

Pololetní zpráva společnosti

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

FQI TRUST podfond CizovníDomy
za období od 1. 1. 2018 do 30. 6. 2018

(„pololetní zpráva“)

Obsah

Pololetní zpráva společnosti	1
1) Základní údaje o emitentovi	4
2) Popis podnikatelské činnosti emitenta	5
3) Výsledky hospodaření emitenta k 30.6.2018	5
4) Mezitímní účetní závěrka sestavená k a za pololetí končící 30. června 2018	6
I. Výkaz finanční situace FQI Trust fond (v tis. Kč)	6
II. Výkaz finanční situace Podfond Činžovní domy (v tis. Kč)	7
III. Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku Podfond Činžovní domy (v tis. Kč)	8
IV. Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku Podfond Činžovní domy (v tis. Kč)	8
V. Výkaz změn vlastního kapitálu (v tis. Kč)	8
VI. Výkaz peněžních toků (v tis. Kč)	9
VII. Komentáře k účetním výkazům Podfonde Činžovní domy (neauditované):	9
a) Obecné informace	9
b) Prohlášení o shodě s účetními pravidly	10
c) Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech	10
VIII. Vykazování podle segmentů	10
IX. Přepočty cizích měn	10
X. Sezónnost	11
XI. Odhady	11
XII. Dodatečné poznámky k účetním výkazům	11
a) Investice do nemovitostí	11
b) Finanční investice	11
c) Obchodní a jiné pohledávky	12
d) Ostatní finanční aktiva	12
e) Peníze a peněžní ekvivalenty	12
f) Dlouhodobé závazky	12
g) Obchodní a jiné závazky	12
h) Tržby z poskytovaných služeb	13
i) Úroky	13
j) Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	13
k) Finanční náklady	13
l) Ostatní náklady	13
XIII. Transakce se spřízněnými osobami	13
5) Řízení finančního rizika dle statutu fondu	14

6) Informace o předpokládaném vývoji emitenta	15
7) Údaje o podstatných změnách stanov nebo statutu Podfondu, ke kterým došlo v průběhu sledovaného období	15
8) Identifikační údaje deponitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával	15
9) Prohlášení odpovědných oprávněných osob emitenta	16

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“).

Pololetní zpráva 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. 2017 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je k 30. 6. 2017.

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.

1) Základní údaje o emitentovi

Název emitenta:	FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
IČ:	042 03 241
Sídlo:	Elišky Krásnohorské 10/2, 110 00 Praha 1 - Josefov
Předmět podnikání:	Emitent je fondem kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech
Právní forma:	akciová společnost s proměnným základním kapitálem
Podfond:	FQI TRUST podfond CinzovníDomy
NIČ:	75160064
Obhospodařovatel:	AVANT investiční společnost, a.s.
IČO:	27590241
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Poznámka:	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit.

Fondový kapitál emitenta

Výše fondového kapitálu:	650 302 tis. Kč - investiční část majetku Podfondu
	100 tis. Kč – neinvestiční část majetku Fondu
	650 402 Kč – celkový fondový kapitál (k 30. 6. 2018)

Údaje o cenných papírech**Zakladatelské akcie:**

Počet akcií:	10 ks
Druh, forma, podoba:	zakladatelská akcie, cenný papír
Obchodovatelnost:	zakladatelské akcie nejsou veřejně obchodovatelné,

Investiční akcie:**výkonnostní investiční akcie (VIA)**

Počet akcií:	4223 ks
Druh, forma, podoba:	investiční akcie, na majitele, listinný cenný papír

Investiční akcie:**Investiční akcie A (IAA)**

Počet akcií:	2800 ks
ISIN:	CZ0008042405
Druh, forma, podoba:	investiční akcie, na majitele, zaknihovaný cenný papír evidenci společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s.
Obchodovatelnost:	Investiční akcie A (IAA) 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.

Investiční akcie:	Investiční akcie B (IAB)
Počet akcií:	30788 ks
ISIN:	CZ0008042835
Druh, forma, podoba:	investiční akcie, na majitele, zaknihovaný cenný papír evidenci společnosti Československá obchodní banka, a.s.
Obchodovatelnost:	Investiční akcie B (IAB) jsou plně splacené, volně převoditelné a nejsou veřejně obchodované.

2) 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 investoval Podfond do nákupu nových nemovitostí a bytových jednotek. Jako příklad uvádíme:

- Dva spojené řadové městské bytové domy č.p. 39 a 40 včetně příslušenství a pozemků v obci Hradec Králové za pořizovací cenu 41 mil. Kč. Objekty byly postaveny na začátku 20. století a postupně byly modernizovány. K dnešnímu dni si udržují vysoký standard a nachází se ve velmi dobrém stavu.
- Penzion ORAVA na pozemku č. p. 467 v Mariánských Lázních včetně příslušenství za pořizovací cenu 9 mil. Kč. Penzion je umístěn mimo zástavbu města asi 1 km od lázeňského centra města. Budova se naposledy užívala jako penzion s jednoduchými ubytovacími pokoji.
- Činžovní dům č.p. 108 včetně příslušenství a pozemku v ulici Kollárova v Teplicích za pořizovací cenu 10,55 mil. Kč. Podsklepený cihlový dům disponuje sedmi bytovými jednotkami po dokončení rekonstrukci a půdním prostorem vhodným pro vybudování podkrovního bytu.
- Bytový dům č.p. 256/40 včetně příslušenství a pozemku v obci Poděbrady za pořizovací cenu 21 mil. Kč. Bytový dům má dvě nadzemní podlaží s pěti bytovými jednotkami. Jednotlivé bytové jednotky prošly vždy alespoň částečnou rekonstrukcí. Dům je situovaný v centru obce v zástavbě s rodinnými domy se zahradami.

3) Výsledky hospodaření emitenta k 30.6.2018

K 30. 06. 2018 měl Podfond celková aktiva ve výši 944 462 tis. Kč. Vlastní kapitál Podfondu činil ke dni 30. 06. 2018 částku 650 302 tis. Kč. Hospodářský výsledek za účetní období byl uzavřen ziskem ve výši 10 120 tis. Kč. Hodnota jedné výkonnostní investiční akcie (VIA) fondu k 30. 06. 2018 činí 26 901 Kč. Hodnota jedné investiční akcie A (IAA) fondu k 30. 06. 2018 činí 10.939 Kč. Hodnota jedné investiční akcie B (IAB) fondu k 30. 06. 2018 činí 11 399 Kč.

4) Mezitímní účetní závěrka sestavená k a za pololetí končící 30. června 2018

I. Výkaz finanční situace FQI Trust fond (v tis. Kč)

Výkaz finanční situace je sestaven ve zkráceném rozsahu k 31.12.2017 a k 30. 6. 2018. Údaje k 31.12.2017 jsou auditované k 30.6.2017 nejsou auditované. Hodnoty výkazu finanční situace jsou dosaženy pouze neinvestiční činností a veškerý majetek fondu je přiřaditelný na zakladatelské akcie.

	<u>Poznámka</u>	<u>30/6/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
AKTIVA			
Krátkodobá aktiva			
Pohledávka z titulu daně z příjmu		409	-
Peníze		121	121
Krátkodobá aktiva celkem		530	121
Aktiva z investiční činnosti celkem		530	121
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Vložený kapitál		100	100
Nerozdělené výsledky		20	20
Vlastní kapitál celkem		120	120
Krátkodobé závazky			
Obchodní a jiné závazky		410	1
Krátkodobé závazky celkem		410	1
Závazky celkem		410	1
Vlastní kapitál a závazky celkem		530	121

II. Výkaz finanční situace Podfond Činžovní domy (v tis. Kč)

Výkaz finanční situace je sestaven ve zkráceném rozsahu k 31.12.2017 a k 30. 6. 2018. Údaje k 31.12.2017 jsou auditované k 30.6.2017 nejsou auditované. Hodnoty výkazu finanční situace jsou dosaženy pouze investiční činností a veškerý majetek podfondu je přiřaditelný na vyplatitelné investiční akcie.

	Poznámka	30/6/2018	31/12/2017
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	XXII. a)	858 631	806 098
Finanční investice	XXII. b)	14 830	420
Dlouhodobá aktiva celkem		873 461	806 518
Krátkodobá aktiva			
Zásoby		-	-
Obchodní a jiné pohledávky	XXII. c)	68 898	61 594
Pohledávka z titulu daně z příjmu		-	-
Ostatní finanční aktiva	XXII. d)	399	-
Náklady příštích období		9	9
Peníze	XXII. e)	1 695	2 559
Krátkodobá aktiva celkem		71 001	64 162
Aktiva z investiční činnosti celkem		944 462	870 680
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Vložený kapitál		-	-
Kapitálový fond		410 750	410 750
Nerozdělené výsledky		239 552	229 432
Vlastní kapitál celkem		650 302	640 182
Dlouhodobé závazky			
Úvěry		226 346	160 438
Odložený daňový závazek		17 914	17 913
Dluhopisy		18 100	18 100
Jiné dlouhodobé závazky		12 618	12 618
Dlouhodobé závazky celkem	XXII. f)	274 978	209 069
Krátkodobé závazky			
Obchodní a jiné závazky	XXII. g)	16 633	17 652
Odložené výnosy	XXII. h)	2 549	3 777
Krátkodobé závazky celkem		19 182	21 429
Závazky celkem		294 160	230 498
Vlastní kapitál a závazky celkem		944 462	870 680

III. Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku Podfond Činžovní domy (v tis. Kč)

Fond neevidoval k 30.06.2018 ani k 30.06.2017 žádné náklady ani výnosy.

IV. Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku Podfond Činžovní domy (v tis. Kč)

Nekonsolidovaný Výkaz výsledku hospodaření je sestaven ve zkráceném rozsahu k 30.06.2017 a k 30.06.2018. Hodnoty za 1. pololetí roku 2017 jsou pouze od 13.1.2017 a to z důvodu vzniku Podfondu k tomuto datu. Hospodářský výsledek vznikl pouze investiční činností. Údaje nejsou auditované.

	Poznámky	Pololetí končící 30/6/2018	Pololetí končící 30/6/2017
Tržby z poskytovaných služeb	XXII. h)	16 168	0
Úrokové výnosy	XXII. i)	399	9 842
Ostatní výnosy		1	-
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	XXII. j)	-2 846	-472
Finanční náklady	XXII. k)	--3 307	-5
Ostatní náklady	XXII. l)	-295	-
Zisk před zdaněním		10 120	9 365
Daň ze zisku		0	-468
Zisk po zdanění za rok		10 120	8 896
Ostatní úplný výsledek		-	-
Ostatní úplný výsledek po zdanění za rok		0	0
Celkový úplný výsledek za rok		10 120	8 896

V. Výkaz změn vlastního kapitálu (v tis. Kč)

Výkaz změn vlastního kapitálu je sestaven ve zkráceném rozsahu k 30.06.2017 a k 30.06.2018. Hodnoty za 1. pololetí roku 2017 jsou pouze od 13.1.2017 a to z důvodu vzniku Podfondu k tomuto datu. Údaje nejsou auditované.

	Základní kapitál	Emisní ážio	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Nerozdělený zisk/ztráta	Hospodářský výsledek	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 13. lednu 2017	-	-	-	-	-	-	-
Změny v roce 2017							
Převedení investičního majetku fondu		35	321 715	73 562	15 593		410 905
Celkový úplný výsledek						8 896	8 896
Zůstatek k 30. červnu 2017	0	35	321 715	73 562	15 593	8 896	419 801

	Základní kapitál	Emisní ážio	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Nerozdělený zisk/ztráta	Hospodářský výsledek	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. lednu 2018	0	74	400 917	179 822	57 542	1 827	640 182
Změny v roce 2018							0
Rozdělení hospodářského výsledku					1 827	-1 827	0
Ostatní změny IFRS úpravy	0	-74	9 832	-9 758			0
Celkový úplný výsledek						10 120	10 120
Zůstatek k 30. červnu 2018	0	0	410 749	170 064	59 369	10 120	650 302
Zůstatek k 1. lednu 2018	0	74	400 917	179 822	57 542	1 827	640 182

VI. Výkaz peněžních toků (v tis. Kč)

Výkaz změn vlastního kapitálu je sestaven ve zkráceném rozsahu k 30.06.2017 a k 30.06.2018. Za počáteční stav roku 2017, kdy vznikl Podfond, brána konečná rozvaha roku 2016 Fondu. Po vzniku Podfondu, byl do něj přesunut veškerý investiční majetek z fondu. Údaje nejsou auditované.

	k 30/06/18	k 30/06/17
Zisk/ztráta před zdaněním	10 120	9 365
Úpravy o nepeněžní operace		
změna reálné hodnoty nemovistostí	0	0
změna reálné hodnoty cenných papírů	0	0
převod investičního majetku fondu	0	
Daň z příjmů	0	-468
Provozní činnost	10 120	8 897
Změna stavu majetkových účastí	-14 410	-129 348
Změna stavu nemovitostí	-52 533	0
Změna stavu ostatních aktiv	-7 703	2 808
Změna stavu závazků	-2 246	37 889
nepeněžní přesun majetku fondu do podfondu	0	98 505
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti	-66 772	18 788
Finanční činnost		
Změna stavu dlouhodobých bankovních úvěrů	65 908	0
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti	-65 908	0
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů	-864	18 788
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.2017	2 559	37
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.2017	1 695	18 788

VII. Komentáře k účetním výkazům Podfondu Činžovní domy (neauditované):

a) Obecné informace

Mezitímní účetní závěrka je sestavena za společnost FQI Trust investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s., podfond Činžovní domy (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.

b) Prohlášení o shodě s účetními pravidly

Mezitímní účetní závěrka k 30. červnu 2018 byla zpracována v souladu s mezinárodním standardem IAS 34.

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

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

c) Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech

K 1. lednu 2018 Společnost přijala nové Mezinárodní standardy účetního výkaznictví IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky.

Vzhledem k povaze činnosti Společnosti a druhům finančních nástrojů, které drží, nedošlo po implementaci IFRS 9 ke změně klasifikace a ocenění finančních nástrojů Společnosti vzhledem k tomu, že většina finančních aktiv se oceňuje reálnou hodnotou. U aktiv, na něž se vztahuje model očekávané úvěrové ztráty, došlo ke zvýšení ztrát ze snížení hodnoty, tento dopad však není významný.

Vzhledem k povaze činnosti Společnosti a druhům výnosů, které jí plynou, nedošlo s implementací IFRS 15 ke změně načasování a ocenění výnosů účetní jednotky.

Dopad standardů a interpretací účinných pro roční období začínající 1. ledna 2019 - IFRS 16 Leasingy:

- Společnost očekává, že implementace standardu IFRS 16 Leasingy k 1. lednu 2019 nebude mít významný dopad na výši aktiv a závazků Společnosti včetně srovnatelných údajů.

Dopad vydaných standardů a interpretací, které dosud nenabývaly účinnosti:

- Společnost zvážila možnost využít nové standardy a interpretace, které dosud nejsou pro aktuální účetní období účinné, ale povolují dřívější použití. Tyto standardy ani interpretace při sestavování výkazů nebyly použity.

VIII. Vykazování podle segmentů

Vykazování podle segmentů nebylo na výkazy aplikováno.

IX. 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 vykázan ve výkazu zisku a ztráty jako "Zisk nebo ztráta z finančních operací".

X. Sezónnost

Podnikatelské aktivity Společnosti nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

XI. Odhady

Sestavení mezitímní 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 mezitímní 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 2017.

XII. Dodatečné poznámky k účetním výkazům

a) Investice do nemovitostí

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

Prvotní ocenění investice je na základě pořizovacích nákladů včetně transakčních nákladů. Pro ocenění k datu účetní závěrky je zvolena metoda stanovení reálné hodnoty, tj. investice je v rozvaze vykázána v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni a veškeré změny reálné hodnoty v době mezi jednotlivými rozvahami jsou vykazovány jako oceňovací rozdíl ve vlastním kapitálu.

Společnost provedla v 1. pololetí 2018 investice do nemovitostí v celkové výši 52 533 tis. Kč, příklady investic jsou uvedeny v bodě dva pololetní zprávy. K 30.6.2018 nebylo provedeno žádné přecenění. Toto přecenění se dle statutu provádí na konci účetního období.

V souvislosti s investicemi do nemovitostí evidovala Společnost k 30. červnu 2018 ve výsledku hospodaření nájmné o ostatní související výnosy ve výši 16 168 tis. Kč, které je uváděno jako součást tržeb ve výkazu výsledku hospodaření.

Společnost není nijak omezena ve svých právech na výnosy plynoucí z nájmu investic do nemovitostí.

b) Finanční investice

Přehled účastí s rozhodujícím vlivem k 30.06.2018 v tisících Kč.

Datum pořízení	IČO	Název společnosti	Velikost podílu (%)	Cena pořízení	Oceňovací rozdíl	Cena celkem
05.05.2016	28742541	Lofty Křižíkova s.r.o.	100%	200	-2	198
04.10.2016	27453626	Green Energy Vision s.r.o.	100%	200	22	222
01.01.2018	06676383	Na Dubovci 6 s.r.o.	100%	14 400		14 400
27.04.2018	07067097	Supreme Project I, s.r.o.	100%	5		5
27.04.2018	07067186	Supreme Project II, s.r.o.	100%	5		5
Celkem k 30.06.2018				79 825	73 562	14 830

Fond neměl k 30.6.2018 účasti s podstatným vlivem.

c) **Obchodní a jiné pohledávky**

<i>v tis. Kč</i>	30.6.2018	31.12.2017
Obchodní pohledávky	28 440	21 078
Stát a podobné pohledávky	1 491	554
Ostatní pohledávky	38 968	39 962
Obchodní a jiné pohledávky celkem	68 898	61 594

Obchodní pohledávky k 30.6.2018 tvoří především pohledávky za nájmy, poskytnuté zálohy na energie a také opravné položky k nim vytvořené v celkové výši 3 822 tis. Kč.

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

Ostatní pohledávky představují pohledávky z fúze.

d) **Ostatní finanční aktiva**

Ostatní finanční aktiva tvoří překlenovací půjčky spřízněným osobám v zůstatkové hodnotě 399 tis. Kč.

e) **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 1 672 tis. Kč a peněžní prostředky v pokladnách v částce 22 tis. Kč. K 31. 12. 2017 činil zůstatek peněžních prostředků v bankách 2 530 tis. Kč a v pokladnách 20 tis. Kč.

f) **Dlouhodobé závazky**

<i>v tis. Kč</i>	30.6.2018	31.12.2017
Úvěry	226 346	160 438
Odložený daňový závazek	17 914	17 913
Dluhopisy	18 100	18 100
Jiné dlouhodobé závazky	12 618	12 618
Dlouhodobé závazky celkem	274 978	209 069

Dlouhodobé závazky jsou tvořeny především úvěry u banky MONETA Money Bank, a. s. ve výši 226 346 tis. Kč (k 31.12.2017 150 438 tis. Kč)

g) **Obchodní a jiné závazky**

<i>v tis. Kč</i>	30.6.2018	31.12.2017
Obchodní závazky	11 521	12 543
Stát a podobné závazky	212	62
Jiné závazky	4 900	5 047
Dlouhodobé závazky celkem	16 633	17 652

Krátkodobé obchodní závazky jsou tvořeny především přijatými zálohami na služby spojené s nájmem pronajímaných prostor, dále splatnou hodnotou DPH.

h) Tržby z poskytovaných služeb

Tržby z poskytovaných služeb jsou tvořeny tržbami z nájmu paušálními poplatky a nájem za parkovací místa.

i) Úroky

Hodnota výnosů je tvořena úroky z úvěrů poskytnutých spřízněným osobám.

j) Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek

v tis. Kč	30.6.2018	31.12.2017
Provozní náklady	2 089	–
Správní náklady	757	470
Dlouhodobé závazky celkem	2 846	470

Provozní náklady jsou tvořeny částkami za telefony, internet, opravy a udržování majetku. Správní náklady tvoří částky za odměny vykonávání funkce ve výši 524 tis. Kč, služby depozitáře 120 tis. Kč, auditorské služby ve výši 63 tis. Kč a náklady na správu cenných papírů ve výši 50 tis. Kč.

k) Finanční náklady

Finanční náklady jsou tvořeny náklady na úroky z přijatých zápůjček od spřízněných osob ve výši 3 264 tis. Kč a bankovními poplatky ve výši 43 tis. Kč.

l) Ostatní náklady

Ostatní náklady jsou tvořeny především daní z nemovitých věcí ve výši 188 tis. Kč a ostatními daňovými náklady ve výši 54 tis. Kč.

XIII. Transakce se spřízněnými osobami

V období od 13.1.2018 do 30.6.2018 byly emitentem uskutečněny níže uvedené transakce se spřízněnými osobami.

tis. Kč	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Aktiva		
FQI CAPITAL, a.s. – poskytnutý úvěr	168 859	173 415
Prague Properties s.r.o. – poskytnutý úvěr	52 355	50 781
Půjčka PPP I	265	–
Půjčka PPP IV	74	–
Půjčka Supreme Project I	60	–

Pasiva		
Martin Urman - závazky z upsaných invest. akcií	47 000	50 000
Martin Urman – závazek z převodu obchod. Podílu	39 348	-
<hr/>		
tis. Kč	30. 6.2018	30. 6.2017
Výnosy		
FQI CAPITAL, a.s. - výnosové úroky z úvěru	-	7 486
Prague Properties s.r.o. – výnosové úroky z úvěru	-	2 356
Půjčka PPP I	265	-
Půjčka PPP IV	74	-
Půjčka Supreme Project I	60	-

5) Řízení finančního rizika dle statutu fondu

Úvěrové riziko, tj. riziko spojené s případným nedodržením závazků protistrany Fondu

Emitent investičního nástroje v majetku Podfondu či protistrana smluvního vztahu (při realizaci konkrétní investice) nedodrží svůj závazek, případně dlužník pohledávky tuto pohledávku včas a v plné výši nesplatí.

Vzhledem ke skutečnosti, že Podfond ve sledovaném období evidoval celkovou expozici z titulu poskytnutých úvěrů, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako mírné.

Riziko nedostatečné likvidity

Riziko nedostatečné likvidity obecně spočívá v tom, že určité aktivum Podfondu nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu a že Podfond z tohoto důvodu nebude schopen dostat svým závazkům v době, kdy se stanou splatnými.

Riziko vypořádání

Riziko vypořádání spojené s tím, že vypořádání transakce neproběhne tak, jak se předpokládalo, z důvodu, že protistrana nezaplatí nebo nedodá majetkové hodnoty ve stanovené lhůtě.

Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování)

Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování) může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo v jiném opatrování majetek Podfondu.

Ve sledovaném období neměl Podfond žádný majetek svěřen do úschovy (nebo jiného opatrování) jině osobě, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Riziko zrušení Fondu

Podfond může být ze zákonem stanovených důvodů zrušen, a to zejm. z důvodu:

- i. rozhodnutí o přeměně Podfondu;
- ii. odnětí povolení k činnosti Podfondu, např. v případě, jestliže do jednoho roku ode dne udělení povolení k činnosti Podfondu vlastní kapitál Podfondu nedosáhl výše 1.250.000 EUR; resp. v případě, že Podfond má po dobu delší než 6 měsíců jen jednoho akcionáře;

- iii. žádosti o odnětí povolení, zrušení Investiční společnosti s likvidací nebo rozhodnutím soudu.

Česká národní banka odejme povolení k činnosti Podfondu, jestliže bylo vydáno rozhodnutí o jeho úpadku nebo jestliže byl insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek Podfondu nebude postačovat k úhradě nákladů insolvenčního řízení, resp. v případě, kdy Podfond nemá déle než tři měsíce depozitáře.

Riziko spojené s investicemi do úvěrů a půjček

Podfond může poskytovat úvěry nebo zápůjčky, a to do souhrnné výše 95% hodnoty majetku Podfondu.

Úvěry a zápůjčky jsou Podfondem poskytovány se splatností nepřesahující 10 let

Ve sledovaném období poskytl Podfond úvěry ve výši 221mil Kč se splatností do 31. 12. 2025. Tyto byly však v rámci projektu rozdělení odštěpením sloučením.

Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře

Rozsah kontroly Podfondu ze strany depozitáře je smluvně omezen depozitářskou smlouvou. Kontrolou, zda výpočet aktuální hodnoty akcie Podfondu, zda použití výnosu z majetku Podfondu, zda nabývání a zcizování majetku Podfondu a zda postup při oceňování majetku Podfondu jsou v souladu se Zákonem a tímto Statutem, jakož i kontrolou, zda pokyny oprávněné osoby nejsou v rozporu se Zákonem nebo tímto Statutem, není pověřen depozitář. Tato kontrola a činnost je zajišťována přímo Investiční společností pomocí interních kontrolních mechanismů.

V důsledku omezení kontrolní činnosti depozitáře bylo toto riziko ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

6) Informace o předpokládaném vývoji emitenta

V průběhu druhé půlky roku 2018 bude Podfond pokračovat v naplňování investiční strategie vymezené ve statutu Podfondu.

7) 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.

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

Název:	Československá obchodní banka, a.s.
IČ:	000 01 350
Sídlo:	Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57
Výkon činnosti depozitáře pro fond:	celé sledované období

9) 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
Funkce: pověřený zmocněnec statutárního ředitele
Dne: 27. 09. 2018

Podpis:

