



## **Výroční zpráva fondu**

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

**FQI TRUST podfond CinzovniDomy  
za účetní období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018**

## Obsah

1) Základní údaje o fondu a účetním období (§ 118 odst. 4 písm. a) a d) ZPKT) .....	6
2) Zpráva statutárního ředitele o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu (§436 odst. 2 ZOK, § 118 odst. 4 písm. a) ZPKT, § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ, §234 odst. 1 písm. b) ZISIF a Článek 105 AIFMR) .....	7
a) Investiční cíle a strategie fondu.....	7
b) Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích fondu .....	8
c) Finanční přehled.....	8
d) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů.....	13
e) Zdroje kapitálu.....	13
f) Předpokládaný vývoj fondu, budoucí investice a popis hlavních rizik .....	14
g) Další informace vyžadované ZPKT .....	14
3) Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ).....	15
4) Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF a Článek 105 AIFMR).....	15
5) Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP) .....	15
6) Vývoj hodnoty akcie fondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP) .....	15
7) Soudní, správní nebo rozhodčí spory a řízení, které se týkají majetku fondu (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP, (§ 118 odst. 4 písm. a) ZPKT) .....	16
8) Dividendová politika, včetně hodnoty všech vyplacených podílů na zisku připadajících na jednu investiční akcii (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP, § 118 odst. 4 písm. a) ZPKT) .....	17
9) Údaje o odměňování osob podílejících se na činnostech fondu a obdobných informací vyžadovaných ZPKT (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF, § 118 odst. 4 písm. f), až h) ZPKT , Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP a Článek 107 AIFMR) .....	17
a) Odměňování zaměstnanců obhospodařovatele fondu .....	17
a. Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem fondu celkem .....	18
b. Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem. ....	18
b) Odměňování obhospodařovatele.....	18
c) Odměňování osob s řídicí pravomocí, členů správní rady/dozorčí rady a ostatních osob s řídicí pravomocí.....	19
a. Pověření zmocněnci, resp. členové statutárního orgánu souhrnně (mimo odměny obhospodařovatele dle čl. 10 této výroční zprávy) .....	19
b. Členové správní/dozorčí rady souhrnně .....	19
c. Ostatní osoby s řídicí pravomocí souhrnně.....	19

10) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP a § 118 odst. 4 písm. k) ZPKT) .	19
11) Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF) .....	20
12) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (ředitele správy majetku/portfolio manažera) fondu v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (Příloha č. 2 písm. a) VoBÚP) .....	20
13) Informace o likviditě, rizikovém profilu fondu, systému řízení rizik a pákovém efektu (§241 odst. 3 a 4 ZISIF, Články 108 a 109 AIFMR).....	20
14) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP).....	21
15) Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP) .....	21
16) Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP).....	21
17) Identifikační údaje členů správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholového vedení fondu v účetním období, informace o pracovních či jiných smlouvách těchto osob uzavřených s fondem nebo jeho dceřinými společnostmi, informace o jejich manažerských odborných znalostech a zkušenostech, informace o společnostech, ve kterých byly tyto osoby v předešlých pěti letech členy správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo jejich společníkem, prohlášení těchto osob k možným střetům zájmů, případně informace o odsouzeních za podvodné trestné činy za předešlých pět let, údaje o veškerých konkurzních řízeních, správách a likvidacích, se kterými byly tyto osoby v předešlých pěti letech spojeny a dále údaje o jakémkoliv úředním veřejném obvinění nebo sankcích proti takové osobě ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů..	21
a) Pověření zmocněnci statutárního orgánu fondu v průběhu účetního období.....	21
b) Členové správní rady/dozorčí rady fondu v průběhu účetního období .....	22
c) Členové výboru pro audit v průběhu účetního období .....	22
d) Členové investičního výboru v průběhu účetního období .....	22
18) Samostatná část s informacemi dle § 118 odst. 4 písm. b), c), e) j), l) a 5 ZPKT.....	23
a) Informace o kodexech řízení a správy a jejich uplatňování .....	23
b) Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu fondu k rizikům, kterým fond je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví .....	23
c) Popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu, správní rady či jiného výkonného nebo kontrolního orgánu fondu .....	24
d) Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady fondu.....	25
e) Struktura vlastního kapitálu fondu, včetně cenných papírů nepřijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a určení různých druhů akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na emitentovi a podílu na základním (fondovém) kapitálu každého druhu akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na fondu. ....	25
f) Omezení převoditelnosti cenných papírů .....	26
g) Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech fondu.....	26
h) Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv .....	26

i) Omezení hlasovacích práv.....	26
j) Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představujících podíl na fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou fondu známy, .....	26
k) Zvláštní pravidla určující volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov a statutu fondu .....	26
l) Zvláštní působnosti statutárního orgánu nebo správní rady podle ZOK.....	27
m) Významné smlouvy, ve kterých je fond smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnutí fondu v důsledku nabídky převzetí, a o účincích z nich vyplývajících, s výjimkou takových smluv, jejichž uveřejnění by bylo pro fond vážně poškozující; ..	27
n) Smlouvy mezi fondem a členy jeho statutárního orgánu nebo zaměstnanci, kterými je fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí.....	27
o) Programy, na jejichž základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek, a o tom, jakým způsobem jsou práva z těchto cenných papírů vykonávána.....	27
19) Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ) .....	27
20) Prohlášení oprávněných osob fondu.....	27
Příloha č. 1 – Zpráva auditora.....	28
Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF) .....	28
Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK).....	28
Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP) .....	28
Příloha č. 5 – Čestná prohlášení současných členů správních, řídicích, dozorcích orgánů fondu a členů jeho vrcholového vedení + informace o společnostech, ve kterých byly tyto osoby členy správních, řídicích a dozorcích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech + stejné informace o bývalých členech správních, řídicích, dozorcích orgánů fondu či vrcholového vedení fondu, kteří byli členy orgánů fondu alespoň po určitou část účetního období. ....	28
Příloha č. 1 – Zpráva auditora.....	1
Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF) .....	1
Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK).....	2
1) Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK) .....	2
2) Přehled jednání učiněných v účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. d) ZOK) .....	3
3) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK).....	3
4) Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK) .....	4
5) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK) .....	4

Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP) .....	1
Příloha č. 5 – Čestná prohlášení současných členů správních, řídicích, dozorčích orgánů fondu a členů jeho vrcholového vedení + informace o společnostech, ve kterých byly tyto osoby členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech + stejné informace o bývalých členech správních, řídicích, dozorčích orgánů fondu či vrcholového vedení fondu, kteří byli členy orgánů fondu alespoň po určitou část účetního období. ....	3

Ve výroční zprávě použité zkratky základních právních předpisů, kterými se fond 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
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška o ochraně trhu	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci
Nařízení 809/2004	Nařízení Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech, úpravu prospektů, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování prospektů a šíření inzerátů
Nařízení 596/2014	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu
AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled

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

Tato výroční zpráva emitenta je sestavená dle ustanovení § 118 zákona č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZPKT“).

Účetní závěrka byla sestavena v souladu se standardem IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky 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 výkazu o finanční situaci, ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, ve výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je období končící datem 31. 12. 2017.

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

Tato výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

## 1) Základní údaje o fondu a účetním období (§ 118 odst. 4 písm. a) a d) ZPKT)

Název fondu:	<b>FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.</b>
IČO:	<b>042 03 241</b>
Sídlo:	<b>Elišky Krásnohorské 10/2, 110 00 Praha 1 – Josefov</b>
LEI:	<b>315700TR3LOLZHCFVA33</b>
Typ fondu:	<b>Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem</b>
Podfond:	<b>FQI TRUST podfond CinzovniDomy</b>
NIČ:	<b>75160064</b>
Obhospodařovatel:	<b>AVANT investiční společnost, a.s.</b>
IČO:	<b>27590241</b>
Sídlo:	<b>Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8</b>
Poznámka:	<b>Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.</b>
Účetní období:	<b>1. 1. 2018 – 31. 12. 2018</b>

**Fondový kapitál emitenta:**

Výše fondového kapitálu:	720 656 tis. Kč (k 31. 12. 2018)
	- Z toho investiční fondový kapitál: 720 537 tis. Kč
	- Z tohoto ostatní fondový kapitál: 119 tis. Kč

**Údaje o cenných papírech****Zakladatelské akcie:**

Počet akcií:	10 ks
Druh, forma, podoba:	zakladatelská akcie, cenný papír
Obchodovatelnost:	zakladatelské akcie jsou plně splacené a nejsou veřejně obchodovatelné
Změny v účetním období:	Nově vydané: 0 ks v objemu 0 tis. Kč Odkoupené: 0 ks v objemu 0 tis. Kč
Práva a povinnosti spojená s druhem akcií:	Podíl na ostatním fondovém kapitálu. Hlasovací práva. Bez práva na odkup akcií na účet fondu. Bližší informace jsou uvedeny ve stanovách a statutu fondu.

**Investiční akcie:**

	<b>výkonnostní investiční akcie (VIA)</b>
Počet akcií:	9987 ks
Druh, forma, podoba:	investiční akcie, na majitele, listinný cenný papír

...

Obchodovatelnost: výkonnostní investiční akcie (VIA) jsou plně splacené, volně převoditelné a nejsou veřejně obchodované.

Změny v účetním období: Nově vydané: 0 ks v objemu 0 tis. Kč  
Odkoupené: 0 ks v objemu 0 tis. Kč

Práva spojená s výkonnostní investiční akcií jsou uvedena v zákone č. 240/2013 Sb. a dále v stanovách a ve statutu vydaných Fondem.

**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.

Změny v účetním období: Nově vydané: 0 ks v objemu 0 tis. Kč  
Odkoupené: 0 ks v objemu 0 tis. Kč

Práva spojená s investiční akcií A jsou uvedena v zákone č. 240/2013 Sb. a dále v stanovách a ve statutu vydaných Fondem.

**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.

Změny v účetním období: Nově vydané: 0 ks v objemu 0 tis. Kč  
Odkoupené: 0 ks v objemu 0 tis. Kč

Práva spojená s investiční akcií B jsou uvedena v zákone č. 240/2013 Sb. a dále v stanovách a ve statutu vydaných Fondem.

**2) Zpráva statutárního ředitele o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu (§436 odst. 2 ZOK, § 118 odst. 4 písm. a) ZPKT, § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ, §234 odst. 1 písm. b) ZISIF a Článek 105 AIFMR)**

**a) Investiční cíle a strategie fondu**

Předmětem podnikání fondu a podfondu je kolektivní investování prostředků získaných od investorů na základě stanovených investičních cílů a investiční strategie fondu a podfondu. Investičním cílem fondu a podfondu jsou zejména investice ve formě přímých či nepřímých investic 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. Převážná část zisků plynoucích z portfolia podfondu bude v souladu s investiční strategií dále reinvestována.

Podfond své investice koncentruje do investic v oblasti nemovitostního trhu, poskytování úvěrů a zápůjček, většinou zajištěných nemovitostmi, a pouze doplňkově bez koncentrace na určité hospodářské odvětví. Z hlediska zeměpisné oblasti budou investice směřovány do prostoru Evropské unie.

#### b) Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích fondu

Obhospodařovatel realizoval na účet podfondu několik významných transakcí, nejvýznamnějším z nich byla investice do:

- Bytového domu č.p. 265 včetně příslušenství a pozemků parc .č. st. 467, st. 468 a 770/10, k. ú. Ušovice, obec Mariánské Lázně. V okolí se nacházejí lázeňské hotely a domy doplněné residenční zástavbou. Jedna se o lokalitu s vysokou atraktivitou. Jedna se o zděny, plně podsklepeny bytový dům Budova má dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví. Budova byla postavena kolem roku 1930 a v období 70-80 let byla postupně modernizovaná. Využití domu je zejména pro rekreační účely. Kupní cena 8 900 000 Kč.
- Bytového domu č.p. 108 a pozemek parc. č. 758/1, 758/2 a 759, k.ú. Teplice, obec Teplice. Bytový dům se nachází v ulici Kolárova v Teplicích, v zóně domů vilového charakteru. K parkování slouží garáž a parkovací plochy ve dvoře. Dům je cihlový, podsklepeny a disponuje 7 bytovými jednotkami po dokončené rekonstrukci a půdním prostorem vhodným pro vybudování podkrovního bytu. Celková podlahová plocha bytů je 663 m<sup>2</sup>. Kupní cena 10 550 000 Kč.

#### c) Finanční přehled

V této části je uveden pouze základní komentovaný přehled o portfoliu podfondu a jeho výsledcích za poslední účetní období. Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 této výroční zprávy.

##### Přehled portfolia podfondu v tis. Kč

Ukazatel	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2018	% podíl	změna v %
Celková aktiva podfondu	870 619	1 000 947	100	14,97
Peněžní prostředky	2 559	953	0,09	-62,76
Ostatní podíly	420	17 631	1,76	4 097,86
Nemovitosti	806 098	891 604	89,08	10,61
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	0	8 912	0,89	100
Ostatní majetek	61 542	81 847	8,18	32,99



### Komentář k přehledu portfolia

Fond zaznamenal v tomto účetním období nárůst v objemu aktiv. Růst objemu aktiv je způsoben hlavně nákupem nových nemovitostí a dále nerealizovanými výnosy z jejich přecenění. Růst objemu nemovitostí je způsoben jak nákupem nemovitostí, tak nerealizovanými výnosy z přecenění.

Významná aktiva fondu jsou uvedena detailně níže v této výroční zprávě. Fond eviduje věcná břemena na nemovitostech spadajících do hmotných dlouhodobých aktiv fondu. Toto věcná břemena neovlivňují využití těchto hmotných aktiv (jedná se zejména o věcná břemena společnosti ČEZ). Fond neeviduje žádné problémy v oblasti životního prostředí, které mohou ovlivnit využití hmotných dlouhodobých aktiv ze strany fondu.

### Významné majetkové účasti

#### Společnost Na Dubovci 6, s.r.o.

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

Identifikační číslo: 066 76 383

Obchodní rejstřík: Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 286823

Předmět podnikání: pronájem nemovitosti, bytů a nebytových prostor

Bilanční suma společnosti k e konci roku 2018 činila 14 875 tis. Kč. Aktiva společnosti byla tvořena dlouhodobým hmotným majetkem ve výši 14 355 tis. Kč (96,5 % bilanční sumy) a oběžnými aktivy. Společnost k datu ocenění vlastnila dlouhodobý majetek - Bytový dům č.p. 6 a pozemek parc.č.st. 9, k.ú. Nové Strakonice, obec Strakonice. Dům se nachází v ulici Na Dubovci v lokalitě navazující na historický komplex hradu Strakonice. Jedná se o částečně podsklepený dům o třech nadzemních podlažích a nevyužitém podkroví. V přízemí jsou v současnosti tři nebytové obchodní prostory. Ve druhém a třetím nadzemním podlaží se nachází celkem devět bytových jednotek o dispozicích 2+1 nebo 3+1 a nebytový prostor zubní laboratoře včetně schodiště a společných prostor. V současnosti je budova užívaná pro nájemní bydlení a komerční pronájem nebytových prostor. Budova je vhodná ke kompletní rekonstrukci.

### Nemovitosti

Kritériem pro definici významné nemovitosti v portfolia podfondu byla zvolena nemovitost, jejíž reálná hodnota byla na konci účetního období ve výši vyšší než 3 % celkové hodnoty majetku podfondu:

#### Bytové jednotky zapsané na LV č. 8337, k. ú. Smíchov, obec Praha, ulice Grafická

Jednotka č. 958/3 (43,29 m<sup>2</sup>) byt, obec Praha, k. ú. Smíchov se sp. podílem 4329/124982 na spol. částech budovy č. p. 869 a pozemku parc. č. 3539.

Jednotka č. 958/7 (44,45 m<sup>2</sup>) byt, obec Praha, k. ú. Smíchov se sp. podílem 4445/124982 na spol. částech budovy č. p. 869 a pozemku parc. č. 3539.

Jednotka č. 958/9 (81,74 m<sup>2</sup>) byt, obec Praha, k. ú. Smíchov se sp. podílem 8174/124982 na spol. částech budovy č. p. 869 a pozemku parc. č. 3539.

Jednotka č. 958/20 (90,73 m<sup>2</sup>) byt, obec Praha, k. ú. Smíchov se sp. podílem 9073/124982 na spol. částech budovy č. p. 869 a pozemku parc. č. 3539.

Jednotka č. 958/22 (69,63 m<sup>2</sup>) byt, obec Praha, k. ú. Smíchov se sp. podílem 6963/124982 na spol. částech budovy č. p. 869 a pozemku parc. č. 3539.

Jednotka č. 958/23 (93,82 m<sup>2</sup>) byt, obec Praha, k. ú. Smíchov se sp. podílem 9382/124982 na spol. částech budovy č. p. 869 a pozemku parc. č. 3539.

Jednotka č. 958/17 (80,43 m<sup>2</sup>) jiný nebytový prostor, obec Praha, k. ú. Smíchov se sp. Podílem 8043/124982 na spol. částech budovy č. p. 869 a pozemku parc. č. 3539.

Jedná se o bytové jednotky využívané pro bydlení v Městské části Praha 5 - Smíchov, umítné při veřejné komunikaci Grafická. Bytové jednotky č. 958/3 a č. 958/9 jsou v původním stavu před kompletní rekonstrukcí s regulovaným nájemným. Bytová jednotka č. 958/7 je běžného provedení v průměrném stavu. Podkrovní bytové jednotky č. 958/20, č. 958/22 a č. 958/23 jsou po kompletní rekonstrukci standardního provedení v dobrém stavu. Nebytový prostor č. 958/17 je ve špatném stavebně-technickém stavu.

Reálna hodnota nemovitých věci zapsaných na LV č. 8337, k. u. Smíchov, obec Praha je ke konci roku 2018 stanovena ve výši 33 610 000 Kč.

#### **Bytové jednotky zapsané na LV č. 6738 a LV. Č 68, k. ú. Vršovice, obec Praha, ulice Košická**

Jednotka č. 68/1 (78,46 m<sup>2</sup>) byt, obec Praha, k. ú. Vršovice se sp. podílem 7846/102298 na spol. částech budovy č. p. 68 a pozemku parc. č. 161/1.

Jednotka č. 68/4 (76,65 m<sup>2</sup>) byt, obec Praha, k. ú. Vršovice se sp. podílem 7665/102298 na spol. částech budovy č. p. 68 a pozemku parc. č. 161/1.

Jednotka č. 68/7 (75,80 m<sup>2</sup>) byt, obec Praha, k. ú. Vršovice se sp. podílem 7580/102298 na spol. částech budovy č. p. 68 a pozemku parc. č. 161/1.

Jednotka č. 68/8 (40,67 m<sup>2</sup>) byt, obec Praha, k. ú. Vršovice se sp. podílem 4067/102298 na spol. částech budovy č. p. 68 a pozemku parc. č. 161/1.

Jednotka č. 68/14 (42,95 m<sup>2</sup>) byt, obec Praha, k. ú. Vršovice se sp. podílem 4295/102298 na spol. částech budovy č. p. 68 a pozemku parc. č. 161/1.

Jednotka č. 68/15 (64,67 m<sup>2</sup>) byt, obec Praha, k. ú. Vršovice se sp. podílem 6467/102298 na spol. částech budovy č. p. 68 a pozemku parc. č. 161/1.

Jednotka č. 68/17 (36,74 m<sup>2</sup>) jiný nebytový prostor, obec Praha, k. ú. Vršovice se sp. podílem 3674/102298 na spol. částech budovy č. p. 68 a pozemku parc. č. 161/1.

Jednotka č. 68/18 (46,81 m<sup>2</sup>) jiný nebytový prostor, obec Praha, k. ú. Vršovice se sp. podílem 4681/102298 na spol. částech budovy č. p. 68 a pozemku parc. č. 161/1.

Pozemek parc. č. 161/2 (117 m<sup>2</sup>) ostatní plocha v k.ú. Vršovice.

Jedná se o bytové jednotky využívané pro bydlení v Městské části Praha 10 – Vršovice, při veřejné komunikaci Košická. Jednotky jsou v dobrém stavu, kvalitního provedení. Nebytové prostory č. 17 a č. 18 jsou využívány pro bydlení, nicméně stavebně se jedná o suterénní prostory s redukovanými okenními otvory do dvora a do ulice. Jednotky jsou standardního vybavení.

Reálna hodnota nemovitých věci zapsaných na LV č. 6738 a LV. Č 68, k. u. Vršovice, obec Praha je ke konci roku 2018 stanovena ve výši 37 990 000 Kč.

#### **Budova č. p. 679 zapsaná na LV č. 54, k. ú. Karlin, obec Praha ulice Křižíkova**

Budova č. p. 679 vedená v KN jako víceúčelová stavba, součást pozemku parc. č. 316/6 (1 454 m<sup>2</sup>), obec Praha, k. ú. Karlín.

Budova byla v roce 2014 vybudována jako konverze původního průmyslového objektu, s dostavbou zadního křídla klasických bytů. V objektu převažují byty, v 1.NP se navíc nacházejí nebytové komerční jednotky využívané nejčastěji jako kanceláře. Byty jsou orientovány východním a západním směrem, terasové střešní ložty se otevírají na hlavní terasu i směrem jižním. Objekt má 6 nadzemních podlaží a suterén, využitý pro parkování. Architektonické řešení rozvíjí původní průmyslovou estetiku objektu, mimo jiné použitím ocelových zábradlí balkonů, schodišť a žaluzií. Materiálové řešení je doplněno dalšími moderními přírodními materiály. Interiérové úpravy povrchů a zařizovací předměty včetně vybavení kuchyní jsou plně provedeny ve vyšším standardu.

Byty v budově jsou dispozičně řešené jako standardní byty, tak i jako prostorné „ložty“ s otevřenou galerií. Velikost bytů je od studií o výměře 25 m<sup>2</sup> až po 3+kk a v nejvyšším patře dva penthousy přesahující velikost 100 m<sup>2</sup> s terasou poskytující výhled na historické centrum Prahy.

Téměř celá je dále podnájímá, převážně pro krátkodobé ubytování.

Reálna hodnota nemovitých věci zapsaných na LV č. 54, k. u. Karlin, obec Praha, je ke konci roku 2018 stanovena ve výši 456 450 000 Kč.

**Bytové jednotky zapsané na LV č. 8485, k. u. Libeň, obec Praha, ulice Na Dědince**

Jednotka č. 818/2 (36,29 m<sup>2</sup>) byt, obec Praha, k. u. Libeň se sp. podílem 3629/129418 na spol. částech budovy č. p. 818 a pozemku parc. č. 2279.

Jednotka č. 818/4 (38,68 m<sup>2</sup>) byt, obec Praha, k. u. Libeň se sp. podílem 3868/129418 na spol. částech budovy č. p. 818 a pozemku parc. č. 2279.

Jednotka č. 818/5 (41,89 m<sup>2</sup>) byt, obec Praha, k. u. Libeň se sp. podílem 4189/129418 na spol. částech budovy č. p. 818 a pozemku parc. č. 2279.

Jednotka č. 818/7 (34,73 m<sup>2</sup>) byt, obec Praha, k. u. Libeň se sp. podílem 3473/129418 na spol. částech budovy č. p. 818 a pozemku parc. č. 2279.

Jednotka č. 818/13 (35,34 m<sup>2</sup>) byt, obec Praha, k. u. Libeň se sp. podílem 3534/129418 na spol. částech budovy č. p. 818 a pozemku parc. č. 2279.

Jednotka č. 818/17 (35,90 m<sup>2</sup>) byt, obec Praha, k. u. Libeň se sp. podílem 3590/129418 na spol. částech budovy č. p. 818 a pozemku parc. č. 2279.

Jednotka č. 818/18 (40,34 m<sup>2</sup>) byt, obec Praha, k. u. Libeň se sp. podílem 4034/129418 na spol. částech budovy č. p. 818 a pozemku parc. č. 2279.

Jednotka č. 818/19 (43,65 m<sup>2</sup>) byt, obec Praha, k. u. Libeň se sp. podílem 4365/129418 na spol. částech budovy č. p. 818 a pozemku parc. č. 2279.

Jednotka č. 818/21 (222,40 m<sup>2</sup>) rozestavěna jednotka, obec Praha, k. u. Libeň se sp. podílem 22240/129418 na spol. částech budovy č. p. 818 a pozemku parc. č. 2279.

Jednotka č. 818/22 (55,17 m<sup>2</sup>) byt, obec Praha, k. u. Libeň se sp. podílem 5517/129418 na spol. částech budovy č. p. 818 a pozemku parc. č. 2279.

Jednotka č. 818/23 (29,63 m<sup>2</sup>) byt, obec Praha, k. u. Libeň se sp. podílem 2963/129418 na spol. částech budovy č. p. 818 a pozemku parc. č. 2279.

Jednotka č. 818/24 (29,65 m<sup>2</sup>) byt, obec Praha, k. u. Libeň se sp. podílem 2965/129418 na spol. částech budovy č. p. 818 a pozemku parc. č. 2279.

Jednotka č. 818/25 (43,38 m<sup>2</sup>) byt, obec Praha, k. u. Libeň se sp. podílem 4338/129418 na spol. částech budovy č. p. 818 a pozemku parc. č. 2279.

Jednotka č. 818/26 (30,28 m<sup>2</sup>) byt, obec Praha, k. u. Libeň se sp. podílem 3029/129418 na spol. částech budovy č. p. 818 a pozemku parc. č. 2279.

Jednotka č. 818/27 (64,90 m<sup>2</sup>) byt, obec Praha, k. u. Libeň se sp. podílem 6490/129418 na spol. částech budovy č. p. 818 a pozemku parc. č. 2279.

Jednotka č. 818/28 (66,77 m<sup>2</sup>) byt, obec Praha, k. u. Libeň se sp. podílem 6677/129418 na spol. částech budovy č. p. 818 a pozemku parc. č. 2279.

Jednotka č. 818/29 (44,38 m<sup>2</sup>) byt, obec Praha, k. u. Libeň se sp. podílem 4438/129418 na spol. částech budovy č. p. 818 a pozemku parc. č. 2279.

Jedna se o bytové jednotky využívané pro bydlení v Městské části Praha 8 - Libeň při veřejné komunikaci Na Dědince. Jednotky jsou v dobrem stavu, kvalitního provedení.

Nebytový prostor č. 818/21 v suterénních prostorech se vstupem z ulice má provedenou přípravu na nový provoz.

Reálna hodnota nemovitých věci zapsaných na LV č. 8485, k. u. Libeň, obec Praha je ke konci roku 2018 stanovena ve výši 61 160 000 Kč.

**Bytový dům č.p. 39 a 40 včetně příslušenství a pozemky zapsané na LV 25883, LV č. 20564 a LV č. 21979, k.ú. Hradec Králové, obec Hradec Králové**

Dva spojené řadové městské bytové domy s podzemním podlažím a třemi nadzemními podlažními a půdou, postaveny odhadem na začátku 20. století, které byly v průběhu let modernizovaný. Bytové domy jsou v centru města Hradec Králové přímo na Velkém náměstí.

V podzemí se nachází sklepy a prostory restaurace, která ke konci roku 2018 nebyla v provozu, V prvním nadzemním podlaží se nachází prostory restaurace a zázemí. Na úrovni 1.NP se rovněž nachází prostor zahrádky o ploše ca. 150 m<sup>2</sup>. Ve druhém a třetím nadzemním podlaží se nachází osm bytů. Půdní prostory nejsou využívány.

Celková započitatelná podlahová plocha (bez spol. schodišť, spol. chodeb, zahrádky a půdy) obou objektů je 1 500 m<sup>2</sup>. Celková výměra pozemků je 1 337 m<sup>2</sup>.

Reálna hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV 25883, LV č. 20564 a LV č. 21979, k. u. Hradec Králové, obec Hradec Králové je konci roku 2018 stanovena ve výši 42 260 000 Kč.

**Přehled výsledků investiční činnosti v tis. Kč**

Ukazatel	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2018	% podíl	změna v %
Běžné výnosy (inkasa dividend, úroků atd.)	14 938	32 541	32,04	117,84
Realizované čisté výnosy z prodeje majetku		12 000	11,82	100
Nerealizované výnosy (z přecenění majetku)	220 319	56 542	55,67	-74,34
Ostatní výnosy	1 413	482	0,47	-65,89
Výnosy celkem	236 670	101 565	100	-57,09
Správní náklady	5 009	8 441	39,80	68,52
Ostatní náklady	9 515	12 769	60,20	34,20
Náklady celkem	14 524	21 210	100	46,03
<b>Čistá změna hodnoty portfolia</b>	222 146	80 355		-63,83

**Komentář k přehledu výsledků investiční činnosti**

Nejvýznamnějším zdrojem výnosů podfondu jsou tržby z pronájmu nemovitostí a také výnosy z prodeje nemovitostního majetku. Dále se na výnosech podfondu podílely i nerealizované výnosy z přecenění majetku podfondu.

## d) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

## Hlavní finanční ukazatele v tis. Kč

	Předchozí účetní období	Účetní období	Změna v %
Celkové NAV podfondu z investiční činnosti	640 182	720 537	12,55
Pákový efekt	136 %	139 %	2,2 %
Nové investice (úpisů)	410 750	0	-100,00
Ukončené investice (odkupy)	0	0	0
Očistý zisk	222 146	80 355	-63,83
Čistá změna hodnoty NAV z investiční činnosti	640 182	80 355	-87,45
Hodnota výkonnostní investiční akcie (VIA)	26.440,- Kč	32.123,- Kč	21,5
Hodnota investiční akcie A (IAA)	10.784,- Kč	11.218,- Kč	4
Hodnota investiční akcie B (IAB)	11.233,- Kč	11.963,- Kč	6,5

## Komentář k hlavním finančním ukazatelům

Celkové NAV fondu (jmění z investiční činnosti) je z 44,5% přiřazeno investorům investujícím do výkonnostních investičních akcií, ze 4,4% investorům investujícím do investičních akcií A a z 51,1% investorům investujícím do investičních akcií B. Míra využití pákového efektu je relativně nízká, maximální míra je dle statutu fondu stanovena na 500 %.

## e) Zdroje kapitálu

Investiční činnost podfondu je financována především dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií. Cizí zdroje podfondu jsou tvořeny zejména závazky z bankovních úvěrů, závazky z dluhových cenných papírů, ostatními závazky a závazky z obchodního styku. V rámci své činnosti není podfond nucen omezovat svou investiční činnost z důvodů nedostatku zdrojů kapitálu. Případné výpadky ve financování z důvodů odkupů investičních akcií je schopen pokrýt z externích zdrojů nebo operativním prodejem likvidních aktiv.

## Struktura zdrojů kapitálu pro investiční činnost v tis. Kč

	Předchozí účetní období	Účetní období	% podíl	Změna v %
Fondový kapitál z investiční činnosti	640 182	720 537	100	12,55

Cizí zdroje financující investiční činnost celkem	230 437	280 410	38,92	21,69
- dlouhodobé	48 632	51 567	7,16	6,04
- krátkodobé	181 805	228 843	31,76	25,87

#### Komentář ke zdrojům financování

Zdroje financování jsou především z emise akcií a dále také cizí, a to především krátkodobé a dlouhodobé bankovní úvěry poskytnuté společností Moneta Money Bank, a.s.

#### f) Předpokládaný vývoj fondu, budoucí investice a popis hlavních rizik

V následujícím období je záměrem fondu a podfondu využít stávající příznivý makroekonomický vývoj a nadále udržovat a technicky zhodnocovat nemovitostní portfolio. V průběhu roku 2019 bude fond realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu fondu a podfondu formou investic do nemovitostí, investičních cenných papírů, nástrojů peněžního trhu, finančních derivátů, cenných papírů vydaných fondem nebo zahraničním fondem, případně investováním do majetkových účastí.

V průběhu roku 2019 bude fond čelit předně riziku poklesu cen na trhu nemovitostí, který by mohl nastat v případě výraznějšího oslabení ekonomického růstu v ČR. Aktuálně je predikováno pouze mírné zpomalení výkonnosti ekonomiky ČR a regionu západní Evropy. Vzhledem ke skutečnosti, že fond nepoužívá ve větším rozsahu cizích zdrojů, neměl by takový vývoj vyústit ve výrazný pokles hodnoty investiční akcie.

V průběhu roku 2019 není plánována výplata podílu na zisku ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k fondu.

#### g) Další informace vyžadované ZPKT

##### Členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení

Uvedeno v části 17) Identifikační údaje členů správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholového vedení fondu v účetním období a další informace.

##### Výbor pro audit

Uvedeno v části 18) Samostatná část s informacemi dle § 118 odst. 4 písm. b), c), e) j), l) a a 5 ZPKT.

##### Zaměstnanci

Ke konci účetního období neměl fond žádné zaměstnance. Fondem ani obhospodařovatelem nejsou nastaveny žádné programy, na jejichž základě by bylo zaměstnancům obhospodařovatele a členům statutárních a jiných orgánů fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry fondu či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.

##### Hlavní akcionáři

Vlastník podílu	Výše podílu k 31.12.2018
Martin Urman	96,7 % investičních akcií A (IAA)
Martin Urman	100 % investičních akcií B (IAA)
Martin Urman	99,2 % výkonnostních investičních akcií (VIA)

**Dividendová politika**

Uvedeno v části 8) Dividendová politika, včetně hodnoty všech vyplacených podílů na zisku připadajících na jednu investiční akcii.

**Významná soudní a rozhodčí řízení**

Uvedeno v části 7) Soudní, správní nebo rozhodčí spory a řízení, které se týkají majetku fondu.

**Základní kapitál**

Uvedeno v části 1) Základní informace o fondu a účetním období.

**Významné smlouvy**

Významné smlouvy uzavřené fondem v průběhu účetního období, mimo smluv uzavřených v rámci běžného podnikání fondu, jsou uvedeny ve Zprávě o vztazích, která je součástí této výroční zprávy.

**3) Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)**

Po rozvahovém dni nedošlo u fondu k žádné změně ani skutečnosti, která by byla významná pro naplnění účelu výroční zprávy.

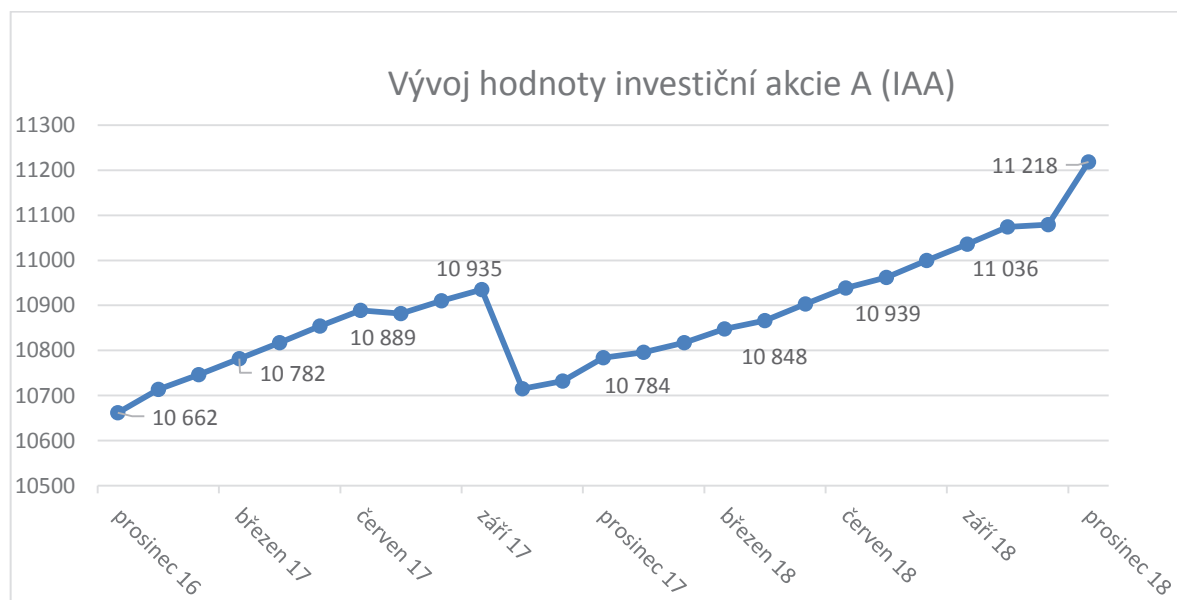
**4) Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF a Článek 105 AIFMR)**

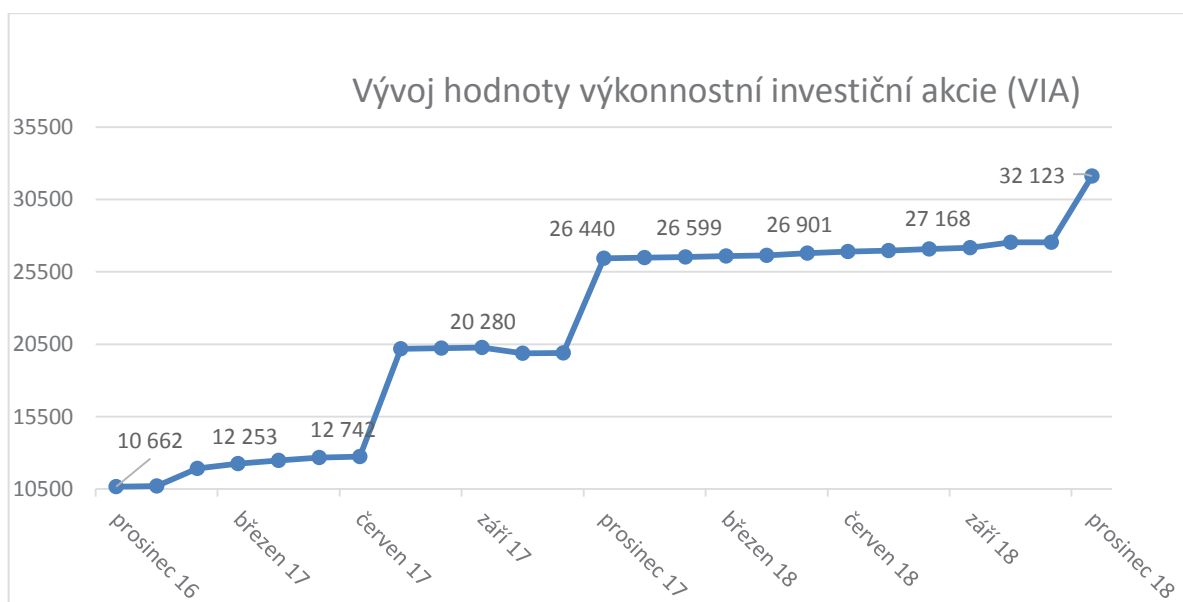
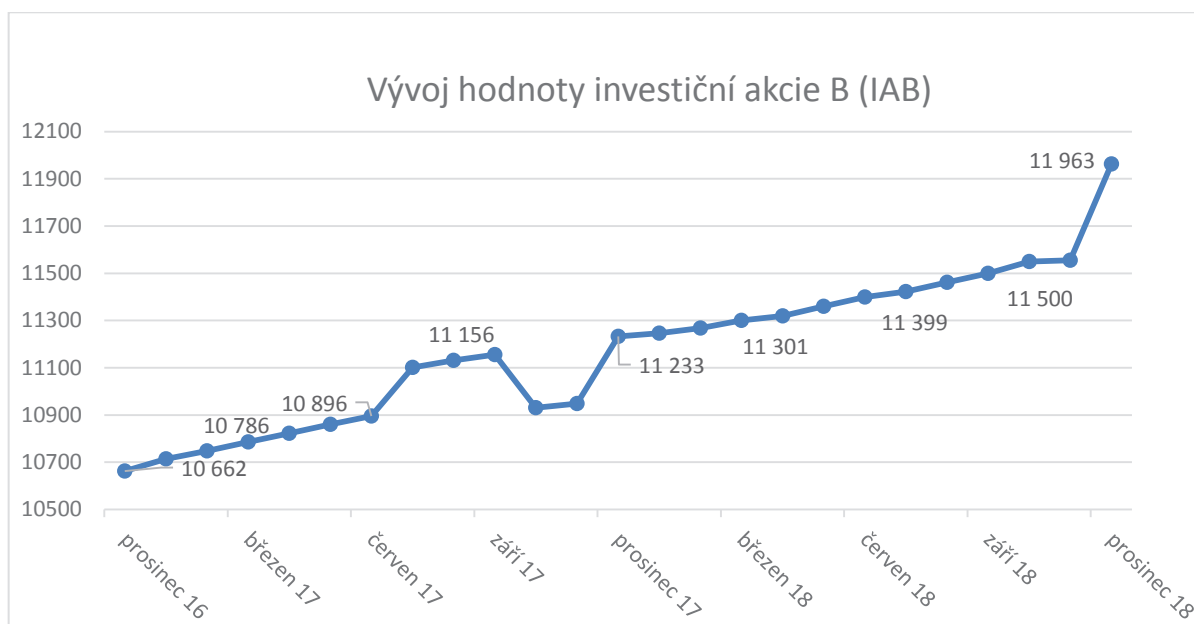
V průběhu účetního období nedošlo ke změně statutu fondu ani podfondu.

**5) Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)**

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 této výroční zprávy.

**6) Vývoj hodnoty akcie fondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP)**





Fond v rozhodném období nesledoval ani nekopíroval žádný index nebo jiný benchmark.

**7) Soudní, správní nebo rozhodčí spory a řízení, které se týkají majetku fondu (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP, (§ 118 odst. 4 písm. a) ZPKT)**

V účetním období fond ani podfond nebyl účastníkem žádných soudních nebo rozhodčích sporů, které by se týkaly majetku nebo nároků vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem a podfondem, kdy by hodnota předmětu sporu převyšovala 5 % hodnoty majetku fondu a podfondu v účetním období.

V účetním období fond nebyl účastníkem žádných správních, soudních nebo rozhodčích řízení, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost fondu.



8) Dividendová politika, včetně hodnoty všech vyplacených podílů na zisku připadajících na jednu investiční akcii (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP, § 118 odst. 4 písm. a) ZPKT)

Fond je růstovým investičním fondem a neplánuje výplatu podílu na zisku ani jiné části fondového kapitálu z investiční činnosti. V účetním období fond nevyplatil žádné podíly na zisku na investiční akcii.

9) Údaje o odměňování osob podílejících se na činnostech fondu a obdobných informací vyžadovaných ZPKT (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF, § 118 odst. 4 písm. f), až h) ZPKT, Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP a Článek 107 AIFMR)

a) Odměňování zaměstnanců obhospodařovatele fondu

Zaměstnanci obhospodařovatele (včetně portfolio manažera fondu) ani pověření zmocněnci statutárního ředitele nejsou odměňováni fondem. Tyto osoby jsou odměňovány statutárním ředitelem v souladu s jeho vnitřními zásadami pro odměňování, které byly vytvořeny v souladu s požadavky AIFMR.

Obhospodařovatel fondu vytvořil systém pro odměňování svých zaměstnanců, včetně vedoucích osob, kterým se stanoví, že odměna je tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou (výkonnostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření obhospodařovatele a hodnocení výkonu příslušného zaměstnance.

Obhospodařovatel fondu uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k zaměstnancům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven obhospodařovatel fondu nebo obhospodařovaný fond. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a nepodněčují k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu obhospodařovaných fondů, jsou v souladu s jejich strategií a zahrnují postupy k zamezení střetu zájmů.

Zaměstnanci a vedoucí osoby, kteří při výkonu činností v rámci jejich pracovní pozice nebo funkce mají podstatný vliv na rizikový profil fondu:

- Statutární ředitel a správní rada,
- Ředitelé správy majetku.

Na tuto skupinu osob se rovněž uplatňují výše uvedená pravidla o stanovení pevné nárokové a pohyblivé nenárokové složce odměny s tím, že mzda a výkonnostní odměna musí být vhodně vyvážené. Vhodný poměr mezi mzdou a výkonnostní odměnou se stanovuje individuálně.

Obhospodařovatel fondu je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých zaměstnanců. Vzhledem ke skutečnosti, že obhospodařovatel obhospodařuje vysoký počet investičních fondů, jsou níže uvedené čísla pouze poměrnou částí celkové částky vyplacené obhospodařovatelem fondu jeho zaměstnancům, neboť zaměstnanci obhospodařovatele zajišťují služby obhospodařování a administrace zpravidla ve vztahu k více fondům. Obhospodařovatel zavedl metodu výpočtu poměrné částky připadající na jednotlivé fondy založenou na objektivních kritériích.

- a. Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem fondu celkem

v poměrné výši přiřaditelné Fondu

<b>Pevná složka odměn:</b>	0 tis. Kč
<b>Pohyblivá složka odměn:</b>	0 tis. Kč
<b>Počet příjemců:</b>	55
<b>Odměny za zhodnocení kapitálu:</b>	0 tis. Kč

v poměrné výši přiřaditelné Podfondu

<b>Pevná složka odměn:</b>	568 tis. Kč
<b>Pohyblivá složka odměn:</b>	0 tis. Kč
<b>Počet příjemců:</b>	55
<b>Odměny za zhodnocení kapitálu:</b>	0 tis. Kč

- b. Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem.

v poměrné výši přiřaditelné Fondu

<b>Odměny vedoucích osob:</b>	0 tis. Kč
<b>Počet příjemců:</b>	0
<b>Odměny ostatních zaměstnanců:</b>	0 tis. Kč
<b>Počet příjemců:</b>	0

v poměrné výši přiřaditelné Podfondu

<b>Odměny vedoucích osob:</b>	41 tis. Kč
<b>Počet příjemců:</b>	4
<b>Odměny ostatních zaměstnanců:</b>	526 tis. Kč
<b>Počet příjemců:</b>	51

#### b) Odměňování obhospodařovatele

Za celé účetní období zaplatil fond společnosti AVANT investiční společnost, a.s. jako svému statutárnímu orgánu za výkon činností obhospodařování a administrace částku souhrnně 930 tis. Kč. Vyplácená částka byla stanovena na základě smlouvy o výkonu funkce schválené valnou hromadou fondu. Statutární ředitel fondu získává úplatu za obhospodařování a administraci majetku fondu ve formě fixní částky, která je měsíčně hrazena z majetku fondu. Odměna statutárního ředitele nepodněcuje k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu fondu.

**Nepeněžitě příjmy:** N/A

**Akcie fondu:** nebyly obhospodařovateli emitovány ani rubopisovány

**Opce a srovnatelné investiční nástroje, jejichž hodnota se vztahuje k akciím fondu:** nebyly poskytnuty

Obhospodařovatel nevlastní žádné cenné papíry představující podíl na emitentovi a nevlastní ani žádná jiná práva k akciím představující podíl na emitentovi.

c) Odměňování osob s řídicí pravomocí, členů správní rady/dozorčí rady a ostatních osob s řídicí pravomocí

a. Pověření zmocněnci, resp. členové statutárního orgánu souhrnně (mimo odměny obhospodařovatele dle čl. 10 této výroční zprávy)

**Peněžité příjmy:** 0 tis. Kč

**Nepeněžitě příjmy:** N/A

**Akcie fondu:** nebyly emitovány ani rubopisovány

**Opce a srovnatelné investiční nástroje, jejichž hodnota se vztahuje k akciím fondu:** nebyly poskytnuty

b. Členové správní/dozorčí rady souhrnně

**Peněžité příjmy:** 0 tis. Kč

**Nepeněžitě příjmy:** N/A

**Akcie fondu:** nebyly emitovány ani rubopisovány

**Opce a srovnatelné investiční nástroje, jejichž hodnota se vztahuje k akciím fondu:** nebyly poskytnuty

c. Ostatní osoby s řídicí pravomocí souhrnně

**Peněžité příjmy:** 0 tis. Kč

**Nepeněžitě příjmy:** N/A

**Akcie fondu:** nebyly emitovány ani rubopisovány

**Opce a srovnatelné investiční nástroje, jejichž hodnota se vztahuje k akciím fondu:** nebyly poskytnuty

10) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP a § 118 odst. 4 písm. k) ZPKT)

**Odměna obhospodařovateli:** 930 tis. Kč

Součástí odměny obhospodařovateli je úplata za veškeré činnosti při obhospodařování (§ 5 ZISIF odst. 1) a administraci majetku fondu (§ 38 odst. 1 ZISIF) s výjimkou:

- Vedení účetnictví fondu a podfodnu, kterým byla v souladu s § 50 ZISIF pověřena třetí osoba – ESCAPE CONSULT, spol. s r.o., IČO: 255 16 221, sídlo: Vídeňská 267/56a, Štýřice, 639 00 Brno.

<b>Úplata depozitáři:</b>	Služby depozitáře	288 tis. Kč
	Správa CP	52 tis. Kč
<b>Odměna auditora:</b>	Statutární audit	73 tis. Kč
<b>Údaje o dalších nákladech či daních:</b>	Správa nemovitostí	6 272 tis. Kč
	Opravy majetku	826 tis. Kč
	Ostatní daně a poplatky	213 tis. Kč

### 11) Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF)

V průběhu účetního období fond nekontroloval žádnou osobu, která splňuje kritéria dle § 34 odst. 1 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF).

### 12) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (ředitele správy majetku/portfolio manažera) fondu v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (Příloha č. 2 písm. a) VoBÚP)

<b>Jméno a příjmení:</b>	Ing. Martin Šatánek
<b>Další identifikační údaje:</b>	Datum narození 26.4.1979, RČ: 790426/5886, bytem Husova 1165, 75701 Valašské Meziříčí

**Výkon činnosti portfolio manažera pro fond:** po celé účetní období

#### Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

Inženýrský titul získal na Podnikatelské fakultě - Vysoké učení technické v Brně, obor Řízení a ekonomika podniku. Čtyři roky zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti a cenné papíry.

### 13) Informace o likviditě, rizikovém profilu fondu, systému řízení rizik a pákovém efektu (§241 odst. 3 a 4 ZISIF, Články 108 a 109 AIFMR)

Aktiva fondu ani z části nepodléhají zvláštním opatřením v důsledku jejich nelikvidnosti ve smyslu Článku 108 odst. 2 AIFMR. Obhospodařovatel v průběhu účetního období nezavedl zvláštní opatření k řízení likvidity fondu. Pravidla a případná omezení při odkupování investičních akcií jsou uvedena ve statutu fondu nebo v příslušných právních předpisech.

Rizikový profil fondu a podfodnu je detailně popsán ve statutu fondu a podfodnu. V průběhu účetního období nedošlo k významným změnám v rizikovém profilu fondu a podfodnu ani k překročení limitů pro diverzifikaci rizika stanovených statutem fondu a podfodnu.

Obhospodařovatel při obhospodařování majetku fondu a podfodnu využívá systém řízení rizik založený zejména na limitech pro diverzifikaci rizika stanovených ve statutu fondu a podfodnu. Osoba provádějící správu majetku fondu a podfodnu není oprávněna uskutečnit transakci, pokud by to bylo v rozporu s limity pro diverzifikaci rizika. Obhospodařovatel fondu a podfodnu ustanovil v rámci systému řízení rizik zvláštní nezávislé oddělení zodpovědné za řízení rizik. Toto oddělení řízení rizik vyhodnocuje rizika, kterým obhospodařovatel při své činnosti čelí, zejména posuzuje rizika investičních transakcí, vyhodnocuje soulad investičních transakcí s limity pro diverzifikaci rizik a provádí další úkony nezbytné pro efektivní řízení investičních a operačních rizik. V průběhu účetního období nedošlo k významným změnám v systému řízení rizik uplatňovaným obhospodařovatelem.

Obhospodařovatel fondu a podfondu využívá při obhospodařování fondu a podfondu pákového efektu. Maximální možná míra využití pákového efektu je uvedena ve statutu podfondu / činí 500 %. Na základě údajů k 31.12.2018 činila míra využití pákového efektu hodnotu 139 % (dle metody hrubé hodnoty aktiv) / 139 % (dle závazkové metody).

**14) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP)**

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

**15) Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP)**

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

**16) Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP)**

V účetním období nevyužíval fond služeb hlavního podpůrce.

**17) Identifikační údaje členů správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholového vedení fondu v účetním období, informace o pracovních či jiných smlouvách těchto osob uzavřených s fondem nebo jeho dceřinými společnostmi, informace o jejich manažerských odborných znalostech a zkušenostech, informace o společnostech, ve kterých byly tyto osoby v předešlých pěti letech členy správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo jejich společníkem, prohlášení těchto osob k možným střetům zájmů, případně informace o odsouzeních za podvodné trestné činy za předešlých pět let, údaje o veškerých konkurzních řízeních, správách a likvidacích, se kterými byly tyto osoby v předešlých pěti letech spojeny a dále údaje o jakémkoliv úředním veřejném obvinění nebo sankcích proti takové osobě ze strany statutárních nebo regulačních orgánů**

**a) Pověření zmocněnci statutárního orgánu fondu v průběhu účetního období**

<b>Jméno a příjmení:</b>	<b>Mgr. Robert Robek</b>
<b>Další identifikační údaje:</b>	<b>Datum narození 7.9.1970, bytem Útulná 506/17, 108 00 Praha 10</b>
<b>Výkon činnosti pověřeného zmocněnce:</b>	<b>celé účetní období</b>

**Znalosti a zkušenosti**

Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo a právní věda. Držitel makléřské licence vydané ČNB pro obchodování s cennými papíry, s praxí v oblasti nemovitostí a s 5 letou zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na cenné papíry, nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti. Od prosince 2015 členem představenstva spol. AVANT investiční společnost, a.s., od června 2017 místopředseda představenstva spol. AVANT investiční společnost, a.s.

Mgr. Robert Robek prohlašuje, že neexistují žádné pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi ním a fondem nebo jeho dceřinými společnostmi.

Zbývající informace jsou obsaženy v příloze č. 5 této výroční zprávy.

Jméno a příjmení: **Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA**  
 Další identifikační údaje: **Datum narození 18. 3.1983, bytem Rolnická 56, 73551 Bohumín**  
 Výkon činnosti pověřeného zmocněnce: **celé účetní období**

**Znalosti a zkušenosti**

Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo. Magisterský titul na Fakultě financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické v Praze – obor Finance. 3 roky zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti.

Mgr. Ing. Ondřej Pieran prohlašuje, že neexistují žádné pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi ním a fondem nebo jeho dceřinými společnostmi.

Zbývající informace jsou obsaženy v příloze č. 5 této výroční zprávy.

**b) Členové správní rady/dozorčí rady fondu v průběhu účetního období**

Jméno a příjmení: **Martin Urman**  
 Další identifikační údaje: **Datum narození 9. října 1969, bytem Elišky Krásnohorské 10/2, Josefov, 110 00 Praha 1**  
 Období výkonu funkce: **celé účetní období**

**Znalosti a zkušenosti:**

Absolvent Střední ekonomické školy v Praze, ukončené maturitní zkouškou v roce 1988. Více než 20 let zkušeností s obhospodařováním nemovitostí, majetkových účastí a s poskytováním úvěrů pro podnikatelské subjekty.

Martin Urman prohlašuje, že neexistují žádné pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi ním a fondem.

Zbývající informace jsou obsaženy v příloze č. 5 této výroční zprávy.

**c) Členové výboru pro audit v průběhu účetního období**

Jméno a příjmení: **Ing. Václav Urban**  
 Jméno a příjmení: **RNDr. Dušan Brabec**  
 Jméno a příjmení: **Martin Urman**

Fond je dle stanov oprávněn zřídit výbor pro audit, který se skládá ze tří členů, přičemž dva z těchto členů jsou z řad osob nezávislých na fondu a to minimálně s tříletou praxí z oblasti účetnictví nebo povinného auditu.

Pravomoci výboru pro audit jsou stanoveny v § 44 a násl. zákona č. 93/2009 Sb.

**d) Členové investičního výboru v průběhu účetního období**

Jméno a příjmení: **Martin Urman**  
 Jméno a příjmení: **Libuše Urmanová**

Jméno a příjmení: Ing Martin Šatánek

Fond zřizuje investiční výbor, který se skládá ze tří členů a plní funkci poradního orgánu fondu. Členy investičního výboru jmenuje a odvolává obhospodařovatel fondu, a to dva členy na návrh většiny akcionářů fondu a jednoho člena na návrh předsedy představenstva fondu. Investiční výbor o svém stanovisku rozhoduje prostou většinou svých hlasů.

Fond nezřizuje výbor odborníků ve smyslu § 284 odst. 3 ZISIF.

## 18) Samostatná část s informacemi dle § 118 odst. 4 písm. b), c), e) j), l) a 5 ZPKT

### a) Informace o kodexech řízení a správy a jejich uplatňování

Fond ani obhospodařovatel nemají zaveden zvláštní kodex řízení a správy. V rámci činnosti obhospodařovatele fondu je však uplatňována celá řada právních předpisů (ZISIF, ZOK, AIFMR, atd.) a interních pravidel obhospodařovatele (např. o střetu zájmů, o výkonu hlasovacích práv, atd.), které mají za cíl podporovat řádnou správu jmění fondu a dosahování vytyčených investičních cílů etickým způsobem. Obhospodařovatel je navíc vůči fondu, resp. investorům fondu zavázán dodržovat při správě majetku standard tzv. odborné péče. Tímto je zajištěna vysoká úroveň odbornosti poskytovaných služeb se současným důrazem na etiku, transparentnost a férovost vůči všem zainteresovaným subjektům. Dohled nad uplatňováním výše uvedené politiky řízení a správy obhospodařovaných fondů zajišťuje stálá funkce interního auditu, oddělení compliance, management obhospodařovatele a dozorčí orgány fondu.

Výkon vnitřní kontroly je zajišťován interním auditorem administrátora fondu a zaměstnancem administrátora fondu pověřeným výkonem compliance, jejichž činnosti, povinnosti a pravomoci jsou popsány v organizačním řádu administrátora fondu a v jeho platných a aktualizovaných interních směrnících. Oddělení vnitřní kontroly pravidelně kontroluje a vyhodnocuje dodržování obecně závazných právních předpisů a vnitřních řádů, příkazů, pokynů, směrnic a limitů, kontroluje schvalování a autorizaci transakcí nad stanovené limity, kontroluje průběh činností a transakcí, ověřuje výstupy používaných systémů, jejich rizikovost a metody řízení rizik. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření.

### b) Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu fondu k rizikům, kterým fond je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví

Účetnictví fondu je vedeno v souladu se ZoÚ/IFRS. Jednotné účetní politiky a postupy uplatňované ve fondu jsou stanoveny při plném respektování obecně platných účetních předpisů a platných účetních standardů v rámci interních směrnic obhospodařovatele a administrátora fondu. Tyto standardy jsou dále doplněny soustavou nižších metodických materiálů, zaměřujících se podrobněji na konkrétní části a oblasti účetní problematiky. Fond účtuje o veškerých účetních případech pouze na základě schválených podkladů. Rozsah podpisových oprávnění jednotlivých schvalovatelů je stanoven v organizačním řádu obhospodařovatele fondu a vychází též z jeho aktuálně platného složení statutárního orgánu. Vedením účetnictví fondu byla v souladu s § 50 ZISIF pověřena třetí osoba – ESCAPE CONSULT, spol. s r.o., IČO: 255 16 221, sídlo: Vídeňská 267/56a, Štýřice, 639 00 Brno. Interní oddělení účetnictví obhospodařovatele, které provádí dohled nad pověřenou osobou, je v rámci organizačního řádu obhospodařovatele fondu odděleno od správy majetku fondu a dceřiných společností fondu včetně správy bankovního spojení a od provádění úhrad plateb z běžných a z dalších účtů fondu v souladu s výše uvedenými interními směrnici a organizačním řádem. Tímto je eliminováno riziko nakládání s majetkem fondu jedinou osobou bez vlivu výkonných osob a schvalovatelů transakcí a současně je významně omezeno riziko úmyslného zkreslení účetních výkazů. Osoby oprávněné uzavřít obchod na účet fondu jsou odděleny od osob oprávněných potvrdit realizaci

obchodu na účet fondu včetně realizace takového obchodu. Do účetního systému mají přístup pouze uživatelé s příslušnými oprávněními a dle jejich funkce je jim přiřazen příslušný stupeň uživatelských práv. Oprávnění k přístupu do účetního systému je realizováno po schválení nadřazeným vedoucím a vlastníkem procesu účetnictví. Oprávnění pro aktivní vstup (účtování) do účetního systému mají pouze zaměstnanci oddělení účetnictví. Všechna přihlášení do účetního systému jsou evidována a lze je zpětně rekonstruovat.

Nedílnou součástí kontrolního systému v procesu účetnictví je inventarizace majetku a závazků fondu, v jejímž průběhu se ověřuje, zda jsou do účetnictví promítnuta veškerá předvídatelná rizika a možné ztráty související s inventarizovaným majetkem, zda je zajištěna jeho řádná ochrana a údržba a zda účetní zápisy o majetku a závazcích odrážejí jejich reálnou hodnotu. Účetnictví fondu je pravidelně podrobováno kontrole též v rámci činností interního auditu, který zjišťuje soulad užívaných postupů s platnou legislativou a příslušnými řídicími dokumenty administrátora fondu. Správnost účetnictví a účetních výkazů je kontrolována průběžně v rámci účetního oddělení a dále pravidelně externím auditorem schvalovaným valnou hromadou fondu, který provádí ověření účetní závěrky zpracované k rozvahovému dni, tj. k 31. 12. nebo k jinému dni v souladu se ZoÚ. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření, která zajistí uvedení skutečného stavu a účetního stavu do vzájemného souladu.

#### c) Popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu, správní rady či jiného výkonného nebo kontrolního orgánu fondu

Individuálním statutárním orgánem fondu je statutární ředitel, kterým je licencovaná investiční společnost, která je oprávněna obhospodařovat fond jako nesamosprávný investiční fond v souladu s příslušnými právními předpisy. Statutárního ředitele volí a odvolává vždy valná hromada fondu. Žádná jiná zvláštní pravidla určující volbu nebo odvolání statutárního orgánu nejsou stanovena. K jednání za fond pověřuje investiční společnost pověřené zmocněnce, tj. zástupce právnické osoby, za splnění podmínek ust. § 46 odst. 3 ZOK. Pověření zmocněnci zastupují fond navenek při právních jednáních samostatně. V kompetenci statutárního ředitele je v souladu s § 154 odst. 3 ZISIF stanovení základního zaměření obchodního vedení fondu. Tato kompetence nemůže být delegována na jiné orgány fondu.

Samotná investiční rozhodnutí obhospodařovatele v rámci uplatňování investiční strategie fondu jsou realizována příslušným ředitelem správy majetku, portfolio manažerem, který řídí investiční činnost obhospodařovatele ve vztahu k fondu.

Dozorčím orgánem fondu je správní rada, která se skládá ze tří členů volených a odvolávaných valnou hromadou. Správní rada je usnášenischopná, je-li přítomna většina jejích členů. Pro přijetí usnesení správní rady je třeba prostá většina hlasů všech členů správní rady. Dozorčí rada zejména kontroluje činnost obhospodařovatele při obhospodařování a administraci majetku fondu.

#### **Výbor pro audit**

Fond zřídil výbor pro audit, který se skládá ze tří členů, přičemž všichni členové byli jmenováni valnou hromadou fondu. Výbor pro audit působí ve složení: Ing. Václav Urban (předseda), RNDr. Dušan Brabec (člen), Martin Urman (člen). Působnosti a pravomoci výboru pro audit se řídí § 44a zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů.

#### **Investiční výbor**

Obhospodařovatel fondu zřídil investiční výbor, který se skládá ze tří členů a plní funkci poradního orgánu obhospodařovatele při realizaci investiční strategie fondu. Členy investičního výboru jmenuje



a odvolává obhospodařující investiční společnost jako statutární ředitel fondu, a to dva členy na návrh většiny akcionářů fondu a jednoho člena na návrh předsedy představenstva této investiční společnosti. Investiční výbor projednává obhospodařovatelem předložené investiční příležitosti a vydává k nim své stanovisko. Toto stanovisko není pro obhospodařovatele závazné. Investiční výbor o svém stanovisku rozhoduje prostou většinou svých hlasů.

### **Další orgány**

Fond nezřizuje výbor odborníků ve smyslu § 284 odst. 3 ZISIF.

#### **d) Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady fondu**

Nejvyšším orgánem fondu je valná hromada, které přísluší rozhodovat o všech záležitostech, které do její působnosti svěřuje ZOK, ZISIF, stanovy fondu nebo jiný právní předpis. Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci zakladatelské akcie, jejichž počet přesahuje 50 % zapisovaného základního kapitálu fondu. Valná hromada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech akcionářů vlastníci zakladatelské akcie, pokud ZOK nebo stanovy fondu nevyžadují většinu jinou. Souhlasu tříčtvrtinové většiny hlasů všech akcionářů vlastníci zakladatelské akcie je zapotřebí pro rozhodnutí valné hromady o změně stanov fondu, zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu fondu, schválení podílů na likvidačním zůstatku fondu, rozhodnutí o přeměně fondu, schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti fondu, změně druhu nebo formy akcií, změně práv spojených s určitým druhem akcií, volbě a odvolání členů správní rady, změně statutu fondu ve věci investičních cílů fondu.

#### **e) Struktura vlastního kapitálu fondu, včetně cenných papírů nepřijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a určení různých druhů akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na emitentovi a podílu na základním (fondovém) kapitálu každého druhu akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na fondu.**

### **Struktura vlastního (fondového) kapitálu fondu v tis. Kč**

Položka vlastního (fondového) kapitálu	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2018
Vlastní (fondový) kapitál celkem	640 302	720 637
Základní zapisovaný kapitál	100	100
Kapitálové fondy	410 750	410 750
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období z neinvestiční činnosti	20	19
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období z investiční činnosti	7 286	229 432

Zisk nebo ztráta za účetní období	222 146	80 335
-----------------------------------	---------	--------

#### Části fondového kapitálu fondu připadající na jednotlivé druhy cenných papírů v tis. Kč

Cenný papír	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2018
Vlastní (fondový) kapitál celkem	640 302	720 656
Zakladatelské akcie	10	10
výkonnostní investiční akcie (VIA)	264 060	320 808
Investiční akcie A (IAA)	30 194	31 409
Investiční akcie B (IAB)	345 854	368 321

#### f) Omezení převoditelnosti cenných papírů

Uvedeno v části 1) Základní údaje o fondu a účetním obdobích této výroční zprávy.

#### g) Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech fondu

Vlastník podílu	Výše podílu k 31.12.2018
Martin Urman	100 %

#### h) Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv

Fond emitoval cenné papíry se zvláštními právy. Cenné papíry s totožnými právy tvoří jeden druh. Práva spojená s cennými papíry jsou popsána v části 1) Základní údaje o fondu a účetním obdobích této výroční zprávy.

#### i) Omezení hlasovacích práv

S investičními akciemi vydanými k fondu nejsou spojená hlasovací práva s výjimkou případů, kdy tak v souladu s § 162 odst. 2 ZISIF stanoví právní předpis.

#### j) Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představujících podíl na fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou fondu známy,

Fondu není známa existence smluv výše uvedeného druhu.

#### k) Zvláštní pravidla určující volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov a statutu fondu

Volba a odvolání členů statutárního orgánu jsou souladu s § 154 odst. 4 ZISIF v kompetenci valné hromady fondu.

Rozhodnutí o změně stanov je v kompetenci valné hromady fondu s výjimkou změn uvedených v ZOK (zejména §432 odst. 2) a ZISIF (zejména § 277 odst. 2). Rozhodnutí o změně statutu fondu je v kompetenci obhospodařovatele fondu. V případě změn investičních cílů fondu se vyžaduje souhlas valné hromady fondu.

## l) Zvláštní působnosti statutárního orgánu nebo správní rady podle ZOK

Není stanovena. Obchodní vedení fondu včetně stanovení jeho základního zaměření je v souladu s § 154 odst. 3 ZISIF svěřeno výlučně obhospodařovateli fondu.

## m) Významné smlouvy, ve kterých je fond smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnání fondu v důsledku nabídky převzetí, a o účincích z nich vyplývajících, s výjimkou takových smluv, jejichž uveřejnění by bylo pro fond vážně poškozující;

Nejsou uzavřeny.

## n) Smlouvy mezi fondem a členy jeho statutárního orgánu nebo zaměstnanci, kterými je fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí

Nejsou uzavřeny

## o) Programy, na jejichž základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek, a o tom, jakým způsobem jsou práva z těchto cenných papírů vykonávána

Nejsou uzavřeny

## 19) Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ)

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Fond nenabyl vlastní akcie nebo podíly.

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí.

Fond není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

## 20) Prohlášení oprávněných osob fondu

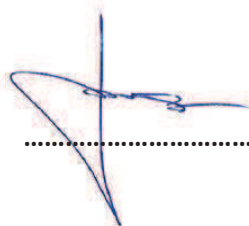
Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že tato výroční zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření fondu za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

**Zpracoval: Mgr. Robert Robek**

**Funkce: Pověřený zmocněnec statutárního ředitele**

**Dne: 30. 4. 2019**

**Podpis:**



.....

**Přílohy:**

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK)

Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)

Příloha č. 5 – Čestná prohlášení současných členů správních, řídicích, dozorčích orgánů fondu a členů jeho vrcholového vedení + informace o společnostech, ve kterých byly tyto osoby členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech + stejné informace o bývalých členech správních, řídicích, dozorčích orgánů fondu či vrcholového vedení fondu, kteří byli členy orgánů fondu alespoň po určitou část účetního období.

Příloha č. 1 – Zpráva auditora



**ATLAS AUDIT s.r.o.**  
K Bílému vrchu 1717, 250 88 Čelákovice

## **ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA za období od 01. 01. 2018 do 31. 12. 2018**

Akcionářům společnosti **FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

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

IČO: 042 03 241

### **Zpráva o auditu účetní závěrky**

#### **Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.** (dále také „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2018, z výkazu o úplném výsledku za rok končící 31. 12. 2018 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 Obecné informace přílohy této účetní závěrky.

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. 12. 2018 a finanční výkonnosti za rok končící 31. 12. 2018 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.**

#### **Základ pro výrok**

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu *Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky*. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

#### **Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě**

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární ředitel, kterého zastupují zástupci.



Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje.

Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné.

Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. **V rámci uvedených postupů jsme v obdržných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.**

### **Odpovědnost statutárního ředitele, kterého zastupují zástupci, a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku**

Statutární ředitel Společnosti, kterého zastupují zástupci, odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární ředitel Společnosti, kterého zastupují zástupci, povinen posoudit, zda je Společnost schopna pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární ředitel, kterého zastupují zástupci, plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá správní rada a výbor pro audit.



## **Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky**

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární ředitel Společnosti, kterého zastupují zástupci, uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem, kterého zastupují zástupci a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti pokračovat v trvání podniku. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.





**ATLAS AUDIT s.r.o.**  
K Bílému vrchu 1717, 250 88 Čelákovice

Naší povinností je informovat statutárního ředitele, kterého zastupují zástupci, správní radu a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit, správní radě, statutárnímu řediteli, kterého zastupují zástupci, prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat je o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali statutárního ředitele, kterého zastupují zástupci, správní radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

### **Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy**

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

#### ***Určení auditora a délka provádění auditu***

Auditorem společnosti nás dne 28. 06. 2018 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme od roku 2017.

#### ***Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit***

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 30. 04. 2019 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

#### ***Poskytování neauditorských služeb***

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Zároveň jsme Společnosti ani jí ovládaným obchodním společností neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky Společnosti.



**ATLAS AUDIT s.r.o.**  
K Bílému vrchu 1717, 250 88 Čelákovice

### **Prohlášení o nezávislosti**

**Prohlašujeme tímto, že jsme na Společnosti nezávislí a nikdo z auditorského týmu v minulosti ani za kontrolované období nebyl v pracovněprávním, obchodním ani žádném jiném vztahu, který by zakládal jakoukoliv závislost na účetní závěrku.**

### **Obchodní jméno a číslo oprávnění auditora**

**ATLAS AUDIT s.r.o.**  
K Bílému vrchu 1717, 250 88 Čelákovice  
Číslo auditorského oprávnění 300

**Ing. Tomáš Bartoš**  
Číslo auditorského oprávnění 1122

V Čelákovících, dne 09. 05. 2019





**ATLAS AUDIT s.r.o.**  
K Bílému vrchu 1717, 250 88 Čelákovice

## **ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA za období od 01. 01. 2018 do 31. 12. 2018**

Akcionářům společnosti **FQI TRUST podfond CinzovníDomy**  
**Sídlo: Elišky Krásnohorské 10/2, Josefov, 110 00 Praha 1**  
**IČO: 042 03 241**

### **Zpráva o auditu účetní závěrky**

#### **Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **FQI TRUST podfond CinzovníDomy** (dále také „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2018, z výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2018 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 Obecné informace přílohy této účetní závěrky.

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti FQI TRUST podfond CinzovníDomy, k 31. 12. 2018 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2018 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.**

#### **Základ pro výrok**

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu *Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky*. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

#### **Hlavní záležitosti auditu**

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením našeho názoru na tuto závěrku.



Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

- **Účtování výnosů**

Částka výnosů a výsledek hospodaření zaúčtované v účetním období je realizován z uzavřených nájemních smluv, které představují riziko v případě jejich nezahrnutí ve správné výši do příslušného účetního období.

Naše auditorské postupy, které jsme provedli v reakci na riziko významné (materiální) nesprávnosti zaúčtovaných výnosů (vyhodnocené jako významné riziko), zahrnovaly:

- testy kontrol, uzavření nájemních smluv a jejich zavedení do registru smluv a účetních předpisů, postupy spojené se stanovením výše nájmu;
- detailní analýzu výnosů a termínu jejich zaúčtování na základě uzavřených smluv.

- **Ocenění majetku na reálnou hodnotu k datu sestavení účetní závěrky**

K jedné z nejdůležitějších závěrkových operací patří povinnost provést přecenění hodnoty nemovitého majetku a pozemků na reálnou tržní hodnotu. K přecenění na reálnou tržní hodnotu k 31. 12. 2018 byly předloženy znalecké posudky. Hodnoty přeceněného majetku jsou uvedeny v článku 4, odstavci 4.1 Přílohy účetní závěrky.

### **Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě**

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární ředitel, kterého zastupují zástupci.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje.

Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu, nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné.

Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.



Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. **V rámci uvedených postupů jsme v obdržných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.**

### **Odpovědnost statutárního ředitele, kterého zastupují zástupci, a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku**

Statutární ředitel Společnosti, kterého zastupují zástupci, odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární ředitel Společnosti, kterého zastupují zástupci, povinen posoudit, zda je Společnost schopna pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární ředitel, kterého zastupují zástupci, plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá správní rada a výbor pro audit.

### **Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky**

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich



základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární ředitel Společnosti, kterého zastupují zástupci, uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem, kterého zastupují zástupci a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti pokračovat v trvání podniku. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutárního ředitele, kterého zastupují zástupci, správní radu a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit, správní radě, statutárnímu řediteli, kterého zastupují zástupci, prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat je o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali statutárního ředitele, kterého zastupují zástupci, správní radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme,



**ATLAS AUDIT s.r.o.**  
K Bílému vrchu 1717, 250 88 Čelákovice

že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

### **Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy**

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

#### ***Určení auditora a délka provádění auditu***

Auditorem společnosti nás dne 28. 06. 2018 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme od roku 2017.

#### ***Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit***

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 30. 04. 2019 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

#### ***Poskytování neauditorských služeb***

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Zároveň jsme Společnosti ani jí ovládaným obchodním společností neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky Společnosti.

#### **Prohlášení o nezávislosti**

**Prohlašujeme tímto, že jsme na Společnosti nezávislí a nikdo z auditorského týmu v minulosti ani za kontrolované období nebyl v pracovněprávním, obchodním ani žádném jiném vztahu, který by zakládal jakoukoliv závislost na účetní závěrku.**

#### **Obchodní jméno a číslo oprávnění auditora**

**ATLAS AUDIT s.r.o.**  
K Bílému vrchu 1717, 250 88 Čelákovice  
Číslo auditorského oprávnění 300

**Ing. Tomáš Bartoš**  
Číslo auditorského oprávnění 1122

V Čelákovících, dne 09. 05. 2019



Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF)



**FQI Trust, investiční fond  
s proměnným základním  
kapitálem a.s.**

**Účetní závěrka  
sestavená k a za období končící  
31. prosince 2018**

## Obsah účetní závěrky

Výkaz finanční situace .....	3
Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku .....	4
Výkaz peněžních toků .....	5
Výkaz změn vlastního kapitálu .....	6
Komentáře k účetním výkazům .....	7
1 Obecné informace .....	7
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly .....	7
3 Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech .....	7
Vliv prvního přijetí IAS/IFRS .....	8
Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty .....	12
Investice do nemovitostí .....	12
Finanční investice .....	12
Smlouvy o operativním pronájmu .....	13
Rezervy a podmíněné závazky .....	13
Výpůjční náklady .....	13
Finanční aktiva .....	13
Finanční závazky .....	14
Daně z příjmů .....	14
Rozpoznání výnosů .....	14
Peníze a peněžní ekvivalenty / výkaz peněžních toků .....	14
Spřízněné strany .....	14
Sezónnost .....	15
Odhady .....	15
4 Dodatečné poznámky k účetním výkazům .....	15
4.1. Pohledávky z titulu daně z příjmu .....	15
4.2. Peníze .....	15
4.3. Obchodní a jiné závazky .....	15
4.4. Výdaje příštích období .....	15
4.5. Vložený kapitál a nerozdělené výsledky .....	16
4.6. Nakoupené dodávky .....	16
4.7. Daně ze zisku .....	16
5. Spřízněné strany a jejich dopad do účetní závěrky .....	16
Odměny klíčového vedení .....	16
6 Finanční rizika .....	16
7 Provozní segmenty .....	17
8 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky .....	17
9 Události po rozvahovém dni .....	17
10 Schválení účetní závěrky .....	17

**FQI Trust, investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.****Výkaz finanční situace****k 31. prosinci 2018***(v tisících Kč)*

	<b>Poznámka</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>1/07/2017</b>
<b>AKTIVA</b>				
<b>Krátkodobá aktiva</b>				
<b>Pohledávka z titulu daně z příjmů</b>	<b>4.1.</b>	818	-	-
Peníze	4.2.	121	121	121
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>939</b>	<b>121</b>	<b>121</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>939</b>	<b>121</b>	<b>121</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>				
<b>Vlastní kapitál</b>				
Vložený kapitál	4.5	100	100	100
Nerozdělené výsledky	4.5	19	20	21
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>119</b>	<b>120</b>	<b>121</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>				
Obchodní a jiné závazky	4.3	819	-	-
Výdaje příštích období	4.4	1	1	0
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>820</b>	<b>121</b>	<b>121</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>820</b>	<b>121</b>	<b>121</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>939</b>	<b>121</b>	<b>121</b>

**FQI Trust, investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.****Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku****za období končící 31. prosince 2018***(v tisících Kč)*

	<b>Poznámky</b>	<b>Období končící 31/12/2018</b>	<b>Období končící 31/12/2017</b>
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	4.6.	-1	-1
<b>Zisk před zdaněním</b>		<b>-1</b>	<b>-1</b>
Daň ze zisku		-	-
<b>Zisk po zdanění za rok</b>		<b>-1</b>	<b>-1</b>
<b>Ostatní úplný výsledek</b>		-	-
<b>Celkový úplný výsledek za rok</b>		<b>-1</b>	<b>-1</b>

**FQI Trust, investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.****Výkaz peněžních toků****za období končící 31. prosince 2018**

(v tis. Kč)

	<b>Období končící 31/12/2018</b>	<b>Období končící 31/12/2017</b>
<b>Přehled o peněžních tocích z provozních činností</b>		
Výsledek hospodaření před zdaněním	-1	-1
Úpravy o:		
(Zvýšení) snížení obchodních a jiných pohledávek	-818	-
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků	819	-
Zvýšení (snížení) výnosů příštích období	-	1
Placené daně z příjmu	-	-
<b>Peněžní toky z provozní činnosti celkem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Peněžní tok z investičních činností</b>		
Výdaje spojené s pořízením hmotného majetku	-	-
<b>Peněžní toky z investiční činnosti celkem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Peněžní tok z financování</b>		
Poskytnuté úvěry a výpůjčky	-	-
Přijaté úvěry a výpůjčky	-	-
-	-	-
<b>Peněžní toky z financování celkem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období</b>	<b>121</b>	<b>121</b>
Přírůstek (úbytek) během období	-	-
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období</b>	<b>121</b>	<b>121</b>

**FQI Trust, investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.****Výkaz změn vlastního kapitálu**

za období končící 31. prosince 2018

(v tis. Kč)

	Základní kapitál	Dodatečně vložený kapitál	Nerozdělené výsledky	Výsledek hospodaření	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 1/7/2017</b>	<b>100</b>	-	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>121</b>
<b>Změny v roce 2017</b>					
Emise investičních akcií		-			-
Rozdělení hospodářského výsledku					
Dividendy					
Celkový úplný výsledek				-1	-1
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2017</b>	<b>100</b>	-	<b>21</b>	<b>-1</b>	<b>120</b>
<b>Zůstatek k 1/1/2018</b>	<b>100</b>	-	<b>21</b>	<b>-1</b>	<b>120</b>
<b>Změny v roce 2018</b>					
Emise investičních akcií					
Rozdělení hospodářského výsledku			-1	1	-
Dividendy					
Celkový úplný výsledek				-1	-1
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2018</b>	<b>100</b>	-	<b>20</b>	<b>-1</b>	<b>119</b>

## Komentáře k účetním výkazům

### 1 Obecné informace

FQI trust, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. vznikl dne 26. 06. 2015 zápisem do obchodního rejstříku.

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

Na základě projektu přeměny odštěpením sloučením ze dne 22.5.2017 přešla na fond část jmění rozdělovaných společností Prague Properties, s.r.o., IČ 27092241 a FQI Capital a.s., IČ 04177967, s rozhodným dnem 1.7.2017

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 výnosů z kapitálového zhodnocení a výnosů z investic
- Výkonnost všech svých investic vyhodnocuje na základě reálné hodnoty

Účetní závěrka sestavena jako nekonsolidovaná.

### 2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly

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

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, jejich pravidla oceňování jsou přiblížena dále.

### 3 Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech

Zásadní účetní pravidla použitá při sestavení této účetní závěrky jsou uvedena v této části přílohy, přičemž pro všechna období prezentovaná v účetní závěrce byla pravidla použita konzistentně, není-li stanoveno jinak.

#### Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Společností

- IFRS 15 *Výnosy ze smluv se zákazníky* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018 nebo později), který při své účinnosti nahradí IAS 11 *Smlouvy o zhotovení* a IAS 18 *Výnosy* a rozšíří úpravu v IAS 39, resp. IFRS 9, neboť výnosy z dividend a výnosové úroky již nebudou obsahem IFRS 15 (aktuálně jsou v IAS 18), ale přímo ve standardu pro finanční nástroje. Vzhledem k převažující činnosti Fondu (investování do nemovitostí a jejich následný pronájem) vedení Fondu neprovedl změny ve výkaznictví Fondu v souvislosti s přijetím tohoto standardu.
- IFRS 9 *Finanční nástroje* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018 nebo později). IFRS 9 obsahuje nové požadavky na klasifikaci a oceňování finančních aktiv a závazků, související uznání i odúčtování, znehodnocení finančních aktiv a zajišťovací účetnictví. Vedení Fondu neočekává zásadní dopad s ohledem na základní podoby finančních nástrojů (obchodní pohledávky a závazky, úvěry), které jsou prezentovány v účetní závěrce Fondu.
- IFRS 16 *Leasingy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2019 nebo později), který přináší podstatnou změnu v účetních pravidlech zachycení leasingových smluv. Podle nového standardu se nebude rozlišovat finanční a operativní leasing a většina leasingových smluv (s výjimkou krátkodobých smluv) povede k zachycení aktiv a závazků ve výkazu finanční situace podobně jako je v současnosti finanční leasing. Vzhledem k tomu, že Fond je primárně v postavení pronajímatele (nemá významné smlouvy na operativní

pronájem, kde by byl v pozici nájemce), neočekává vedení Fondu zásadní změny v doposud prezentovaných hodnotách. Standard byl již schválen pro použití evropskými společnostmi.

- IFRS 2 *Úhrady vázané na akcie* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018 nebo později), která objasňuje, jak vykazovat určité typy transakcí s úhradami vázanými na akcie.
- Novelizace IAS 40 *Investice do nemovitostí* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018 nebo později), která objasňuje podmínky, které musí být naplněny pro převod nemovitosti z/do kategorie investice do nemovitostí. Převod se provede pouze tehdy, existuje-li důkaz o změně využití, přičemž změna plánu vedení společnosti ohledně využití nemovitosti sama o sobě nepředstavuje důkaz o změně využití. Fond ve svých aktivech eviduje pouze investice do nemovitostí, nedochází k převodům mezi kategoriemi, proto není očekáván zásadní dopad této novelizace na výkaznictví Fondu. Standard byl již schválen pro použití evropskými společnostmi.

## Vliv prvního přijetí IAS/IFRS

Tato účetní závěrka je první závěrkou předkládanou Fondem podle IAS/IFRS přijatými Evropskou unií (EU). Standard IFRS 1 požaduje, aby Fond vysvětlil, jak přechod z předcházejících principů (tj. české úpravy) ovlivnil jeho vykazovanou finanční pozici, finanční výkonnost a peněžní toky. Standard IFRS 1 v odstavci 21 požaduje toto zveřejnění:

- porovnání vlastního kapitálu Fondu vykázaného podle předcházejících principů s jeho vlastním kapitálem podle IFRS k oběma těmto datům:
  - o k datu přechodu na IFRS (1. červenec 2017)
  - o k datu konce posledního období zahrnutého do poslední roční účetní závěrky Fondu podle předcházejících principů (31. prosinec 2017)
- porovnání úplného hospodářského výsledku vykázaného podle předcházejících principů za poslední období v poslední roční účetní závěrce Fondu s úplným hospodářským výsledkem podle IFRS za stejné období

Dále je uveden seznam IAS a IFRS (s výjimkou standardu IFRS 1), které hrály nejdůležitější roli v procesu prvního přijetí IFRS, a krátce je uveden popis jejich vlivu na výsledné rozdíly oproti účetní závěrce podle předcházejících principů.

Koncepční rámec a IAS 1 - Prezentace účetní závěrky

- obecné požadavky na účetní závěrku, agregace nevýznamných položek, aplikace definic aktiv a závazků, eliminace položek vykázaných podle předcházející úpravy, které nesplňují definici aktiv a závazků.

IAS 7 - Výkaz cash flow

- podle předcházejících principů Fond výkaz cash flow nesestavoval

IAS 12 - Daně ze zisku

- výpočet a zveřejnění odložené daně použitím rozvahové metody a zveřejnění porovnání vykázaného a daňového zisku nebo ztráty

IAS 32, IFRS 7 - Finanční nástroje: Vykazování a Zveřejňování

IAS 39 - Finanční nástroje: Účtování a oceňování

- zařazení finančních aktiv do jedné ze čtyř kategorií, zveřejnění informací o finančních nástrojích

IAS 33 - Zisk na akcii

- vykázaní základního a zředěného ukazatele zisku na akcii přímo ve výkazu o úplném výsledku

IAS 37 - Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva

- eliminace rezerv vykázaných podle předcházející úpravy, které nesplňují požadavky na vykázaní podle IAS 37, zveřejnění podmíněných závazků a podmíněných aktiv

IAS 40 – Investice do nemovitostí

- vykázaní přecenění investic do nemovitostí při aplikaci fair value modelu pro ocenění

IFRS 13 – Ocenění reálnou hodnotou



**Porovnání vlastního kapitálu k 1.7.2017**

(v tis. Kč)

<b>Poznámka</b>	<b>Předcházející úprava</b>	<b>Vliv převodu</b>	<b>IFRS</b>
<b>AKTIVA</b>			
<b>Krátkodobá aktiva</b>			
Peníze a peněžní ekvivalenty	121	0	121
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>	<b>121</b>	<b>0</b>	<b>121</b>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>121</b>	<b>0</b>	<b>121</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>			
Základní kapitál	100	0	100
Nerozdělené výsledky	21	0	21
Výsledek hospodaření	0	0	0
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>121</b>	<b>0</b>	<b>121</b>
Obchodní a jiné závazky	0	0	0
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Závazky celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>	<b>121</b>	<b>0</b>	<b>121</b>

**Porovnání vlastního kapitálu k 31.12.2017**

(v tis. Kč)

Poznámka	Předcházející úprava	Vliv převodu	IFRS
<b>AKTIVA</b>			
<b>Krátkodobá aktiva</b>			
Peníze a peněžní ekvivalenty	121	0	121
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>	<b>121</b>	<b>0</b>	<b>121</b>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>121</b>	<b>0</b>	<b>121</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>			
Základní kapitál	100	0	100
Nerozdělené výsledky	21	0	21
Výsledek hospodaření	-1	0	-1
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>120</b>	<b>0</b>	<b>120</b>
Obchodní a jiné závazky	0	0	0
Výdaje příštích období	1	0	1
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Závazky celkem</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>	<b>121</b>	<b>0</b>	<b>121</b>

**Porovnání úplného výsledku za období  
končící 31.12.2017**

(v tis. Kč)

<b>Poznámka</b>	<b>Předcházející úprava</b>	<b>Vliv převodu</b>	<b>IFRS</b>
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	-1	0	-1
<b>Zisk (ztráta) před zdaněním</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>
Daň ze zisku	0	0	0
<b>Zisk (ztráta) za období</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>
<b>Ostatní úplný výsledek za období po zdanění</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Celkový úplný výsledek za rok</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>

## Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty

Funkční měnou je česká koruna (Kč), která je stejně tak měnou vykazování, v níž je sestavena a prezentována účetní závěrka. Transakce, které jsou realizované v jiných měnách (cizí měny) než je funkční měna (Kč), jsou přepočteny do měny funkční okamžitým měnovým kurzem, tj. měnovým kurzem platným k datu realizace transakce.

Ke každému rozvahovému dni jsou peněžní aktiva a peněžní závazky vedené v cizích měnách přepočteny závěrkovým měnovým kurzem. Nepeněžní položky, které se oceňují na bázi historických cen a byly původně pořízeny v cizoměnové transakci, nejsou k rozvahovému dni již přeceňovány. Kurzové rozdíly vyplývající z vypořádání cizoměnových peněžních položek nebo z jejich přecenění k rozvahovému dni jsou uznány ve výsledku hospodaření příslušného období.

## Investice do nemovitostí

Investice do nemovitosti je nemovitost držená za účelem dosažení příjmu z nájemného a/nebo za účelem zhodnocení. (včetně nemovitostí ve fázi výstavby k budoucímu použití jako investice do nemovitostí. Fond investuje do nemovitostí následujícího typu:

- Pozemek za účelem dlouhodobého kapitálového zhodnocení
- Pozemek držený za účelem zatím neurčeného použití v budoucnosti
- Budova vlastněná účetní jednotkou a pronajatá dále na základě jednoho nebo více operativních leasingů
- Budova, která je neobsazená, ale držená za účelem pronajmutí na jeden nebo více operativních leasingů

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

- Je pravděpodobné, že účetní jednotka získá budoucí ekonomické užítky spojené s investicí do nemovitosti
- Náklady spojené s pořízením investice do nemovitosti jsou spolehlivě ocenitelné

### Počáteční ocenění

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

### Následné oceňování

Pro následné oceňování investic do nemovitostí Fond aplikuje model reálné hodnoty podle IAS 40. Investice do nemovitostí se přeceňují vždy k datu rozvahy. 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.

Znalecké ocenění je prováděno jedenkrát ročně, nezávislým, profesionálním odborníkem. Vedení Fondu mu poskytuje veškeré nezbytné informace, jako jsou např. aktuální pronájmy apod. Ocenění na reálnou hodnotu k 31.12. 2017 bylo provedeno na základě znaleckého posudku znaleckého ústavu STATIKUM s.r.o., který využil zj. výnosové metody ocenění. Vstupem do výnosového ocenění je nákladová hodnota nemovitostí, nájemní smlouvy a výnosy z nájemného. Kapitalizační a diskontní míry byly upraveny v souladu s aktuální situací na reálném trhu.

## Finanční investice

Majetek jako investiční příležitost jsou i majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem. Společnost s rozhodujícím vlivem (dále také „dceřiná společnost“) je společnost ovládaná Fondem, v níž Fond může určovat finanční a provozní politiku s cílem získat přínosy z činnosti společnosti.

Majetkovou účastí s rozhodujícím vlivem je investice v dceřiné společnosti, kdy Fond přímo nebo nepřímo vlastní více než 50 % hlasovacích práv nebo je schopen vykonávat nad společností kontrolu jiným způsobem.

Majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem jsou oceněny reálnou hodnotou podle IAS 39.

Majetkové účasti se přeceňují vždy k datu rozvahy. 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.

Za cenu obvyklou lze považovat cenu tržní, tak jak je definována mezinárodními oceňovacími standardy. Tržní hodnota je odhadem finanční částky a je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVA (The European Group of Valuers) a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval mezinárodní výbor pro standardy oceňování IVSC (International Valuation Standards Committee) jako „odhadovaná částka, za kterou by měly být majetky k datu ocenění směnny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícími a

dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku“.

Pro stanovení hodnoty majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem je použita kombinace následujících elementárních oceňovacích metod a přístupů:

- Metody výnosové
- Metody porovnání
- Metody zjištění věcné hodnoty - majetkové
- Metody účetní hodnoty
- Metody likvidační
- Aplikace metod (porovnání několika oceňovacích metod).

## Smlouvy o operativním pronájmu

Fond uzavřel smlouvy o komerčním operativním pronájmu nemovitostí. Fond stanovil, že nese významná rizika a přínosy vyplývající z vlastnictví tohoto majetku. Proto Fond účtuje o tomto pronájmu jako o operativním pronájmu.

## Rezervy a podmíněné závazky

Rezerva je zachycena ve výkazu o finanční pozici, pokud Fondu důsledkem minulé události vznikne současný smluvní nebo mimosmluvní závazek, u něhož je pravděpodobné, že k jeho vypořádání bude nezbytný odtok prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž lze spolehlivě odhadnout výši závazku.

Částka zachycená jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů, které budou nezbytné k vypořádání závazku vykázaného k rozvahovému dni, přičemž jsou uvažována všechna rizika a nejistoty s ním spojené. Je-li ocenění rezervy založeno na odhadu budoucích peněžních toků nutných k vypořádání závazku, je účetní hodnota závazku stanovena jako současná hodnota těchto peněžních toků diskontovaná pomocí úrokové sazby před zdaněním, která odráží současné tržní ohodnocení časové hodnoty peněz a specifická rizika.

## Výpůjční náklady

Veškeré výpůjční náklady přímo přiřaditelné k akvizici, výstavbě nebo výrobě způsobilých aktiv jsou kapitalizovány a jsou součástí pořizovací ceny aktiv. Ostatní výpůjční náklady jsou považovány za náklady příslušného účetního období.

## Finanční aktiva

Z rozsahu finančních aktiv, jak je upravují pravidla IFRS, Fond prezentuje hlavně kategorii „Úvěry a pohledávky“ zahrnující poskytnuté úvěry a zápůjčky, obchodní pohledávky a peněžní prostředky.

### *Úvěry a zápůjčky, obchodní pohledávky*

Pohledávky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady. Následně se oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. Úrokový výnos je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých pohledávek, u nichž je případný úrokový výnos nevýznamný. Tyto pohledávky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

Jestliže existuje objektivní důkaz o tom, že došlo ke ztrátě ze snížení hodnoty pohledávky, zohlední se tato ztráta formou tvorby opravné položky k pochybným a nedobytným částkám. Nedobytné pohledávky jsou odepisovány až po ukončení konkurzního řízení dlužníka.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního aktiva, resp. pasiva a alokace úrokového výnosu, resp. nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy/výdaje (včetně všech přijatých nebo uhrazených poplatků, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové sazby, transakční náklady a další prémie nebo diskonty) po očekávanou dobu trvání finančního aktiva/pasiva nebo případně po kratší dobu.

### *Peníze a peněžní ekvivalenty*

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peníze v hotovosti, vklady na požádání a jiné krátkodobé vysoce likvidní investice s původní dobou splatnosti tři měsíce a méně.

## Finanční závazky

Z rozsahu finančních závazků, jak je upravují pravidla IFRS, Fond prezentuje hlavně kategorii „Ostatní závazky“ zahrnující obchodní závazky, přijaté úvěry a zápůjčky. Tyto závazky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady. Následně se oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. Úrokový náklad je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků, u nichž je případný úrokový náklad nevýznamný. Tyto závazky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

## Daně z příjmů

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách Fondu vzniká odložená daň zejména z titulu změny ocenění investičního majetku.

## Rozpoznání výnosů

Výnosy z pronájmu jsou vykázány lineárně po dobu nájmu, ledaže by existovala jiná vhodnější metoda z hlediska okolností. Smluvní pobídky, jako jsou jednorázové poplatky, nejsou aplikovány. Ostatní smluvní pobídky jako je rent-free nebo snížené nájemné po určité období jsou aplikovány pro některé nájemníky v souladu s nájemními smlouvami a jsou uznány na lineární bázi.

## Peníze a peněžní ekvivalenty / výkaz peněžních toků

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peníze v hotovosti, vklady na požádání a jiné krátkodobé vysoce likvidní investice s původní dobou splatnosti tři měsíce a méně.

Výkaz peněžních toků v části peněžního toku z provozní činnosti byl sestaven za použití nepřímé metody, při níž je výsledek hospodaření upravován o dopady nepeněžních transakcí, o časové rozlišení minulých nebo budoucích provozních peněžních příjmů a výdajů a o položky výnosů a nákladů souvisejících s peněžními toky z investičních činností nebo financování.

Výkaz peněžních toků v části peněžního toku z investičních činností a financování byl sestaven za použití přímé metody, při níž jsou zveřejněny hlavní třídy hrubých peněžních příjmů a výdajů.

## Spřízněné strany

Fond definoval své spřízněné strany v souladu s IAS 24 Zveřejnění spřízněných stran následovně:

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

a) strana

i) ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným ovládním s účetní jednotkou (jde o mateřské podniky, dceřiné podniky a sesterské podniky);

ii) má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv; nebo

iii) spoluovládá takovouto účetní jednotku;

b) strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;

c) strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem;

d) strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku;

e) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno a) nebo d);

f) strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spoluovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo jakýkoliv jednotlivec patřící pod písmeno d) nebo e) nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo nepřímo takovýto jednatel.

Transakce mezi spřízněnými stranami je převod zdrojů, služeb nebo závazků mezi spřízněnými stranami bez ohledu na to, zda je účtována cena.

## Sezónnost

Podnikatelské aktivity Společnosti nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

## Odhady

Při přípravě účetní závěrky používá vedení Fondu odhady a stanovuje předpoklady, které mají vliv na uplatnění účetních postupů a na výši majetku, závazků, výnosů a nákladů vykázaných v účetní závěrce. Tyto odhady a předpoklady vycházejí z historických zkušeností a různých dalších faktorů, které jsou považovány za přiměřené k datu sestavení 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.

## 4 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

### 4.1. Pohledávky z titulu daně z příjmu

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2018	31/12/2017	1/7/2017
Pohledávky z titulu daně z příjmu	818	-	-
<b>Obchodní a jiné pohledávky celkem</b>	<b>818</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Povinnost platit daň z příjmu v roce 2018 měl fond z titulu zisku v roce 2016. Po převodu majetku na Podfond již Fond nevykazuje žádné zisky. Zálohy na daň byly placeny z účtu Podfondu, za Podfondem z tohoto důvodu Fond eviduje závazek. O vrácení přeplatku na dani bude v roce 2019 zažádáno a částka bude vrácena na účet Podfondu.

### 4.2. Peníze

Společnost neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a většina peněz je držena na bankovních účtech, přičemž zůstatek je možné využít pouze na výdaje související s činností Fondu.

### 4.3. Obchodní a jiné závazky

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2018	31/12/2017	1/7/2017
Obchodní závazky	819	-	-
<b>Obchodní a jiné závazky celkem</b>	<b>819</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Obchodní závazky tvoří především závazek za Podfondem z titulu úhrady záloh na daň z příjmů ve výši 818 tis. Kč (2017: 0 Kč) a podíl na úhradě nákladů na audit za rok 2017 ve výši 1 tis. Kč (2017 0 Kč).

### 4.4. Výdaje příštích období

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2018	31/12/2017	1/7/2017
Výdaje příštích období	1	1	0
<b>Odložené výnosy celkem</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

Výdaje příštích období představují dohad na výdaje za audit.

#### 4.5. Vložený kapitál a nerozdělené výsledky

Společnost eviduje 10 ks zakladatelských akcií, představujících hodnotu základního kapitálu ve výši 100 tis. Kč.

##### Nerozdělené výsledky

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

#### 4.6. Nakoupené dodávky

<i>v tis. Kč</i>	Období končící 31/12/2018	Období končící 31/12/2017
Náklady na audit	1	1

#### 4.7. Daně ze zisku

Daň je kalkulována z daňového zisku sazbou 5%. Vzhledem k tomu, že fond nedosáhl v roce 2018 zisku, nebyla daň kalkulována.

### 5. 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

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. Fond z žádnou z těchto osob neměl žádné transakce.

#### Odměny klíčového vedení

Společnost nemá žádné kmenové zaměstnance ani nevykazuje osobní náklady.

V prezentovaném období nebyly vyplaceny žádné odměny či jiné výhody členům orgánů společnosti – představenstvu a dozorčí radě.

### 6 Finanční rizika

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



## 7 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.

## 8 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

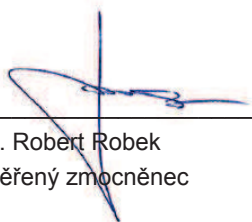
Společnost nevede žádné právní spory, z nichž by pro ni plynuly podmíněné závazky, případně podmíněná aktiva. Nejsou evidovány ani další skutečnosti, které by naplňovaly podmínky pro zveřejnění podmíněných závazků.

## 9 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.

## 10 Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 30. dubna 2019



Mgr. Robert Robek  
Pověřený zmocněnec

**FQI Trust, investiční fond  
s proměnným základním  
kapitálem a.s., podfond  
CinzovníDomy**

**Účetní závěrka  
sestavená k a za období končící  
31. prosince 2018**

## Obsah účetní závěrky

Výkaz finanční situace .....	3
Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku .....	4
Komentáře k účetním výkazům .....	7
1 Obecné informace .....	7
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly .....	7
3 Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech .....	7
4 Dodatečné poznámky k účetním výkazům .....	15
4.1 Dlouhodobá aktiva .....	15
4.2. Obchodní a jiné pohledávky .....	18
4.3. Peníze .....	19
4.4. Obchodní a jiné závazky .....	19
4.5. Výnosy příštích období .....	19
4.6. Úvěry a zápůjčky .....	19
4.7. Vložený kapitál a nerozdělené výsledky .....	19
4.8. Tržby .....	20
4.9. Zisk z prodeje investic .....	20
4.10. Osobní náklady .....	20
4.11. Nakoupené dodávky .....	21
4.12. Daně ze zisku .....	21
5. Spřízněné strany a jejich dopad do účetní závěrky .....	21
6 Finanční rizika .....	22
7 Provozní segmenty .....	24
8 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky .....	24
9 Události po rozvahovém dni .....	25
10 Zhodnocení nutnosti konsolidace účetní závěrky .....	25
11 Schválení účetní závěrky .....	25

**FQI Trust, investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s., podfond CinzovníDomy**

**Výkaz finanční situace**

**k 31. prosinci 2018**

(v tisících Kč)

	<b>Poznámka</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>1/07/2017</b>
<b>AKTIVA</b>				
<b>Dlouhodobá aktiva</b>				
Investice do nemovitostí		891 604	806 098	366 606
Finanční investice		17 631	420	105 761
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>909 235</b>	<b>806 518</b>	<b>472 367</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>				
Obchodní a jiné pohledávky		81 847	61 534	57 446
Poskytnuté půjčky		8 912	-	-
Náklady příštích období		0	9	-
Peníze		953	2 559	18 825
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>91 712</b>	<b>64 102</b>	<b>76 271</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>1 000 947</b>	<b>870 620</b>	<b>548 638</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>				
<b>Vlastní kapitál</b>				
Vložený kapitál		0	0	0
Kapitálový fond		410 750	410 750	321 750
Nerozdělené výsledky		309 787	229 432	7 286
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>720 537</b>	<b>640 182</b>	<b>329 036</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>				
Odložený daňový závazek		20 849	17 914	1 971
Dluhopisy		18 100	18 100	18 100
Jiné dlouhodobé závazky		12 618	12 618	12 618
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>51 567</b>	<b>48 632</b>	<b>32 689</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>				
Obchodní a jiné závazky	6.4	20 605	17 591	101 378
Úvěry a výpůjčky		208 078	160 438	86 067
Splatná daň z příjmu		0	0	468
Odložené výnosy		160	3 777	-
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>228 843</b>	<b>181 806</b>	<b>186 913</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>280 410</b>	<b>230 438</b>	<b>219 602</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>1 000 947</b>	<b>870 620</b>	<b>548 638</b>

**FQI Trust, investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s., podfond CinzovníDomy**

**Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku**

za období končící 31. prosince 2018

(v tisících Kč)

	<b>Období končící</b>	<b>Období končící</b>
<b>Poznámky</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Tržby z poskytovaných služeb	32 541	14 938
Zisk (ztráta) z prodeje investic do nemovitostí	5 500	0
Zisk (ztráta) z prodeje finančních investic	6 500	0
Úrokové výnosy	478	0
Ostatní výnosy	4	215
Zisk (ztráta) z přecenění majetku	56 542	220 319
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	-8 441	-5 009
Osobní náklady na zaměstnance	-32	0
Snížení hodnoty pohledávek	-121	-3 161
Úrokové náklady	-11 207	-3 073
Ostatní finanční náklady	-86	-2 823
Ostatní náklady	-992	-458
<b>Zisk před zdaněním</b>	<b>80 686</b>	<b>220 948</b>
Daň ze zisku	-331	1 198
<b>Zisk po zdanění za rok</b>	<b>80 355</b>	<b>222 146</b>
 <b>Ostatní úplný výsledek</b>	 -	 -
 <b>Celkový úplný výsledek za rok</b>	 <b>80 355</b>	 <b>222 146</b>

**FQI Trust, investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s., podfond  
CinzovniDomy**

**Výkaz peněžních toků**

za období končící 31. prosince 2018

(v tis. Kč)

	Období končící 31/12/2018	Období končící 31/12/2017
<b>Přehled o peněžních tocích z provozních činností</b>		
Výsledek hospodaření před zdaněním	80 355	222 146
Úpravy o:		
Daňový náklad	331	-1 198
Tvorba opravných položek	121	3 161
Ztráta (zisk) z přecenění majetku	-56 542	-220 319
Ztráta (zisk) z prodeje investičního majetku	12 000	0
	36 265	3 790
(Zvýšení) snížení obchodních a jiných pohledávek	-8 251	-4 088
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků	-602	-80 010
	27 412	-80 308
Placené daně z příjmu	-936	-2 618
<b>Peněžní toky z provozní činnosti celkem</b>	<b>26 476</b>	<b>-82 926</b>
<b>Peněžní tok z investičních činností</b>		
Výdaje spojené s pořízením hmotného majetku	-66 810	-97 692
<b>Peněžní toky z investiční činnosti celkem</b>	<b>-66 810</b>	<b>-97 692</b>
<b>Peněžní tok z financování</b>		
Poskytnuté úvěry a výpůjčky	-8 912	0
Přijaté úvěry a výpůjčky	47 640	75 371
Příjem z emise akcií	0	88 981
<b>Peněžní toky z financování celkem</b>	<b>39 206</b>	<b>164 352</b>
<b>Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů</b>	<b>-1 606</b>	<b>-16 266</b>
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období</b>	<b>2 559</b>	<b>18 825</b>
Přírůstek (úbytek) během období	-1 606	-16 266
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období</b>	<b>953</b>	<b>2 559</b>

**FQI Trust, investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.,  
 podfond CinzovníDomy**

**Výkaz změn vlastního kapitálu**

za období končící 31. prosince 2018

(v tis. Kč)

	Základní kapitál	Dodatečně vložený kapitál	Nerozdělené výsledky	Výsledek hospodaření	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 1/7/2017</b>	<b>0</b>	<b>321 750</b>	<b>7 286</b>	<b>0</b>	<b>329 036</b>
<b>Změny v roce 2017</b>					
Emise investičních akcií		89 000			89 000
Rozdělení hospodářského výsledku					
Dividendy					
Celkový úplný výsledek				222 146	222 146
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2017</b>	<b>0</b>	<b>410 750</b>	<b>7 286</b>	<b>222 146</b>	<b>640 182</b>
<b>Zůstatek k 1/1/2018</b>	<b>0</b>	<b>410 750</b>	<b>7 286</b>	<b>222 146</b>	<b>640 182</b>
<b>Změny v roce 2018</b>					
Emise investičních akcií					
Rozdělení hospodářského výsledku			222 146	-222 146	
Dividendy					
Celkový úplný výsledek				80 355	80 355
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2018</b>	<b>0</b>	<b>410 750</b>	<b>229 432</b>	<b>80 355</b>	<b>720 537</b>

## Komentáře k účetním výkazům

### 1 Obecné informace

FQI trust, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. vznikl dne 26. 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

Na základě projektu přeměny odštěpením sloučením ze dne 22.5.2017 přešla na fond část jmění rozdělovaných společností Prague Properties, s.r.o., IČ 27092241 a FQI Capital a.s., IČ 04177967, s rozhodným dnem 1.7.2017

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 výnosů z kapitálového zhodnocení a výnosů z investic
- Výkonnost všech svých investic vyhodnocuje na základě reálné hodnoty

Účetní závěrka je sestavena jako nekonsolidovaná.

### 2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly

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

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, jejich pravidla oceňování jsou přiblížena dále.

### 3 Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech

Zásadní účetní pravidla použitá při sestavení této účetní závěrky jsou uvedena v této části přílohy, přičemž pro všechna období prezentovaná v účetní závěrce byla pravidla použita konzistentně, není-li stanoveno jinak.

#### Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Společností

- IFRS 15 *Výnosy ze smluv se zákazníky* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018 nebo později), který při své účinnosti nahradí IAS 11 *Smlouvy o zhotovení* a IAS 18 *Výnosy* a rozšíří úpravu v IAS 39, resp. IFRS 9, neboť výnosy z dividend a výnosové úroky již nebudou obsahem IFRS 15 (aktuálně jsou v IAS 18), ale přímo ve standardu pro finanční nástroje. Vzhledem k převažující činnosti Fondu (investování do nemovitostí a jejich následný pronájem) vedení Fondu neprovedl změny ve výkaznictví Fondu v souvislosti s přijetím tohoto standardu.
- IFRS 9 *Finanční nástroje* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018 nebo později). IFRS 9 obsahuje nové požadavky na klasifikaci a oceňování finančních aktiv a závazků, související uznání i odúčtování, znehodnocení finančních aktiv a zajišťovací účetnictví. Vedení Fondu neočekává zásadní dopad s ohledem na základní podoby finančních nástrojů (obchodní pohledávky a závazky, úvěry), které jsou prezentovány v účetní závěrce Fondu.
- IFRS 16 *Leasingy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2019 nebo později), který přináší podstatnou změnu v účetních pravidlech zachycení leasingových smluv. Podle nového standardu se nebude rozlišovat finanční a operativní leasing a většina leasingových smluv (s výjimkou krátkodobých smluv) povede k zachycení aktiv a závazků ve výkazu finanční situace podobně jako je v současnosti finanční leasing.



Vzhledem k tomu, že Fond je primárně v postavení pronajímatele (nemá významné smlouvy na operativní pronájem, kde by byl v pozici nájemce), neočekává vedení Fondu zásadní změny v doposud prezentovaných hodnotách. Standard byl již schválen pro použití evropskými společnostmi.

- IFRS 2 *Úhrady vázané na akcie* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018 nebo později), která objasňuje, jak vykazovat určité typy transakcí s úhradami vázanými na akcie.
- Novelizace IAS 40 *Investice do nemovitostí* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018 nebo později), která objasňuje podmínky, které musí být naplněny pro převod nemovitosti z/do kategorie investice do nemovitostí. Převod se provede pouze tehdy, existuje-li důkaz o změně využití, přičemž změna plánu vedení společnosti ohledně využití nemovitosti sama o sobě nepředstavuje důkaz o změně využití. Fond ve svých aktivech eviduje pouze investice do nemovitostí, nedochází k převodům mezi kategoriemi, proto není očekáván zásadní dopad této novelizace na výkaznictví Fondu. Standard byl již schválen pro použití evropskými společnostmi.

## Vliv prvního přijetí IAS/IFRS

Tato účetní závěrka je první závěrkou předkládanou Fondem podle IAS/IFRS přijatými Evropskou unií (EU). Standard IFRS 1 požaduje, aby Fond vysvětlil, jak přechod z předcházejících principů (tj. české úpravy) ovlivnil jeho vykazovanou finanční pozici, finanční výkonnost a peněžní toky. Standard IFRS 1 v odstavci 21 požaduje toto zveřejnění:

- porovnání vlastního kapitálu Fondu vykázaného podle předcházejících principů s jeho vlastním kapitálem podle IFRS k oběma těmto datům:
  - o k datu přechodu na IFRS (1. červenec 2017)
  - o k datu konce posledního období zahrnutého do poslední roční účetní závěrky Fondu podle předcházejících principů (31. prosinec 2017)
- porovnání úplného hospodářského výsledku vykázaného podle předcházejících principů za poslední období v poslední roční účetní závěrce Fondu s úplným hospodářským výsledkem podle IFRS za stejné období

Dále je uveden seznam IAS a IFRS (s výjimkou standardu IFRS 1), které hrály nejdůležitější roli v procesu prvního přijetí IFRS, a krátce je uveden popis jejich vlivu na výsledné rozdíly oproti účetní závěrce podle předcházejících principů.

### Koncepční rámec a IAS 1 - Prezentace účetní závěrky

- obecné požadavky na účetní závěrku, agregace nevýznamných položek, aplikace definic aktiv a závazků, eliminace položek vykázaných podle předcházející úpravy, které nespĺňují definici aktiv a závazků.

### IAS 7 - Výkaz cash flow

- podle předcházejících principů Fond výkaz cash flow nesestavoval

### IAS 12 - Daně ze zisku

- výpočet a zveřejnění odložené daně použitím rozvahové metody a zveřejnění porovnání vykázaného a daňového zisku nebo ztráty

### IAS 32, IFRS 7 - Finanční nástroje: Vykazování a Zveřejňování

#### IAS 39 - Finanční nástroje: Účtování a oceňování

- zařazení finančních aktiv do jedné ze čtyř kategorií, zveřejnění informací o finančních nástrojích

#### IAS 33 - Zisk na akcii

- vykázaní základního a zředěného ukazatele zisku na akcii přímo ve výkazu o úplném výsledku

#### IAS 37 - Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva

- eliminace rezerv vykázaných podle předcházející úpravy, které nespĺňují požadavky na vykázaní podle IAS 37, zveřejnění podmíněných závazků a podmíněných aktiv

#### IAS 40 – Investice do nemovitostí

- vykázaní přecenění investic do nemovitostí při aplikaci fair value modelu pro ocenění

#### IFRS 13 – Ocenění reálnou hodnotou

## Porovnání vlastního kapitálu k 1.7.2017

(v tis. Kč)

Poznámka	Předcházející úprava	Vliv převodu	IFRS
<b>AKTIVA</b>			
<b>Dlouhodobá aktiva</b>			
Investice do nemovitostí	366 606	0	366 606
Finanční investice	105 761	0	105 761
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>	<b>472 367</b>	<b>0</b>	<b>472 367</b>
Obchodní a jiné pohledávky	57 466	0	57 466
Peníze a peněžní ekvivalenty	18 825	0	18 825
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>	<b>76 271</b>	<b>0</b>	<b>76 271</b>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>548 638</b>	<b>0</b>	<b>548 638</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>			
Základní kapitál	0	0	0
Kapitálové a ostatní fondy	321 750	0	321 750
Nerozdělené výsledky	1 57 542	-50 256	7 286
Kumulovaný ostatní úplný výsledek	1 -50 256	50 256	0
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>329 036</b>	<b>0</b>	<b>329 036</b>
Odložený daňový závazek	1 971	0	1 971
Dluhopisy	18 100	0	18 100
Jiné dlouhodobé závazky	12 618	0	12 618
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>	<b>32 689</b>	<b>0</b>	<b>32 689</b>
Obchodní a jiné závazky	101 378	0	101 378
Úvěry a výpůjčky	85 067	0	85 067
Splatná daň z příjmu	468	0	468
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>186 913</b>	<b>0</b>	<b>186 913</b>
<b>Závazky celkem</b>	<b>219 602</b>	<b>0</b>	<b>219 602</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>	<b>548 638</b>	<b>0</b>	<b>548 638</b>

- 1) úprava složek vlastního kapitálu vyplývá z rozdílného způsobu vykazování přecenění investic do nemovitostí reálnou hodnotou. Podle předcházejících principů byly rozdíly z přecenění vykazovány v rámci kumulovaného ostatního úplného výsledku, v IFRS jsou vykazovány v rámci nerozdělených výsledků

## Porovnání vlastního kapitálu k 31.12.2017

(v tis. Kč)

	Poznámka	Předcházející úprava	Vliv převodu	IFRS
<b>AKTIVA</b>				
<b>Dlouhodobá aktiva</b>				
Investice do nemovitostí		806 098	0	806 098
Finanční investice		420	0	420
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>806 518</b>	<b>0</b>	<b>806 518</b>
Obchodní a jiné pohledávky		61 534	0	61 534
Náklady a příjmy příštích období		9	0	9
Peníze a peněžní ekvivalenty		2 559	0	2 559
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>64 102</b>	<b>0</b>	<b>64 102</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>870 620</b>	<b>0</b>	<b>870 620</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>				
Základní kapitál		0	0	0
Kapitálové a ostatní fondy		410 750	0	410 750
Nerozdělené výsledky		7 286	0	7 286
Výsledek hospodaření	1	1 827	220 319	222 146
Ostatní úplný výsledek	1	220 319	-220 319	0
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>640 182</b>	<b>0</b>	<b>640 182</b>
Odložený daňový závazek		17 914	0	17 914
Dluhopisy		18 100	0	18 100
Jiné dlouhodobé závazky		12 618	0	12 618
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>48 632</b>	<b>0</b>	<b>48 632</b>
Obchodní a jiné závazky		17 591	0	17 591
Úvěry a výpůjčky		160 438	0	160 438
Odložené výnosy		3 777	0	3 777
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>181 806</b>	<b>0</b>	<b>181 806</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>230 438</b>	<b>0</b>	<b>230 438</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>870 620</b>	<b>0</b>	<b>870 620</b>

- 1) úprava složek vlastního kapitálu vyplývá z rozdílného způsobu vykazování přecenění investic do nemovitostí reálnou hodnotou. Podle předcházejících principů byly rozdíly z přecenění vykazovány v rámci kumulovaného ostatního úplného výsledku, v IFRS jsou vykazovány v rámci nerozdělených výsledků

**Porovnání úplného výsledku za období končící 31.12.2017**

(v tis. Kč)

	Poznámka	Předcházející úprava	Vliv převodu	IFRS
Tržby z nájmu		14 938	0	14 938
Ostatní výnosy		215	0	215
Zisk (ztráta) z přecenění majetku		0	220 319	220 319
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek		-5 009	0	-5 009
Ztráty ze snížení hodnoty pohledávek		-3 161	0	-3 161
Finanční náklady		-5 896	0	-5 896
Ostatní náklady		-458	0	-458
<b>Zisk (ztráta) před zdaněním</b>		<b>629</b>	<b>220 319</b>	<b>220 948</b>
Daň ze zisku		1 198	0	1 198
<b>Zisk (ztráta) za období</b>		<b>1 827</b>	<b>220 319</b>	<b>222 146</b>
<b>Ostatní úplný výsledek</b>				
Přecenění majetku	1	220 319	-220 319	0
<b>Ostatní úplný výsledek za období po zdanění</b>		<b>220 319</b>	<b>-220 319</b>	<b>0</b>
<b>Celkový úplný výsledek za rok</b>		<b>222 146</b>	<b>0</b>	<b>222 146</b>

- 1) Rozdíl vyplývá zejména z rozdílného způsobu vykazování přecenění investic do nemovitostí reálnou hodnotou. Podle předcházejících principů byly rozdíly z přecenění vykazovány v rámci ostatního úplného výsledku, v IFRS jsou vykazovány v rámci zisku (ztráty) za dané období.

## Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty

Funkční měnou je česká koruna (Kč), která je stejně tak měnou vykazování, v níž je sestavena a prezentována účetní závěrka. Transakce, které jsou realizované v jiných měnách (cizí měny) než je funkční měna (Kč), jsou přepočteny do měny funkční okamžitým měnovým kurzem, tj. měnovým kurzem platným k datu realizace transakce.

Ke každému rozvahovému dni jsou peněžní aktiva a peněžní závazky vedené v cizích měnách přepočteny závěrkovým měnovým kurzem. Nepeněžní položky, které se oceňují na bázi historických cen a byly původně pořízeny v cizoměnové transakci, nejsou k rozvahovému dni již přeceňovány. Kurzové rozdíly vyplývající z vypořádání cizoměnových peněžních položek nebo z jejich přecenění k rozvahovému dni jsou uznány ve výsledku hospodaření příslušného období.

## Investice do nemovitostí

Investice do nemovitosti je nemovitost držená za účelem dosažení příjmu z nájemného a/nebo za účelem zhodnocení. (včetně nemovitostí ve fázi výstavby k budoucímu použití jako investice do nemovitostí. Fond investuje do nemovitostí následujícího typu:

- Pozemek za účelem dlouhodobého kapitálového zhodnocení
- Pozemek držený za účelem zatím neurčeného použití v budoucnosti
- Budova vlastněná účetní jednotkou a pronajatá dále na základě jednoho nebo více operativních leasingů
- Budova, která je neobsazená, ale držená za účelem pronajmutí na jeden nebo více operativních leasingů

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

- Je pravděpodobné, že účetní jednotka získá budoucí ekonomické užítky spojené s investicí do nemovitosti
- Náklady spojené s pořízením investice do nemovitosti jsou spolehlivě ocenitelné

### Počáteční ocenění

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

### Následné oceňování

Pro následné oceňování investic do nemovitostí Fond aplikuje model reálné hodnoty podle IAS 40. Investice do nemovitostí se přeceňují vždy k datu rozvahy. 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.

Znalecké ocenění je prováděno jedenkrát ročně, nezávislým, profesionálním odborníkem. Vedení Fondu mu poskytuje veškeré nezbytné informace, jako jsou např. aktuální pronájmy apod. Ocenění na reálnou hodnotu k 31.12. 2017 bylo provedeno na základě znaleckého posudku znaleckého ústavu STATIKUM s.r.o., který využil zj. výnosové metody ocenění. Vstupem do výnosového ocenění je nákladová hodnota nemovitostí, nájemní smlouvy a výnosy z nájemného. Kapitalizační a diskontní míry byly upraveny v souladu s aktuální situací na reálném trhu.

## Finanční investice

Majetek jako investiční příležitost jsou i majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem. Společnost s rozhodujícím vlivem (dále také „dceřiná společnost“) je společnost ovládaná Fondem, v níž Fond může určovat finanční a provozní politiku s cílem získat přínosy z činnosti společnosti.

Majetkovou účastí s rozhodujícím vlivem je investice v dceřiné společnosti, kdy Fond přímo nebo nepřímo vlastní více než 50 % hlasovacích práv nebo je schopen vykonávat nad společností kontrolu jiným způsobem.

Majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem jsou oceněny reálnou hodnotou podle IAS 39.

Majetkové účasti se přeceňují vždy k datu rozvahy. 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.

Za cenu obvyklou lze považovat cenu tržní, tak jak je definována mezinárodními oceňovacími standardy. Tržní hodnota je odhadem finanční částky a je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVA (The European Group of Valuers) a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval mezinárodní výbor pro standardy oceňování IVSC (International Valuation Standards Committee) jako „odhadovaná částka, za kterou by měly být majetky k datu ocenění směnny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícími a

dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvázně a bez nátlaku“.

Pro stanovení hodnoty majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem je použita kombinace následujících elementárních oceňovacích metod a přístupů:

- Metody výnosové
- Metody porovnání
- Metody zjištění věcné hodnoty - majetkové
- Metody účetní hodnoty
- Metody likvidační
- Aplikace metod (porovnání několika oceňovacích metod).

## Smlouvy o operativním pronájmu

Fond uzavřel smlouvy o komerčním operativním pronájmu nemovitostí. Fond stanovil, že nese významná rizika a přínosy vyplývající z vlastnictví tohoto majetku. Proto Fond účtuje o tomto pronájmu jako o operativním pronájmu.

## Rezervy a podmíněné závazky

Rezerva je zachycena ve výkazu o finanční pozici, pokud Fondu důsledkem minulé události vznikne současný smluvní nebo mimosmluvní závazek, u něhož je pravděpodobné, že k jeho vypořádání bude nezbytný odtok prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž lze spolehlivě odhadnout výši závazku.

Částka zachycená jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů, které budou nezbytné k vypořádání závazku vykázaného k rozvahovému dni, přičemž jsou uvažována všechna rizika a nejistoty s ním spojené. Je-li ocenění rezervy založeno na odhadu budoucích peněžních toků nutných k vypořádání závazku, je účetní hodnota závazku stanovena jako současná hodnota těchto peněžních toků diskontovaná pomocí úrokové sazby před zdaněním, která odráží současné tržní ohodnocení časové hodnoty peněz a specifická rizika.

## Výpůjční náklady

Veškeré výpůjční náklady přímo přiřaditelné k akvizici, výstavbě nebo výrobě způsobilých aktiv jsou kapitalizovány a jsou součástí pořizovací ceny aktiv. Ostatní výpůjční náklady jsou považovány za náklady příslušného účetního období.

## Finanční aktiva

Z rozsahu finančních aktiv, jak je upravují pravidla IFRS, Fond prezentuje hlavně kategorii „Úvěry a pohledávky“ zahrnující poskytnuté úvěry a zápůjčky, obchodní pohledávky a peněžní prostředky.

### Úvěry a zápůjčky, obchodní pohledávky

Pohledávky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady. Následně se oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. Úrokový výnos je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých pohledávek, u nichž je případný úrokový výnos nevýznamný. Tyto pohledávky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

Jestliže existuje objektivní důkaz o tom, že došlo ke ztrátě ze snížení hodnoty pohledávky, zohlední se tato ztráta formou tvorby opravné položky k pochybným a nedobytným částkám. Nedobytné pohledávky jsou odepisovány až po ukončení konkurzního řízení dlužníka.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního aktiva, resp. pasiva a alokace úrokového výnosu, resp. nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy/výdaje (včetně všech přijatých nebo uhrazených poplatků, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové sazby, transakční náklady a další prémie nebo diskonty) po očekávanou dobu trvání finančního aktiva/pasiva nebo případně po kratší dobu.

### Peníze a peněžní ekvivalenty

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peníze v hotovosti, vklady na požádání a jiné krátkodobé vysoce likvidní investice s původní dobou splatnosti tři měsíce a méně.

## Finanční závazky

Z rozsahu finančních závazků, jak je upravují pravidla IFRS, Fond prezentuje hlavně kategorii „Ostatní závazky“ zahrnující obchodní závazky, přijaté úvěry a zápůjčky. Tyto závazky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady. Následně se oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. Úrokový náklad je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků, u nichž je případný úrokový náklad nevýznamný. Tyto závazky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

## Daně z příjmů

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách Fondu vzniká odložená daň zejména z titulu změny ocenění investičního majetku.

## Rozpoznání výnosů

Výnosy z pronájmu jsou vykázány lineárně po dobu nájmu, ledaže by existovala jiná vhodnější metoda z hledem k okolnostem. Smluvní pobídky, jako jsou jednorázové poplatky, nejsou aplikovány. Ostatní smluvní pobídky jako je rent-free nebo snížené nájemné po určité období jsou aplikovány pro některé nájemníky v souladu s nájemními smlouvami a jsou uznány na lineární bázi.

## Peníze a peněžní ekvivalenty / výkaz peněžních toků

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peníze v hotovosti, vklady na požádání a jiné krátkodobé vysoce likvidní investice s původní dobou splatnosti tři měsíce a méně.

Výkaz peněžních toků v části peněžního toku z provozní činnosti byl sestaven za použití nepřímé metody, při níž je výsledek hospodaření upravován o dopady nepeněžních transakcí, o časové rozlišení minulých nebo budoucích provozních peněžních příjmů a výdajů a o položky výnosů a nákladů souvisejících s peněžními toky z investičních činností nebo financování.

Výkaz peněžních toků v části peněžního toku z investičních činností a financování byl sestaven za použití přímé metody, při níž jsou zveřejněny hlavní třídy hrubých peněžních příjmů a výdajů.

## Spřízněné strany

Fond definoval své spřízněné strany v souladu s IAS 24 Zveřejnění spřízněných stran následovně: Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

a) strana

i) ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným ovládním s účetní jednotkou (jde o mateřské podniky, dceřiné podniky a sesterské podniky);

ii) má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv; nebo

iii) spoluovládá takovouto účetní jednotku;

b) strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;

c) strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem;

d) strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku;

e) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno a) nebo d);

f) strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spoluovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo

jakýkoliv jednotlivec patřící pod písmeno d) nebo e) nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo nepřímo takovýto jednotlivec.

Transakce mezi spřízněnými stranami je převod zdrojů, služeb nebo závazků mezi spřízněnými stranami bez ohledu na to, zda je účtována cena.

## Sezónnost

Podnikatelské aktivity Společnosti nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

## Odhady

Při přípravě účetní závěrky používá vedení Fondu odhady a stanovuje předpoklady, které mají vliv na uplatnění účetních postupů a na výši majetku, závazků, výnosů a nákladů vykázaných v účetní závěrce. Tyto odhady a předpoklady vycházejí z historických zkušeností a různých dalších faktorů, které jsou považovány za přiměřené k datu sestavení 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.

## 4 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

### 4.1 Dlouhodobá aktiva

#### 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 datu rozvahy. 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.

tis. Kč	Budovy, haly a stavby	Samostatné movité věci	Pozemky	Nedokončené investice	Celkem
K 1. červenci 2017	<b>311 787</b>	<b>633</b>	<b>43 962</b>	<b>10 224</b>	<b>366 606</b>
Přírůstky	88 725	0	6 138	1 125	95 988
Ocenění	342 800	0	0	0	342 800
Technické zhodnocení	10 928	0	0	0	10 928
Úbytky	0	0	0	-10 224	-10 224
K 31. prosinci 2017	<b>754 240</b>	<b>633</b>	<b>50 100</b>	<b>1 125</b>	<b>806 098</b>
Přírůstky	50 214	0	3 528	116	53 858
Ocenění	57 084	0	0	0	57 084
Technické zhodnocení	673	0	0	0	673
Úbytky	-24 100	0	-884	-1 125	-26 108
<b>K 31. prosinci 2018</b>	<b>838 111</b>	<b>633</b>	<b>52 744</b>	<b>116</b>	<b>891 604</b>



V souvislosti s investicemi do nemovitostí uznala Společnost k 31. prosinci 2018 ve výsledku hospodaření nájemné a související služby ve výši 32 541 tis. Kč, které jsou prezentovány jako součást tržeb ve výkazu o úplném výsledku. V předchozím účetním období společnost uznala nájemné ve výši 14 938 tis. Kč

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.

Výše přímých provozních nákladů na investice do nemovitostí:

v tis. Kč	Období končící 31/12/2018	Období končící 31/12/2017
Náklady na opravy majetku	826	430
Daň z nemovitostí	213	33
Spotřeba energií	1 952	2 230
Pojištění	140	67
<b>CELKEM</b>	<b>3 131</b>	<b>2 760</b>

Vývoj hodnoty investic:

tis. Kč	Nemovitosti k pronájmu	Ostatní	Nedokončené investice	Celkem
K 31. prosinci 2017	804 340	633	1 125	806 098
K 31. prosinci 2018	890 855	633	116	891 604

Hodnoty investičního majetku (bez ostatního vybavení) k 31.12.2018 dle lokalit:

Lokalita	Hierarchie reálné hodnoty	Reálná hodnota (v tis. Kč)
Praha – Karlín, LV 822	Úroveň 3	6 550
Praha – Žižkov, LV 10563	Úroveň 3	9 190
Praha – Josefov, LV 379	Úroveň 3	14 670
Praha – Staré Město, LV 1076	Úroveň 3	80
Praha – Smíchov, LV 8337	Úroveň 3	33 610
Praha – Vinohrady, LV 9703 a 10133	Úroveň 3	8 040
Praha – Dolní Počernice, LV 1055	Úroveň 3	13 210
Praha – Vršovice, LV 6738 a 68	Úroveň 3	37 990
Praha – Karlín, LV 1649	Úroveň 3	24 970
Praha – Karlín, LV 54	Úroveň 3	456 450
České Budějovice, LV 7516	Úroveň 3	3 750
České Budějovice, LV 10572	Úroveň 3	5 520
České Budějovice, LV 8851	Úroveň 3	12 120
Lipno nad Vltavou, LV 674	Úroveň 3	3 920
Praha – Vinohrady, LV 7296	Úroveň 3	12 340
Praha – Libeň, LV 8485	Úroveň 3	61 160
České Budějovice, LV 3869	Úroveň 3	4 900
Praha – Žižkov, LV 9968 a 1304	Úroveň 3	14 820
Praha – Vinohrady, LV 6642	Úroveň 3	14 370
Praha – Nové Město, LV 4172 a 919	Úroveň 3	16 580
Trutnov, LV 6472	Úroveň 3	45
Hradec Králové, LV 25883, 20564, 21979	Úroveň 3	42 260
Hradec Králové, LV 20510 a 24226	Úroveň 3	5 390

Karlovy Vary, LV 1414	Úroveň 3	20 270
Aš, LV 5251	Úroveň 3	2 870
Mariánské Lázně, LV 1347 a 5119	Úroveň 3	12 380
Mariánské Lázně, LV 1304	Úroveň 3	9 130
Poděbrady, LV 3638	Úroveň 3	23 780
Teplice, LV 6364	Úroveň 3	12 050
<b>Celkem</b>		<b>890 855</b>

Pro investice do nemovitostí klasifikované do Úrovně 3 v rámci hierarchie reálné hodnoty jsou relevantní následující informace:

Významný nepozorovatelný vstup (vstupy):

- Míra kapitalizace, při zohlednění kapitalizace potencionálního příjmu z pronájmu, charakteru nemovitosti a převládajících tržních podmínek.  
Citlivost: mírné zvýšení použité míry kapitalizace by vedlo k významnému poklesu reálné hodnoty a naopak.
- Roční tržní nájemné, při zohlednění rozdílů v lokalitě a individuálních faktorů, jako např. fasáda a velikost, mezi srovnatelnými objekty a příslušnou nemovitostí.  
Citlivost: významný nárůst použitého nájemného by vedl k významnému nárůstu reálné hodnoty a naopak
- Porovnání vzorku nemovitých věcí a stanovení střední hodnoty jako základu pro hodnocení  
Citlivost: šíře porovnávaného vzorku a variační koeficient

Pro jednotlivé investice do nemovitostí byly použity tyto vstupy pro stanovení reálné hodnoty (dle lokality):

Lokalita	Technika ocenění	Významný nepozorovatelný vstup
Praha – Karlín, LV 822	Komparativní metoda	Jednotková cena za m <sup>2</sup> : 86 120
Praha – Žižkov, LV 10563	Komparativní metoda	Jednotková cena za m <sup>2</sup> : 105 100
Praha – Josefov, LV 379	Komparativní metoda	Jednotková cena za m <sup>2</sup> : 171 870
Praha – Staré Město, LV 1076	Komparativní metoda	Jednotková cena za m <sup>2</sup> : 171 870, koef. 0,5
Praha – Smíchov, LV 8337	Komparativní metoda	Jednotková cena za m <sup>2</sup> : 76 250
Praha – Vinohrady, LV 9703 a 10133	Komparativní metoda	Jednotková cena za m <sup>2</sup> : 77 250
Praha – Dolní Počernice, LV 1055	Komparativní metoda	Jednotková cena za m <sup>2</sup> : 72 990
Praha – Vršovice, LV 6738 a 68	Komparativní metoda	Jednotková cena za m <sup>2</sup> : 93 470
Praha – Karlín, LV 1649	Komparativní metoda	Jednotková cena za m <sup>2</sup> : 113 130
Praha – Karlín, LV 54	Komparativní metoda	Jednotková cena za m <sup>2</sup> : 129 030
České Budějovice, LV 7516	Komparativní metoda	Jednotková cena za m <sup>2</sup> : 39 060
České Budějovice, LV 10572	Komparativní metoda	Jednotková cena za m <sup>2</sup> : 36 230
České Budějovice, LV 8851	Komparativní metoda	Jednotková cena za m <sup>2</sup> : 36 230
Lipno nad Vltavou, LV 674	Komparativní metoda	
Praha – Vinohrady, LV 7296	Komparativní metoda	Jednotková cena za m <sup>2</sup> : 119 570
Praha – Libeň, LV 8485	Komparativní metoda	Jednotková cena za m <sup>2</sup> : 82 960
České Budějovice, LV 3869	Komparativní metoda	Jednotková cena za m <sup>2</sup> : 1 370
Praha – Žižkov, LV 9968 a 1304	Komparativní metoda	Jednotková cena za m <sup>2</sup> : 79 780
Praha – Vinohrady, LV 6642	Komparativní metoda	Jednotková cena za m <sup>2</sup> : 102 580

Praha – Nové Město, LV 4172 a 919	Komparativní metoda	Jednotková cena za m2: 98 360
Trutnov, LV 6472	Komparativní metoda	Jednotková cena za m2: 430
Hradec Králové, LV 25883, 20564, 21979	Komparativní metoda	Jednotková cena za m2: 28 170
Hradec Králové, LV 20510 a 24226	Komparativní metoda	Jednotková cena za m2: 18 680
Karlovy Vary, LV 1414	Komparativní metoda	Jednotková cena za m2: 29 160
Aš, LV 5251	Komparativní metoda	Jednotková cena za m2: 7 020
Mariánské Lázně, LV 1347 a 5119	Komparativní metoda	Jednotková cena za m2: 20 020
Mariánské Lázně, LV 1304	Komparativní metoda	Jednotková cena za m2: 16 070
Poděbrady, LV 3638	Komparativní metoda	Jednotková cena za m2: 33 920
Teplice, LV 6364	Komparativní metoda	Jednotková cena za m2: 18 180

#### Finanční investice

Společnost, IČ	Hierarchie reálné hodnoty	Reálná hodnota (v tis. Kč)
Na Dubovci 6 s.r.o., IČ 06676383	Úroveň 3	16 318
Supreme Project I, s.r.o., IČ 07067097	Úroveň 3	899
Lofty Křížíkova s.r.o., IČ 28742541	Úroveň 3	198
Green Energy Vision s.r.o., IČ 27453626	Úroveň 3	216
Supreme Project II, s.r.o. IČ 07067186	Úroveň 3	0
Supreme Franchise s.r.o., IČ 07117795	Úroveň 3	0
<b>Celkem</b>		<b>17 631</b>

#### 4.2. Obchodní a jiné pohledávky

v tis. Kč	31/12/2018	31/12/2017	1/7/2017
Pohledávky z obchodního styku	25 683	14 780	13 772
Poskytnuté zálohy	10 152	7 211	5 803
Dohadné účty aktivní	865	621	0
Ostatní pohledávky	2 790	2 288	0
Opravné položky k pohledávkám	-3 943	-3 822	-662
Stát a podobné pohledávky	837	493	320
Jiné pohledávky	45 463	39 963	38 211
<b>Obchodní a jiné pohledávky celkem</b>	<b>81 847</b>	<b>61 534</b>	<b>57 444</b>

#### Časová struktura pohledávek z obchodního styku

v tis. Kč	31/12/2018	31/12/2017	1/7/2017
Do splatnosti	2 083	3 332	1 802
Po splatnosti 1 – 30 dnů	1 800	511	221
Po splatnosti 31 – 90 dnů	4 410	1 422	7 871
Po splatnosti 91 – 180 dnů	6 156	3 622	350
Po splatnosti 181 – 360 dnů	5 460	2 418	227
Po splatnosti 361 dnů a více	5 774	3 475	3 301
<b>Pohledávky z obchodního styku celkem</b>	<b>25 683</b>	<b>14 780</b>	<b>13 772</b>

#### 4.3. Peníze

Společnost neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a většina peněz je držena na bankovních účtech, přičemž zůstatek je plně disponibilní pro využití Společností.

#### 4.4. Obchodní a jiné závazky

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2018	31/12/2017	1/7/2017
Závazky z obchodního styku	6 938	7 092	5 848
Přijaté zálohy a kauce	3 745	3 589	4 022
Dohadné účty pasivní	2 931	1 803	106
Jiné závazky	6 991	5 107	91 402
<b>Obchodní a jiné závazky celkem</b>	<b>20 605</b>	<b>17 591</b>	<b>101 378</b>

#### Časová struktura závazků z obchodního styku

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2018	31/12/2017	1/7/2017
Do splatnosti	39	73	5 488
Po splatnosti 1 – 30 dnů	209	579	0
Po splatnosti 31 – 90 dnů	122	330	0
Po splatnosti 91 – 180 dnů	511	6 110	0
Po splatnosti 181 – 360 dnů	5 244	0	0
Po splatnosti 361 dnů a více	813	0	0
<b>Pohledávky z obchodního styku celkem</b>	<b>25 683</b>	<b>7 092</b>	<b>5 488</b>

#### 4.5. Výnosy příštích období

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2018	31/12/2017	1/7/2017
Odložené výnosy	160	3 777	0
<b>Odložené výnosy celkem</b>	<b>160</b>	<b>3 777</b>	<b>0</b>

#### 4.6. Úvěry a zápůjčky

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2018	31/12/2017	01/07/2017
Krátkodobé bankovní úvěry	208 078	160 438	85 067
<b>Celkem</b>	<b>208 078</b>	<b>160 438</b>	<b>85 067</b>

#### 4.7. 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 410 750 tis. Kč

#### **Nerozdělené výsledky**

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

#### **4.8. Tržby**

<i>v tis. Kč</i>	<b>Období končící 31/12/2018</b>	<b>Období končící 31/12/2017</b>
Tržby z nájmu bytových a nebytových prostor a za spojené služby	32 541	14 938
Ostatní výnosy	4	215
<b>Tržby celkem</b>	<b>32 545</b>	<b>15 153</b>

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

#### **4.9. Zisk z prodeje investic**

<i>tis. Kč</i>	<b>Období končící 31/12/2018</b>	<b>Období končící 31/12/2017</b>
Tržby z prodeje nemovitostí	30 000	0
Zůstatková cena prodané nemovitosti	24 500	0
<b>Celkem</b>	<b>5 500</b>	<b>0</b>

<i>tis. Kč</i>	<b>Období končící 31/12/2018</b>	<b>Období končící 31/12/2017</b>
Tržby z prodeje obchodního podílu	6 500	0
Zůstatková cena obchodního podílu	0	0
<b>Celkem</b>	<b>6 500</b>	<b>0</b>

#### **4.10. Osobní náklady**

<i>tis. Kč</i>	<b>Období končící 31/12/2018</b>	<b>Období končící 31/12/2017</b>
Odměny členům statutárních orgánů	24	0
Náklady na soc. a zdr. pojištění	8	0
<b>Celkem</b>	<b>32</b>	<b>0</b>

#### 4.11. Nakoupené dodávky

<i>v tis. Kč</i>	Období končící 31/12/2018	Období končící 31/12/2017
Náklady na obhospodařování a administraci	930	373
Náklady na depozitáře	288	140
Náklady na audit	73	91
Náklady na opravy majetku	826	430
Emise akcií a správa CP	52	53
Ostatní náklady (správa nemovitostí)	6 272	3 922

#### 4.12. Daň ze zisku

Daň je kalkulována z daňového zisku sazbou 5%

<i>V tis. Kč</i>	Období končící 31/12/2018	Období končící 31/12/2017
Splatný daňový náklad	250	0
Odložený daňový náklad	81	-1 198
<b>Daň ze zisku</b>	<b>331</b>	<b>-1 198</b>

#### 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

Aktivum	Účetní hodnota	Daňová hodnota	Přechodný rozdíl	Odložený daňový závazek
K 31. prosinci 2017				
Investice do nemovitostí	806 098	447 828	358 270	17 914
K 31. prosinci 2018				
Investice do nemovitostí	891 604	474 633	416 971	20 849
- Vliv přecenění				2 854
- Odložený daňový náklad				81

### 5. 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 Křížíkova 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>Spojená osoba</i>	<b>Pohledávky k 31/12/2018</b>	<b>Závazky k 31/12/2018</b>
Boutique Suites s.r.o.	12 364	0
Boutique Lofts s.r.o.	1 932	0
Capital Trust a.s.	754	415
Prague Property Project I s.r.o.	265	0
Prague Property Project IV s.r.o.	74	0
Supreme Project I s.r.o.	8 573	0
Cinzovní Domy s.r.o.	0	30
Prague Property Portfolio a.s.	0	1 550

**Odměny klíčového vedení**

Společnost nemá žádné kmenové zaměstnance a osobní náklady prezentované ve výkazu úplného výsledku jsou důsledkem pracovních vztahů uzavřených na základě dohod o provedení práce.

V prezentovaném období nebyly vyplaceny žádné odměny či jiné výhody členům orgánů společnosti – představenstvu a dozorčí radě.

**6 Řízení rizik**

**Řízení rizik**

V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik a v jejich řízení.

**Typy podstupovaných rizik**

**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.

Rizika, jimž je Fond vystaven z důvodu svých aktivit a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve Statutu Fondu.

Nejvýznamnější podstupovaná tržní rizika jsou riziko ceny nemovitostí a úrokové riziko úvěrů a pohledávek. Obě rizika považujeme za mírná.

## Úvěrové riziko

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

Úvěrové riziko je vzhledem k objemu poskytnutých úvěrů a pohledávek v aktivech fondu nevýznamné.

## 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. Fond řídí likviditu také na základě limitu minimálního zůstatku na běžném účtu ve výši 500 tis.Kč.

## 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, kterým je UniCredit Bank Czech republik a.s., na základě smlouvy o výkonu činnosti depozitáře.

## Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

typ expozice	typ rizika	protistrana	hodnota	koncentrace
běžné účty	úvěrové, úrokové	Moneta	924	0,09%
běžné účty	úvěrové, úrokové	ČSOB	11	0,00%
pokladna	úvěrové, úrokové		18	0,00%
<b>běžné účty</b>	<b>úvěrové, úrokové</b>	<b>Celkem</b>	<b>953</b>	<b>0,10%</b>
<b>nemovitosti</b>	<b>tržní riziko</b>		<b>891 604</b>	<b>89,08%</b>
<b>obchodní podíly</b>	<b>tržní riziko</b>		<b>17 631</b>	<b>1,76%</b>
úvěry	úvěrové, úrokové		8 912	0,89%
úvěry	úvěrové, úrokové		35 547	3,55%
úvěry	úvěrové, úrokové	stát	837	0,08%
úvěry	úvěrové, úrokové		45 463	4,54%
<b>úvěry</b>	<b>úvěrové, úrokové</b>	<b>Celkem</b>	<b>90 759</b>	<b>9,07%</b>
<b>Celkový součet</b>			<b>1 000 947</b>	<b>100,00%</b>



## Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Celkem
Standartní	8 912	58 128	953	67 993
Po splatnosti		23 719		23 719
Přesmlouvané				
Ztrátové				
<b>Celkem</b>	<b>8 912</b>	<b>81 847</b>	<b>953</b>	<b>91 712</b>

## Likviditní riziko – splatnost pasiv

a) Bez finančních derivátů v tis. Kč

	<1 Y	1 – 5 Y	>5 Y	Celkem
Pevný kupon	228 443	30 718	0	259 161
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

## Tržní riziko – analýza citlivosti v tis. Kč

	Hodnota*parametr	Zisk a ztráta	Vlastní kapitál
riziko ceny nemovitostí	891 604*15%	133 741	-
úrokové riziko úvěrů	90 759*1%	-	-
riziko ceny obchodního podílu	17 631*15%	2 645	

## 7 Provozní segmenty

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

## 8 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.

## 9 Události po rozvahovém dni

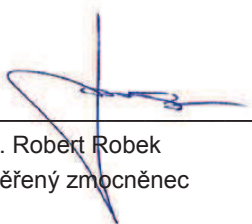
V období po rozvahovém dni nedošlo k žádné významné události či transakci, která by nebyla zohledněna v této konsolidované účetní závěrce.

## 10 Zhodnocení nutnosti konsolidace účetní závěrky

Společnost na základě posouzení požadavků IFRS 10 vyhodnotila, že je investiční jednotkou. Z tohoto důvodu nekonsoliduje své dceřiné společnosti, ale vyjadřuje tyto investice v souladu se standardem v reálné hodnotě na základě znaleckého posudku. Tento závěr bude každoročně přehodnocován.

## 11 Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 30. dubna 2019



---

Mgr. Robert Robek  
Pověřený zmocněnec

Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK)

## Zpráva o vztazích za účetní období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

1) Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK)

### Osoba ovládaná

Název fondu: **FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

IČO: **042 03 241**

Sídlo: **Elišky Krásnohorské 10/2, 110 00 Praha 1**

### **Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK**

Ovládaná osoba je autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle § 82 odst. 1 ZOK. Jejím cílem je naplňování investiční strategie určené ve statutu ovládané osoby. Společnost je obhospodařovaná společností AVANT investiční společnost, a.s. ve smyslu § 9 odst. 1 ZISIF.

### Osoby ovládající

Osoba ovládající: **Martin URMAN**

Bydliště: **Elišky Krásnohorské 10/2, 110 00 Praha 1**

Způsob ovládaní: **přímo**

### Osoby ovládané stejnou ovládající osobou, se vztahem k ovládané osobě

Název osoby: **Na Dubovci 6 s.r.o.**

IČO: **066 76 383**

Sídlo: **Elišky Krásnohorské 10/2, 110 00 Praha 1**

Způsob ovládaní: **přímo, 100% společník**

Název osoby: **Supreme Project I, s.r.o.**

IČO: **070 67 097**

Sídlo: **Elišky Krásnohorské 10/2, 110 00 Praha 1**

Způsob ovládaní: **přímo, 100% společník**

Název osoby: **Lofty Křižíkova, s.r.o.**

IČO: **287 42 541**

Sídlo: **Elišky Krásnohorské 10/2, 110 00 Praha 1**

Způsob ovládaní: **přímo, 100% společník**

Název osoby: **Green Energy Vision, s.r.o.**  
 IČO: **274 53 626**  
 Sídlo: **Elišky Krásnohorské 10/2, 110 00 Praha 1**  
 Způsob ovládaní: **přímo, 100% společník**

Název osoby: **Supreme Project II, s.r.o.**  
 IČO: **070 67 186**  
 Sídlo: **Elišky Krásnohorské 10/2, 110 00 Praha 1**  
 Způsob ovládaní: **přímo, 100% společník**

Název osoby: **Supreme Franchise, s.r.o.**  
 IČO: **071 17 795**  
 Sídlo: **Elišky Krásnohorské 10/2, 110 00 Praha 1**  
 Způsob ovládaní: **přímo, 100% společník**

2) Přehled jednání učiněných v účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. d) ZOK)

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Martin Urman	Smlouva o převodu obch. podílu společnosti Prague Properties s.r.o	27.2.2017	Vlastnické právo k podílu ve společnosti	Peněžní prostředky
Martin Urman	Smlouva o zápůjčce	20.3.2017	zápůjčka	Úrok
společnosti Prague Properties s.r.o	Dodatek č.1 ke smlouvě o rámcovém úvěru společnosti Prague Properties s.r.o	15.5.2017	Úvěr	Úrok
Supreme Project I, s.r.o.	Smlouva o rámcovém úvěru	4.5.2018	Úvěr	Úrok

3) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK)

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
FQI CAPITAL, .a.s.	Smlouva o rámcovém úvěru	15.7.2015	Úvěr	Úrok
FQI CAPITAL, .a.s.	Smlouva o příplatku mimo ZK	30.10.2015	příplatek	
FQI CAPITAL, .a.s.	Smlouva o příplatku mimo ZK	1.12.2016	příplatek	
FQI CAPITAL, .a.s.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	1.12.2016	započtení	započtení
Martin Urman	Smlouva o převodu obch. podílu společnosti Free Energy Vision, s.r.o.	4.10.2016	Vlastnické právo k podílu ve společnosti	Peněžní prostředky
Martin Urman	Smlouva o převodu obch. podílu společnosti Lofty Křížkova, s.r.o.	4.5.2016	Vlastnické právo k podílu ve společnosti	Peněžní prostředky
Martin Urman	Smlouva o převodu obch. podílu společnosti Prague Properties s.r.o	27.2.2017	Vlastnické právo k podílu ve společnosti	Peněžní prostředky
Martin Urman	Smlouva o zápůjčce	20.3.2017	zápůjčka	Úrok

společnosti Prague Properties s.r.o.	Dodatek č.1 ke smlouvě o rámcovém úvěru společnosti Prague Properties s.r.o.	15.5.2017	Úvěr	Úrok
Supreme Project I, s.r.o.	Smlouva o rámcovém úvěru	4.5.2018	Úvěr	Úrok

#### 4) Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK)

Ovládané osobě nevznikla ze vztahu s osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK žádná újma.

#### 5) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK)

Ovládaná osoba je investičním fondem v režimu § 9 odst. 1 ZISIF, kdy investiční společnost jako statutární orgán nemůže být přímo vázána pokyny akcionářů ve vztahu k jednotlivým obchodním transakcím, ale primárně má povinnost odborné péče ve smyslu ustanovení ZISIF. Vzhledem k této skutečnosti, kdy možnost ovládající osoby zasahovat do řízení ovládané osoby je pouze nepřímá prostřednictvím výkonu akcionářských práv, nevznikají z formální existence ovládacího vztahu pro ovládanou osobu rizika. Rovněž nelze vymezit výhody nebo nevýhody plynoucí z ovládacího vztahu, neboť efektivně nedochází k ovlivnění jednání ovládané osoby v jednotlivých obchodních transakcích.

#### Prohlášení statutárního orgánu

Statutární orgán společnosti tímto prohlašuje, že:

- informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pocházejí z vlastní činnosti statutárního ředitele ovládané osoby anebo které si statutární ředitel ovládané osoby pro tento účel opatřil z veřejných zdrojů anebo od jiných osob; a
- statutárnímu řediteli ovládané osoby nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích ovládané osoby a v této zprávě uvedeny nejsou.

Zpracoval: **Mgr. Robert Robek**

Funkce: **Zmocněnec statutárního orgánu**

Dne: **31. 3. 2019**

Podpis: .....

## Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)

Identifikace majetku	Požizovací hodnota (tis. CZK)	Reálná hodnota k rozvahovému dni (tis. CZK)
Celkem nemovitě věci zapsané na LV č. 10563, k. ú. Žižkov, obec Praha 8	7 770	9 190
Celkem nemovitě věci zapsané na LV č. 379, k. ú. Josefov, obec Praha 11	9 020	14 670
Celkem nemovitě věci zapsané na LV č. 8337, k. ú. Smíchov, obec Praha 30	30 000	33 610
Celkem nemovitě věci zapsané na LV č. 1055, k. ú. Dolní Počernice, obec Praha 12	11 970	13 210
Celkem nemovitě věci zapsané na LV č. 6738 a 68, k. ú. Vršovice, obec Praha 30	28 880	37 990
Celkem nemovitě věci zapsané na LV č. 1649, k. ú. Karlín, obec Praha 23	22 470	24 970
Celkem nemovitě věci zapsané na LV č. 54, k. ú. Karlín, obec Praha	349 080	456 450
Celkem nemovitě věci zapsané na LV č. 8851, k. ú. České Budějovice 3, obec České Budějovice 11	10 690	12 120
Celkem nemovitě věci zapsané na LV č. 7296, k. ú. Vinohrady, obec Praha 12	11 920	12 340
Celkem nemovitě věci zapsané na LV č. 8485, k. ú. Libeň, obec Praha	60 270	61 160
Celkem nemovitě věci zapsané na LV č. 9968 a 1304, k. ú. Žižkov, obec Praha 12	13 930	14 820
Celkem nemovitě věci zapsané na LV č. 6642, k. ú. Vinohrady, obec Praha 9	8 560	14 370
Celkem nemovitě věci zapsané na LV č. 4172 a 919, k. ú. Nové Město, obec Praha	15 090	16 580
Nemovitě věci zapsané na LV č. 25883, LV č. 20564 a LV č. 21979 obec Hradec Králové, k.ú. Hradec Králové	40 000	42 360
Nemovitě věci zapsané na LV č. 1414, k.ú. Karlovy Vary, obec Karlovy Vary	20 000	20 270
Nemovitě věci zapsané na LV č. 1347 a č. 5119, k. ú. Mariánské Lázně, obec Mariánské Lázně	8 600	12 380
Nemovitě věci zapsané na LV č. 1304, k.ú. Úšovice, obec Mariánské Lázně	8 900	9 130

Nemovité věci zapsané na LV č. 3638, k.ú. Poděbrady, obec Poděbrady	21 000	23 780
Nemovité věci zapsané na LV č. 6364, k.ú. Teplice, obec Teplice	10 550	12 050
Na Dubovci 6 s.r.o.	15 400	16 318

Příloha č. 5 – Čestná prohlášení současných členů správních, řídicích, dozorčích orgánů fondu a členů jeho vrcholového vedení + informace o společnostech, ve kterých byly tyto osoby členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech + stejné informace o bývalých členech správních, řídicích, dozorčích orgánů fondu či vrcholového vedení fondu, kteří byli členy orgánů fondu alespoň po určitou část účetního období.

Čestné prohlášení člena správní rady společnosti

FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („fond“)

IČ: 042 03 241


V Praze dne 30. 4. 2019

Já, níže podepsaný Martin Urman, nar. 9. října 1969, bytem Elišky Krásnohorské 10/2, Josefov, 110 00 Praha 1, čestně prohlašuji, že neexistují žádné pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi mnou a fondem nebo jeho dceřinými společnostmi.

Čestně prohlašuji, že jsem za předešlých pět let nebyl odsouzen za podvodný trestný čin, nejsem a nebyl jsem v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací.

Čestně prohlašuji, že vůči mé osobě nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

Dále prohlašuji, že neexistuje žádný střet zájmů mezi mou osobou a emitentem.

  
.....  
**Martin Urman**



Informace o společnostech, ve kterých byl Martin Urman členem správních, řídicích, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

Jméno a příjmení	Společnost	Funkce	Trvání angažmá
Martin Urman, nar.: 9. října 1969, bytem: Elišky Krásnohorské 10/2, Josefov, 110 00 Praha 1	COOPERA Praha, s.r.o., IČ 02026546	člen statutárního orgánu, společník	ano
	COOPERA I, s.r.o., IČ 02026601	člen statutárního orgánu, společník	ano
	COOPERA II, s.r.o., IČ 02026767	člen statutárního orgánu, společník	ano
	Boutique Lofts, s.r.o., IČ 07563647	člen statutárního orgánu	ano
	SIESTA SUPREME s.r.o., IČ 07326807	člen statutárního orgánu	ano
	FQI Supreme, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČ 07176368	jediný akcionář, člen správní rady	ano
	Supreme Franchise, s.r.o., IČ 07117795	člen statutárního orgánu	ano
	Boutique Suites Old Town, s.r.o., IČ 05382904	člen statutárního orgánu	ano
	Společenství vlastníků jednotek domu Grafická 37/958, Praha 5, IČ 28944402	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	ne
	Společenství vlastníků jednotek domu Košická 68, Praha 10, IČ 28162064	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	ano
	Společenství vlastníků jednotek domu Na Dědince 818/11, Praha 8 IČO: 24655694	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	ano
	Prague Property Project eleven, s.r.o. v likvidaci, IČO:27866416	člen statutárního orgánu	ne
	Boutique Suites, s.r.o., IČO: 27642151	společník	ano
	Boutique Suites, s.r.o., IČO: 27642151	člen statutárního orgánu	ano
	Prague Property Project V, s.r.o., IČO: 27642135	člen statutárního orgánu	ne
	Prague Property Project IX, s.r.o. v likvidaci, IČO: 27642071	člen statutárního orgánu	ne
	Prague Property Project IV, s.r.o., IČO: 27642089	člen statutárního orgánu	ne
	Prague Property Project I, s.r.o., IČO: 27642143	člen statutárního orgánu	ano
	Prague Property Project VIII, s.r.o. v likvidaci IČO: 27642038	člen statutárního orgánu	ne
	Prague Property Project III, s.r.o. v likvidaci IČO: 27643158	člen statutárního orgánu	ne
	Prague Property Project thirteen, s.r.o. v likvidaci IČO: 27875008	člen statutárního orgánu	ne
	Prague Property Project sixteen, s.r.o. v likvidaci IČO: 27875512	člen statutárního orgánu	ne
	Real Estate Jobs s.r.o., IČO: 27420701	člen statutárního orgánu	ano
	AAB Real Estate s.r.o. v likvidaci IČO: 27216039	člen statutárního orgánu	ne
	Immo Prague s.r.o., IČO: 27089312	člen statutárního orgánu	ne
	PrestissImmo s.r.o. v likvidaci, IČO: 27622967	člen statutárního orgánu	ne
	Společná databáze realitních kanceláří ČR, s.r.o. IČO: 25413511	člen statutárního orgánu	ano
	Společná databáze realitních kanceláří ČR, s.r.o. IČO: 25413511	společník	ano
	EU Franchising, s.r.o. v likvidaci IČO:7642682	člen statutárního orgánu	ne
	Prague Property Portfolio, a.s. IČO: 27621391	člen statutárního orgánu	ano
	Prague Property Portfolio, a.s. IČO: 27621391	člen správní rady	ano
	FQI a.s., IČO: 28213505	člen statutárního orgánu	ano
FQI a.s., IČO: 28213505	člen správní rady	ano	
FQI a.s., IČO: 28213505	Jediný akcionář	ano	
Lofty Křížíkova, s.r.o., IČO: 28742541	člen statutárního orgánu	ano	
CAPITAL Trust, a.s., IČO: 25749951	člen statutárního orgánu	ano	

CAPITAL Trust, a.s., IČO: 25749951	člen správní rady	ano
CAPITAL Trust, a.s., IČO: 25749951	Jediný akcionář	ano
Aralka s.r.o., IČO: 27172970	prokurista	ne
Green Energy Vision, s.r.o., IČO: 27453626	člen statutárního orgánu	ano
CinzovniDomy CZ s.r.o., IČO: 27454177	člen statutárního orgánu	ano
URMAN GROUP s.r.o., IČO: 25763652	člen statutárního orgánu	ne
Property Managers s.r.o., IČO: 06458327	člen statutárního orgánu	ano
Property Managers s.r.o., IČO: 06458327	společník	ano
Na Dubovci 6, s.r.o., IČO: 06676383	člen statutárního orgánu	ano
FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 04203241	člen správní rady	ano
Boutique Suites Old Town, s.r.o. IČO: 05382904	člen statutárního orgánu	ne
Lekvi CinzovniDomy s.r.o., IČO: 04796799	člen statutárního orgánu	ne
Lekvi CinzovniDomy s.r.o., IČO: 04796799	společník	ne
Supreme Project I, s.r.o., IČO: 07067097	člen statutárního orgánu	ano
Supreme Project II, s.r.o., IČO: 07067186	člen statutárního orgánu	ano

Čestné prohlášení člena pověřeného zmocněnce společnosti

AVANT investiční společnost, a.s.

ve funkci představenstva společnosti

FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („fond“)

IČ: 042 03 241

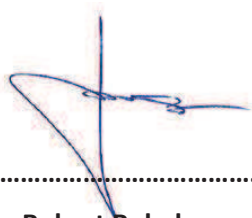
V Praze dne 30. 4. 2019

Já, níže podepsaný Mgr. Robert Robek, nar. 7. 9. 1970, bytem Útulná 506/17, 108 00 Praha 10, čestně prohlašuji, že neexistují žádné pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi mnou a fondem nebo jeho dceřinými společnostmi.

Čestně prohlašuji, že jsem za předešlých pět let nebyl odsouzen za podvodný trestný čin, nejsem a nebyl jsem v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací.

Čestně prohlašuji, že vůči mé osobě nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulačních orgánů.

Dále prohlašuji, že neexistuje žádný střet zájmů mezi mou osobou a emitentem.



**Mgr. Robert Robek**

Informace o společnostech, ve kterých byl Mgr. Robert Robek členem správních, řídicích, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

Společnost	Angažmá	Trvání angažmá
AproBeta a.s., IČO: 284 60 111	Člen statutárního orgánu	Ne
Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 247 51 448	Pověřený zmocněnec	Ano
LaVilla luxusní reality, s.r.o., IČO: 290 56 128	Člen statutárního orgánu	Ano
LaVilla luxusní reality, s.r.o., IČO: 290 56 128	Společník	Ano
PILSENINVEST SICAV, a.s., IČO: 285 50 536	Pověřený zmocněnec	Ano
AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241	Člen statutárního orgánu	Ano
CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s., IČO: 284 60 120	Člen statutárního orgánu	Ne
BH Securities a.s., IČO: 601 92 941	Člen statutárního orgánu	Ne
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 242 61 386	Pověřený zmocněnec	Ano
GoodvalueInvestments investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 024 31 491	Pověřený zmocněnec	Ne
První rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 241 30 249	Pověřený zmocněnec	Ano
NetBroker s.r.o., IČO: 257 99 592	Člen statutárního orgánu	Ano
NetBroker s.r.o., IČO: 257 99 592	Společník	Ano
MOF INVEST uzavřený investiční fond, a.s. IČO: 24223824	Pověřený zmocněnec	Ano
MSA, a.s., IČO: 451 92 278	Člen dozorčí rady	Ne
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 035 32 534	Pověřený zmocněnec	Ano
HPT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 036 48 630	Pověřený zmocněnec	Ano
PREVALENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 036 09 260	Pověřený zmocněnec	Ano
ENGINE CLASSIC CARS SICAV, a.s., IČO: 037 60 073	Pověřený zmocněnec	Ne
BOHEMIA investiční fond, a.s., IČO: 037 54 774	Pověřený zmocněnec	Ano
CORE CAPITAL SICAV, a.s., IČO: 04995589	Pověřený zmocněnec	Ano
SCI INVESTMENT, a.s. IČO: 039 30 505	Pověřený zmocněnec	Ne
FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 042 03 241	Pověřený zmocněnec	Ano
SPIILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 051 94 148	Pověřený zmocněnec	Ano
Startec Ventures SICAV a.s., IČO: 051 75 925	Pověřený zmocněnec	Ano
Czech Capital RE Fund SICAV, a.s., IČO: 052 12 634	Pověřený zmocněnec	Ano

SPM FINANCE investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 053 43 038	Pověřený zmocněnec	Ano
Stanford Capital Fund SICAV a. s. , IČO: 05479819	Pověřený zmocněnec	Ano
BHS GERMAN REAL ESTATE FUND SICAV, a.s., IČO: 055 04 643	Pověřený zmocněnec	Ne
BHS TOTAL RETURN FUND SICAV, a.s., IČO: 055 04 660	Pověřený zmocněnec	Ne
DOMOPLAN, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 056 70 047	Pověřený zmocněnec	Ano
Společenství vlastníků k Chlumu 243, 244, Dýšina, IČO : 263 31 853	Pověřený zmocněnec	Ne
CZECH PrivateCapital Real Estate SICAV, a.s., IČO: 060 38 697	Pověřený zmocněnec	Ne
AVANT ENERGY investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 04260732	Pověřený zmocněnec	Ano
AVANT Private Equity investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 04353447	Pověřený zmocněnec	Ano
FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 042 03 241	Pověřený zmocněnec	Ano
Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 04622669	Pověřený zmocněnec	Ano
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO 03532534	Pověřený zmocněnec	Ano
PREVALENT SICAV, a.s., IČO: 03609260	Pověřený zmocněnec	Ano
TUTAMEN SICAV, a.s., IČO: 05979528	Pověřený zmocněnec	Ano
FAMILY ACE SICAV, a.s., IČO: 05298296	Pověřený zmocněnec	Ano
SPIILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s, IČO: 05194148	Pověřený zmocněnec	Ano
VALOUR investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 05574005	Pověřený zmocněnec	Ano
DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 05670047	Pověřený zmocněnec	Ano
RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s., IČO: 05870160	Pověřený zmocněnec	Ano
Tourbillon Invest SICAV, a.s., IČO: 06081436	Pověřený zmocněnec	Ano
SEMPER SICAV, a.s., IČO: 06296921	Pověřený zmocněnec	Ano
Cornerstone Investments SICAV, a.s., IČO: 06180337	Pověřený zmocněnec	Ano
Českomoravský fond SICAV, a.s., IČO: 06409768	Pověřený zmocněnec	Ano
Český Hrad SICAV, a.s., IČO: 06505694	Pověřený zmocněnec	Ano
Československý nemovitostní fond SICAV, a.s., IČO: 06561705	Pověřený zmocněnec	Ano
GROWWS SICAV a.s., IČO: 06711235	Pověřený zmocněnec	Ano
TOLAR SICAV a. s., IČO: 06697615	Pověřený zmocněnec	Ano
AVANT Finance SICAV a. s., IČO: 06697674	Pověřený zmocněnec	Ano

EnCor Funds SICAV, a.s.	Pověřený zmocněnec	Ano
4 Gimmel Investments SICAV, a.s., IČO: 06961126	Pověřený zmocněnec	Ano
LAND VALUE FUND, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 06998674	Pověřený zmocněnec	Ano
Fond Českého Bydlení SICAV, a.s, IČO: 06872778	Pověřený zmocněnec	Ano
FQI Supreme, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 07176368	Pověřený zmocněnec	Ano
Forte investiční fond SICAV, a.s., IČO: 07152906	Pověřený zmocněnec	Ano
REIT-CZ investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s, IČO: 07196555	Pověřený zmocněnec	Ano
CFH investiční fond SICAV, a.s., IČO: 07317930	Pověřený zmocněnec	Ano
r2p invest SICAV, a.s., 07315899	Pověřený zmocněnec	Ano
BIDL I investiční fond SICAV, a.s., IČO: 07525869	Pověřený zmocněnec	Ano
Vihorev.Capital SICAV, a.s., IČO: 07670184	Pověřený zmocněnec	Ano
RESIDENTO SICAV, a.s., IČO: 07669429	Pověřený zmocněnec	Ano
SKGT Fund investiční fond SICAV, a.s., IČO: 07742797	Pověřený zmocněnec	Ano
STRL Group SICAV, a.s., IČO: 07748914	Pověřený zmocněnec	Ano
TREBITSCH investiční fond SICAV, a.s., IČO: 07821158	Pověřený zmocněnec	Ano

Čestné prohlášení člena pověřeného zmocněnce společnosti

AVANT investiční společnost, a.s.

ve funkci představenstva společnosti

FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („fond“)

IČ: 042 03 241


V Praze dne 30. 4. 2019

Já, níže podepsaný Mgr. Ing. Ondřej Pieran, nar. 18.3.1983, bytem Rolnická 56, 73551 Bohumín, čestně prohlašuji, že neexistují žádné pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi mnou a fondem nebo jeho dceřinými společnostmi.

Čestně prohlašuji, že jsem za předešlých pět let nebyl odsouzen za podvodný trestný čin, nejsem a nebyl jsem v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací.

Čestně prohlašuji, že vůči mé osobě nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulačních orgánů.

Dále prohlašuji, že neexistuje žádný střet zájmů mezi mou osobou a emitentem.

  
.....

**Mgr. Ing. Ondřej Pieran**

Informace o společnostech, ve kterých byl Mgr. Ing. Ondřej Pieran členem správních, řídicích, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

Společnost	Angažmá	Trvání angažmá
První rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 241 30 249	Pověřený zmocněnec	Ano
Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 247 51 448	Pověřený zmocněnec	Ano
Aendi International s.r.o., IČO: 27782247	společník	Ano
AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241	Člen statutárního orgánu	Ano
AERR, s.r.o., IČO: 27782247	Jednatel	Ne
CORFINA CZ s.r.o., IČO: 62301845	Jednatel, společník	Ano
MOF INVEST uzavřený investiční fond, a.s. IČO: 24223824	Pověřený zmocněnec	Ano
K-INVEST uzavřený investiční fond, a.s. IČO: 24249319	Pověřený zmocněnec	Ne
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 035 32 534	Pověřený zmocněnec	Ano
PREVALENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 036 09 260	Pověřený zmocněnec	Ano
ENGINE CLASSIC CARS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 037 60 073	Pověřený zmocněnec	Ne
AE ACQUISITION I, a.s., IČO: 05188636	Člen představenstva	Ne
NWD SICAV a.s., IČO: 05285437	Pověřený zmocněnec	Ne
FAMILY ACE SICAV, a.s., IČO: 05298296	Pověřený zmocněnec	Ano
Use It Up a.s., IČO: 05360978	Pověřený zmocněnec	Ne
Stanford Capital Fund SICAV a. s. , IČO: 05479819	Pověřený zmocněnec	Ano
BHS GERMAN REAL ESTATE FUND SICAV, a.s., IČO: 055 04 643	Pověřený zmocněnec	Ne
Richfox Capital Funds SICAV, a.s., IČO: 05641497	Pověřený zmocněnec	Ne
NC Červené vršky s.r.o., IČO: 05765633	Jednatel	Ne
SCI INVESTMENT, a.s., IČO: 03930505	Pověřený zmocněnec	Ne
Farma Český les s.r.o., IČO: 04157524	Jednatel	Ano
FQI CAPITAL, a.s., IČO: 04177967	Pověřený zmocněnec	Ne
FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 042 03 241	Pověřený zmocněnec	Ano
Farma Svitavy s.r.o., IČO: 04203763	Jednatel	Ano
Farma Haná s.r.o., IČO: 04248546	Jednatel	Ano



AVANT ENERGY investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 04260732	Pověřený zmocněnec	Ano
RENDIT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 04472411	Pověřený zmocněnec	Ano
Farma Litoměřice s.r.o., IČO: 04340612	Jednatel	Ano
AVANT Private Equity investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 04353447	Pověřený zmocněnec	Ano
CORE CAPITAL SICAV, a.s., IČO: 04995589	Pověřený zmocněnec	Ano
TUTAMEN SICAV, a.s., IČO: 05979528	Pověřený zmocněnec	Ano
PILSENINVEST SICAV, a.s., IČO: 28550536	Pověřený zmocněnec	Ano
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 24261386	Pověřený zmocněnec	Ano
Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 04622669	Pověřený zmocněnec	Ano
Czech Capital RE Fund SICAV, a.s., IČO: 05212634	Pověřený zmocněnec	Ano
SPIILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 05194148	Pověřený zmocněnec	Ano
Startec Ventures SICAV a.s., IČO: 05175925	Pověřený zmocněnec	Ano
SPM FINANCE investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 05343038	Pověřený zmocněnec	Ano
VALOUR investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 05574005	Pověřený zmocněnec	Ano
DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 05670047	Pověřený zmocněnec	Ano
RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s., IČO: 05870160	Pověřený zmocněnec	Ano
ZDD pozemková a.s., IČO: 06244742	Člen dozorčí rady	Ano
Tourbillon Invest SICAV, a.s., IČO: 06081436	Pověřený zmocněnec	Ano
SEMPER SICAV, a.s., IČO: 06296921	Pověřený zmocněnec	Ano
Cornerstone Investments SICAV, a.s., IČO: 06180337	Pověřený zmocněnec	Ano
Českomoravský fond SICAV, a.s., IČO: 06409768	Pověřený zmocněnec	Ano
Český Hrad SICAV, a.s., IČO: 06505694	Pověřený zmocněnec	Ano
Československý nemovitostní fond SICAV, a.s., IČO: 06561705	Pověřený zmocněnec	Ano
GROWWS SICAV a.s., IČO: 06711235	Pověřený zmocněnec	Ano
TOLAR SICAV a. s., IČO: 06697615	Pověřený zmocněnec	Ano
AVANT Finance SICAV a. s., IČO: 06697674	Pověřený zmocněnec	Ano
4 Gimel Investments SICAV, a.s., IČO: 06961126	Pověřený zmocněnec	Ano
LAND VALUE FUND, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 06998674	Pověřený zmocněnec	Ano

Fond Českého Bydlení SICAV, a.s., IČO: 06872778	Pověřený zmocněnec	Ano
FQI Supreme, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 07176368	Pověřený zmocněnec	Ano
Forte investiční fond SICAV, a.s., IČO: 07152906	Pověřený zmocněnec	Ano
REIT-CZ investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 07196555	Pověřený zmocněnec	Ano
CFH investiční fond SICAV, a.s., IČO: 07317930	Pověřený zmocněnec	Ano
r2p invest SICAV, a.s., 07315899	Pověřený zmocněnec	Ano
BIDLÍ investiční fond SICAV, a.s., IČO: 07525869	Pověřený zmocněnec	Ano
Vihorev.Capital SICAV, a.s., IČO: 07670184	Pověřený zmocněnec	Ano
RESIDENTO SICAV, a.s., IČO: 07669429	Pověřený zmocněnec	Ano
SKGT Fund investiční fond SICAV, a.s., IČO: 07742797	Pověřený zmocněnec	Ano
STRL Group SICAV, a.s., IČO: 07748914	Pověřený zmocněnec	Ano
TREBITSCH investiční fond SICAV, a.s., IČO: 07821158	Pověřený zmocněnec	Ano