



Výroční zpráva fondu

První rezidenční investiční fond
s proměnným základním kapitálem, a.s.
za účetní období od 1. 10. 2014 do 31. 12. 2015

Obsah

1	
Výroční zpráva fondu	1
1) Základní údaje o fondu a účetním období	4
2) Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu (§436 odst. 2 ZOK)	4
3) Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)	4
4) Informace o předpokládaném vývoji fondu (§ 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)	5
5) Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku fondu v účetním období (§234 odst. 1 písm. b) ZISIF)	5
6) Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF)	5
7) Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF)	5
a) Údaje o mzdách úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem fondu celkem	5
b) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem	5
8) Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF)	6
Ve vztahu k Fondu nesplňuje definici kontrolované osoby dle § 34 odst. 5 ZISIF žádná právnická osoba	6
9) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu 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)	6
10) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP)	6
11) Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP)	6
12) Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP)	6
13) Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	6
14) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku fondu v rozhodném období (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP)	7
15) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list nebo investiční akcií (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP)	7
16) 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)	7

17) Vývoj hodnoty akcie fondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP)	7
18) Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ)	8
19) Jiné informace dle § 234 (1) ZISIF	8
20) Ostatní body přílohy 3 VoBÚP	9
Příloha č. 1 – Zpráva auditora.....	10
Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF)	11
Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK).....	12
1) Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK)	12
2) Úloha ovládané osoby	13
3) Způsob a prostředky ovládnání	13
4) 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)	13
5) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK).....	14
6) Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK)	14
7) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK)	14

Použité zkratky:

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)
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví

1) Základní údaje o fondu a účetním období

Název fondu:	První rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
IČ:	24130249
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Typ fondu:	Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a)
Obhospodařovatel:	AVANT investiční společnost, a.s.
IČ:	27590241
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Poznámka:	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.
Účetní období:	1. 10. 2014 – 31. 12. 2015

2) Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu (§436 odst. 2 ZOK)

V průběhu účetního období fond vykonával běžnou činnost v souladu se svým statutem. Výnosy plynoucí z aktiv fondu byly použity k financování běžných nákladových položek a k investiční činnosti – poskytnutí financování do společností zabývajícím se developmentem nemovitostí. Zdrojem příjmů byly především příjmy z prodaných nemovitostí. K 31. 12. 2015 měl fond celková aktiva ve výši 817.451,- tis. Kč. Vlastní kapitál fondu činil ke dni 31. 12. 2015 částku 319.465,-tis. Kč. Hospodářský výsledek za účetní období byl uzavřen ziskem ve výši 27.309,- tis. Kč. Hodnota jedné akcie fondu k 31. 12. 2015 činí 515.266,- Kč.

V průběhu účetního období došlo k investici v rámci výstavby dalších fází projektu Čakovický park. Významné investice nebyly realizovány s výjimkou postupného prodeje bytových a nebytových jednotek v projektu Byty Čakovice, které má fond přímo v majetku. V průběhu dalšího účetního období bude fond pokračovat ve správě současného portfolia a disponibilní výnosy budou dále reinvestovány. Fond neplánuje výplatu podílu na zisku.

Na společnost, jako jediného společníka, přešlo jmění zanikající obchodní společnosti MAIBLE, s.r.o., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 27660133, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 122276 a to k rozhodnému dni 1. 10. 2014.

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

Valná hromada ze dne 17. 3. 2016 rozhodla mimo jiné o :

1. přeměně společnosti s právní formou akciové společnosti na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem dle § 367 a následujících zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.
2. změně druhu akcií ve smyslu § 368 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech tak, že 620 kusů kmenových akcií ve formě na jméno o jmenovitě

hodnotě 100.000,-- Kč každá, jejichž emisní kurz byl k datu rozhodnutí zcela splacen, se k okamžiku účinnosti přeměny stanou zakladatelskými kusovými akciemi ve formě na jméno, v počtu 1.240 kusů, přičemž budou představovat podíl na zapisovaném základním kapitálu ve výši 62.000.000,-- Kč a bude vydáno 4.960 kusů investičních akcií v zaknihované podobě

3. zrušení omezení převoditelnosti všech investičních akcií společnosti
4. změně stanov společnosti
5. změně názvu společnosti na První rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

4) Informace o předpokládaném vývoji fondu (§ 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)

V průběhu roku 2016 bude fond pokračovat v naplňování investiční strategie vymezené ve statutu fondu. Fond po realizaci přeměny neplánuje podstatné investice ani divestice. Fond bude v průběhu roku 2016 kotovat své akcie na burze cenných papírů Praha.

5) Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku fondu v účetním období (§234 odst. 1 písm. b) ZISIF)

Obhospodařovatel vykonával v průběhu účetního období ve vztahu k fondu standardní činnost dle statutu fondu. Dochází k postupnému čerpání z rámcových smluv o úvěru pořízených v roce 2013, 2014 a v průběhu účetního období.

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

V průběhu účetního období došlo k aktualizaci statutu za účelem přizpůsobení novým regulatorním pravidlům. Tyto změny však neměly dopad na práva a povinnosti akcionářů fondu, ani nedošlo k podstatné změně investiční strategie fondu.

7) Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF)

a) Údaje o mzdách úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem fondu celkem

Pevná složka odměn:	317 724 CZK
Pohyblivá složka odměn:	0 CZK
Počet příjemců:	16
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 CZK

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

Odměny vedoucích osob:	99 289 CZK
Počet příjemců:	5
Odměny ostatních zaměstnanců:	218 436 CZK
Počet příjemců:	11

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

Ve vztahu k Fondu nesplňuje definici kontrolované osoby dle § 34 odst. 5 ZISIF žádná právnická osoba.

9) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu 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)

Jméno a příjmení: Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer

Další identifikační údaje: Datum narození 25.6.1971, RČ: 710625/2571, bytem Chrudimská 2526/2a, 130 00 Praha 3

Výkon činnosti portfolio manažera pro fond: celé účetní období

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

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.

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

Název: Česká spořitelna, a.s.

IČ: 45244782

Sídlo: Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 14000

Výkon činnosti depozitáře pro fond: celé účetní období

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

V účetním obdobím nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

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

V účetním obdobím nevyžíval fond služeb hlavního podpůrce.

13) 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)
Peněžní prostředky na účtu	214.568,-	214.568,-
Nemovitosti v rezidenčním projektu Čakovický park, LV: 974, Katastrální území: Čakovice,	418.020,-	600.042,-
Poskytnuté zálohy	572,-	572

14) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku fondu v rozhodném období (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP)

Fond neneviduje žádný soudní nebo rozhodčí spor.

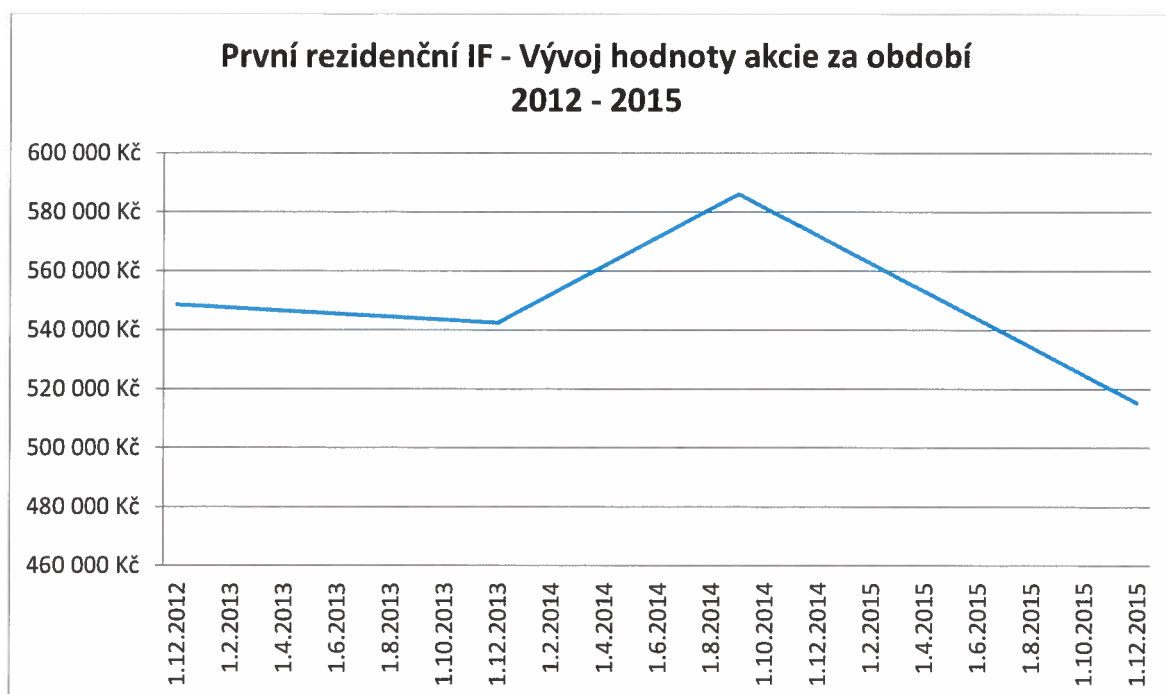
15) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list nebo investiční akcií (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP)

Fond v účetním období nevyplatil podíl na zisku ani zálohu na podíl na zisku.

16) 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)

Odměna obhospodařovateli:	900.000,- CZK	
Úplata depozitáři:	450.000,- CZK	
Úplata hlavnímu podpůrci:	0,- CZK	
Odměna auditora:	80.000,- CZK	
Údaje o dalších nákladech či daních:	Právní a notářské služby	581.061,33 CZK
	Poradenství a konzultace	1.2012.352,80 CZK
	Ostatní správní náklady	23.980,- CZK
	Daň z nemovitostí	184.787,50 CZK

17) 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.

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

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí

Fond nemá zaměstnance a není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí

19) Jiné informace dle § 234 (1) ZISIF

Údaje o celkovém počtu akcií nebo podílových listů vydaných fondem, které jsou v oběhu ke konci účetního období.

- *účetní jednotka žádné podílové listy nemitovala, byly vydány jen tyto akcie o rozsahu 620 ks kmenových listiných akcií na jméno o jmenovité hodnotě jedné 100.000,- Kč.*

Údaje o celkovém počtu akcií nebo podílových listů fondu vydaných a odkoupených v účetním období.

- *V průběhu účetního období nebyly vydány nové ani nedošlo k odkoupení již dříve emitovaných akcií.*

Údaje o fondovém kapitálu na jednu akcii tohoto fondu ke konci účetního období.

- *Na jednu akcii připadá kapitál o hodnotě 515.266,- Kč.*

Údaje o skladbě a změnách skladby majetku tohoto fondu.

- *Účetní jednotka pokračuje v realizaci výstavby developerského projektu Čakovický park, kdy byly dokončeny bytové domy Lilie, Mateřídouška, Gladiola a Hortenzie.*

Údaje o vývoji aktiv fondu

- *V průběhu účetního období byla dokončena výstavba bytových domů Lilie, Mateřídouška, Gladiola a Hortenzie v pořizovací hodnotě 316.806,- tis. Kč a došlo k prodeji nemovitého majetku fondu za cenu 262.638,- tis. Kč.*

Srovnání celkového fondového kapitálu a fondového kapitálu na jednu akcii nebo podílový list za 3 uplynulá účetní období, přičemž srovnávané hodnoty se týkají vždy konce účetního období.

K datu	Hodnota VK celkem (tis. CZK)	VK / akcie (tis. CZK)
31. 12. 2012	340.077,-	548,-
31. 12. 2013	336.274,-	542,-
30. 9. 2014	363.428,-	586,-
31. 12. 2015	319.465,-	515,-

Údaje o výsledném objemu závazků vztahující se k technikám, které obhospodařovatel používá k obhospodařování fondu, ke konci účetního období, s rozlišením, zda se jedná o repo obchody nebo deriváty.

- *Účetní jednotka nemá žádné repo nebo derivátové transakce.*

20) Ostatní body přílohy 3 VoBÚP

Popis rizik souvisejících s deriváty, údaje o kvantitativních omezeních a metodách, které byly zvoleny pro hodnocení rizik spojených s technikami obhospodařování fondu za rozhodné období, včetně údajů o protistranách obchodů, druhu a výši přijatého zajištění, výnosech a nákladech spojených s použitím těchto technik, a informace o investičních limitech ve vztahu k derivátům sjednaným na účet tohoto fondu

- *Účetní jednotka nepoužívá žádné deriváty.*

V případě fondu kolektivního investování, který není otevřeným podílovým fondem ani akciovou společností s proměnným základním kapitálem, údaj o dni, kterým končí doba, na kterou byl fond založen, a informaci, zda poté vstoupí do likvidace, nebo se přemění na otevřený podílový fond,

- *Účetní jednotka byla založena na dobu neurčitou, v roce 2016 provedla změnu na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem.*

V případě fondu kolektivního investování, který sleduje určitý index nebo jiný finanční kvantitativně vyjádřený ukazatel (benchmark), roční odchylku sledování mezi výkonností daného fondu a výkonností sledovaného indexu včetně vysvětlení rozdílů mezi očekávanou a skutečnou odchylkou sledování za příslušné období.

- *Účetní jednotka nesleduje žádný index nebo obdobný nástroj.*

V případě fondu kolektivního investování, který investuje do nemovitostí nebo účastí v nemovitostní společnosti, údaje o nabytí nemovitosti do jmění tohoto fondu za cenu, která je vyšší o více než 10 % než nižší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků včetně zdůvodnění, údaje o prodeji nemovitosti z majetku tohoto fondu za cenu, která je nižší o více než 10 % než vyšší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků včetně zdůvodnění.

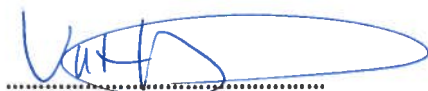
- *Účetní jednotka s výhradou výstavby v hodnotě 316.806,- tis. Kč nenabyla žádnou další nemovitost. Účetní jednotka byla k datu 31. 12. 2015 fondem kvalifikovaných investorů a zcizovala majetek za tržní ceny.*

Zpracoval: **Ing. Václav Urban**

Funkce: **Finanční ředitel obhospodařovatele**

Dne: **27. 4. 2016**

Podpis:



Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky za období od 1.10. 2014 do 31.12. 2015

Základní identifikační údaje účetní jednotky:

- zápis v obchodním rejstříku: MS v Praze oddíl B, vložka 17277
- obchodní jméno: **První rezidenční investiční fond s proměnlivým základním kapitálem, a.s.**
- sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
- IČ: 24130249
- hlavní předmět činnosti: činnost podle ust. § 4 odst. 1. Zákona č. 189/2004 Sb. o kolektivním investování vykonávána na základě rozhodnutí ČNB. Fond kvalifikovaných investorů

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti První rezidenční investiční fond s proměnlivým základním kapitálem, a.s., která se skládá z rozvahy k 31.12. 2015, Výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12. 2015 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti První rezidenční investiční fond s proměnlivým základním kapitálem, a.s. jsou uvedeny v příslušných bodech přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti První rezidenční investiční fond s proměnlivým základním kapitálem, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává 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 způsobem podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

Naší odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a skutečnostech zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního

kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Výrok auditora:

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti První rezidenční investiční fond s proměnlivým základním kapitálem, a.s. k 31. 12. 2015 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12. 2015 v souladu s českými účetními předpisy.

Stanovisko: bez výhrad

Ostatní informace:

Za ostatní informace se považují informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá vedení společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje, ani k nim nevydáváme žádný zvláštní výrok. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a zvážení, zda ostatní informace uvedené ve výroční zprávě nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky, zda je výroční zpráva sestavena v souladu s právními předpisy nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Pokud na základě provedených prací zjistíme, že tomu tak není, jsme povinni zjištěné skutečnosti uvést v naší zprávě.

V rámci uvedených postupů jsme v obdržovaných ostatních informacích nic takového nezjistili.

Datum zprávy:

V Praze 2016-04-27

Podpis auditora:

.....
ing. Josef Růžička, MBA

auditor
jednatel

Obchodní jméno, sídlo a číslo oprávnění auditora:

Ing. Josef Růžička, s.r.o., číslo auditorského oprávnění 339

Jméno, příjmení, číslo oprávnění auditora:

Ing. Josef Růžička, číslo auditorského oprávnění 1562



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

Subjekt: První rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem

Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15 , 186 00 Praha 8

Identifikační číslo: 241 30 249

Předmět podnikání: činnost podle ust. § 4 odst. 1 zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2015

Rozhodné období: 1.10.2014 - 31.12.2015

ROZVAHA


31. prosinec 2015

jednotky Kč

AKTIVA	č.ř.	Poslední den rozhodného období-brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období-netto	První den v rámci přeměny 01.10. 2014
Aktiva celkem (Σ)	1	818 160	-709	817 451	794 599
Pokladní hotovost	2	0		0	290
Pohledávky za bankami (Σ)	3	214 569		214 569	127 698
Pohledávky za bankami splatné na požádání	4	209 620		209 620	127 698
Pohledávky za bankami jiné než splatné na požádání	5	4 949		4 949	
Pohledávky na nebankovními subjekty (Σ)	6	2 303	-709	1 594	23 423
Pohledávky na nebankovními subjekty splatné na požádání	7				
Pohledávky na nebankovními subjekty jiné než splatné na požádání	8	2 303	-709	1 594	23 423
Dluhové cenné papíry (Σ)	9				
Dluhové cenné papíry vydané vládními institucemi	10				
Dluhové cenné papíry vydané ostatními osobami	11				
Akcie, podílové listy a ostatní podíly (Σ)	12				
Akcie	13				
Podílové listy	14				
Ostatní podíly	15				
Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem	16				
Dlouhodobý nehmotný majetek (Σ)	17				
Zřizovací výdaje	18				
Goodwill	19				
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	20				
Dlouhodobý hmotný majetek (Σ)	21	600 042		600 042	643 007
Pozemky a budovy pro provozní činnost	22				
Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	23	600 042		600 042	643 007
Ostatní aktiva	24	808		808	
Pohledávky za upsaný základní kapitál	25				
Náklady a příjmy příštích období	26	438		438	181



PASIVA			
Pasiva celkem (Σ)	1	817 451	794 599
Závazky vůči bankám (Σ)	2	128 129	59 700
Závazky vůči bankám splatné na požádání	3		
Závazky vůči bankám jiné než splatné na požádání	4	128 129	59 700
Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)	5	358 471	294 612
Závazky vůči nebank. subjektům splatné na požádání	6	26 172	27 066
Závazky vůči nebank. subjektům jiné než splatné na požádání	7	332 299	267 546
Ostatní pasiva	8	10 313	73 535
Výnosy a výdaje příštích období	9	1 073	612
Rezervy (Σ)	10	1 079	2 713
Rezervy na důchody a podobné závazky	11		
Rezervy na daně	12	1 079	2 713
Ostatní rezervy	13		
Podřízené závazky	14		
Základní kapitál (Σ)	15	62 000	62 000
Splacený základní kapitál	16	62 000	62 000
Vlastní akcie	17		
Emisní ažio	18		
Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku (Σ)	19	60 502	502
Povinné rezervní fondy a rizikové fondy	20	60 502	502
Ostatní rezervní fondy	21		
Ostatní fondy ze zisku	22		
Rezervní fond na nové ocenění	23		
Kapitálové fondy	24	93	200
Oceňovací rozdíly (Σ)	25	167 990	240 234
Oceňovací rozdíly z majetku a závazků	26	167 990	240 234
Oceňovací rozdíly ze zajišťovacích derivátů	27		
Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí	28		
Ostatní oceňovací rozdíly	29		
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	30	492	-1 905
Zisk nebo ztráta za účetní období	31	27 309	62 396
Vlastní kapitál (15+18+19+23+24+25+30+31)	-	318 386	363 427

Sestaveno dne:	27.4.2016	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:		



Subjekt: První rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
 Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8
 Identifikační číslo: 241 30 249
 Předmět podnikání: činnost podle ust. § 4 odst. 1 zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování
 vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky

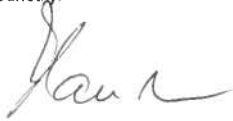
Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2015
 Rozhodné období - rok: 01.10.2014 - 31.12. 2015

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

31. prosinec 2015

jednotky Kč

	č.ř.	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období - pouze za PRUIF (01.01. 2014 - 30.09. 2014)
Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	1	21	7
Výnosy z úroků z dluhových cenných papírů	2		
Výnosy z úroků z ostatních aktiv	3	21	7
Náklady na úroky a podobné náklady	4	20 083	13 206
Výnosy z akcií a podílů (Σ)	5		
Výnosy z akcií a podílů z účasti s podst. a rozhod. vlivem	6		
Ostatní výnosy z akcií a podílů	7		
Výnosy z poplatků a provizí	8		
Náklady na poplatky a provize	9	2 031	343
Zisk nebo ztráta z finančních operací	10		
Ostatní provozní výnosy	11	267 447	215 838
Ostatní provozní náklady	12	219 345	139 690
Správní náklady (Σ)	13		23
Náklady na pracovníky (Σ)	14		23
Mzdy a platy pracovníků	15		21
Sociální a zdravotní pojištění pracovníků	16		2
Ostatní sociální náklady	17		
Ostatní správní náklady	18		
Rozpuštění rezerv a OP k DHNM	19		
Odpisy, tvorba a použití rezerv a OP k DHNM	20		-694
Odpisy dlouhodobého hmotného majetku	21		
Rozpuštění OP a rez.k pohl.a zárukám, výnosy z dříve od.pohledávek	22		-718
Odpisy, tvorba a použití OP a rezerv k pohl.a zárukám	23	709	
Rozpuštění OP k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	24		
Ztráty z přev.účasti s rozh.a podst.vlivem, tvorba a použ.OP	25		
Rozpuštění ostatních rezerv	26	-39	
Tvorba a použití ostatních rezerv	27		24
Podíl na ziscích (ztrátách) účasti s rozh.nebo podst.vlivem	28		
Zisk nebo ztráta za úč.období z běžné činnosti před zdaněním	29	25 339	63 277
Mimořádné výnosy	30		
Mimořádné náklady	31		
Zisk nebo ztráta za úč.období z mimoř.činnosti před zdaněním	32		
Daň z příjmu	33	-1 970	707
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	34	27 309	62 570

Sestaveno dne: 27.4.2016	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: 
Sestavil:	

Subjekt: První rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15 , 186 00 Praha 8

Identifikační číslo: 241 30 249

Předmět podnikání: činnost podle ust. § 4 odst. 1 zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování vykonávaná na základě rozhodnutí

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2015

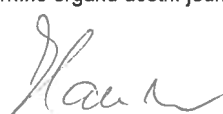
Rozhodné období - rok: 1.10.2014 - 31.12.2015

SPECIFIKACE PODROZVAHOVÝCH AKTIV PASIV

31. prosinec 2015

jednotky Kč

	č.ř.	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
Poskytnuté přísliby a záruky	1	45 000	60 000
Poskytnuté zástavy	2		
Pohledávky ze spotových operací	3		
Pohledávky z pevných termínových operací	4		
Pohledávky z opcí	5		
Odepsané pohledávky	6		
Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení	7		
Hodnoty předané k obhospodařování	8		
Přijaté přísliby a záruky	9		
Přijaté zástavy a zajištění	10		
Závazky ze spotových operací	11		
Závazky z pevných termínových operací	12		
Závazky z opcí	13		
Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení	14		
Hodnoty převzaté k obhospodařování	15		

Sestaveno dne: 27.4.2016	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	

První rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

společnosti První rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
k 31. 12. 2015

OBECNÉ ÚDAJE

Předkládaná účetní závěrka společnosti byla zpracována jako řádná k datu 31.12.2014, za účetní období od 1.10.2014 do 31.12.2015.

V minulosti proběhly dvě fúze s rozhodným datem 1.září 2011 a 1.1. 2012 a převzetí jmění dceřiné společnosti s datem 1.října 2014.

Z pohledu účetního období od 01.10. 2014 – 31.12. 2015 byla účetní jednotka fondem kvalifikovaných investorů, sazba daně z příjmů se na ni vztahovala podle počátku období. Změna na investiční fond s proměnným základním kapitálem nastala v období do zpracování účetní závěrky.

Účetnictví je vedeno a účetní závěrka sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví v platném znění a na základě vyhlášky č. 501/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi. Zároveň byla při sestavování účetní závěrky respektována speciální úprava týkající se přecenění majetku dle zákona č., 240/2013 a prováděcí vyhlášky Sb.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu oceňování majetku historickými cenami, zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

První rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. vznikl dne 17. června 2011 zápisem do obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze oddíl B, pod vložkou 17277. Od tohoto data účtuje dle účetní osnovy pro banky a investiční společnosti v souladu s vyhláškou č. 501/2002 Sb.

1. POPIS ÚČETNÍ JEDNOTKY

1.1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE

<i>Obchodní firma:</i>	První rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
<i>Spisová značka:</i>	B 17277 vedená u MS v Praze
<i>Sídlo společnosti:</i>	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
<i>IČ:</i>	241 30 249
<i>DIC:</i>	CZ24130249
<i>Základní kapitál:</i>	62 000 000,- Kč, Splaceno: 100 %

Orgány společnosti k datu 31.12.2015:

Statutární orgán - představenstvo:

AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 275 90 241, Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8, den vzniku členství: 21. července 2014

při výkonu funkce zastupuje: Mgr. Ing. PAVEL DOLEŽAL, LL.M., č.p. 185, 569 67
Osík

při výkonu funkce zastupuje: Mgr. Ing. ZDENĚK HAUZER, Chrudimská 2526/2a,
Vinohrady, 130 00 Praha 3

Dozorčí rada:

předseda dozorčí rady: **Tomáš Raška, MBA** (od 16.10.2015)

místopředseda dozorčí rady: **Ing. Karel Týc** (od 21.7.2014)

člen dozorčí rady: **Ing. David Manych** (od 21.7.2014)

Statutární orgán k datu sestavení účetní závěrky:

- Statutární ředitel
- AVANT investiční společnosti IČ: 275 90 241, Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha
- Při výkonu funkce zastupuje – Robert Robek
- Při výkonu funkce zastupuje – Ing. Zdeněk Hauzer
- Správní rada – Tomáš Raška, MBA, Ing. Karel Týc, Ing. David Manych

1.2 PŘEDMĚT ČINNOSTI ZAPSANÝ V OBCHODNÍM REJSTRÁKU

První rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. vykonává činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ustanovení § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech

1.3 ZMĚNY A DODATKY PROVEDENÉ V ÚČETNÍM OBDOBÍ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU

V rozhodném období došlo k následujícím změnám:

- a) Dne 12. června 2015 byla zapsána změna sídla člena představenstva.

AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 275 90 241, Praha 8, Rohanské nábřeží 671/15, PSČ 186 00.

- b) Dne 21. září 2015 byl zapsán přechod jmění zanikající obchodní společnosti MAIBLE, s.r.o., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 27660133, zaps. v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 122276, na společnost, jakožto jediného společníka.

- c) Dne 16. října 2015 došlo k zániku členství u osoby:

- JUDr. Jaroslav Bartoš, předseda dozorčí rady

K vymazání z obchodního rejstříku došlo ke dni 21. listopadu 2015.

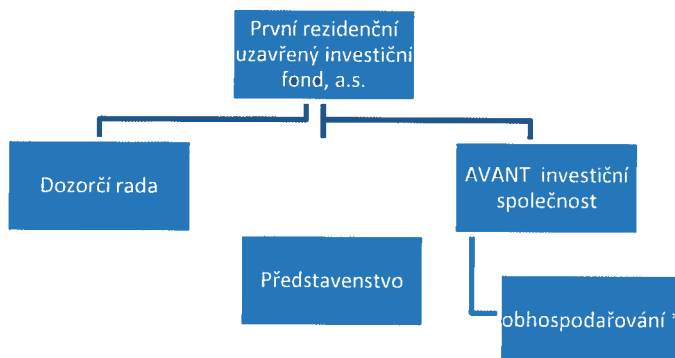
Ke stejnému dni vzniklo členství u osoby:

- Tomáš Raška, MBA, ke stejnému dni došlo i ke vzniku funkce,

K zapsání výše uvedené změny došlo ke dni 21. listopadu 2015.

1.4 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA ÚČETNÍ JEDNOTKY A JEJÍ ZÁSADNÍ ZMĚNY V UPLYNULÉM ÚČETNÍM OBDOBÍ

Společnost, jako nesamosprávný investiční fond je plně obhospodařována investiční společností, která realizuje veškeré činnosti fondu svými pracovníky. Organizační strukturu principu obhospodařování lze tedy naznačit následujícím způsobem:



** na základě smlouvy o výkonu funkce ze dne 21.7.2014*

1.5 ÚDAJE A ORGANIZAČNÍ STRUKTURA INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI, KTERÁ OBHOSPODAŘUJE V ROZHODNÉM OBDOBÍ INVESTIČNÍ FOND

V rozhodném období obhospodařovala První rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. tato investiční společnost:

AVANT investiční společnost, a.s.

Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8

IČO: 275 90 241

2. UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ METODY

Pro zpracování řádné účetní závěrky za období 1.10.2014 až 31.12.2015 použila společnost následujících účetních metod, způsobů oceňování a způsobů odepisování:

2.1 DEN USKUTEČNĚNÍ ÚČETNÍHO PŘÍPADU

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, podle zprávy došlé od banky.

2.2 DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Dlouhodobý nehmotný majetek je tvořen stanovenými majetkovými položkami s dobou použitelnosti delší než jeden rok a v ocenění převyšujícím 60 tis. Kč. Oceňuje se v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého nehmotného majorku nad 40 tis. Kč zvyšují jeho pořizovací cenu.

Nehmotný majetek v ocenění do 60 tis. Kč a dobou použitelnosti delší než 1 rok je evidován jako drobný (jiný) dlouhodobý nehmotný majetek.

Opravné položky vyjadřující dočasné snížení hodnoty aktiva.

Společnost neeviduje k 31.12.2015 dlouhodobý nehmotný majetek ve formě zřizovacích výdajů, důvodem je, že hodnota tohoto majetku nepřesáhla výše uvedený limit.

Veškerý majetek byl oceněn v pořizovacích cenách, aktivací nákladů a reprodukční cenou.

2.3 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Dlouhodobý hmotný majetek je tvořen stanovenými majetkovými položkami s dobou použitelnosti delší než jeden rok a v ocenění převyšujícím 40 tis. Kč.

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související. Majetek vytvořený vlastní činností se oceňuje vlastními náklady.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku nad 40 tis. Kč zvyšují jeho pořizovací cenu. Běžné opravy a údržba se účtují do nákladů.

Samostatné movité věci s dobou použitelnosti delší než jeden rok se zahrnují do dlouhodobého hmotného majetku, pokud jejich ocenění přesáhne částku 40 tis. Kč.

Opravné položky vyjadřují dočasné snížení hodnoty aktiva.

Úroky z úvěrů a půjček přijatých na pořízení dlouhodobého hmotného majetku navyšují pořizovací cenu majetku.

Majetek jako investiční příležitost

Pokud je majetek držen za účelem investiční příležitosti, je jeho účtování prováděno na základě §43 vyhlášky č. 194/2011 Sb. o způsobu stanovení reálné hodnoty fondu kolektivního investování a o způsobu stanovení aktuální hodnoty akcie nebo podílového listu fondu kolektivního investování a to s frekvencí a principy přecenění stanovenými ve statutu. Společnost může na základě principů kolektivního investování investovat do zejména následujících aktiv, která jsou držena za účelem kapitálového zhodnocení nebo za účelem pronájmu, přičemž může být tento majetek držen společností za účelem zatím neurčeného použití v budoucnosti:

pozemky, budovy a stavby, finanční majetek, pohledávky.

Rozhodující, zda se jedná o investiční aktiva, je pouze hledisko, zda společnost takový majetek používá pro svoji potřebu (tedy tzv. neprovozní nebo provozně nepotřebný majetek). Majetek používaný společností pro vlastní potřebu není považován za investiční příležitost a není oceňován podle následujících pravidel. Z majetku, označeného a zaúčtovaného jako investiční příležitost (v dalším textu pouze „Investice“) společnost nerealizuje odpisy, protože dochází, v souladu s §43 vyhlášky č. 194/2011 Sb., k ocenění tzv. reálnou hodnotou.

Počáteční ocenění

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

Následné oceňování

Následné oceňování je prováděno v souladu se statutem k datu 31.12. nebo kdykoli, když se společnost dozví o významné změně hodnoty (například u nemovitostí by takou událostí byl požár, povodeň apod.) a promítá se proti vlastnímu kapitálu.

Oceňování Investic je prováděno v souladu s příslušnými ustanoveními §43 vyhlášky č. 194/2011 Sb, a dále v souladu se statutem, který stanoví pro konkrétní případy, kdo (znalec, odhadce nebo jiným způsobem) ocenění provede.

Účtování oceňovacích rozdílů je řešeno §68a) vyhlášky 501/2002 Sb., který stanoví *Oceňovací rozdíly při uplatnění reálné hodnoty u neprovozního dlouhodobého hmotného majetku.*

2.4 ZPŮSOB SESTAVENÍ ODPISOVÉHO PLÁNU u provozního majetku

Odpisy jsou vypočteny z ceny, ve které je majetek oceněn v účetnictví, a to na základě předpokládané doby životnosti.

Dlouhodobý nehmotný majetek je odpisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti jednotlivých položek majetku, nejdéle do 60 měsíců. Konkrétně pak zřizovací výdaje a software jsou odepisovány rovnoměrným měsíčním odpisem po dobu 60 měsíců. Nehmotný majetek v ocenění do 60 tis. Kč a dobou použitelnosti delší než 1 rok je evidován jako drobný (jiný) dlouhodobý nehmotný majetek a je jednorázově odepisován do nákladů v roce pořízení.

Dlouhodobý hmotný majetek je odepisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti jednotlivých položek majetku.

2.5 DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Společnost ocenila finanční majetek pořizovací cenou.

2.6 POHLEDÁVKY

Pohledávky se účtují při svém vzniku ve své jmenovité hodnotě, popř. pohledávky nabyté za úplaty pořizovací cenou. Ke konci rozvahového dne se ocenění pochybných pohledávek snižuje pomocí opravných položek účtovaných na vrub nákladů. Opravné položky jsou v rozvaze vykázány ve sloupci korekce. Jako krátkodobé pohledávky se vykazuje i část dlouhodobých pohledávek, která je splatná do jednoho roku od konce rozvahového dne.

Způsob výpočtu opravných položek:

Pohledávky po splatnosti více než 365 dnů	individuálně
Pohledávky po splatnosti nad 180 dnů do 365 dnů	individuálně
Pohledávky předané k právnímu vymáhání	100%

2.7 TVORBA REZERV

Rezerva představuje plnění, s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, pro který platí následující kritéria:

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí;
- je pravděpodobné, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž „pravděpodobně“ znamená pravděpodobnost vyšší než 50%;
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.
- Dále se tvoří počínaje 2014 rezerva na splatnou daň, tato rezerva se vykazuje bez kompenzace o uhrazené zálohy.

2.8 BANKOVNÍ ÚVĚRY

Bankovní úvěry jsou účtovány dle jejich doby splatnosti.

Úvěry společnost využívá na výstavbu majetku určenému k prodeji.

Úroky z úvěru jsou kapitalizovány a navyšují jistiny úvěru.

2.9 OPERACE V CIZÍ MĚNĚ

V okamžiku pořízení majetku či vzniku závazku společnost používá pro přepočet majetku a závazků v cizí měně na Kč denní kursy ČNB. Realizované kursové zisky a ztráty se v průběhu účetního období účtují do finančních výnosů, resp. nákladů běžného roku.

K datu sestavení účetní závěrky se majetek a závazky v cizí měně přepočítávají aktuálním kursem ČNB a vzniklé kurzové rozdíly se rovněž účtují na vrub příslušných účtů finančních nákladů nebo ve prospěch finančních výnosů.

2.10 FINANČNÍ LEASING

Finanční leasing nebyl ve společnosti ve sledovaném období použit.

2.11 ZÁSADY PRO ÚČTOVÁNÍ NÁKLADŮ A VÝNOSŮ

Náklady a výnosy se účtují na příslušných účtech nákladových a výnosových druhů časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně a časově souvisejí. Výnosy se účtují včetně slev a bez daně z přidané hodnoty. Náklady a výnosy jsou vykázány vzájemně nezúčtované (nekompenzované).

V souladu s principem opatrnosti se do výsledku hospodaření zahrnují jen zisky, které byly dosaženy. V úvahu se berou všechna předvídatelná rizika a možné ztráty, které jsou známy do okamžiku sestavení účetní závěrky; v účetní závěrce jsou vyjádřeny rezervami, opravnými položkami nebo odpisy.

2.12 DAŇ Z PŘÍJMU

Splatná daň z příjmů se počítá vynásobením základu daně a sazby stanovené zákonem o daních z příjmů. Základ daně je tvořený účetním výsledkem hospodaření, který se zvyšuje nebo snižuje o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy).

Odložená daňová povinnost vyplývá z rozdílů, které nastávají v momentě odlišného pohledu účetního a daňového na určité položky v účetnictví. Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě, která vychází z rozvahového přístupu. Zjistí se jako součin výsledného přechodného rozdílu a sazby daně stanovené zákonem o daních z příjmů, která bude platná pro období, ve kterém bude odložená daň uplatněna. (vzhledem k plánovanému postupu směřujícímu k přijetí akcií nebo podílových listů účetní jednotky k obchodování na evropském regulovaném trhu, i pro další období při výpočtu odložené daně počítáno se sazbou – ve výši 5 %, v případě že tomu tak nebude pak při

použití sazby 19 % by odložený závazek byl větší o 27,6 mio CZK)Přechodné rozdíly vznikají mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo pasíva v rozvaze a jejich daňovou hodnotou (např. opravné položky k zásobám, rezervy tvořené nad rámec daňových zákonů), ale i dalších rozdílů (např. při nerealizované ztrátě z předchozích let). Odložená daňová pohledávka je zaúčtována jen tehdy, pokud neexistují pochybnosti o jejím možném daňovém uplatnění v následujících účetních obdobích. Společnost účtuje v období 1.10.- 31.12.2015 o odložené dani z příjmů. Je vykázán závazek 9,6 mio CZK

2.13 PODSTATNÉ ZMĚNY ZPŮSOBU OCEŇOVÁNÍ, POSTUPŮ ÚČTOVÁNÍ A ODEPISOVÁNÍ OPROTI PŘEDCHÁZEJÍCÍMU OBDOBÍ

Společnost ustoupila od odepisování hmotného majetku, jelikož majetek je přeceňován. Proto v minulosti již došlo ke stornování veškerých odpisů u zařazeného majetku, kterým byla provizorní dočasná komunikace. Komunikace a daňově odpisovatelný majetek od dceřinné společnosti, který byl získán v rámci převzetí jmění bude jednorázově odepsána při jejím vyřazení.

2.14 INFORMACE O KONSOLIDACI

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná

3. POUŽITÉ FINANČNÍ NÁSTROJE

Společnost je vystavena tržním rizikům, která vyplývají u otevřených pozic transakcí s úrokovými nástroji, které jsou citlivé na změny podmínek na finančních trzích.

Účetní jednotka ukládala své prostředky prozatím na běžné účty u bank. Vzhledem k splatnosti svých současných a očekávaných závazků v blízké budoucnosti a vzhledem k výši přechodně volných disponibilních zdrojů nevolila společnost jiné formy investic.

Z tohoto důvodu je popis tržních rizik pouze obecným přehledem přijatých postupů.

Účetní jednotka nepoužívá žádné deriváty nebo swapové instrumenty.

3.1 RIZIKO LIKVIDITY

Riziko likvidity vzniká ze způsobu financování aktivit společnosti a řízení jejích pozic. Vzhledem k vyhodnocení míry tohoto rizika vzhledem k celkové finanční situaci účetní jednotky ve sledovaném období v průběhu období končícího 31.12. 2015, nebylo riziko likvidity vyhodnoceno jako závažné a nebyla tudíž přijata žádná opatření pro jeho omezení.

3.2 ÚROKOVÉ RIZIKO

Společnost nevykazovala v daném období významná úrokově citlivá aktiva a v průběhu období končícího 31.12. 2015 neměla žádná úrokově citlivá pasiva.

Účetní jednotka tedy ve sledovaném období nepoužívala žádné finanční nástroje.

3.3 MĚNOVÉ RIZIKO

Společnost nevykazovala v daném období žádná aktiva ani pasiva podléhající měnovému riziku.

4. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM

Nevyskytuje se.

5. OBORY ČINNOSTI A ZEMĚPISNÉ OBLASTI, VE KTERÝCH ÚČETNÍ JEDNOTKA PŮSOBÍ

Společnost patří do kategorie subjektů kolektivního investování a zabývá se obhospodařováním fondů kolektivního investování, konkrétně pak zejména přímými investicemi do nemovitostí, a to jak na území České republiky, tak i v rámci Evropské unie, případně v jejím sousedství.

V aktuální účetním období jsou ve vlastnictví výhradně nemovitosti na území České republiky

6. VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

6.1.1 ROZPIS DLOUHODOBÉHO NEHMOTNÉHO MAJETKU

Nevyskytuje se.

6.1.2 ROZPIS DLOUHODOBÉHO HMOTNÉHO MAJETKU

Pořizovací cena

	Stav k 1.10.2014	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31.12.2015
Pozemky	167 096	2 615	33 691	136 020
Stavby/dočasná stavba	17 176	2 222	0	19 398
Stavby / Byty	33 686	160 724	179 734	14 676
Oceňovací rozdíl ke stavbám i k pozemkům	226 263	0	44 241	182 022
Jiný DHM	0	0	0	0
Pořízení DHM	116 958	293 914	162 946	247 926
Zálohy na DHM	76 990	39 981	116 971	0
Celkem	638 169	499 456	537 583	600 042

Oprávký

	Stav k 1.10.2014	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31.12.2015
Pozemky	0	0	0	0
Stavby	0	0	0	0
Stavby / Byty	0	0	0	0
Oceňovací rozdíl ke stavbám	0	0	0	0
Jiný DHM	0	0	0	0
Pořízení DHM	0	0	0	0
Zálohy na DHM	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0

Zůstatková hodnota

	Stav k 1.10.2014	Stav k 31.12.2015
Pozemky	167 096	136 020
Stavby	17 176	19 398
Stavby/Byty	33 686	14 676
Oceňovací rozdíly	226 263	182 022
Jiný DHM	0	0
Pořízení DHM	116 958	247 926
Zálohy na DHM	76 990	0
Celkem	638 169	600 042

Účetní jednotka ve vazbě na svůj obchodní plán ve sledovaném období postavila dva bytové domy. Všechny bytové jednotky z těchto domů jsou k 31.12. rozprodány, ve vlastnictví zůstaly nebytové jednotky (garáže, sklepy). Pro další období předpokládá stejný postup.

6.1.3 REZERVY

Společnost tvořila rezervy na daň z příjmu ve výši 1 079 tis. Kč. Která je vykázána v plné výši bez kompenzace o pohledávku na dani z příjmů ve výši Kč 74 tis. Kč

Společnost v minulém období tvořila rezervu na daň z příjmů tohoto účetního období ta byla plně rozpuštěná.

6.2 ROZPIS POHLEDÁVEK

6.2.1 Časová struktura pohledávek

	Stav k 31.12.2015		Stav k 1.10.2014	
	Vůči bankám	Vůči nebankovním subjektům	Vůči bankám	Vůči nebankovním subjektům
CELKEM	214 569	2 303	127 357	23 422
Do splatnosti / na požádání	214 569	1 668	127 357	23 083
Po splatnosti 0-90 dní	0	53	0	0
Po splatnosti 91-180 dní	0	0	0	68
Po splatnosti 181-360 dní	0	249	0	271
Po splatnosti 361 dní až 5 let	0	333	0	0
Po splatnosti 5 let a více	0	0	0	0

Opravné položky k 31.12. 2015 činní Kč 709 tisíc

6.3 ZÁVAZKY

6.3.1 Časová struktura závazků

	Stav k 31.12.2015		Stav k 30.9.2014	
	Vůči bankám	Vůči nebankovním subjektům	Vůči bankám	Vůči nebankovním subjektům
CELKEM	128 129	358 471	59 700	262 930
Do splatnosti / na požádání	128 129	358 143	59 700	252 116
Po splatnosti 0-90 dní	0	205	0	3 536
Po splatnosti 91-180 dní	0	33	0	2 516
Po splatnosti 181-360 dní	0	31	0	4 762
Po splatnosti 361 dní až 5 let	0	59	0	0
Po splatnosti 5 let a více	0	0	0	0

6.3.2 Přepočet cizích měn na českou měnu

Společnost nemá závazky vyjádřené v cizí měně.

6.4 BANKOVNÍ ÚVĚRY

Společnost čerpá bankovní úvěry v souvislosti s výstavbou projektu ČAKOVICKÝ PARK. Stav bankovních úvěrů k 31.12.2015 činil 128 129 tis. Kč (k 30.9.2014 59 700 tis Kč).

6.5 ZÁVAZKY/DLUHY KRYTÉ ZÁSTAVNÍM PRÁVEM

Společnost má závazky kryté věcným právem u Raiffeisenbank.

6.6 ZÁVAZKY/DLUHY NEVYÚČTOVANÉ V ÚČETNICTVÍ A NEUVEDENÉ V ROZVAZE

Nejsou evidovány, nebyly poskytnuty ani přijaty.

6.7 DOMĚRKY DANĚ Z PŘÍJMŮ ZA MINULÁ ÚČETNÍ OBDOBÍ

Nebyly vyměřeny.

6.8 VÝNOSY

6.8.1 Výnosy z běžné činnosti

262 639 tis. Kč provozní výnosy z prodeje majetku

21 tis. Kč výnosy z úroků

4 808 tis. Kč ostatní provozní výnosy a smluvní pokuty a penále

6.8.2 Výnosy z mimořádné činnosti

Společnost nemá.

6.9 SPRÁVNÍ NÁKLADY

6.9.1 Zaměstnanci společnosti, osobní náklady

	Sledované období	Minulé období
Průměrný počet zaměstnanců	0	0
Průměrný počet členů statutárního orgánu	1	3
Průměrný počet členů dozorčí rady	3	3
Mzdové náklady	0	21
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	0	2
Sociální náklady	0	0
Osobní náklady celkem	0	23

6.9.2 Odměny osobám, které jsou statutárním orgánem, členům statutárních a dozorčích orgánů, jakož i výše vzniklých nebo sjednaných penzijních závazků bývalých členů vyjmenovaných orgánů:

V průběhu účetního období nebyly poskytnuty jiné než uvedené v bodu 6.9.1. Odměna právnické osoby jako člena statutárního orgánu je již zahrnuta v odměně za správu.

6.9.3 Zápůjčky, úvěry, poskytnuté záruky a ostatní plnění (v peněžité i naturální formě) akcionářům, společníkům nebo členům statutárních, dozorčích a řídicích orgánů, včetně bývalých členů.

Účetní jednotka neposkytla žádné úvěry nebo jiná naturální, či peněžitá plnění členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady, ani zaměstnancům a ani bývalým členům orgánů společnosti. Zároveň za tyto osoby nebyly společností vydány žádné záruky.

6.9.4 Odměny vázané na vlastní kapitál (například zaměstnanecké požitky, na jejichž základě mohou zaměstnanci obdržet finanční prostředky vázané na vlastní kapitál nebo různé další obdobné závazky vůči zaměstnancům jako jsou zejména opce na akcie apod.)

V průběhu účetního období žádné takové odměny nebyly poskytnuty.

6.9.5 Ostatní provozní náklady

Ostatní provozní náklady představovaly v období od 1.10.2014 do 31.12.2015 celkovou hodnotu 2 765 tis. Kč, což představuje převážně náklady spotřebu energií u bytových jednotek.

Mezi nejvýznamnější položky ostatních správních nákladů patřily v účetním období k 31.12.2015 zejména: náklady na obhospodařování, služby depozitáře a audit.

7. VÝVOJ VLASTNÍHO KAPITÁLU

Vývoj vlastního kapitálu za období 1.10.2014 – 31.12.2015

[tis. Kč]	Základní kapitál	Rezervní fond včetně rezervního fondu na finanční asistenci	Kapitálový fond	Oceňovací rozdíly	HV	Nerozdělený zisk	Neuhrazená ztráta	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1.10.2014	62 000	502	200	240 234	62396	0	-1 905078	363 427
Zvýšení	0	60 000	0	0	0	60 492	0	60 492
Snížení	0	0	-107	-72 244	-35 087	60 000	1 905	- 105534
Zůstatek k 31.12.2015	62 000	60 502	93	167 990	27 309	492	0	318 386

8. NÁVRHY NA ROZDĚLENÍ ZISKU, RESP. VYPOŘÁDÁNÍ ZTRÁTY

Účetní jednotka navrhuje valné hromadě ze zisku r. 2015 doplnit případně rezervní fond společnosti z poskytnuté finanční asistenci do potřebné výše a zbývající část zisku zaúčtovat , na účet nerozděleného zisku minulých let (účet 571001).

9. VZTAHY S PROPOJENÝMI (SPŘÍZNĚNÝMI) OSOBAMI

Účetní jednotka neposkytla žádné úvěry členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady, ani zaměstnancům. Zároveň za osoby nebyly společnostmi vydány žádné záruky.

	Stav k 31.12.2015		Stav k 1.10.2014	
	jistiny	úroky	jistiny	úroky
CELKEM	225 365	3 448	196 997	34 752
NATLAND G. LIM.	0	0	15 664	23 690
NATLAND G. LIM.	0	0	0	1 685
M & K DEVELOPMENT	4 006	627	0	0
NATLAND INVESTMENT GROUP	0	0	0	50
NATLAND FINANCE S. s.r.LIM	0	0	169 833	1 719
NATLAND FINANCE S. s.r.LIM	0		0	17 811
LETANEA	11 500	2 412	11 500	1 548
NG Finance investiční fond, a.s.	209 859	409	0	0

Společnost APOGEO, s.r.o. poskytla služby v rozsahu 36 tisíc Kč, stav závazků k 31.12. 2015 činí 30 tisíc Kč.

Společnost AVANT investiční společnost, a.s. poskytla služby v rozsahu 900 tisíc Kč stav závazků k 31.12. 2015 činí 0 tisíc Kč.

Společnost poskytla finanční asistenci až do hodnoty 60 milionů společnosti NG Holding. Na tuto hodnotu byl vykázan rezervní fond.

10. UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

Dne 17.3.2016 společnost přijala rozhodnutí o přeměně společnosti s právní formou akciové společnosti na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem dle §367 a následujících ustanovení zákona č.240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Účinnost přeměny nastala dnem zápisu do obchodního rejstříku, tzn. dne 31.3.2016. Návrh na registraci cenných papírů k obchodování na evropském regulovaném trhu zatím nebyla podána,

11. OPRAVY CHYB MINULÝCH LET A VLIV TĚCHTO OPRAV NA VLASTNÍ KAPITÁL

Ve sledovaném období společnost nerealizovala žádné opravy chyb minulých let s významným vlivem na vlastní kapitál.

12. SROVNATELNOS ÚDAJŮ S MINULÝM OBDOBÍM.

Ve výkazu bilance je minulé období totožné s počátečním stavem bilance v rámci přeměny k 01.10. 2014. Ve výkazu Výkazu zisku a Ztráty jsou údaje za období od 01.01. 2014 – 30.09. 2014, vzhledem k porovnání nákladů a efektu v významnosti přepočtených údajů za srovnatelné období účetní jednotka tyto údaje neupravila ani o údaje za zaniklou dceřinou společností. Která ve sledovaném období vykazovala ztrátu. 86 tisíc Kč při výnosech z nájmu 450 tisíc Kč.

Sestaveno 27. dubna 2016

Podpis statutárního zástupce:



.....
Mgr. Ing. ZDENĚK HAUZER

Zastupující při výkonu funkce zastupující statutárního ředitele
AVANT investiční společnost, a.s.

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

Zpráva o vztazích za účetní období od 1. 10. 2014 do 31. 12. 2015

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

Osoba ovládaná

Ovládaná osoba: **První rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

IČ: **24130249**

Sídlo: **Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8**

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: **NATLAND GROUP LIMITED**

Sídlo: **Arch. Makariou & Kalograion, 4, Nicolaidesea View City, 9th Floor, Offices 903 - 904, BLOCK A-B, 6016, Larnaca, Kyperská republika**

Reg. číslo : **HE 256944**

Způsob ovládaní **89,84 % podíl na základním kapitálu ovládané osoby**

Období : **1. 10. 2014 – 18. 11. 2014**

Osoba ovládající: **NG Holding, a.s.**

Sídlo: **Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8**

IČO : **03018776**

Způsob ovládaní **89,84 % podíl na základním kapitálu ovládané osoby**

Období : **19. 11. 2014 – 31. 12. 2015**

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Osoba: **M & K Real Estate, a. s.**

IČO: **03136949**

Sídlo: **Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8**

Způsob ovládaní **100 % podíl na základním kapitálu**

2) Úloha ovládané osoby

Hlavní úlohou ovládané osoby je zhodnocení investice akcionáře prostřednictvím realizace developerského projektu Čakovický park v k. ú. Čakovice.

3) Způsob a prostředky ovládání

Držba majoritního počtu akcií ovládané osoby umožňuje ovládající osobě prostřednictvím hlasování na valné hromadě ovládat ovládanou osobu.

4) 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)

Tabulka 1 – Přehled jednání v účetním období

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Smlouvou vymezený rozsah poskytovaného plnění	Smlouvou vymezený rozsah obdrženého plnění
NG Finance investiční fond, a. s.	Smlouva o úvěru	17. 12. 2015		209.858.987,45 Kč
M & K Real Estate, a. s.	Smlouva o zajištění řízení inženýringu pozemků	31. 12. 2015	4.758.000,- Kč	
M & K Real Estate, a. s.	Smlouva o zajištění řízení klientských změn	31. 12. 2015	9.216.000,- Kč	
M & K Real Estate, a. s.	Smlouva o zajištění koordinace realizace stavebních dodávek a řízení tendrů	31. 12. 2015	12.672.000,- Kč	
M & K Real Estate, a. s.	Smlouva o zajištění řízení prodeje a marketingu	31. 12. 2015	39.140.523,- Kč	
M & K Real Estate, a. s.	Smlouva o projektovém řízení	31. 12. 2015	38.959.875,- Kč	
M & K Real Estate, a. s.	Smlouva o zhotovení projektové dokumentace a ostatních činnostech	31. 12. 2015	33.782.298,- Kč	

Tabulka 2 – Přehled plnění na základě fakturace v účetním období (plnění poskytovaná = plnění fakturovaná)

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Poskytnutá plnění	Přijatá plnění
NG Finance investiční fond, a. s.	Smlouva o úvěru	17. 12. 2015		209.858.987,45 Kč
M & K Development, a. s.	Smlouva o zajištění řízení inženýringu pozemků	18. 8. 2010	5.861.104,-Kč	
M & K Development, a. s.	Smlouva o zajištění řízení klientských změn	18. 8. 2010	9.972.411,34 Kč	
M & K Development, a. s.	Smlouva o zajištění koordinace realizace stavebních dodávek a řízení tendrů	18. 8. 2010	13.916.139,- Kč	

M & K Development, a. s.	Smlouva o zajištění řízení prodeje a marketingu	18. 8. 2010	40.091.777,01 Kč	
M & K Development, a. s.	Smlouva o projektovém řízení	18. 8. 2010	29.432.699,- Kč	
M & K Development, a. s.	Smlouva o zhotovení projektové dokumentace a ostatních činnostech	6. 12. 2010	23.121.467,12 Kč	

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

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření
NG Holding, a.s.	Dohoda o ručení a souvisejících ujednáních	28. 5. 2014
NG Finance investiční fond, a. s.	Smlouva o úvěru	17. 12. 2015
M & K Development, a. s.	Smlouva o zajištění řízení inženýringu pozemků	18. 8. 2010
M & K Development, a. s.	Smlouva o zajištění řízení klientských změn	18. 8. 2010
M & K Development, a. s.	Smlouva o zajištění koordinace realizace stavebních dodávek a řízení tendrů	18. 8. 2010
M & K Development, a. s.	Smlouva o zajištění řízení prodeje a marketingu	18. 8. 2010
M & K Development, a. s.	Smlouva o projektovém řízení	18. 8. 2010
M & K Development, a. s.	Smlouva o zhotovení projektové dokumentace a ostatních činnostech	6. 12. 2010
M & K Real Estate, a. s.	Smlouva o zajištění řízení inženýringu pozemků	31. 12. 2015
M & K Real Estate, a. s.	Smlouva o zajištění řízení klientských změn	31. 12. 2015
M & K Real Estate, a. s.	Smlouva o zajištění koordinace realizace stavebních dodávek a řízení tendrů	31. 12. 2015
M & K Real Estate, a. s.	Smlouva o zajištění řízení prodeje a marketingu	31. 12. 2015
M & K Real Estate, a. s.	Smlouva o projektovém řízení	31. 12. 2015
M & K Real Estate, a. s.	Smlouva o zhotovení projektové dokumentace a ostatních činnostech	31. 12. 2015

6) 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.

7) 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

Představenstvo společnosti tímto prohlašuje, že:

- informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pocházejí z vlastní činnosti představenstva ovládané osoby nebo které si představenstvo ovládané osoby pro tento účel opatřilo z veřejných zdrojů anebo od jiných osob; a
- představenstvu ovládané osoby nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích ovládané osoby a v této zprávě uvedeny nejsou.

Zpracoval: Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer

Funkce: Zmocněnec statutárního orgánu

Dne: 16. 3. 2016

Podpis: 
.....