

Funkce: **pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti**

AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 27. 09. 2019

Podpis:



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

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

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

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

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

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

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

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

3 Komentáře k účetním výkazům Podfondu CinzovníDomy (neauditované):

3.1 Obecné informace

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly

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

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

3.3 Významné události ve vykazovaném období

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

3.4 Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech

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

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

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

4 Vykazování podle segmentů

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

5 Přepočty cizích měn

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

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

6 Sezónnost

Podnikatelské aktivity Společnosti nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

7 Odhady

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

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

8 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

8.1 Dlouhodobá aktiva

8.1.1 Investice do nemovitostí

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

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

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

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

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

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

8.1.2 Finanční investice

Přehled účastí s rozhodujícím vlivem k 30.06.2019 v tisících Kč.

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

8.1.3 Obchodní a jiné pohledávky

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

8.1.4 Peníze a peněžní ekvivalenty

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

8.1.5 Obchodní a jiné závazky

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

8.1.6 Výnosy příštích období

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

8.1.7 Úvěry a zápůjčky

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

8.1.8 Vložený kapitál a nerozdělené výsledky

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

Společnost eviduje kapitálové fondy ve výši 410 738 tis. Kč

Nerozdělené výsledky

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

8.1.9 Tržby

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

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

8.1.10 Nakoupené dodávky

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

8.1.11 Finanční náklady

Daň je kalkulována z daňového zisku sazbou 5%.

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

Odložený daňový závazek / pohledávka

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

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

9 Spřízněné strany a jejich dopad do účetní závěrky

Osoba ovládající – jediný akcionář:

MARTIN URMAN, dat. nar. 9. října 1969

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

Pohledávky:

Ostatní dlouhodobá pohledávka – 36 591 tis. Kč

Závazky:

Emitované dluhopisy – 18 100 tis. Kč

Jiné dlouhodobé závazky – 12 618 tis. Kč

Osoby ovládané fondem:

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

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

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

I Řízení rizik

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Fondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je přijatý limitní systém definující soustavu limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Rizika, jimž je Fond vystaven z důvodu svých aktivit a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve Statutu Fondu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik a v jejich řízení. Pro posouzení současné a budoucí finanční situace fondu mají největší význam rizika:

Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

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

1.1 Typy podstupovaných rizik

1.1.1 Tržní riziko

Tržní riziko vyplývá z vlivu změny vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Fondu. Kapitálový trh, trh nemovitostí a ostatní tržní prostředí podléhají změnám makroekonomických veličin, politických změn apod. Dané změny jsou do značné míry nepředvídatelné a mají vliv i na hodnotu jednotlivých aktiv v portfoliu Fondu. Portfolio Fondu je složeno z různých typů investic, jejichž časový vývoj není shodný. Vzhledem k zaměření Fondu (koncentrace investic v trzích, regionech, sektorech, aktivech a měnách) jsou možnosti diverzifikace z pohledu snížení volatility omezené a dochází k zvýšení rizika koncentrace. Mezi významná tržní rizika patří:

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

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

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

Tržní riziko – analýza citlivosti v tis. Kč

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

1.1.2 Kreditní riziko

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

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

Kreditní riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

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

1.1.3 Likviditní riziko

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

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

Likviditní riziko – splatnost pasiv

a) Bez finančních derivátů v tis. Kč

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

b) Finanční deriváty v tis. Kč

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

1.1.4 Operační, právní a ostatní rizika

Řízení operačních, právních a ostatních rizik je upraveno Statutem Fondu a vnitřními předpisy Fondu. Vzhledem k povaze podnikání, kterou je činnost kvalifikovaných investorů dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, musí být veškeré investice Fondu realizovány v souladu s platným Statutem Fondu a podléhají kontrole ze strany depozitáře Fondu.

J Provozní segmenty

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

K Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

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

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

V průběhu sledovaného období nedošlo ke změně stanov ani statutu společnosti

M Události po rozvahovém dni

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

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

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

O Prohlášení odpovědných oprávněných osob emitenta

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

P Prohlášení odpovědných oprávněných osob emitenta

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

Zpracoval: **Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA**
Funkce: **pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti**

AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 27.09.2019

Podpis:



.....