

Pololetní zpráva společnosti

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

FQI TRUST podfond CinzovníDomy
za období od 1. 1. 2017 do 30. 6. 2017

(„pololetní zpráva“)

Obsah

Pololetní zpráva společnosti	1
1) Základní údaje o emitentovi	4
2) Popis podnikatelské činnosti emitenta.....	6
3) Výsledky hospodaření emitenta k 30.6.2017	7
4) Mezitímní účetní závěrka sestavená k a za pololetí končící 30. června 2017	7
5) Transakce se spřízněnými osobami	10
6) Řízení finančního rizika dle statutu fondu	11
7) Informace o předpokládaném vývoji emitenta	12
8) Údaje o podstatných změnách stanov nebo statutu Podfondu, ke kterým došlo v průběhu sledovaného období	12
9) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával	12
10) Prohlášení odpovědných oprávněných osob emitenta	13

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“).

Číselné údaje a informace dle § 119 odst. 2 písm. a) Zákona jsou předloženy ve formě standardních účetních výkazů dle vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, ve znění pozdějších předpisů. Důvodem je skutečnost, že emitent v souladu s § 19a odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů rozhodl o použití mezinárodních účetních standardů od počátku účetního období následujícího po účetním období, v němž byly cenné papíry k přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu, tj. od 1. 1. 2018.

Srovnávacím obdobím ve zkráceném výkazu o finanční situaci je k 13. 1. 2017 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření srovnávací období není uváděno, neboť na základě rozhodnutí jediného akcionáře při výkonu působnosti valné hromady společnosti FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. v souvislosti s přijetím nových stanov Společnosti z 1. 12. 2016, na základě kterých se Společnosti stala investičním fondem, který vytváří podfondy, byl veškerý majetek a dluhy Společnosti z investiční činnosti zahrnutý do majetku Podfondu, a to ke dni zápisu Podfondu do seznamu vedeného Českou národní bankou ve smyslu zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

Vzhledem k tomu, že tato mezitímní účetní závěrka Podfondu byla sestavena k 30. červnu 2017, měl Podfond za rok 2017 zkrácené účetní období a údaje dále vzhledem ke skutečnosti, že byl Podfond založen 13. ledna 2017, nemohly být srovnávány s minulým účetním obdobím. Podfond tak na základě výše uvedené skutečnosti převzal počáteční stavy z investiční činnosti Společnosti, tj. stavy za období k 12. 1. 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 CinzovniDomy
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: 419 801 tis. Kč (k 30. 6. 2017)

Údaje o cenných papírech**Zakladatelské akcie:**

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

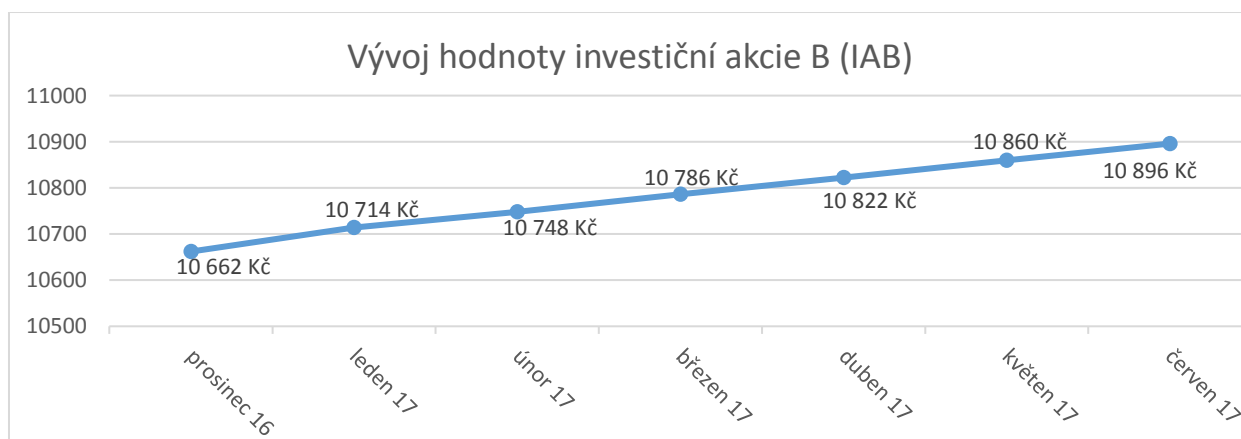
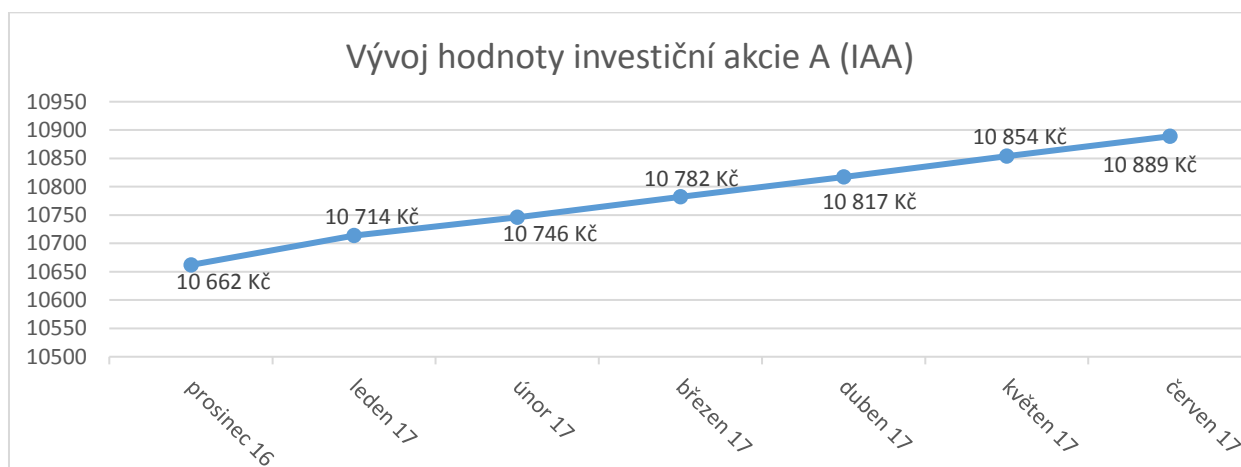
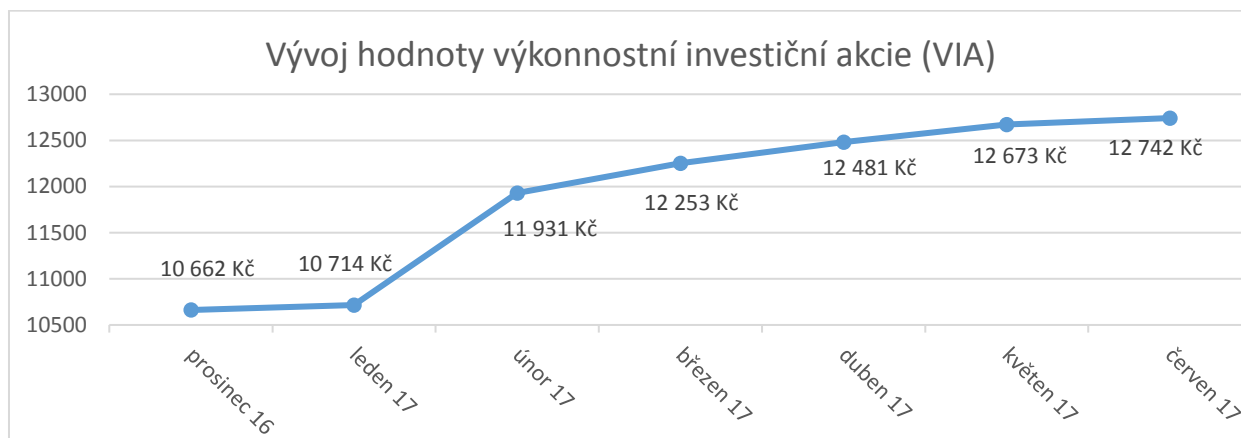
Investiční akcie: výkonnostní investiční akcie (VIA)

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

Dne 13. 1. 2017 vytvořil Fond Podfond a nechal jej zapsat do seznamu ČNB s názvem - FQI TRUST podfond CinzovníDomy. Společně s tímto krokem převedl Fond veškerý investiční majetek do Podfonde. Investiční strategie Podfonde se zaměřuje zejména na přímé či nepřímé investice do nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor včetně výstavby nových nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor.

Investice do komerčních nemovitostí v České republice rostou. Jejich objem v prvním čtvrtletí 2017 činil zhruba 34 miliard korun, což je meziročně třikrát více. Obor je dobře rozvinutý a v kombinaci s pozitivním ekonomickým vývojem vytváří ideální prostředí pro zhodnocení kapitálu

Investoři projevují velký zájem o nemovitosti napříč Evropou, což se odráží i na domácím realitním trhu. Za komerční nemovitosti u nás vloni zaplatili rekordních 3,6 miliard EUR. Tuzemský trh tak meziročně narostl o 35 procent. Na starém kontinentu se účet vyšplhal na 207 miliard EUR, což je třetí nejlepší výsledek za poledních deset let.

Hlavním plánem akcionářů v roce 2017 bylo umístění investičních akcií Podfonde na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s., a to zejména z těchto důvodů:

- flexibilní fund-raising dalšího kapitálu a možnost investování tohoto kapitálu do nových investičních příležitostí na nemovitostním trhu,
- lepší likvidita pro investory fondu při prodeji akcie třetí osobě na sekundárním regulovaném trhu,
- větší atraktivita investičních akcií pro nové potenciální investory.

Plán umístit investiční akcie Podfonde na regulovaném trhu se povedl uskutečnit a od 24. 7. 2017 jsou akcie Podfonde veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením IAA FQI IFPZK.

Dne 22. 5. 2017 vložil Fond do Obchodního rejstříku dva notářské zápisy o Projektech rozdělení odštěpením sloučením dvou společností, ve kterých fond drží 100% obchodní podíl. Podstatou projektů byl přechod vyčleněné části jmění rozdělovaných společností na nástupnickou společnost, zejména hmotného majetku rozdělovaných společností:

- **Rozdělovaná společnost:**
obchodní firma: FQI CAPITAL, a.s
IČO: 04177967
- **Rozdělovaná společnost:**
obchodní firma: Prague Properties s.r.o.
IČO: 27092241
- **Nástupnická společnost:**
obchodní firma: FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., jednající na účet podfonde FQI TRUST podfond CinzovníDomy

Rozhodným den Projektů rozdělení odštěpením sloučením rozdělovaných společností je den 1. červenec 2017.

3) Výsledky hospodaření emitenta k 30.6.2017

K 30. 06. 2017 měl Podfond celková aktiva ve výši 508 374 tis. Kč. Vlastní kapitál Podfondu činil ke dni 30. 06. 2017 částku 419 801 tis. Kč. Hospodářský výsledek za účetní období byl uzavřen ziskem ve výši 8 896 tis. Kč. Hodnota jedné výkonnostní investiční akcie (VIA) fondu k 30. 06. 2017 činí 12.742 Kč. Hodnota jedné investiční akcie A (IAA) fondu k 30. 06. 2017 činí 10.889 Kč. Hodnota jedné investiční akcie B (IAB) fondu k 30. 06. 2017 činí 10.896 Kč.

4) Mezitímní účetní závěrka sestavená k a za pololetí končící 30. června 2017

Rozvaha (v tis. Kč)

Nekonsolidovaná rozvaha je sestavena ve zkráceném rozsahu k 13. 1. 2017 a 30. 6. 2017. Údaje v uvedeném rozsahu nejsou auditované.

Vzhledem k tomu, že tato pololetní zpráva emitenta byla sestavena k 30. červnu 2017, měl Podfond za rok 2017 zkrácené účetní období a údaje dále vzhledem ke skutečnosti, že byl Podfond založen 13. ledna 2017, nemohly být srovnávány s minulým účetním obdobím. Podfond tak na základě výše uvedené skutečnosti převzal počáteční stavy z investiční činnosti Společnosti, tj. stavy za období k 12.1.2017.

AKTIVA (v tisících Kč)	k 30. 6. 2017	k 13. 1. 2017
Aktiva celkem (Σ)	508 374	363 225
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	18 825	57
Pohledávky na nebankovními subjekty (Σ)	221 215	224 196
Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)	268 320	138 972
Ostatní aktiva	14	0

PASIVA (v tisících Kč)	k 30. 6. 2017	k 13. 1. 2017
Pasiva celkem (Σ)	508 374	363 225
Ostatní pasiva	88 426	52 163
Rezervy (Σ)	148	658
Emisní ážio	35	0
Kapitálové fondy	321 715	221 250
Oceňovací rozdíly (Σ)	73 562	73 562
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	15 593	2 022
Zisk nebo ztráta za účetní období	8 896	13 570

Výkaz zisku a ztrát (v tis. Kč)

Nekonsolidovaný výkaz zisku a ztráty je sestaven ve zkráceném rozsahu pouze za období od 13. 1. 2017 do 30. 6. 2017, a to z důvodu vzniku Podfondu k 13. 1. 2017. Údaje nejsou auditované.

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY (v tisících Kč)	od 13. 1. 2017 do 30. 6. 2017
Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	9 842
Náklady na poplatky a provize	5
Správní náklady (Σ)	472
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	9 365
Daň z příjmu	468
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	8 896

Komentář k rozvahovým položkám:

- a) **Pohledávky za bankami a družstevními záložnami** – pohyby na běžných účtech a výraznější nárůst zůstatků disponibilních zdrojů emitenta byl způsoben především splacením poměrné části úroků z úvěru poskytnutém společnosti FQI CAPITAL, a.s. ve výši 16 026 tis. Kč. Tento úvěr byl však následně v souvislosti s již zmiňovaným projektem rozdělení odštěpením sloučením vyloučen v rámci zahajovací rozvahy k 1. 7. 2017.
- b) **Pohledávky za nebankovními subjekty** – představují poskytnuté úvěry společností FQI CAPITAL, a.s. a Prague Properties s.r.o. v celkové výši 221 215 tis. Kč včetně příslušenství. Tyto byly v rámci zahajovací rozvahy k 1. 7. 2017 v rámci projektu vyloučeny v celé své výši.
- c) **Účasti s rozhodujícím vlivem** – Podfond v únoru 2017 nabyt 100% obchodní podíl společnosti Prague Properties, s.r.o., IČO 270 92 241, jejíž předmětem podnikání je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Pořizovací cena nabytého podílu činila 129 348 tis. Kč. V souvislosti s již výše uvedeným projektem byla část tohoto podílu taktéž vyloučena v rámci zahajovací rozvahy.
- d) **Ostatní aktiva** – v oblasti ostatních aktiv fondu nedošlo ve sledovaném období k žádným zásadním pohybům. Pohledávka ve výši 14 tis. Kč představuje pohledávku vůči společnosti FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
- e) **Ostatní pasiva** – v oblasti ostatních pasiv Podfond eviduje zejména zálohy na dosud nevydané investiční akci. Ostatní závazky představují zbývající závazek z titulu převodu obchodního podílu Prague Properties s.r.o. ve výši 39 348 tis. Kč.

Detail vývoje ostatních pasiv zobrazuje níže uvedený přehled.

Ostatní pasiva (v tis. Kč)	30. 6. 2017	13. 1. 2017
Závazky vůči akcionářům – upsané investiční akcie	47 000	50 000
Odložený daňový závazek	1 971	1 971
Dohadné účty pasivní	107	85
Ostatní závazky	39 348	107
Celkem	88 426	52 63

- f) **Rezervy** – rezervy představují rezervu na splatnou daň z příjmů právnických osob.
- g) **Kapitálové fondy** – představují vydané investiční akcie. Podfond k 30.6.2017 eviduje v kapitálových fondech investice v celkové výši 321 715 tis. Kč. Ve sledovaném období došlo k emisi nových investičních akcií. Celkový počet vydaných investičních akcií k 30. 6. 2017 je 37 811 ks. Ke dni této mezitímní účetní závěrky Podfond vydal tři druhy investičních akcií typu A, B a VIA.

Oceňovací rozdíly – tyto oceňovací rozdíly převzal Podfond v rámci počátečních stavů k datu svého vzniku. Jedná se o oceňovací rozdíly k obchodnímu podílu společnosti FQI CAPITAL, a.s., které byly následně v rámci zahajovací rozvahy k 1.7.2017 z části vyloučeny v závislosti na poměru úbytku aktiv, které byly odštěpeny v rámci projektu do Podfondu.

Komentář k položkám výkazu zisku a ztráty:

V uplynulém pololetí roku 2017 nenastaly žádné rizikové situace, které by výrazně ovlivnily výsledky hospodaření a finanční situaci emitenta.

- a) **Výnosy z úroků a podobné výnosy** – Podfond ve sledovaném období realizoval výnosy z úroků poskytnutých úvěrů vůči společnosti FQI CAPITAL, a.s. a společnosti Prague Properties s.r.o.
- b) **Správní náklady** – odměna za obhospodařování a administraci majetku Podfondu činila v rozhodném období 45tis. Kč za každý započatý měsíc. V souladu s depozitářskou smlouvou platí Podfond měsíční poplatek ve výši 27 tis. Kč.

Detail správních nákladů zobrazuje níže uvedený přehled.

Správní náklady (v tis. Kč)	30. 6. 2017
Náklady na odměny statutárního auditu	10
Odměna za výkon funkce	270
Náklady na služby depozitáře	160
Právní a notářské služby	18
Ostatní správní náklady	14
Celkem	472

- c) **Zisk nebo ztráta za účetní období** – zisk Podfondu tvořily zejména výnosové úroky z poskytnutých úvěrů, které byly vzhledem k výše uváděnému projektu v rámci zahajovací rozvahy vyloučeny. Ziskem Podfondu jsou od 1. 7. 2017 výnosy z pronájmů nemovitostí, které Podfond získal odštěpením majetku ze společností FQI CAPITAL, a.s. a Prague Properties s.r.o.

Vysvětlující poznámky k výkazům:

V průběhu účetního období od 13. 1. 2017 do 30.6.2017 nedošlo ke změnám účetních metod a finanční výkazy nebyly významně ovlivněny sezónními ani cyklickými faktory.

V průběhu prvního pololetí roku 2017 nedošlo k žádným změnám ve struktuře emitenta.

K datu 30. 6. 2017 byla sestavena mimořádná účetní závěrka Podfondu. Tato byla, jak již bylo uvedeno výše, sestavena na základě rozhodnutí o rozdělení štěpením a sloučením, přičemž rozdělovanými společnostmi jsou společnost FQI CAPITAL, a.s. (tato skutečnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 1. 7. 2017) a společnost Prague Properties s.r.o. (tato skutečnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 1. 8. 2017). Nástupnickou společností dle notářského zápisu je společnost FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. jednající na účet Podfondu FQI TRUST podfond CinzovniDomy.

5) Transakce se spřízněnými osobami

V období od 13.1.2017 do 30.6.2017 byly emitentem uskutečněny níže uvedené transakce se spřízněnými osobami.

tis. Kč	30. 6. 2017	13. 1. 2017
Aktiva		
FQI CAPITAL, a.s. – poskytnutý úvěr	168 859	173 415
Prague Properties s.r.o. – poskytnutý úvěr	52 355	50 781
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. 2017	-
Výnosy		
FQI CAPITAL, a.s. - výnosové úroky z úvěru	7 486	-
Prague Properties s.r.o. – výnosové úroky z úvěru	2 356	-

6) 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 dostát 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) jiné 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.

Dne 13. 1. 2017 uplyne roční období od vzniku společnosti a v tomto období nedojde ke splnění minimální výše fondového kapitálu 1 250 000 EUR a to dle § 28 zákona č.240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Společnost o této skutečnosti informovala ČNB a depozitáře a navrhla termíny, ve kterých společnost naplní požadavek výše uvedeného ustanovení, jelikož eviduje celou řadu zájemců o investice do této společnosti.

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.

7) Informace o předpokládaném vývoji emitenta

V průběhu druhé půlky roku 2017 bude Podfond pokračovat v naplňování investiční strategie vymezené ve statutu Podfondu.

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

V průběhu sledovaného období nedošlo ke změně stanov společnosti. V průběhu sledovaného období došlo ke změně statutu společnosti s upřesněním úplaty Investiční společnosti za obhospodařování majetku Podfondu a jeho administraci. Tyto změny však neměly dopad na práva a povinnosti akcionářů fondu, ani nedošlo k podstatné změně investiční strategie fondu.

9) 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

10) 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. Robert Robek
Funkce: pověřený zmocněnec statutárního ředitele
Dne: 30. 10. 2017

Podpis:

