



Výroční zpráva fondu

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

za účetní období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017

Obsah

1) Základní údaje o fondu a účetním období.....	5
2) Zpráva statutárního ředitele o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu (§436 odst. 2 ZOK)	6
3) Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ).....	7
4) Informace o předpokládaném vývoji fondu (§ 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ).....	7
5) Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku fondu v účetním období (§234 odst. 1 písm. b) ZISIF).....	8
6) Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF).....	8
7) Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF)	8
a) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem fondu celkem	8
b) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem.....	8
8) Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF)	8
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)	9
10) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP)	9
11) Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP)	9
12) Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP).....	9
13) Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	9
14) Vývoj hodnoty akcie fondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP)	10
15) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku fondu (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP)	11
16) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku připadajících na jednu investiční akcii (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP)	11
17) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování fondu (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP)	11
18) 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..	11
a) Pověření zmocněnci ve fondu v průběhu účetního období	11
b) Členové správní rady či dozorcí rady fondu v průběhu účetního období	12
19) Informace dle § 118 odst. 4 a 5 ZPKT, Nařízení 809/2004 a Nařízení 231/2013	13
20) Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ)	17
21) Prohlášení oprávněných osob fondu	17
Příloha č. 1 – Zpráva auditora	18
Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF)	18
Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK)	18
Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	18
Příloha č. 5 – Čestná prohlášení současných členů správních, řídících, dozorcích orgánů fondu a členů jeho vrcholového vedení + informace o společnostech, ve kterých byly tyto osoby členy správních, řídících a dozorcích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech + stejné informace o bývalých členech správních, řídících, dozorcích orgánů fondu či vrcholového vedení fondu, kteří byli členy orgánů fondu alespoň po určitou část účetního období.	18
Příloha č. 1 – Zpráva auditora	19
Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF)	20
Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK)	21
1) Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK)	21
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)	21
3) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK)	22
4) Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK)	22
5) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK)	22
Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	23
Příloha č. 5 – Informace o společnostech, ve kterých byly členové správních, řídících a dozorcích orgánů fondu a rovněž členové jeho vrcholového vedení členy správních, řídících a dozorcích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech a stejné informace o bývalých členech správních, řídících a dozorcích orgánů fondu či vrcholového vedení fondu, kteří byli členy orgánů fondu alespoň po určitou část účetního období	24

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
Nařízení 809/2004	Nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Nařízení 231/2013	Nařízení Komise (ES) č. 231/2013

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“).

Výroční zpráva 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 k 31. 12. 2016.

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

Tato výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

1) Základní údaje o fondu a účetním období

Název fondu:	První residenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
IČO:	24130249
LEI:	315700B1HGKKAQKPIZ13
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Typ fondu:	Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Místo registrace:	Městský soud v Praze
Číslo registrace:	B 17277
Vznik:	17. 6. 2011
Právní forma:	Akciová společnost s proměnným základním kapitálem
Země sídla:	Česká republika
Telefonní číslo:	+420 267 997 769
Účetní období:	1.1.2017 – 31.12.2017
Obhospodařovatel:	AVANT investiční společnost, a.s.
IČO:	27590241
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Místo registrace:	Městský soud v Praze
Číslo registrace:	B 11040
Poznámka:	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF. Vedení účetnictví a zajišťování plnění povinností vztahujících se k daním, poplatkům nebo jiným obdobným peněžitým plněním (výkon jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje administrace Fondu) je pověřena společností JCA consulting s.r.o., IČO: 27592901, se sídlem: Praha 9 - Horní Počernice, Běluňská 306/49, PSČ 19300.

Fondový kapitál emitenta

Výše fondového kapitálu: **355.096.336 Kč**

Údaje o cenných papírech**Zakladatelské akcie:**

Počet akcií: 1240 ks
Druh, forma, podoba: zakladatelská akcie, cenný papír
Obchodovatelnost: zakladatelské akcie nejsou veřejně obchodovatelné,
Převoditelnost zakladatelských akcií je omezená

Výnosové investiční akcie:

Počet akcií: 2.480.000 ks
 Druh, forma, podoba: investiční akcie, cenný papír
 ISIN: CZ0008042090

Obchodovatelnost: Výnosové investiční akcie jsou plně splacené, volně převoditelné a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.

Prioritní investiční akcie:

Počet akcií: 618.760 ks
 Druh, forma, podoba: Prioritní investiční akcie, ve formě na jméno, zaknihovaný cenný papír
 ISIN: CZ0008042801

Obchodovatelnost: Prioritní investiční akcie jsou plně splacené, volně převoditelné a od 5. 2. 2018 jsou veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. pod názvem 1.REZIDENČNÍ IFPZK.

2) Zpráva statutárního ředitele 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.

V průběhu účetního období došlo k investici v rámci výstavby dalších fází developerského projektu Čakovický park.

Konkrétně byly v rámci developerského projektu Čakovický park dokončeny objekty 2. a 3. Fáze II. Etapy (domy CD a PR) zahrnující výstavbu 170 bytových jednotek a 153 parkovacích stání a zahájena stavba objektů 5., 6. a 7. Fáze II. Etapy (domy A, S a T), po jejichž dokončení vznikne 170 bytových jednotek a 166 parkovacích stání.

Významné divestice 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 plánuje výplatu podílu na zisku.

V souvislosti se změnou § 164 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, je emitent ve smyslu ČÁSTI TŘETÍ Čl. V bod 37. zákona č. 148/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, dne 30. 5. 2017 účetně a majetkově oddělil majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního (neinvestičního) jmění.

V rámci splnění shora uvedené zákonné povinnosti, při současné snaze o zachování práv zástavních věřitelů emitenta (zejm. spol. Raiffeisenbank, a. s.) a současném záměru zvýšit obchodovatelnost jím emitovaných a veřejně obchodovaných cenných papírů tak emitent:

- a) rozdělil dosavadní zakladatelské akcie v poměru 1:500. Tímto krokem vzniklo z původních 1.240 ks kusových akcií (kdy na každou z nich připadalo 50.000,- Kč dosavadního základního zapsaného základního kapitálu) nových 620.000 ks kusových zakladatelských akcií o (kdy na každou z nich připadlo 100,- Kč nového zapsaného základního kapitálu),
- b) rozdělil stávajících investičních akcií v poměru 1:500 (tímto krokem vzniklo z původních 4.960 ks akcií nových 2.480.000 ks investičních,
- c) přeměnil nových (rozdělených) 618.760 ks zakladatelských akcií z celkového počtu 620.000 ks na novou emisi prioritních investičních akcií v počtu 618.760 ks.
- d) rozdělil majetek společnosti na neinvestiční část, která odpovídalo nově zapsanému základnímu kapitálu ve výši 124.000,- Kč, který připadl ke dni rozdělení na zakladatelské akcie, jejichž hodnota se od tohoto okamžiku neodvíjí od výsledku hospodaření z investiční činnosti a investiční část, kam připadl zbytek základního kapitálu po odečtení zapsaného základního kapitálu (124 tis. Kč), přičemž nadále se hodnota všech investičních akcií (v okamžiku přeměny se stejným podílem na investičním majetku společnosti) odvíjí od výsledku hospodaření s investiční částí majetku fondu.

Po realizaci výše uvedeného záměru tak nyní existuje:

- a) 1.240 ks zakladatelských akcií v listinné podobě se zapisovaným základním kapitálem 124.000,- Kč.

Emitent následně:

- b) 18. 12. 2017 požádal BCCP o přijetí k obchodování: 618.760 ks prioritních investičních akcií (ISIN: CZ0008042801) v zaknihované podobě u Centrálního depozitáře cenných papírů, které byly přijaty k obchodování dne 5. 2. 2018 a
- c) ke dni 16. 2. 2018 došlo k ukončení veřejného obchodování dosavadních investičních akcií (ISIN CZ0008042090) namísto nichž Emitent vydal 2.480.000 ks výkonnostních investičních akcií v listinné podobě.

Emitent nadále plánuje upisovat primárně prioritní investiční akcie, které budou veřejně obchodovány.

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, s výjimkou přijetí prioritních investičních akcií společnosti (ISIN: CZ0008042801) k obchodování na Burze cenných papírů Praha (dále jen „BCPP“) dne 5. 2. 2018 a ukončení veřejného obchodování dosavadních investičních akcií (ISIN CZ0008042090) na BCPP ke dni 16. 2. 2018, které byly přeměněny na výkonnostní investiční akcie.

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

V průběhu roku 2018 bude fond pokračovat v naplňování investiční strategie vymezené ve statutu fondu. Fond bude pokračovat v probíhající výstavbě čtyř objektů B – dům Bazalka, A – dům Azalka, S – dům Slunečnice a T – dům Tulipán developerského projektu Čakovický park.

V průběhu dalšího účetního období bude fond pokračovat ve správě současného portfolia a disponibilní výnosy budou dále reinvestovány.

Z pohledu očekávaných podnikatelských rizik a nejistot Emitenta pro následující období může být rizikem zejména rychlé či brzké přehřátí poměrně dobře rostoucího realitního trhu.

Kromě pokračování stávajícího úvěrového financování plánuje Emitent svou další investiční činnost v průběhu roku 2018 financovat i úpisem nových prioritních investičních akcií.

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. Z hlediska investic nedošlo v průběhu účetního období k uzavření žádné nabývací smlouvy.

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 nové právní formě fondu (SICAV). Tyto změny zejména zpřesnily rozdělení zisku mezi různé druhy investičních akcií, nedošlo však 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:	514 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn:	0 tis. Kč
Počet příjemců:	45
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 tis. Kč

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

Odměny vedoucích osob:	46 tis. Kč
Počet příjemců:	4
Odměny ostatních zaměstnanců:	468 tis. Kč
Počet příjemců:	41

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

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

a) Objektivní zhodnocení vývoje podnikání kontrolovaných osob

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

b) Popis všech významných událostí, které se týkají kontrolovaných osob a k nimž došlo po skončení účetního období

Po skončení účetního období nedošlo k žádné změně týkající se kontrolovaných osob.

c) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji kontrolované osoby

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

d) Údaje o nabytí vlastních akcií nebo podílů kontrolované osoby

V průběhu účetního období nedošlo k nabytí vlastních akcií nebo podílů kontrolované osoby.

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:

JUDr. Petr Krátký

Další identifikační údaje:

Datum narození 4. 1. 1975, bytem Švabinského 816/46, 149 00 Praha 4

Výkon činnosti portfolio manažera pro fond: po celé účetní období

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

2001 - titul: Bachelor of Business Studies, obor: Business Law (BBS): Institute of Technology, Sligo Irsko/Kunovice; 2003 - titul: bakalář (Bc.), obor: Finance a daně: Evropský polytechnický institut, Kunovice; 2005 – titul: magistr práv: Zakarpatská státní univerzita, Užhorod/Praha; 2013 – titul: doktor práv (JUDr.): Právnická fakulta Univerzity Karlovy, Praha. Ve sféře finančních institucí působil déle než 10 let. Mj. Česká Pojišťovna (obchod); ING pojišťovna a penzijní fond (řízení provozně fin. odd. a odd. operačních rizik); Česká Spořitelna (interní audit), GE Money Bank (compliance, vedení týmu kontrol OM). Od r. 2014 působí v AVANT investiční společnosti, a.s., kde vedl právní oddělení a oddělení compliance (2014-2016) a od r. 2017 se zabývá správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením zejm. na úvěry, majetkové účasti v kapitálových obchodních společnostech a nemovitosti.

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.

IČO:

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 období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

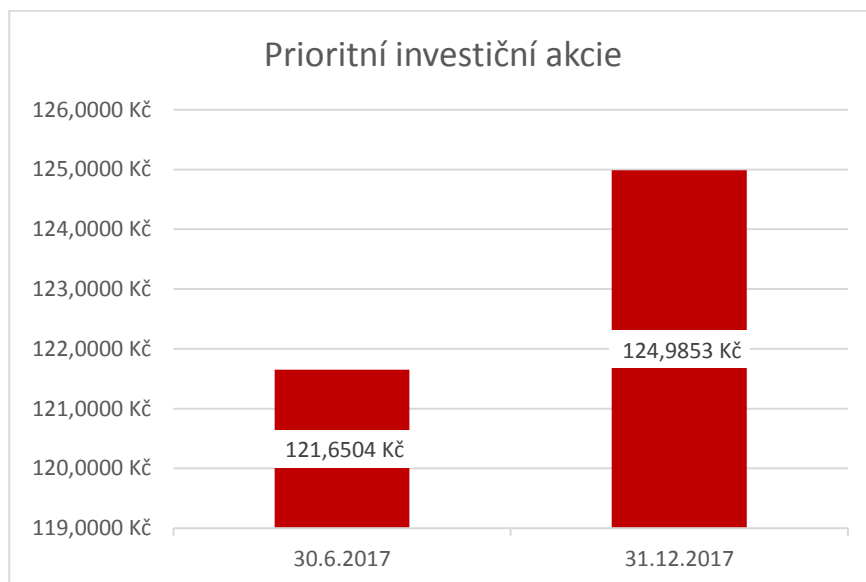
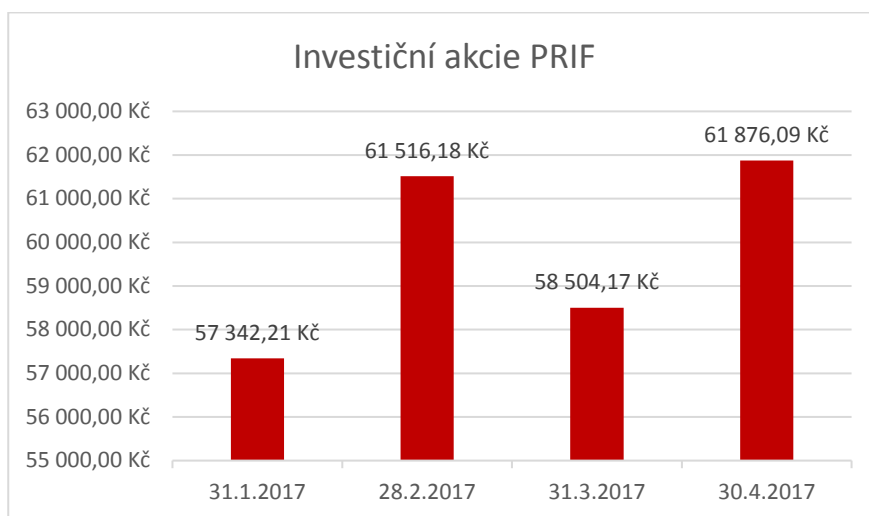
12) Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP)

V účetním období nevyužíval fond služeb hlavního podpůrce.

13) 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.

14) 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.

15) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku fondu (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP

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

16) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku připadajících na jednu investiční akcii (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP

V účetním období fond nevyplatil žádné podíly na zisku na investiční akcii.

17) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování fondu (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP

Za celé účetní období zaplatil fond společnosti AVANT investiční společnost, a.s. za výkon činností obhospodařování a administrace částku 2.106 tis. Kč, společnosti TPA Audit s.r.o. za výkon činností auditora částku 108 tis. Kč a společnosti Česká spořitelna, a.s. za výkon činností depozitáře částku 360 tis. Kč (uvedené částky jsou bez DPH).

Fond v účetním období nevyužíval činností hlavního podpůrce.

18) Identifikační údaje členů správních, řídicích a dozorních 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 dozorních 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 ve fondu v průběhu účetního období

Jméno a příjmení:

Mgr. Robert Robek

Další identifikační údaje:

nar. 7.9.1970, bytem Útulná 506/17, Malešice, 108 00 Praha 10

Výkon činnosti pověřeného zmocněnce:

po celé účetní období

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 3 letou zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na cenné papíry, nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti.

Jméno a příjmení:

Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer

Další identifikační údaje:

nar. 25.6.1971, bytem Chrudimská 2526/2a, 130 00 Praha 3

Výkon činnosti pověřeného zmocněnce:

1.1.2017-18.12.2018

Znalosti a zkušenosti

Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo. Inženýrský 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.

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: **18.12.2017-31.12.2017**

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.

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

b) Členové správní rady či dozorčí rady fondu v průběhu účetního období

Jméno a příjmení: **Tomáš Raška, MBA, LL.M.**

Další identifikační údaje: **nar. 23. 5. 1978, bytem Pod rovinou 659/3, Krč, 140 00 Praha 4**

Období výkonu funkce: **Celé účetní období**

Znalosti a zkušenosti:

Je absolventem Jihočeské univerzity v Českých Budějovicích. Titul MBA získal na Business School Netherlands, poté pokračoval ve studiu na London International Graduate School, kde obhájil titul LL.M. Je zakladatelem a majoritním akcionářem NATLAND Group. Ve skupině NATLAND Group zodpovídá za realizaci strategie a řízení klíčových projektů napříč segmenty finančních služeb a korporátních investic, zejména v oblasti distressed assets. V oblasti investic a consultingu působí od roku 2001.

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

Jméno a příjmení: **Ing. Karel Týc**

Další identifikační údaje: **nar. 26. října 1968, bytem Březovská 486, 252 45 Zvole**

Období výkonu funkce: **Celé účetní období**

Znalosti a zkušenosti:

Vystudoval ČVUT a VŠE. Je autorizovaným inženýrem pozemních staveb ČKAIT a členem Svazu stavebních inženýrů SSI. Začínal jako vedoucí developmentu u společnosti STOREA. Poté nastoupil jako koordinátor projektu a projektový manažer administrativních budov a obchodních center ve společnosti Skanska Property Czech Republic. Před příchodem do NATLAND Group působil Karel Týc na pozici partnera a člena představenstva společnosti M&K Development, ve které se zaměřoval především na rozvoj developerských projektů.

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

Jméno a příjmení: **Ing. David Manych**

Další identifikační údaje: **nar. 8. června 1978, bytem Smrčinská 3238/6, Smíchov, 150 00 Praha 5**

Období výkonu funkce: **Celé účetní období**

Znalosti a zkušenosti:

Po absolvování VŠE v Praze pracoval jako asistent auditora a audit manažer v BDO, následně pak získával a uplatňoval znalosti a zkušenosti v mezinárodní skupině Telefonica a O2 v Praze

a Slough/Londýně ve financích. V investiční skupině NATLAND Group působí od srpna 2013 jako Group CFO. Ze své pozice aktivně spolurozhoduje o akviziční politice skupiny i jejím strategickém směřování. Vykonává dozor a naplňuje výkon akcionářských práv.

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

19) Informace dle § 118 odst. 4 a 5 ZPKT, Nařízení 809/2004 a Nařízení 231/2013

Předmětem podnikatelské činnosti fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. V průběhu účetního období fond vykonával běžnou činnost v souladu se svým statutem.

V průběhu účetního období se nevyskytly žádné faktory, rizika či nejistoty, které by měly vliv na výsledky hospodaření fondu.

V současné době platí, že řídicí orgány fondu pevně nezavázaly fond k dalším významným investicím, včetně očekávaných zdrojů financování.

V průběhu účetního období fond nezavedl žádné nové významné produkty či služby.

Fond neeviduje žádná omezení využití zdrojů jeho kapitálu, které podstatně ovlivnily nebo mohly podstatně ovlivnit provoz emitenta, a to ani nepřímo.

Významná hmotná dlouhodobá aktiva fondu jsou uvedena v příloze č. 4 této výroční zprávy. Fond neeviduje žádná věcná břemena na nemovitostech spadajících do hmotných dlouhodobých aktiv fondu, která mohou ovlivnit využití hmotných dlouhodobých aktiv ze strany fondu. Fond neeviduje žádné problémy v oblasti životního prostředí, které mohou ovlivnit využití hmotných dlouhodobých aktiv ze strany fondu.

Číselné údaje a informace o výši všech peněžitých příjmů, které za účetní období od fondu přijaly osoby s řídicí pravomocí, jsou uvedeny v článku 7 resp. článku 17 této výroční zprávy. Řídící osoby za účetní období nepřijaly žádné peněžité příjmy od osob ovládaných fondem. Řídící osoby za účetní období nepřijaly žádné nepeněžité příjmy od fondu ani od osob ovládaných fondem.

Ve vlastnictví osob s řídicí pravomocí fondu nejsou žádné akcie nebo obdobné cenné papíry představující podíl na fondu.

Osobou s řídicí pravomocí fondu je společnost AVANT investiční společnost, a.s., která zastává funkci statutárního ředitele, ve které je zastoupena pověřenými zmocněnci Mgr. Robertem Robkem a Mgr. Ing. Zdeňkem Hauzerem. Ing. Zdeňka Hauzera ke dni 18.12.2017 nahradil Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA. Osoba s řídicí pravomocí fondu je odměňována na základě smlouvy o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu formou fixní měsíční odměny.

Informace o odměnách účtovaných auditorem za povinný audit roční účetní závěrky jsou uvedeny v článku 17 této výroční zprávy. Výkon interního auditu fondu vykonává společnost AVANT investiční společnost, a.s. v rámci činnosti administrace, přičemž odměna za výkon interního auditu je zahrnuta do fixní měsíční odměny, kterou fond vyplácí společnosti AVANT investiční společnost, a.s. na základě smlouvy o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu.

Účetnictví fondu je vedeno v souladu se ZoÚ. 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 investiční společnosti, která je administrátorem fondu. Tyto

standards 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 administrátora fondu a vychází též z jeho aktuálně platného složení statutárního orgánu. Účetnictví je v rámci organizačního řádu administrátora 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. 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 nadřízeným 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. 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. 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.

Statutárním orgánem fondu je statutární ředitel, kterým je investiční společnost, která je oprávněna obhospodařovat fond jako investiční fond v souladu se ZISIF. K jednání za fond pověřuje tato investiční společnost pověřené zmocněnce, tj. zástupce právnické osoby, za splnění podmínek ust. § 46 odst. 3 ZOK.

Statutárního ředitele volí a odvolává valná hromada fondu. Žádná jiná zvláštní pravidla určující volbu nebo odvolání členů statutárního orgánu nejsou stanovena.

Dozorčím orgánem fondu je správní rada, která se skládá ze tří členů volených a odvolávaných valnou hromadou. Správní rada je usnášeníschopná, je-li přítomna většina jejích členů. Pro přijetí usnesení správní rady je třeba prostá většina hlasů všech členů správní rady.

Fond zřídil výbor pro audit, který se skládá ze tří členů, přičemž všichni členové byli zvoleni valnou hromadou. Výbor pro audit působí ve složení: Ing. Václav Urban (předseda), RNDr. Dušan Brabec (člen),

Ing. Radim Horník (člen). Pravomoci výboru pro audit se řídí § 44a zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů.

Fond zřídil investiční výbor, který se skládá ze tří členů a plní funkci poradního orgánu 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 o svém stanovisku rozhoduje prostou většinou svých hlasů.

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

Nejvyšším orgánem fondu je valná hromada, které přísluší rozhodovat o všech záležitostech, které do její působnosti svěruje ZOK, ZISIF, stanovy fondu nebo jiný právní předpis. Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci zakladatelské akcie, jejichž počet přesahuje 30 % 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.

Fond je řízen a spravován investiční společností, která je povinna se při obhospodařování a administraci fondu řídit zákonem a aktualizovaným souborem vnitřních norem schválených Českou národní bankou. Mimo výše uvedené neexistují žádné kodexy řízení a správy fondu, které by byly pro fond závazné, nebo které by dobrovolně dodržoval.

Informace o struktuře vlastního kapitálu fondu jsou uvedeny v příloze č. 2 této výroční zprávy.

Fond vydává dva druhy kusových akcií – zakladatelské a investiční, které představují podíl na fondu a se kterými jsou spojena práva a povinnosti popsána ve stanovách fondu ve smyslu ZOK a ZISIF. Zakladatelské akcie nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu ani na veřejném trhu. Investiční akcie jsou přijaty na Pražské burze cenných papírů.

Zakladatelské akcie mají podobu listinných cenných papírů a jsou vydány ve formě na jméno. Investiční akcie mají podobu zaknihovaných akcií a jsou vydány ve formě na jméno.

Základní kapitál fondu byl na konci účetního období rozdělen na 1.240 kusů zakladatelských akcií, 2.480.000 kusů výkonnostních investičních akcií (ISIN CZ0008042090) a 618.760 kusů prioritních investičních akcií (ISIN CZ0008042801).

Ke konci účetního období fond neevidoval žádné emitované ani upsané akcie fondu, které by nebyly nesplaceny.

Akcie fondu může smluvně nabývat osoba nejméně ve výši ekvivalentu částky 125 tis. EUR nebo osoba uvedená v ustanovení § 272 ZISIF.

Fond vydává investiční akcie za aktuální hodnotu investiční akcie vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných upisovatelem

na účet fondu zřízený pro tento účel depozitářem fondu. Za peněžní částku došlou na účet fondu je upisovateli upsán nejbližší nižší celý počet investičních akcií fondu vypočtený jako celočíselná část podílu došlé částky a hodnoty investiční akcie fondu platné k rozhodnému dni.

Investiční akcie jsou převoditelné bez omezení. Převod zakladatelských akcií je omezen způsobem stanoveným ve stanovách fondu a to tak, že hodlá-li některý z vlastníků zakladatelských akcií převést své zakladatelské akcie, mají ostatní vlastníci zakladatelských akcií k těmto akciím po dobu šesti měsíců ode dne, kdy jim tuto skutečnost oznámil, předkupní právo, ledaže vlastník zakladatelských akcií zakladatelské akcie převádí jinému vlastníkovi zakladatelských akcií.

Hlasovací práva na valné hromadě fondu jsou spojena, nevyžaduje-li zákon hlasování na valné hromadě podle druhu akcií, pouze se zakladatelskými akciemi. Významnými přímými podíly na hlasovacích právech fondu, tak disponují pouze vlastníci zakladatelských akcií fondu, pokud zákon nestanoví něco jiného.

Se všemi investičními akciemi, tzn. kótovanými akciemi, vydanými fondem jsou spojena stejná práva. Se všemi investičními akciemi vydanými fondem je spojeno zvláštní právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet fondu v souladu se statutem a stanovami fondu. Z výše uvedeného vyplývá, že žádný z vlastníků investičních akcií vydaných fondem nemá žádná zvláštní práva, kterými by nedisponovali ostatní vlastníci investičních akcií vydaných fondem.

Fondu není známo, že by byly v účetním období uzavřeny smlouvy mezi akcionáři, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na fondu nebo hlasovacích práv.

O změně stanov fondu rozhoduje valná hromada fondu v souladu se stanovami a ZOK. Stanovy nabývají platnosti a účinnosti dnem jejich schválení valnou hromadou s výjimkou případů, kdy z rozhodnutí valné hromady vyplývá, že stanovy nabývají platnosti a účinnosti pozdějším dnem. Ty části stanov, kde zápis do obchodního rejstříku má konstitutivní charakter, nabývají účinnosti dnem zápisu do obchodního rejstříku. Statutární ředitel rozhodne o změně stanov tehdy, přijme-li valná hromada rozhodnutí, jehož důsledkem je změna obsahu stanov a z rozhodnutí valné hromady neplyne, zda popř. jakým způsobem se stanovy mění.

Statutární ředitel nemá zvláštní působnost dle ZOK. Správní rada nemá zvláštní působnost dle ZOK kromě oprávnění volit a odvolávat statutárního ředitele s výjimkou volby prvního statutárního ředitele.

V průběhu účetního období nebyly uzavřeny žádné významné smlouvy, ve kterých by byl fond smluvní stranou, a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnutí fondu v důsledku nabídky převzetí, a tedy nenastaly žádné účinky z těchto smluv vyplývajících.

V průběhu účetního období nebyly uzavřeny žádné 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.

Významnými smlouvami uzavřenými fondem v průběhu účetního období, mimo smluv uzavřených v rámci běžného podnikání fondu, jsou uvedeny ve zprávě o vztazích.

Fondem nejsou nastaveny žádné programy, na jejichž základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.

Ke konci účetního období neměl fond žádné zaměstnance.

Valná hromada fondu může rozhodnout o tom, že akcionářům bude vyplacen podíl na zisku. Podílem na zisku akcionářů společnosti je dividenda určená poměrem akcionářova podílu k základnímu kapitálu fondu k datu výplaty dividendy určenému k takovému účelu valnou hromadou fondu. Souhrn vyplacených dividend za příslušné účetní období nesmí být vyšší než je hospodářský výsledek za příslušné účetní období po odečtení prostředků povinně převáděných do kapitálových fondů fondu, jsou-li zřízeny, a neuhrazených ztrát minulých let a po přičtení nerozděleného zisku minulých let a fondů vytvořených ze zisku, které fond může použít dle svého volného uvážení. Společnost nesmí vyplatit zisk nebo prostředky z jiných vlastních zdrojů, ani na ně vyplácet zálohy, pokud by si tím přivodil úpadek. V účetním období fond vyplatil akcionářům dividendu ve výši 30 mil. Kč.

V účetním období nebyl fond účastníkem správního, soudního nebo rozhodčího řízení, které mohlo mít nebo v nedávné minulosti mělo významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost fondu.

Ke konci účetního období nedržel fond, jeho dceřiná společnost ani nikdo jiný jménem fondu akcie, které by představovaly podíl na základním kapitálu fondu.

20) 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 viz. článek 19 této výroční zprávy.

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

21) 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 společnosti
 AVANT investiční společnost, a.s.
Dne: 23.4.2018

Podpis:

Zpracoval: Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA
Funkce: pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti
 AVANT investiční společnost, a.s.
Dne: 23.4.2018

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

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Zpráva nezávislého auditora

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

za ověřované období
od 1.1.2017 do 31.12.2017

Identifikace účetní jednotky

Firma:	První rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
IČ:	241 30 249
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, 18600 Praha 8
Právní forma:	Akciová společnost
Spisová značka:	B 17277, rejstříkový soud v Praze
Předmět podnikání:	Činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ustanovení § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech

Zpráva je určena akcionářům společnosti

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti První rezidenční 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 rozvahy k 31.12.2017, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2017 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti První rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti První rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31.12.2017 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2017 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.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě 5.1 přílohy účetní závěrky, která popisuje přístup Společnosti k vykázání reálné hodnoty zásob z titulu výstavby projektu "Čakovický park". Tato skutečnost nepředstavuje výhradu, tj. náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Hlavní záležitosti

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 názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Splnili jsme povinnosti popsané v naší zprávě v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky, včetně povinností souvisejících s těmito záležitostmi. V rámci auditu jsme tudíž provedli rovněž postupy, jejichž cílem je reagovat na naše vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky. Výsledky námi provedených auditorských postupů, včetně postupů zaměřujících se na níže uvedené záležitosti, jsou základem pro vyjádření našeho výroku k přiložené účetní závěrce.

Výnosy z prodeje bytů

Hlavním předmětem činnosti Společnosti je zhodnocení investic prostřednictvím výstavby a následného prodeje bytů v rámci projektu "Čakovický Park". Správné vykázání výnosů souvisejících s prodejem bytů je hlavní záležitostí auditu. Důvodem je skutečnost, že nesprávné vykázání výnosů, a s tím souvisejících nákladů, z prodeje bytů by mělo zásadní vliv na věrný a poctivý obraz účetní závěrky.

V rámci prováděných auditorských postupů jsme vyhodnotili správnost nastavení systému evidence bytů z hlediska výstavby, alokace nákladů na výstavbu a z hlediska prodeje bytů. Správnost nastavení systému byla ověřena na reprezentativním vzorku evidence prodaných bytů.

Reálná hodnota zásob - projektu "Čakovický park"

Vzhledem ke skutečnosti, že hlavním předmětem činnosti Společnosti je výstavba projektu "Čakovický Park", tvoří zásoby, vykázané z titulu rozpracovaného projektu, velmi významnou složku aktiv Společnosti, považujeme jejich ocenění na reálnou hodnotu za hlavní záležitost auditu.

V rámci prováděných auditorských postupů jsme se zaměřili na ověření primárních předpokladů, které byly použity ve znaleckém posudku, který si pro účely přecenění na reálnou hodnotu nechala Společnost vypracovat. Mezi primární ověřované předpoklady patřili zejména m² evidovaných pozemků a budov, procento rozpracovanosti projektů, tržní cena za m² bytů a pozemků v dané lokalitě a čase.

V rámci prováděných auditorských postupů jsme se dále zabývali tím, jak Společnost přistoupila k vykázání reálné hodnoty zásob z titulu výstavby. Ustanovení §196 zákona 240/2013 o investičních společnostech vyžaduje aby byl majetek a dluhy z investiční činnosti oceněn reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie.

Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přímo nepopisují přístup, jakým by mělo docházet k oceňování zásob u investičních fondů, které generují zisk prostřednictvím investice do výstavby. Společnost tak při ocenění zásob vychází z ustanovení zákona 240/2013 o investičních společnostech, na základě kterého přeceňuje zásoby z titulu výstavby na reálnou hodnotu ve smyslu IFRS 13.

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 Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením 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 ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejedí 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 obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního ředitele, správní rady a výboru pro audit společnosti za účetní závěrku

Statutární ředitel 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 povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo 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 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 představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. 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 nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- 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 představenstvo, správní radu a výbor pro audit společnosti 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 prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho 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 představenstvo, dozorčí 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 21.6.2017 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme druhým rokem.

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 23.4.2018 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že jsme Společnosti neposkytli žádné služby uvedené v čl. 5 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Zároveň jsme Společnosti ani jí ovládaným obchodním společnostem neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky Společnosti.

V Praze dne 23.4.2018



Auditor:

Ing. Radek Stein

číslo oprávnění 2193 KAČR



TPA Audit s.r.o.

Antala Staška 2027/79, Praha 4

číslo oprávnění 080 KAČR

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

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

**Účetní závěrka
sestavená dle mezinárodních standardů
účetního výkaznictví ve znění přijatém
evropskou unií k 31. prosinci 2017
(nekonsolidovaná)**

Obsah účetní závěrky

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (ROZVAHA)	4
VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU	5
VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU	6
VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ	7
KOMENTÁŘE K ÚČETNÍM VÝKAZŮM	8
1 OBECNÉ INFORMACE	8
2 VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	11
2.1 PROHLÁŠENÍ O SHODĚ S ÚČETNÍMI PRAVIDLY	11
2.2 DOPAD NOVEL A INTERPRETACÍ IFRS NA INDIVIDUÁLNÍ FINANČNÍ VÝKAZY FONDU	11
2.2.1 ZÁVAZNÉ NOVELY A INTERPRETACE IFRS	11
2.2.2 NOVÁ A NOVELIZOVANÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA IFRS, KTERÁ BYLA VYDÁNA, ALE DOPOSUD NEJSOU ÚČINNÁ NEBO NEBYLA FONDEM POUŽITA	12
3 DŮLEŽITÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA	13
3.1 ZMĚNY V ÚČETNÍCH POSTUPECH, ODHADECH A CHYBY Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ	13
3.2 TRANSAKCE V CIZÍ MĚNĚ	14
3.3 ZÁSoby – NEMOVITOSTI URČENÉ K PRODEJI	14
3.4 OSTATNÍ FINANČNÍ AKTIVA	15
3.4.1 POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ, ÚVĚRY A JINÉ POHLEDÁVKY	15
3.4.2 PENÍZE A PENĚŽNÍ EKIVALENTY	15
3.5 FINANČNÍ ZÁVAZKY A KAPITÁLOVÉ NÁSTROJE VYDANÉ FONDEM	15
3.5.1 VLASTNÍ KAPITÁL/FONDOVÝ KAPITÁL	15
3.5.2 FINANČNÍ ZÁVAZKY	16
3.6 REZERVY	16
3.7 DANĚ ZE ZISKU	16
3.8 VÝNOSY	17
3.8.1 UZNÁNÍ VÝNOSŮ	17
3.9 VÝPŮJČNÍ NÁKLADY	18
4 SEZÓNNOST	18
5 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH	18
5.1 OCENĚNÍ ZÁSOb	18
5.2 PŘIJATÉ ZÁLOHY OD ZÁKAZNÍKŮ	19
6 VYKAZOVÁNÍ PODLE SEGMENTŮ	19
7 PRVNÍ PŘIJETÍ IFRS	20
7.1 SESOUHLASENÍ CZ GAAP a IFRS	20
8 DODATEČNÉ POZNÁMKY K ÚČETNÍM VÝKAZŮM	21
8.1 INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ	21
8.2 ZÁSoby	21
8.3 POHLEDÁVKY	22
8.4 NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ	22
8.5 PENÍZE	22
8.6 ZÁVAZKY	23
8.7 ODLOŽENÉ VÝNOSY A OSTATNÍ DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	23
8.8 VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ	23
8.9 ÚVĚRY A VÝPŮJČKY	23
8.10 VLOŽENÝ KAPITÁL A NEROZDĚLENÉ VÝSLEDKY	24
8.11 ZISK Z PRODEJE BYTOVÝCH JEDNOTEK	25
8.12 SPRÁVNÍ A VŠEOBECNÉ NÁKLADY	25
8.13 FINANČNÍ NÁKLADY A VÝNOSY	26
8.14 OSTATNÍ NÁKLADY	26

8.14	OSTATNÍ VÝNOSY	27
8.15	ZMĚNA REÁLNÉ HODNOTY ZÁSOB.....	27
8.16	DANĚ ZE ZISKU	27
9	ZISK NA AKCII	28
10	ŘÍZENÍ KAPITÁLU	28
11	TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI.....	29
12	ODMĚNY KLÍČOVÉHO VEDENÍ	30
13	HODNOCENÍ RIZIK	31
14	PODMÍNĚNÁ AKTIVA A PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY	32
15	UDÁLOSTI PO ROZVAHOVÉM DNI.....	32
16	SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	33

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

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (ROZVAHA)

k 31. prosinci 2017

(v tisících Kč)

	Poznámka	31/12/2017	31/12/2016	01/01/2016
AKTIVA				
Dlouhodobá aktiva				
Investice do nemovitostí	8.1	0	0	0
Dlouhodobá aktiva celkem		0	0	0
Krátkodobá aktiva				
Zásoby	8.2	468 375	665 975	600 042
Obchodní a jiné pohledávky	8.3	3 112	2 864	2 402
Pohledávka z titulu daně z příjmu		-	777	-
Ostatní finanční aktiva		-	-	-
Náklady příštích období	8.4	50	427	438
Peníze	8.5	288 107	283 654	214 569
Krátkodobá aktiva celkem		759 644	953 697	817 451
Aktiva celkem		759 644	953 697	817 451
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY				
Vlastní kapitál				
Vložený kapitál	8.9	124	62 000	62 000
Kapitálový fond	8.9	62 471	60 595	60 595
Oceňovací rozdíly z přecenění		-14 091	-14 072	-14 032
Výsledek hospodaření		9 070	47 833	29 144
Kumulované zisky	8.9	297 523	219 690	180 679
Vlastní kapitál celkem		355 096	376 046	318 386
Dlouhodobé závazky				
Úvěry a výpůjčky	8.8	213 497	376 611	356 942
Odložený daňový závazek	8.16	59	40	9 867
Rezervy		-	-	-
Ostatní dlouhodobé závazky	8.6	38 235	38 359	31 135
Dlouhodobé závazky celkem		251 790	415 010	397 944
Krátkodobé závazky				
Obchodní a jiné závazky	8.6	146 559	161 626	99 046
Závazky z titulu splatné daně		2 775	-	1 002
Výnosy a výdaje příštích období	8.7	3 424	1 015	1 073
Krátkodobé závazky celkem		152 758	162 641	101 121
Závazky celkem		404 547	577 651	499 065
Vlastní kapitál a závazky celkem		759 644	953 697	817 451

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

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

k 31. prosinci 2017

(v tisících Kč)

	Poznámky	31/12/2017	31/12/2016
Tržby z poskytovaných služeb		-	-
Tržby z prodeje bytových jednotek	8.10	473 439	225 121
Úrokové výnosy	8.12	-	26
Ostatní výnosy	8.14	1 917	2 481
Náklady na prodané bytové jednotky	8.10	-342 820	-169 322
Správní a všeobecné náklady	8.11	-14 872	-3 614
Osobní náklady na zaměstnance	8.11	-16	-13
Ztráty ze snížení hodnoty aktiv		127	582
Tvorba rezerv		-	-
Finanční náklady	8.12	-18 621	-18 622
Ostatní náklady	8.13	-1 187	-2 069
Změna reálné hodnoty zásob	8.15	-82 300	14 772
Zisk před zdaněním		15 667	49 342
Daň ze zisku	8.16	-6 597	-1 509
Zisk po zdanění za rok		9 070	47 833
Ostatní úplný výsledek			
Přecenění majetku		-	-
Dopad odložené daně z přecenění majetku	8.16	-19	-40
Ostatní úplný výsledek po zdanění za rok		-	-
Celkový úplný výsledek za rok		9 051	47 793

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

VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

k 31. prosinci 2017

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Změny z přecenění	Kumulované zisky	Zisk/ztráta za účetní období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1/1/2016	62 000	60 595	-14 032	180 679	29 144	318 386
Změny v roce 2016						
Rozdělení zisku 2015				29 144	-29 144	-
Úplný výsledek hospodaření			-40		47 833	47 793
Opravy minulých období				9 867		9 867
Zůstatek k 31. prosinci 2016	62 000	60 595	-14 072	219 690	47 833	376 046
Změny v roce 2017						
Rozdělení zisku 2016				47 833	-47 833	-
Snížení základního kapitálu	-61 876					-61 876
Snížení rezervního fondu		-60 000		60 000		-
Emise investičních akcií		61 876				61 876
Výplata podílu na zisku				-30 000		-30 000
Úplný výsledek hospodaření			-19		9 070	9 051
Zůstatek k 31. prosinci 2017	124	62 471	-14 091	297 523	9 070	355 096

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

VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ

k 31. prosinci 2017

(v tisících Kč)

	Poznámka	31/12/2017	31/12/2016
Peněžní tok z provozních činností			
Zisk za období		9 070	49 342
Úpravy o:			
Daňový náklad	8.16	6 597	1 509
Úrokové výnosy	8.12	-	-
Úrokové náklady	8.12	15 216	15 506
Změny z přecenění		-19	-40
Tvorba opravných položek	8.3	127	582
		30 990	66 357
Změna stavu obchodních a jiných pohledávek	8.3	779	-2 778
Změna stavu zásob	8.2	197 600	-65 933
Změna stavu obchodních a jiných závazků	8.6	-16 412	55 200
		212 957	52 846
Zaplacené daně ze zisku		-175	2 209
Čisté peníze z provozních činností		212 782	55 055
Peněžní tok z investičních činností			
Pořízení dlouhodobého majetku		-	-
Změna stavu poskytnutých úvěrů a půjček		-	-
Zaplacené úroky		-	-
Čisté peníze použité v investičních činnostech		-	-
Peněžní tok z financování (neprovozní cash flow)			
Snížení základního kapitálu	8.9	-61 876	-
Emise investičních akcií	8.9	61 876	-
Výplata podílu na zisku	8.9	-30 000	-
Opravy minulých let			9 867
Změna stavu přijatých úvěrů a půjček	8.8	-157 046	4 163
Zaplacené úroky	8.12	-21 283	-
Čisté peníze použité ve financování		-208 329	14 030
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů		4 453	69 085
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období		283 654	214 569
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	8.5	288 107	283 654

KOMENTÁŘE K ÚČETNÍM VÝKAZŮM

1 OBECNÉ INFORMACE

První rezidenční uzavřený investiční fond, a.s. vznikl dne 17. června 2011 zápisem do obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze oddíl B, pod vložkou 17277.

Od roku 2016 jsou akcie Fondu přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s.

Tato individuální účetní závěrka Fondu je sestavena za účelem naplnění požadavku §19a, odst. (1) zákona č. 563/1992 Sb., o účetnictví.

Předkládaná účetní závěrka Fondu byla zpracována jako řádná k datu 31.12.2017, za účetní období od 1.1.2017 do 31.12.2017.

V průběhu účetního období Fond vykonával běžnou činnost v souladu se svým statutem, kdy Fond investoval do aktiv na území České republiky, tj. do pozemků a výstavby bytových domů.

POPIS ÚČETNÍ JEDNOTKY

1.1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Obchodní firma: **První rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**
Spisová značka: B 17277 vedená u MS v Praze
Sídlo společnosti: Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
IČ: 241 30 249
DIČ: CZ24130249
Základní kapitál: 124 000,- Kč, Splaceno: 100 %

Orgány společnosti k datu 31.12.2017:

Statutární ředitel:

AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 275 90 241

Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8

den vzniku členství: 31.3.2016

při výkonu funkce zastupuje: Mgr. Robert Robek, K Olympiku 563/2, Karlín, 186 00 Praha 8

při výkonu funkce zastupuje: Mgr. Ing. Ondřej Pieran, Rolnická 56, Pudlov, 735 51 Bohumín

Způsob jednání:

Statutární ředitel je statutárním orgánem společnosti, jenž řídí činnost společnosti a jedná za společnost. Pověřený zmocněnec zastupuje společnost a podepisuje za ni samostatně.

Správní rada:

Člen správní rady předseda dozorčí rady: Tomáš Raška, MBA (od 31.3.2016)

Člen správní rady místopředseda dozorčí rady: Ing. Karel Týc (od 31.3.2016)

Člen správní rady člen dozorčí rady: Ing. David Manych (od 31.3.2016)

1.2 PŘEDMĚT ČINNOSTI ZAPSANÝ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU

První rezidenční uzavřený investiční fond, 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 18. prosince 2017 došlo k vymazání z obchodního rejstříku osoby:

- Ing. Zdeněk Hauzer, pověřený zmocněnec

Ke stejnému dni došlo k zápisu do obchodního rejstříku osoby:

- Mgr. Ing. Ondřej Pieran, pověřený zmocněnec

b) Dne 5. června 2017 došlo k těmto změnám v obchodním rejstříku:

vymazáno: Základní kapitál: 65 000 000,- Kč, Splaceno: 100 %

zapsáno: Základní kapitál: 124 000,- Kč, Splaceno 100 %

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 O 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

1.6 ÚDAJE O SPOLEČNOSTI, KTERÁ JE DEPOZITÁŘEM FONDU

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

Česká spořitelna, a.s.

Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4

IČO: 452 44 782

KOMENTÁŘ K ÚČETNÍM VÝKAZŮM ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2017

2 VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato účetní závěrka je nekonsolidovanou individuální účetní závěrkou za období začínající 1. ledna 2017 a končící 31. prosince 2017.

Účetní závěrka je zároveň první adopcí Mezinárodních standardů účetního výkaznictví a byla připravena v souladu se standardem IFRS 1.

Účetní závěrka byla sestavena dle zásady účtování v pořizovacích cenách. Nástroje, které nejsou kótovány na aktivním trhu a jejichž reálná hodnota nemůže být spolehlivě stanovena, se oceňují pořizovací cenou včetně transakčních nákladů po odečtení ztráty ze snížení hodnoty. Výjimku tvoří finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů, finanční nástroje realizovatelné a deriváty, které jsou oceněny reálnou hodnotou.

Účetní závěrka vychází z účetních záznamů upravených tak, aby ve všech významných aspektech odpovídaly IFRS. Uvedené účetní metody byly konzistentně aplikovány pro všechna účetní období uvedená v této účetní závěrce.

Účetní závěrka je v souladu se všemi požadavky IFRS schválenými EU a poskytuje věrný a poctivý obraz finanční pozice Fondu k 31. prosinci 2017, výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2017.

Účetní závěrka byla sestavena na základě předpokladu časově neomezeného trvání podniku. Ke dni schválení neexistují žádné náznaky, že Fond nebude moci v dohledné budoucnosti pokračovat ve své činnosti.

Individuální finanční výkazy, vyjma výkazu o peněžních tocích, jsou připraveny na akruální bázi účetnictví.

2.1 PROHLÁŠENÍ O SHODĚ S ÚČETNÍMI PRAVIDLY

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

2.2 DOPAD NOVEL A INTERPRETACÍ IFRS NA INDIVIDUÁLNÍ FINANČNÍ VÝKAZY FONDU

2.2.1 ZÁVAZNÉ NOVELY A INTERPRETACE IFRS

Novely standardů a interpretace IFRS platné od 1. ledna 2017 do data uveřejnění těchto individuálních účetních výkazů neměly dopad na výše uvedené individuální účetní výkazy.

2.2.2 NOVÁ A NOVELIZOVANÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA IFRS, KTERÁ BYLA VYDÁNA, ALE DOPOSUD NEJSOU ÚČINNÁ NEBO NEBYLA FONDEM POUŽITA

Úpravy IFRS přijaté pro použití v EU, které jsou závazně účinné pro rok končící 31. prosince 2017

Následující úpravy IFRS, které jsou přijaté pro použití v EU, se staly závazně účinnými v běžném období. Obecně všechny tyto úpravy IFRS vyžadují plně retrospektivní použití (tj. srovnávací hodnoty musí být reklasifikovány), jen některé z nich vyžadují použití prospektivní.

- Úpravy standardu IAS 7 *Iniciativa v oblasti zveřejňování informací*,
- Úpravy standardu IAS 12 *Vykazování odložených daňových pohledávek z nerealizovaných ztrát*.

(Účinné v EU pro roční období počínající dne 1. ledna 2017 či po tomto datu.)

Nové a novelizované IFRS přijaté pro použití v EU, které nejsou závazně účinné pro rok končící 31. prosince 2017, ale mohou být použity dříve

- IFRS 9 *Finanční nástroje* (vydaný v červenci 2014),
- IFRS 15 *Výnosy ze smluv se zákazníky* (vydaný v květnu 2014),
- IFRS 16 *Leasingy* (vydaný v lednu 2016) a
- Úpravy standardu IFRS 4 *Uplatňování IFRS 9 Finanční nástroje spolu s IFRS 4 Pojistné smlouvy* (vydané v září 2016).

Standardy a interpretace vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB), ale dosud nepřijaté EU

K 15. lednu 2018 nebyly schváleny k používání v EU následujících standardy, úpravy stávajících standardů a nové

interpretace a nemohou být tedy použity společnostmi sestavujícími svou účetní závěrku dle IFRS ve znění přijatém EU:

- IFRS 14 *Časové rozlišení při cenové regulaci* (vydaný v lednu 2014),
- IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (vydaný v květnu 2017),
- Úpravy standardu IFRS 2 *Klasifikace a ocenění transakcí s úhradami vázanými na akcie* (vydané v červnu 2016),
- Úpravy standardu IFRS 9 *Předčasné splacení s negativní kompenzací* (vydané v říjnu 2017),
- Úpravy standardů IFRS 10 a IAS 28 *Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a přidruženým nebo společným podnikem* (vydané v září 2014),

- Úpravy standardu IAS 28 *Dlouhodobé podíly v přidružených a společných podnicích* (vydané v říjnu 2017),
- Úpravy standardu IAS 40 *Převody investic do nemovitostí* (vydané v prosinci 2016),
- *Roční zdokonalení IFRS – cyklus 2014 – 2016* (vydáno v prosinci 2016) – obsahuje úpravy tří IFRS:
 - a) IFRS 1 – První přijetí Mezinárodních standardů účetního výkaznictví
 - b) IFRS 12- Zveřejnění účasti v jiných účetních jednotkách
 - c) IAS 28 – Investice do přidružených a společných podniků
- *Roční zdokonalení IFRS – cyklus 2015 – 2017* (vydáno v prosinci 2017) – obsahuje úpravy tří IFRS:
 - a) IFRS 3 – Podnikové kombinace a IFRS 11 – Společná ujednání
 - b) IAS 2 – Daně z příjmů
 - c) IAS 3 – Výpůjční náklady
- IFRIC 22 *Transakce v cizích měnách a předem hrazená protihodnota* (vydáno v prosinci 2016),
- IFRIC 23 *Účtování o nejistotě u daní z příjmů* (vydané v červnu 2017),
- IAS 12 – *Daně z příjmů*.

Vzhledem k tomu, že Ministerstvo financí odložilo účinnost standardu IFRS 9 pro investiční společnosti a investiční fondy s tříletým přechodným obdobím, Fond prozatím neřeší možný dopad tohoto standardu do budoucích účetních závěrek.

3 DŮLEŽITÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

Důležitá účetní pravidla a metody použité při přípravě této účetní závěrky jsou popsány níže.

3.1 ZMĚNY V ÚČETNÍCH POSTUPECH, ODHADECH A CHYBY Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ

Fond změní účetní postup pouze v případě, že změna:

- je vyžadována IFRS, nebo
- vyústí v to, že účetní závěrka poskytuje spolehlivé a více relevantní informace o dopadech transakcí, ostatních událostí nebo skutečností ovlivňujících finanční pozici, finanční výkonnost nebo peněžní toky.

V případě změny v účetních postupech se předpokládá, že nový postup byl vždy používán. Změna výsledných úprav se provádí ve vlastním kapitálu. Pro srovnatelnost účetní jednotka upraví účetní závěrku (srovnávací informace) za nejbližší minulé vykazované období, jako kdyby nový účetní postup byl vždy aplikován, toto se nestane, pokud je neproveditelné stanovit účinky pro dané období nebo kumulativní dopad změny.

Položky účetních výkazů účtované na základě odhadů jsou revidovány, jestliže se změní okolnosti, na kterých byly založeny, nebo v důsledku nových informací či větších zkušeností.

Oprava významné chyby z předchozího období se provádí ve vlastním kapitálu. Při přípravě účetní závěrky se předpokládá, že chyby byly zachyceny v období, ve kterém vznikly.

3.2 TRANSAKCE V CIZÍ MĚNĚ

Účetní závěrka Fondu je předkládána v měně primárního ekonomického prostředí, ve kterém Fond vyvíjí svoji činnost (funkční měna). Pro účely této účetní závěrky se výsledky a finanční pozice Fondu vyjadřují v českých korunách (Kč), které jsou funkční měnou Fondu a měnou vykazování pro tuto účetní závěrku.

Při sestavování účetní závěrky Fondu se transakce v jiné měně, než je funkční měna Fondu (cizí měna), účtují za použití směnného kurzu vyhlášeného ČNB platného k datu transakce. Ke každému rozvahovému dni se peněžní položky v cizí měně přepočítávají za použití závěrkového směnného kurzu vyhlášeného ČNB. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v reálné hodnotě vyjádřené v cizí měně, se přepočítávají za použití směnného kurzu vyhlášeného ČNB platného k datu určení reálné hodnoty. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v historických cenách vyjádřených v cizí měně, se nepřepočítávají.

3.3 ZÁSoby – NEMOVITOSTI URČENÉ K PRODEJI

Zásobami jsou nemovitosti ve výstavbě a dokončené nemovitosti určené k prodeji jsou oceňovány na reálnou hodnotu. Tato je stanovena na základě odhadu obvyklé ceny nemovitosti, která je snížena o náklady související s prodejem. Rozdíly mezi pořizovací cenou nemovitostí a reálnou hodnotou jsou uvedeny ve výkazu o úplném výsledku hospodaření jako ztráta nebo výnos ze zásob.

Pořizovací náklady zahrnují výdaje spojené s pořízením pozemku určeného k výstavbě a vlastních nákladů na výstavbu bytových jednotek, rodinných domů aj. nemovitostí určených k prodeji.

Náklady pořízení zásob zahrnují také náklady na nákup, zpracování a ostatní náklady vynaložené v souvislosti s uvedením zásob na jejich současné místo a do současného stavu. Tyto náklady zahrnují režijní náklady, přičemž režijní náklady nezahrnují správní režii a fixní výrobní režie je rozvrhována na základě běžného využití kapacity.

Nedokončená výroba je oceňována vlastními náklady, které zahrnují cenu materiálu, práce a proporcionální část výrobních režijních nákladů podle stavu rozpracovanosti. Úbytek nedokončené výroby je oceňován standardními cenami.

Výše uvedené zejména v ocenění těchto aktiv na reálnou hodnotu není zcela v souladu se použitým standardem IAS 2 – Zásoby. Na základě této skutečnosti je dále v textu této účetní závěrky prezentováno rozhodnutí vedení Společnosti, které vychází z provedení důležitých úsudků, které měly významný vliv na částky vykazované v účetní závěrce Fondu.

3.4 OSTATNÍ FINANČNÍ AKTIVA

Z rozsahu ostatních finančních aktiv, jak je upravují pravidla IFRS, Fond prezentuje kategorie poskytnuté půjčky a úvěry, pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky, peníze a peněžní ekvivalenty.

3.4.1 POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ, ÚVĚRY A JINÉ POHLEDÁVKY

Pohledávky z obchodního styku, úvěry a jiné pohledávky s pevně stanovenými nebo určitelnými platbami, které nejsou kótované na aktivním trhu, se klasifikují jako úvěry a pohledávky. Úvěry a pohledávky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně se oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry po zohlednění jakékoli ztráty ze snížení hodnoty. Výnosové úroky se vykazují pomocí vypočtené efektivní úrokové míry ve výsledku hospodaření s výjimkou krátkodobých pohledávek, u nichž je případný úrokový výnos nevýznamný. Tyto pohledávky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

3.4.2 PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

Peníze zahrnují peníze v pokladně a na bankovních účtech. Peněžní ekvivalenty jsou krátkodobé, vysoce likvidní investice (s původní splatností do tří měsíců a méně), které lze směnit na známou částku peněz a na které se vztahuje nízké riziko změny hodnoty. Peněžní ekvivalenty jsou drženy za účelem splnění krátkodobých peněžních závazků, nikoliv za účelem investování či jiným účelem.

3.5 FINANČNÍ ZÁVAZKY A KAPITÁLOVÉ NÁSTROJE VYDANÉ FONDEM

Dluhové a kapitálové nástroje vydané fondem se klasifikují jako finanční závazky nebo jako vlastní kapitál podle obsahu smluvní dohody a definic finančního závazku a kapitálového nástroje.

3.5.1 VLASTNÍ KAPITÁL/FONDOVÝ KAPITÁL

Finanční nástroje emitované Fondem jsou uváděny jako vlastní kapitál pouze v rozsahu, v němž nesplňují definici finančního závazku.

Fond vydává několik druhů akcií – zakladatelské akcie, výkonnostní investiční akcie a prioritní investiční akcie.

Akcie fondu mají podobu listinného cenného papíru a zaknihovaného cenného papíru a jsou vydány ve formě na jméno.

3.5.2 FINANČNÍ ZÁVAZKY

Finanční závazky se klasifikují jako finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, nebo jako ostatní finanční závazky.

Z rozsahu finančních závazků, jak je upravují pravidla IFRS, Fond prezentuje kategorie obchodní závazky a jiné závazky, přijaté úvěry a půjčky.

Závazky včetně závazků z obchodních vztahů jsou prvotně vykázaný v reálné hodnotě zvýšené o transakční náklady a následně v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové sazby. 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.

Součástí obchodních závazků jsou závazky za zboží nebo přijaté/poskytnuté služby, které dosud nebyly uhrazeny nebo jinak formálně odsouhlaseny s prodávajícím, a které zejména souvisejí s výstavbou nemovitostí určených k prodeji.

Ačkoliv je někdy nezbytné odhadnout výši časového rozlišení závazků, nejistota je obvykle mnohem menší, než je tomu v případě rezerv.

3.6 REZERVY

Rezerva je závazek s nejistou časovou dobou splatnosti nebo nejistou výší. Rezervy se zaúčtují, pokud má Fond současný závazek (zákonný nebo smluvní), který je důsledkem minulé události, a je pravděpodobné, že vypořádání závazku povede k odlivu ekonomických prostředků, a navíc je možno spolehlivě kvantifikovat hodnotu závazku.

Částka vykázaná jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů potřebných k vyrovnaní současného závazku vykázaného na konci účetního období po zohlednění rizik a nejistot spojených s daným závazkem. Pokud se rezerva určuje pomocí odhadu peněžních toků potřebných k vypořádání současného závazku, účetní hodnota rezervy se rovná současné hodnotě těchto peněžních toků. Rezervy jsou přezkoumány na konci každého účetního období a upraveny tak, aby odrážely aktuální nejlepší odhad. Na budoucí provozní ztráty se rezervy netvoří.

3.7 DANĚ ZE ZISKU

Daňový náklad představuje součet splatné daně a odložené daně, které jsou zachyceny ve výsledku hospodaření jako náklad a výnos s výjimkou daně, která se vztahuje k položkám zachyceným v ostatním úplném výsledku, u nichž je daňový dopad také součástí ostatního úplného výsledku a

položkám zachyceným přímo jako snížení nebo zvýšení vlastního kapitálu, kdy je daň také zachycena jako přímé zvýšení nebo snížení vlastního kapitálu.

Daň z příjmů se vypočte v souladu s příslušnými právními předpisy na základě zisku vykázaného ve výkazu o úplném výsledku dle národních účetních standardů po úpravách pro daňové účely.

Odložená daň se vypočte na základě závazkové metody ze všech dočasných rozdílů mezi vykazovanou účetní hodnotou aktiv a pasiv a jejich oceněním pro daňové účely. Odložené daňové závazky jsou vykazovány v případě odečitatelných dočasných rozdílů. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy je pravděpodobné, že budou v budoucnosti realizovány zdanitelné zisky, proti nimž může být odložená daňová pohledávka uplatněna. Odložená daňová pohledávka je snížena o hodnotu, pro kterou je pravděpodobné, že příslušné daňové využití nebude v budoucnu realizovatelné. Pro výpočet odložené daně z příjmů jsou používány aktuálně platné daňové sazby.

3.8 VÝNOSY

Tržby z prodeje (z provozní činnosti) zahrnují tržby, které se vztahují k hlavní činnosti, tj. k činnosti, pro kterou byl Fond založen.

Výnosy z prodeje jsou vykázány, pokud lze částku výnosu spolehlivě ocenit, je pravděpodobné, že ekonomické užítky, které jsou s transakcí spojeny, poplynou do Fondu a vzniklé náklady nebo náklady, které s ohledem na transakci teprve vzniknou, lze spolehlivě ocenit. Výnosy z prodeje zásob a služeb jsou vykázány v okamžiku, kdy Fond převedla významná rizika a prospěch z vlastnictví na kupujícího a Fond si neponechává další manažerskou angažovanost v míře obvykle spojované s vlastnictvím, ani skutečnou kontrolu nad prodaným zbožím.

Výnosy zahrnují přijaté protiplnění nebo pohledávky za dodání zboží nebo služeb snížené o případné obchodní slevy, výši daně z přidané hodnoty (DPH), atp.

3.8.1 UZNÁNÍ VÝNOSŮ

Výnosy jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokové protihodnoty a představují částky nárokové Fondem za služby poskytnuté v běžné podnikatelské činnosti. Výnosy jsou sníženy o odhadované slevy, dan z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně.

a) Výnosy z prodeje bytových jednotek

Výnosy z prodeje nemovitostí, které jsou výsledkem výstavby, jsou uznány ve výkazu úplného výsledku v okamžiku, kdy podstatné riziko a prospěch spojený s vlastnictvím nemovitosti je převeden na kupujícího. Do té doby jsou všechny peněžní prostředky uhrazené kupujícím (klientem) zachyceny jako závazek.

c) Úrokové výnosy

Úrokové výnosy jsou uznány v čase a jejich výše stanovena z nesplacené jistiny pomocí efektivní úrokové míry, kterou je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy po očekávanou dobu trvání finančního aktiva k jeho čisté účetní hodnotě.

3.9 VÝPŮJČNÍ NÁKLADY

Výpůjční náklady přímo přiřaditelné pořízení, výstavbě nebo výrobě způsobilého aktiva, což jsou aktiva, která nezbytně vyžadují značné časové období k tomu, aby se stala způsobilými pro jejich zamýšlené použití nebo prodej, jsou zahrnuty do pořizovacích nákladů takových aktiv, dokud příslušná aktiva nejsou z podstatné části připravena pro jejich zamýšlené použití nebo prodej. Případný výnos realizovaný z dočasné investice vypůjčených si prostředků je odečten od výpůjčních nákladů určených k aktivaci.

Všechny ostatní výpůjční náklady jsou uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém vznikly.

4 SEZÓNNOST

Podnikatelské aktivity Fondu nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy. Výsledky Fondu jsou závislé na dokončení realitních projektů, jejichž výstavba je delší než jedno účetní období a výsledek hospodaření je ovlivněn až v okamžiku dokončení projektu a prodeje nemovitostí zákazníkům.

5 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH

Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Společnosti uskutečnilo odhady a předpoklady, které ovlivňují hodnoty aktiv a závazků, výnosů a nákladů, jež jsou vykazovány v účetních výkazech a souvisejících komentářích.

Odhady a výchozí předpoklady jsou průběžně revidovány. Opravy účetních odhadů jsou zohledněny v období, v němž byla provedena oprava odhadu (pokud má oprava vliv pouze na příslušné období), nebo v období vytvoření opravy a v budoucích obdobích (pokud má oprava vliv na běžné i budoucí období).

Při uplatňování účetních pravidel provedlo vedení Společnosti tyto důležité úsudky, které měly významný vliv na částky vykazované v účetní závěrce Fondu.

5.1 OCENĚNÍ ZÁSOB

Fond investuje do nemovitostních projektů s následným rozprodejem na koncové zákazníky. Tato investice se v momentu pořízení oceňuje na úrovni svých pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění se zahrnou i vedlejší náklady spojené s jejím pořízením. Investice do dosud neprodaných

nemovitostí se v souladu se statutem Fondu přecení na reálnou hodnotu a to vždy ke konci každého kalendářního roku, přičemž takto určená hodnota se považuje za reálnou hodnotu nemovitostí pro období od posledního dne kalendářního roku do dne předcházejícímu dni dalšího stanovení reálné hodnoty nemovitostí (tj. do dne předcházejícího datu: mimořádného ocenění dle statutu; nebo k datu ocenění ke konci následujícího kalendářního roku).

Na výše uvedený majetek Fondu jakožto rozpracovaného projektu účetní jednotka aplikovala standard IAS 2 Zásoby, neboť se již od samého počátku jedná o aktiva držena za účelem prodeje. Ke dni této účetní závěrky došlo k přecenění neprodaných nemovitostí na reálnou hodnotu. Základem pro ocenění těchto aktiv reálnou hodnotou je především jejich povaha. Fond, jehož hlavním předmětem činnosti je investování prostředků akcionářů do developerských projektů, aplikoval toto ocenění reálnou hodnotu na základě vlastního uvážení s odkazem na nutnost zajištění souladu sestavení účetní závěrky s požadavky mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie, na který odkazuje § 196 zákona 240/2013 o investičních společnostech a skutečností, podle nějž se majetek a dluhy investičního fondu z investiční činnosti se oceňují reálnou hodnotou. Účetní jednotka tedy postupuje ve smyslu IFRS 13 a domnívá se, že tento postup nejlépe odráží skutečnou situaci a podnikatelský záměr Fondu vyplývající z jeho samotné existence a vědomím, že cílem investorů je především využití a srovnání účetní závěrky Fondu k získání spolehlivých informací ke svému rozhodování o svých investičních záměrech a zhodnocení finančních prostředků. Dle názoru účetní jednotky tato reálná hodnota taktéž podává věrný a poctivý obraz účetní závěrky a je přesvědčena, že také nejlépe odráží spravedlivou tržní hodnotu investičního majetku Fondu. Dále se Fond domnívá, že popsaným přístupem dochází k zachování zájmu akcionářů Fondu (zejména s ohledem na soulad výpočtu hodnoty jimi vlastněných investičních akcií s účetními výkazy), které by jinak nutně poškodil postup ocenění v pořizovacích cenách či čisté realizovatelné hodnoty tohoto majetku, ve smyslu standardu IAS 2.

5.2 PŘIJATÉ ZÁLOHY OD ZÁKAZNÍKŮ

Fond v průběhu výstavby nemovitostních projektů vykazovaných jako zásoby, které jsou považovány za krátkodobý majetek, přijímá zálohy od konečných zákazníků, které jsou v závazcích Fondu vykazovány jako závazky krátkodobé i v případě, že výstavba může probíhat v období delším jak 12 měsíců. Přijaté zálohy jsou tak vykazovány jako závazky až do okamžiku naplnění podmínky pro uznání výnosu.

6 VYKAZOVÁNÍ PODLE SEGMENTŮ

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

7 PRVNÍ PŘIJETÍ IFRS

Tato účetní závěrka, která je sestavena k 31. prosinci 2017 dle IAS 1 je první účetní závěrkou sestavenou Fondem v souladu s IFRS.

Účetní pravidla použitá Fondem v počáteční rozvaze, která jsou popsána v předchozích kapitolách, se mohou lišit od pravidel použitých při sestavování účetní závěrky za období končící 31. prosince 2017, srovnatelných údajů vykázaných v této účetní závěrce za rok končící 31. prosince 2016 a při sestavování počáteční rozvahy dle IFRS k 1. lednu 2016, tj. k datu přechodu Fondu na IFRS.

Fond při sestavování počáteční rozvahy dle IFRS upravil částky původně vykázané v účetní závěrce sestavené v souladu s českými účetními zásadami platnými v České republice (CZ GAAP). Informace, jakým způsobem přechod z CZ GAAP ovlivnil finanční situaci fondu, výsledek hospodaření a jeho peněžní toky, jsou uvedeny v následujících komentářích.

7.1 SESOUHLASENÍ CZ GAAP a IFRS

Níže je vysvětlen přechod z dříve používaných CZ GAAP na IFRS a jeho vliv na vykazovanou finanční situaci, finanční výkonnost a peněžní toky.

a) Sesouhlasení vlastního kapitálu Fondu za účetní období

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2016	01/01/2016
Vlastní kapitál dle CZ GAAP	365 347	318 386
Oceňovací rozdíly k majetku (zásob)	-14 772	-182 022
Dopad do výsledku hospodaření za účetní období	14 772	-
Nerozdělené zisky/ztráty minulých let	-10 700	182 022
Vlastní kapitál dle IFRS	376 046	318 386

Výše vlastního kapitálu se v souvislosti s prvním přijetím IFRS nezměnila.

Oceňovací rozdíly majetku a závazků jsou dle ČÚS vykazovány ve vlastním kapitálu jako samostatná položka Oceňovací rozdíly. Dle IFRS je meziroční změna v ocenění vykazována ve výkazu o úplném výsledku hospodaření u souvisejících položek. Jedná se o přecenění zásob na jejich reálnou hodnotu. Počáteční stav roku 2016 týkající se oceňovacího rozdílu k majetku ve výši 182 022 tis. Kč je vykázan v nerozděleném zisku/ztrátě minulých období, resp. v kumulovaném ostatním úplném výsledku a odložená daň, která se k tomuto oceňovacímu rozdílu z minulosti váže, byla kompenzována oproti odloženému daňovému závazku. Taktéž je vykázan i konečný stav roku 2016 ve výši 196 794 tis. Kč ponížený o odloženou daň ve výši 10 700 tis. Kč, která je kompenzována oproti odloženému daňovému závazku.

V oceňovacích rozdílech jsou vykázané pouze oceňovací rozdíly z přecenění fúze se společností MAIBLE, s.r.o. ve výši -14 032 tis. Kč, která proběhla do Fondu k rozhodnému dni 1.10.2014. V těchto oceňovacích rozdílech je vykázána také související odložená daň.

b) Sesouhlasení celkového úplného výsledku Fondu za účetní období

v tis. Kč	31/12/2016
Hospodářský výsledek po zdanění dle CZ GAAP	33 061
Přecenění zásob na reálnou hodnotu	14 772
Celkový úplný hospodářský výsledek po zdanění dle IFRS	47 833

Změna stavu rozdílu z přecenění roku 2016 ve výši 14 772 tis. Kč (oceňovací rozdíl k 1.1.2016 ve výši 182 022 tis. Kč, k 31.12.2016 ve výši 196 794 tis. Kč) byla vykázána jako rozdíl z přecenění v úplném výsledku hospodaření roku 2016.

c) Úpravy ve výkazu o peněžních tocích

První přijetí IFRS Fondem nemá vliv na celkovou hodnotu provozních, investičních a finančních peněžních toků.

8 DODATEČNÉ POZNÁMKY K ÚČETNÍM VÝKAZŮM

8.1 INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

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

Fond v současné době žádné takové nemovitosti přímo nevlastní.

8.2 ZÁSoby

Fond investuje do nemovitostních projektů s následným rozprodejem na koncové zákazníky. Tyto projekty jsou od samého počátku vykazovány jako zásoby, tj. aktiva držená za účelem jejich prodeje. Tyto nemovitosti jsou oceňovány na reálnou hodnotu, jak již bylo blíže popsáno v důležitých účetních úsudcích k přecenění zásob bodu 5.1.

v tis. Kč	31/12/2017	31/12/2016
Pozemky k výstavbě	60 683	89 154
Nemovitosti ve výstavbě	396 277	555 948
Nemovitosti dokončené a určené k prodeji	11 415	20 873
Zásoby celkem	468 375	665 975

V roce 2017 byla dokončena 2. a 3. Fáze II. etapy projektu Čakovický park představující výstavbu celkem 170 bytových jednotek a 153 parkovacích stání. V tomto roce byla zahájena výstavba 6., 7. a 8. Fáze II. etapy projektu Čakovický park, jejichž realizací vznikne 170 bytových jednotek a 166 parkovacích stání.

8.3 POHLEDÁVKY

OBCHODNÍ A JINÉ POHLEDÁVKY

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/12/2016
Odběratelé	1 879	217
Poskytnuté zálohy	1 197	1 110
Opravné položky	-	-127
Dohadné účty aktivní	-	1 109
Ostatní pohledávky	36	8
Pohledávky za státem	-	547
Obchodní a jiné pohledávky celkem	3 112	2 864

Pohledávky za odběrateli představují zejména pohledávky za zákazníky z titulu výstavby projektů, kterými jsou příspěvky na vybudování infrastruktury, podíly na nákladech s připojením do sítí elektřiny. Dále pak za dodání vody, tepla a elektřiny, nájemné a další služby.

Fond dále poskytuje zálohy na služby spojené s uvedením bytů do užívání a jejich užívání, tj. platby za energie, Společenství vlastníků domů, atp.

Fond k 31.12.2016 evidoval opravné položky ve výši 127 tis. Kč. Tyto byly původně tvořeny k pohledávkám po splatnosti a následně v roce 2017 rozpuštěny z důvodu úhrady části těchto pohledávek a nedobytnosti zbývajících pohledávek.

Reálná hodnota pohledávek odpovídá jejich čisté zůstatkové hodnotě.

8.4 NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/12/2016
Náklady příštích období	6	6
Příjmy příštích období	44	421
Náklady a příjmy příštích období celkem	50	427

8.5 PENÍZE

Společnost neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a většina finančních prostředků je držena na bankovních účtech, přičemž zůstatek je plně disponibilní pro využití Fondem. Vyjma účtu určeného k neinvestiční činnosti Fondu. Tento kryje zapisovaný základní kapitál Fondu ve výši 124 tis. Kč. Celkový stav peněžních prostředků ke dni 31. 12. 2017 činí 288 107 tis. Kč (2016: 283 654 tis. Kč).

8.6 ZÁVAZKY

OBCHODNÍ A JINÉ ZÁVAZKY

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/12/2016
Dodavatelé	28 047	36 385
Přijaté zálohy na byty	117 630	124 461
Zaměstnanci	2	1
Závazky vůči státu	68	-
Dohadné účty pasivní	659	551
Ostatní závazky	153	228
Obchodní a jiné závazky celkem	146 559	161 626

Ostatní závazky jsou zejména závazky z vyúčtování služeb minulého roku a závazky z titulu fondu oprav.

ODLOŽENÉ VÝNOSY A OSTATNÍ DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Ostatní dlouhodobé závazky ve výši 38 235 tis. Kč (2016: 38 359 tis. Kč) představují především zádržné, jež je závazkem Fondu jakožto investora vyplývající ze smluvních platebních podmínek, a jež představuje jištění za podmínku, že vzniknou vady díla nebo budou zjištěny nedodělky, které budou muset být zhotovitelem odstraněny. Toto zádržné představuje 10% z fakturovaných částek.

8.7 VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/12/2016
Výdaje příštích období	3 424	1 015
Výnosy příštích období	-	-
Výnosy a výdaje příštích období celkem	3 424	1 015

Největší položkou výdajů ve sledovaném období byly výdaje za poradenské a konzultační služby, výkon funkce a služby depozitáře.

8.8 ÚVĚRY A VÝPŮJČKY

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/12/2016
Dlouhodobé bankovní úvěry	142 202	170 660
Půjčky a úvěry od spřízněných osob	71 295	205 952
Celkem	213 497	376 611

Fond čerpal několik bankovních úvěrů od Raiffeisenbank a.s. v celkové výši včetně příslušenství 142.201.557,40 Kč, samotné příslušenství k datu účetní závěrky činilo 38.770,93 Kč, úroková sazba přijatých úvěrů se pohybuje od 2,84 % p. a. do 4,14 % p. a. a splatnost jednotlivých úvěrů nastane od 31. 12. 2020 do 31. 3. 2022.

Fond dále eviduje půjčku včetně příslušenství od společnosti NG Finance investiční fond ve výši 71.143.084,62 Kč. V roce 2017 došlo k částečnému splacení jistiny ve výši 123.715.902,82 Kč.

Uvedené úvěry a půjčka jsou vykazovány jako dlouhodobé.

8.9 VLOŽENÝ KAPITÁL A NEROZDĚLENÉ VÝSLEDKY

VLOŽENÝ KAPITÁL

V roce 2017 došlo ke snížení základního kapitálu ve výši 61 876 tis. Kč a zároveň k emisi nových investičních akcií ve stejné hodnotě.

Fond tak k 31.12.2017 vykazuje zapisovaný a splacený základní kapitál ve výši 124 tis. Kč, který je složen z 1 240 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě (2016: 62 000 tis. Kč).

Fond vydává investiční akcie za aktuální hodnotu investiční akcie vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných upisovatelem na účet fondu zřízený pro tento účel depozitářem fondu.

Fond k 31.12.2017 eviduje 3 098 760 ks vydaných investičních akcií, ISIN CZ0008042801.

Investiční akcie Fondu jsou od 16.5.2016 přijaty na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s.

NEROZDĚLENÉ VÝSLEDKY

Nerozdělené výsledky prezentované ve výkazu finanční situace zahrnují zejména nakumulované výsledky hospodaření uplynulých let. V průběhu sledovaného období došlo ke snížení rezervního fondu, který byl převeden do nerozdělených (kumulovaných) zisků. Zároveň byl vyplacen podíl na zisku společností NG Finance investiční fond a.s. a NG Holding, a.s.

<i>v tis. Kč</i>	2017	2016
K 1. lednu	219 690	180 679
Převod čistého zisku	47 833	29 144
Opravy chyb minulých období	-	9 867
Převod z rezervního fondu	60 000	-
Vyplacený podíl na zisku	-30 000	-
K 31. prosinci	267 523	219 690

8.10 ZISK Z PRODEJE BYTOVÝCH JEDNOTEK

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/12/2016
Tržby z prodeje bytových jednotek	473 439	225 121
Náklady na prodané bytové jednotky	-342 820	-169 322
Celkem	130 619	55 799

8.11 SPRÁVNÍ A VŠEOBECNÉ NÁKLADY

SPRÁVNÍ NÁKLADY

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/12/2016
Náklady na odměny statutárního auditu	98	116
z toho:		
- náklady na povinný audit účetní závěrky	98	116
Právní a notářské služby	326	310
Odměna za výkon obhospodařování/administrace	1 009	660
Služby depozitáře	360	360
Ostatní správní náklady	4 990	695
Celkem	6 783	2 141

Úplata za výkon činnosti Obhospodařovatele, kterou vykonává společnost AVANT investiční společnost, a.s., její výše, způsob výpočtu a splatnost jsou uvedeny ve smlouvě o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu akciové společnosti.

Fond platil poplatek depozitáři za každý započatý měsíc v souladu s depozitářskou smlouvou, která v daném účetním období vykonávala Česká spořitelna a.s.

Ostatní správní náklady fondu tvoří zejména náklady na stanovení hodnoty investičních akcií, náklady na znalecké posudky a poradenské a konzultační služby, služby vedení účetnictví, vedení evidence emise, atp.

NÁKLADY NA ZAMĚSTNANCE

Mzdy a odměny zaměstnanců

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/12/2016
Mzdové náklady	16	13
Sociální a zdravotní pojištění	-	-
Ostatní sociální náklady	-	-
Celkem	16	13

Průměrný počet zaměstnanců a členů orgánů Společnosti

	31/12/2017	31/12/2016
Zaměstnanci	-	-
Počet členů statutárního orgánu	1	1
Počet členů dozorčí rady	3	3
Celkem	4	4

VŠEOBECNÉ NÁKLADY

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/12/2016
Daně a poplatky	404	174
Spotřeba energií a tepla	1 062	684
Opravy a údržba majetku	307	615
Propagace a reklama	748	-
Řízení prodeje	5 568	-
Celkem	8 089	1 473

8.12 FINANČNÍ NÁKLADY A VÝNOSY

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/12/2016
Úrokové náklady	15 216	15 506
Ostatní finanční náklady	3 405	3 116
Finanční náklady celkem	18 621	18 622
Úrokové výnosy	-	26
Ostatní finanční výnosy	-	-
Finanční výnosy celkem	-	26

Úrokové náklady představují úroky z přijatých bankovních úvěrů a výpůjček. Ostatní finanční náklady jsou poplatky spojené s vedením bankovních úvěrů.

Ostatní finanční výnosy představují přijaté úroky z bankovních účtů.

8.13 OSTATNÍ NÁKLADY

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/12/2016
Vyúčtování služeb	852	1 688
Správa objektů	18	33
Pokuty a sankce	60	206
Ostatní provozní náklady	257	142
Celkem	1 187	2 069

Ostatní provozní náklady představují především náklady na pojistné a odpis pohledávek.

8.14 OSTATNÍ VÝNOSY

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/12/2016
Ostatní provozní výnosy	1 917	2 481
Celkem	1 917	2 481

Ostatní provozní výnosy představují zejména příspěvky na náklady na vybudování infrastruktury.

8.15 ZMĚNA REÁLNÉ HODNOTY ZÁSOB

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/12/2016
Změna reálné hodnoty zásob	-82 300	14 772
Celkem	-82 300	14 772

8.16 DANĚ ZE ZISKU

Splatná a odložená daň je kalkulována z daňového zisku Fondu, který je zdaňován daňovou sazbou ve výši 5 % s ohledem na statut veřejně obchodované investiční společnosti.

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/12/2016
Daň ze zisku vykázaná ve výsledku hospodaření		
Splatná daň běžného roku zúčtovaná do nákladů	6 597	1 509
Odložená daň zaúčtovaná do nákladů v běžném roce	-	-
Celkem	6 597	1 509

Daň ze zisku vykázaná v ostatním úplném výsledku		
Odložená daň z přecenění oceň. rozdílu z fúze	19	40
Celkem	19	40

DAŇOVÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/12/2016
Splatná daň		
Pohledávka z vrácení daní	-	777
Daňový závazek	2 775	-
Celkem	2 775	777

Odložená daň		
Odložená daňová pohledávka	-	-
Odložený daňový závazek	59	40
Celkem	59	40

Vykázaná odložená daň vychází z oceňovacích rozdílů z přecenění fúze se společností MAIBLE, s.r.o., která proběhla do Fondu k rozhodnému dni 1.10.2014.

9 ZISK NA AKCII

Fond vydává (kromě zakladatelských akcií) dva druhy investičních akcií:

- Prioritní investiční akcie
- Výkonnostní investiční akcie

Cílem Fondu je poskytnout jednomu druhu investičních akcií (a jedné skupině akcionářů), a to prioritním investičním akciím, přednostní podíl na zisku do výše 5,1 % p.a. Prioritním investičním akciím je dle statutu stanovené minimální zhodnocení 5,1 % p.a., které je zároveň jejich maximálním zhodnocením.

Změna fondového kapitálu společnosti (výsledek hospodaření + přecenění aktiv) se tedy prioritně přiřazuje na fondový kapitál prioritních investičních akcií tak, aby tyto dosáhly zhodnocení 5,1 % p.a. Zisk na akcii u prioritních investičních akcií by tedy měl dosáhnout 5,1 % p.a.

Zbývající změna fondového kapitálu společnosti se přiřazuje na fondový kapitál výkonnostních investičních akcií, které tak mohou dosáhnout vyššího nebo i nižšího zhodnocení (zisku na akcii) než prioritní investiční akcie.

Toto stanovené zhodnocení 5,1 % p.a. prioritních investičních akcií může být hrazeno i na úkor redistribuovatelné části fondového kapitálu připadajícího na výkonnostní investiční akcie. Zmíněné minimálního zhodnocení prioritních investičních akcií je podmíněno existencí dostatečné části fondového kapitálu připadajícího na výkonnostní investiční akcie. Pokud by vlivem nepříznivého hospodářského výsledku Fondu nebo jiné okolnosti došlo k takovému poklesu části fondového kapitálu připadajícího na výkonnostní investiční akcie, který by redistribuci neumožňoval, pak platí, že minimální zhodnocení není ani zajištěno ani zaručeno a může dojít i k poklesu hodnoty prioritní investiční akcie.

Hodnoty akcií k 31.12.2017:

Hodnota jedné prioritní investiční akcie (PIA) = 124,9853 Kč

Hodnota jedné výkonnostní investiční akcie (VIA) = 111,9384 Kč

10 ŘÍZENÍ KAPITÁLU

Investičním cílem Fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Fondu, a to na základě investic do nemovitostních projektů s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem v rámci Evropské unie.

Dostatečná výše vlastního kapitálu představuje pro investory určitou záruku, že jim bude jejich investice v pořádku vyplacena zpět. Řízení kapitálu Fondu je prováděna za účelem ochrany schopnosti pokračovat v činnosti Fondu po časově neomezenou dobu při maximalizaci výnosů akcionářů. Dále za účelem udržovat optimální poměr vlastních a cizích zdrojů.

Velikost kapitálové struktury by měla být dána objemem aktiv skutečně potřebných pro podnikatelskou činnost Fondu, tj. vlastní zdroje by měly pokud možno převyšovat cizí zdroje. V krajním případě by se měly vlastní a cizí zdroje rovnat.

Je nutné odlišovat náklady na pořízení kapitálu a náklady spojené s jeho držbou, tj. náklady pořízení kapitálu vlastního i cizího.

Fond sleduje zdroje financování na základě poměru vlastních a cizích zdrojů počítaného jako poměr čistého dluhu na celkovém kapitálu. Čisté cizí zdroje jsou počítány jako celkové závazky (včetně úvěrů a půjček, závazků z obchodního styku, jež jsou vykázány ve výkazu finanční situace) snížené o stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů. Celkový kapitál je kalkulován jako vlastní kapitál vykázaný ve výkazu finanční situace plus čisté cizí zdroje.

POMĚR VLASTNÍCH A CIZÍCH ZDROJŮ

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/12/2016
Celkové závazky	404 547	577 651
Minus: peníze a peněžní ekvivalenty	-288 107	-283 654
Čistý dluh	116 440	293 997
Vlastní kapitál	355 096	376 046
Celkový kapitál	471 537	670 044
Poměr vlastního a celkového kapitálu	75,31 %	56,12 %

11 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/12/2016
Půjčky od spřízněných stran		
NG Finance investiční fond a.s. - jistina	71 143	194 859
NG Finance investiční fond a.s. - úrok	152	11 091
M & K Development, a.s. - úrok	-	2
Celkem	71 295	205 952

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/12/2016
Náklady na úroky z půjček		
NG Finance investiční fond a.s.	10 345	10 682
M & K Development, a.s.	-	2
Celkem	10 345	10 684

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/12/2016
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky		
NG Management, s.r.o.	2 860	-
NG Real Estate, a.s.	243	-
Celkem	3 103	-

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/12/2016
Náklady		
NG Management, s.r.o.	4 364	-
NG Real Estate, a.s.	27 112	24 370
Celkem	31 476	24 370

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/12/2016
Pohledávky z obchodních vztahů a jiné pohledávky		
NG Holding, a.s.	1 815	-
NG Real Estate, a.s. – nezúčtované zálohy	3 405	2 714
Celkem	5 220	-

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/12/2016
Výnosy		
NG Holding, a.s.	1 500	-
Celkem	1 500	-

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/12/2016
Výplata podílu na zisku		
NG Finance investiční fond a.s.	3 048	-
NG Holding, a.s.	26 952	-
Celkem	30 000	-

12 ODMĚNY KLÍČOVÉHO VEDENÍ

Fond 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.

13 HODNOCENÍ RIZIK

Fond je vystaven rizikovým faktorům, které jsou všechny blíže podrobně popsány ve statutu Fondu. Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Fondu je strategie řízení těchto rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je přijatý limitní systém definující soustavu limitů pro jednotlivé rizikové expozice. V rámci strategie řízení rizik jsou sledovaná rizika roztržena tak, aby bylo zabezpečeno, že jsou sledována a vhodně ošetřena rizika nejméně v oblastech rizik koncentrace, rizika nedostatečné likvidity, rizik protistran, tržních a operačních rizik.

Pro posouzení současné a budoucí finanční situace podniku mají z uvedených kategorií největší význam následující rizika:

Tržní riziko

Tržní riziko vyplývá z vlivu změny vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Fondu. Tento vývoj závisí na změnách makroekonomické situace a je do značné míry nepředvídatelný. Význam tohoto rizika se dále zvyšuje tím, že Fond je fondem kvalifikovaných investorů zaměřeným v souladu se svým investičním cílem, uvedeným ve statutu Fondu, na specifickou oblast investic a tedy dochází i k zvýšení rizika koncentrace. Za této situace mohou selhat tradiční modely moderního řízení tržního rizika portfolia směřující k maximalizaci výnosu při minimalizaci rizika. Tyto modely předpokládají minimalizaci rizika zejména diverzifikací portfolia, jejíž míra je však v portfoliu Fondu, s ohledem na uvedené zaměření na úzkou investiční oblast, nutně menší. I když ve sledovaném období nedošlo k významným dopadům expozice fondu vůči tržnímu riziku do jeho finanční situace je, s ohledem na uvedené, nutno zdůraznit, že historická výkonnost není zárukou a dostatečným měřítkem výkonnosti budoucí.

Na konci účetního období fond evidoval hodnotu nemovitostí ve výši 468 mio Kč, což činilo 61,66% portfolia.

Tržní riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako střední.

Úrokové riziko

Úrokové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou výše úrokových sazeb či změnou spotové bezrizikové výnosové křivky určité měny. Jedná se o dopad na hodnotu úrokově citlivých aktiv a pasiv společnosti. Obecně jde tedy o možnost vzniku ztrát a zisků vyplývajících z budoucích změn úrokových měr.

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Riziko měnové

Měnové riziko spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu.

Na konci účetního období fond neevidoval žádnou významnou expozici denominovanou v cizí měně.

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

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

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

Vzhledem ke skutečnosti, že fond na konci účetního období neevidoval celkovou expozici z titulu poskytnutých úvěrů, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Riziko nedostatečné likvidity

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

Riziko nedostatečné likvidity je řízeno prostřednictvím sledování vzájemné vyváženosti objemu likvidních aktiv ve vztahu k velikostem a časovým strukturám závazků a pohledávek tak, aby Fond byl v kterýkoli okamžik schopen plnit všechny svoje aktuální a předvídatelné závazky. Na konci účetního období fond evidoval zůstatek prostředků na běžných účtech ve výši 288 mio Kč, což činilo 34% portfolia.

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Riziko vypořádání

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

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

14 PODMÍNĚNÁ AKTIVA A PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

Fond 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.

15 UDÁLOSTI PO ROZVAHOVÉM DNI

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

16 SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 23. dubna 2018.

Podpis statutárního zástupce:



Mgr. Robert Robek
Zastupující při výkonu funkce
AVANT investiční společnost, a.s.

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

Zpráva o vztazích za účetní období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017

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.**

IČO: **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: **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: **Celé účetní období**

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Přímo:

Osoba: **NG Real Estate, a.s. (do 1.1.2018 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) 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)

M & K Real Estate, a. s.	Smlouva o zajištění řízení inženýringu pozemků	Uhrazená odměna	1.771.440,00 Kč
M & K Real Estate, a. s.	Smlouva o zajištění řízení klientských změn	Uhrazená odměna	1.933.876,44 Kč
M & K Real Estate, a. s.	Smlouva o zajištění koordinace realizace stavebních dodávek a řízení tendrů	Uhrazená odměna	3.833.280,00 Kč
M & K Real Estate, a. s.	Smlouva o zajištění řízení prodeje a marketingu	Uhrazená odměna	9.303.330,40 Kč
M & K Real Estate, a. s.	Smlouva o projektovém řízení	Uhrazená odměna	9.583.200,00 Kč
M & K Real Estate, a. s.	Smlouva o zhotovení projektové dokumentace a ostatních činnostech	Uhrazená odměna	5.511.367,04 Kč

NG Finance investiční fond, a.s.	Smlouva o úvěru	Úroky z půjčky 01/17 – 12/17.	10.344.764,38 Kč
NG Management, s. r. o.	Smlouva o poskytování poradenských a konzultačních služeb	Uhrazená odměna	2.420.000,00 Kč

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
M & K Real Estate, a. s.	Smlouva o poskytnutí služby	31. 12. 2015	Odměna	Služba
M & K Real Estate, a. s.	Smlouva o poskytnutí služby	31. 12. 2015	Odměna	Služba
M & K Real Estate, a. s.	Smlouva o poskytnutí služby	31. 12. 2015	Odměna	Služba
M & K Real Estate, a. s.	Smlouva o poskytnutí služby	31. 12. 2015	Odměna	Služba
M & K Real Estate, a. s.	Smlouva o poskytnutí služby	31. 12. 2015	Odměna	Služba
M & K Real Estate, a. s.	Smlouva o poskytnutí služby	31. 12. 2015	Odměna	Služba
NG Finance investiční fond, a.s.	Smlouva o úvěru	17. 12. 2015	Úrok	Úvěr
NG Holding, a.s.	Dohoda o ručení a souvisejících ujednáních	28. 5. 2014	Ručení	Odměna
NG Management, s. r. o.	Smlouva o poskytování poradenských a konzultačních služeb	9. 10. 2017	Odměna	Služba

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 a. 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 ředitel společnosti tímto prohlašuje, že:

- informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pocházejí z vlastní činnosti představenstva ovládané osoby anebo 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. Robert Robek**
 Funkce: **pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti**
AVANT investiční společnost, a.s.
 Dne: **30.3.2018**

Podpis:



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

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (tis. CZK)	Reálná hodnota k rozvahovému dni (tis. CZK)
Hlavním aktivem fondu developerský projekt Čakovický park nabízející převážně residenční, ale také komerční nemovitosti.		
TRŽNÍ HODNOTA DOKONČENÝCH JEDNOTEK V DOMECH LM, GH, N, EF a CD BEZ POZEMKŮ	10.974	3.785
HODNOTA POMĚRNÉ ČÁSTI POZEMKŮ K DOKONČENÝM JEDNOTKÁM V DOMECH LM, GH, N, EF a CD	572	1.386
TRŽNÍ HODNOTA ROZESTAVĚNÝCH JEDNOTEK V BYTOVÝCH DOMECH, PR, A, B, S a T BEZ POZEMKŮ	204.874	387.759
HODNOTA POMĚRNÉ ČÁSTI POZEMKŮ K ROZESTAVĚNÝM JEDNOTKÁM V BYTOVÝCH DOMECH PR, A, B, S a T	109.438	50.841
TRŽNÍ HODNOTA PLÁNOVANÉ REKONSTRUKCE STAVENIŠTĚ – DŮM SEDMIKRÁSKA BEZ POZEMKŮ	2.126	12.744
HODNOTA POMĚRNÉ ČÁSTI POZEMKŮ K PLÁNOVANÉ REKONSTRUKCI STAVENIŠTĚ – DŮM SEDMIKRÁSKA	1.668	8.456
Provizorní staveništní komunikace	17.233	0

Příloha č. 5 – Informace o společnostech, ve kterých byly členové správních, řídících a dozorčích orgánů fondu a rovněž členové jeho vrcholového vedení členy správních, řídících a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech a stejné informace o bývalých členech správních, řídících a dozorčích orgánů fondu či vrcholového vedení fondu, kteří byli členy orgánů fondu alespoň po určitou část účetního období

Čestné prohlášení člena pověřeného zmocněnce společnosti

AVANT investiční společnost, a.s.

ve funkci statutárního ředitele společnosti

První rezidenční, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
(„fond“)

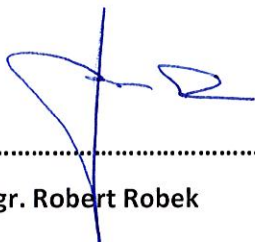
V Praze dne 23. 4. 2018

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 regulatorních 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, řídících, 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	Ano
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
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	Ano
BOHEMIA investiční fond, a.s., IČO: 037 54 774	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
KKIG investiční fond s proměnným základním kapitálem, 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
BHS GERMAN REAL ESTATE FUND SICAV, a.s., IČO: 055 04 643	Pověřený zmocněnec	Ano
BHS TOTAL RETURN FUND SICAV, a.s., IČO: 055 04 660	Pověřený zmocněnec	Ano

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	Ano
CZECH PrivateCapital Real Estate SICAV, a.s., IČO: 060 38 697	Pověřený zmocněnec	Ano

Čestné prohlášení

člena správní rady společnosti

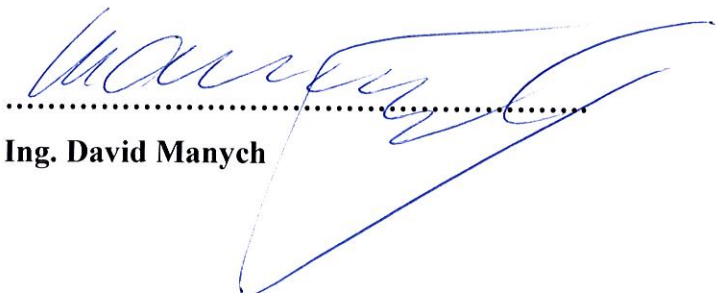
První rezidenční, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („fond“)

V Praze dne 21. 4. 2017

Já, níže podepsaný **Ing. David Manych** nar. **8. června 1978**, bytem **Smrčinská 3238/6, Smíchov, 150 00 Praha 5**, 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.



Ing. David Manych

Informace o společnostech, ve kterých byl Ing. David Manych členem správních, řídících, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

Společnost	Angažmá	Trvání angažmá
Avant Consulting , a.s. IČO: 290 03 610	Člen dozorčí rady	2. 10. 2014 - 21. 10. 2014
AVANT investiční společnost, a.s. IČO: 275 90 241	Člen dozorčí rady	26. 8. 2014 - 22. 10. 2014
EC Financial Services, a.s. IČO: 242 43 744	Předseda dozorčí rady	5. 1. 2014 - doposud
ORION 001, a.s. IČO: 279 60 021	Člen dozorčí rady	4. 8. 2014- doposud
První rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 241 30 249	Člen správní rady	31. 3. 2016 - doposud
NATLAND Group, SE IČO: 029 36 992	Člen dozorčí rady	22. 12. 2015 - doposud
NG Management, s.r.o. IČO: 030 18 164	Člen statutárního orgánu - jednatel	20. 5. 2014 - doposud
NG Holding, a.s. IČO: 030 18 776	Člen dozorčí rady	20. 5. 2014 - doposud
NG Finance investiční fond, a.s. IČO: 030 73 899	Člen dozorčí rady	4. 6. 2014 - doposud
NG Real Estate, a.s. IČO: 031 36 949	Člen dozorčí rady	24. 6. 2014 - doposud
BESODEIA, s.r.o. IČO: 032 11 771	Člen statutárního orgánu - jednatel	14. 11. 2016 - doposud
Česká hlava PROJEKT z. ú. IČO: 036 78 059	Člen dozorčí rady	2. 1. 2015 - 4. 5. 2017
Czech Private Capital Financial Services, a.s. IČO: 059 21 287	Člen statutárního orgánu – předseda představenstva	13. 4. 2017 - doposud
NEY Spořitelní družstvo, a.s. IČO: 261 37 755	Předseda kontrolní komise	19. 6. 2014 - doposud

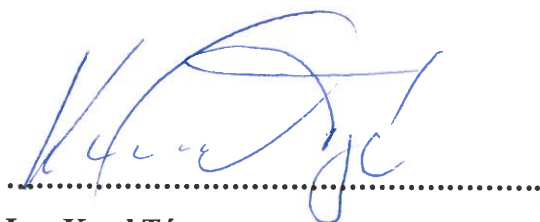
Čestné prohlášení
člena správní rady společnosti
První rezidenční, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
(„fond“)

V Praze dne 27.3.2018

Já, níže podepsaný **Ing. Karel Týc** nar. **26. října 1968**, bytem **Březovská 486, 252 45 Zvole**, 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, s výjimkou společnosti Orion Acquisition Capital, a.s. IČO: 24286354 (funkce krizového manažera – člena představenstva, insolvenční řízení ukončeno restrukturalizací, společnost následně vymazána z OR na základě ukončení likvidace).

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



Ing. Karel Týc

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

Společnost	Angažmá	Trvání angažmá
NG Real Estate, a.s. IČO 03136949	Člen statutárního orgánu / představenstva	24.6.2014 – aktivní
NG Holding, a.s. IČO 03018776	Člen statutárního orgánu	20.5.2014 – 27.2.2017
Natland Group SE IČO 02936992	Člen statutárního orgánu	24.4.2014 – 27.2.2017
První residenční investiční fond s proměnný základním kapitálem, a.s. IČO 24130249	Člen dozorčí rady Člen správní rady	17.6.2011 – 31.3.2016 31.3.2016 - aktivní
PRAGUE CITY GOLF CLUB z.s. IČO: 270 17 966	Člen kontrolního orgánu	29.3.2016 - aktivní
Bára help s.r.o. IČO: 28491831	Člen statutárního orgánu	26.11.2008 – 29.10.2012
Express Cash s.r.o. IČO: 27660117	Člen statutárního orgánu	16.3.2007 - 12.11.2012
ORION 001, a.s. 27960021	Člen statutárního orgánu Člen představenstva	12.2.2013-24.6.2014 5.4.2016 – aktivní
MKDB s.r.o. IČO:27642330	Člen statutárního orgánu	11.1.2007 – aktivní
M&K Park s.r.o. IČO:27224945	Člen statutárního orgánu	16.3.2005 - aktivní
BCMK, s.r.o. IČO: 28491653	Člen statutárního orgánu	26.11.2008 – 27.3.2014
Orion Acquisition Capital, a.s. v likvidaci IČO: 24268354	Člen statutárního orgánu	21.2.2013 – 12.7.2016
Harfa s.r.o. IČO: 25060341	Člen statutárního orgánu	19.12.2007-20.1.2016
MAIBLE, s.r.o. IČO 27660133	Člen statutárního orgánu/ jednatel	22.3.2007 – 21.9.2015
APMK .s.r.o. IČO: 27871711	Člen statutárního orgánu	21.3.2007 - 14.2.2012
Stalona, a.s. IČO: 26929996	Člen statutárního orgánu	21.2.2013 -29.11.2013
Primed, spol. s.r.o. IČO: 48024856	Člen statutárního orgánu	20.3.2014—3.2.2015
M&K Development , a.s. IČO:27079503	Člen statutárního orgánu	1.2.2005 – 19.12.2017
M&K WEST, s.r.o. IČO:27212971	Člen statutárního orgánu	25.5.2005 – aktivní
A VEST, a.s. IČO:60196998	Člen statutárního orgánu	21.2.2013 - 30.12.2013
Czech Private Capital Real Estate SICAV, a. s. IČO:06038697	Člen správní rady	21. 6. 2017 - aktivní

Čestné prohlášení člena pověřeného zmocněnce společnosti

AVANT investiční společnost, a.s.

ve funkci statutárního ředitele společnosti

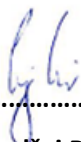
První rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („fond“)

V Praze dne 30. 3. 2018

Já, níže podepsaný **Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA**, nar. **18. 3. 1983**, bytem **Rolnická 56, Pudlov, 735 51 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 regulatorních orgánů.



.....
Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA

Informace o společnostech, ve kterých byl Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA členem správních, řídících, dozorních 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	jednatel	Ne
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	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
BOHEMIA investiční fond, a.s., IČO: 037 54 774	Pověřený zmocněnec	Ano
ENGINE CLASSIC CARS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 037 60 073	Pověřený zmocněnec	Ano
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
FILM INDUSTRY FUND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 05479819	Pověřený zmocněnec	Ano
BHS GERMAN REAL ESTATE FUND SICAV, a.s., IČO: 055 04 643	Pověřený zmocněnec	Ano
Richfox Capital Funds SICAV, a.s., IČO: 05641497	Pověřený zmocněnec	Ano
NC Červené vršky s.r.o., IČO: 05765633	Jednatel	Ano
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

Čestné prohlášení

člena správní rady společnosti

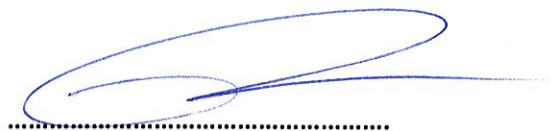
První rezidenční, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („fond“)

V Praze dne 27.3.2018

Já, níže podepsaný **Tomáš Raška, MBA, LL.M.** nar. **23. 5. 1978**, bytem **Pod rovinou 659/3, Krč, 140 00 Praha 4**, 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.



Tomáš Raška, MBA, LL.M.

Informace o společnostech, ve kterých byl Tomáš Raška, MBA, LL.M. členem správních, řídících, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

Společnost	Angažmá	Trvání angažmá
VISTORIA CZ a.s. IČO:25110997	Člen dozorčí rady	25.8.2010 - 23.1.2012 23.1.2012 - 10.5.2014
První residenční investiční fond s proměnný základním kapitálem, a.s. IČO 24130249	Člen správní rady	31.3.2016 - aktivní
První residenční investiční fond s proměnný základním kapitálem, a.s. IČO: 24130249	Předseda dozorčí rady	17.6.2011 - 13.8.2012 13.8.2012 - 21.7.2014 16.10.2015 - 31.3.2016
MIND FORGE Group, SE IČO: 05101603	Člen dozorčí rady	23.5.2016 - aktivní
Natland Group SE IČO 02936992	Člen statutárního orgánu	24.4.2014 - aktivní
NG Management, s.r.o. IČO:03018164	Člen statutárního orgánu	23.3.2016 - aktivní
NG Holding, a.s. IČO 03018776	Člen statutárního orgánu	20.5.2014 - aktivní
NG Finance investiční fond, a.s. IČO:03073866	Člen dozorčí rady	4.6.2014 - aktivní
Česká hlava Projekt z.ú. IČO:03678059	Člen správní rady	2.1.2015 - 29.9.2015
Jan Paukert Láhůdkářství, s.r.o. IČO:03689387	Člen statutárního orgánu	17.3.2015 - 31.7.2017
AE PPC, as.s. IČO:05213371	Člen dozorčí rady	1.7.2016 - aktivní
CleverFarm, s.r.o. IČO: 05215480	Člen dozorčí rady	1.7.2016 - 1.1.2018
AE ACQUISITION I, a.s. IČO: 05188636	Člen dozorčí rady	22.6.2016 - aktivní
Czech Private Capital a.s. IČO:05858194	Člen statutárního orgánu	27.2.2017 - aktivní
Czech Private Capital Financial Services a.s. IČO:05921287	Člen dozorčí rady	13.4.2017 - aktivní
Czech Private Capital Financial Services a.s. IČO:05921287	Člen statutárního orgánu	15.3.2017 - 13.4.2017
Klíka – BP, a.s. IČO: 25555316	Člen dozorčí rady	24.2.2015 - aktivní
NG AQ Slovakia, a.s. IČO: 24147885	Člen dozorčí rady	6.6.2014 - aktivní
Nouzov Mansion, a.s. IČO: 24788252	Člen dozorčí rady	28.12.2010 - 22.6.2012
ENERGY 21 a.s. IČO: 27865789	Člen dozorčí rady	10.6.2009 - 3.11.2010
Taiko, a.s. IČO: 27170608	Člen dozorčí rady	14.4.2010 - 12.5.2012
Česká hlava Fond, a.s. v likvidaci IČO: 24239739	Člen statutárního orgánu	30.10.2012 - 12.7.2016
HORBET, a.s. IČO: 27620719	Člen dozorčí rady	26.6.2009 - 2.11.2013
HORBET, a.s. IČO: 27620719	Člen dozorčí rady	29.11.2013 - 14.5.2015
MISS AEROBIK, a.s. v likvidaci IČO: 28507100	Člen dozorčí rady	10.7.2009 - 29.11.2013
MISS AEROBIK, a.s. v likvidaci IČO: 28507100	Člen dozorčí rady	29.11.2013 - 20.5.2014
N.R.P, a.s. IČO: 28252721	Člen správní rady	5.5.2014 - aktivní

GLADIUS uzavřený investiční fond, a.s. v likvidaci IČO: 24760714	Člen dozorčí rady	8.11.2010 - 11.4.2013
Mained Equity, a.s. IČO: 24788716	Člen dozorčí rady	28.12.2010 - 6.6.2012
AVANT consulting, a.s. IČO: 29003610	Člen dozorčí rady	3.12.2012 - 2.10.2014
BAAE Lease, a.s. IČO: 29054460	Člen statutárního orgánu	29.11.2013 - 11.11.2014
BAAE Lease, a.s. IČO: 29054460	Člen statutárního orgánu	11.11.2014 - 9.12.2016
The Duke of Edinburghs International Award Czech Republic Foundation, o.p.s. IČO: 29143462	Člen statutárního orgánu	17.12.2012 - 30.5.2014
The Duke of Edinburghs International Award Czech Republic Foundation, o.p.s. IČO: 29143462	Člen správní rady	17.12.2012 - 30.5.2014
NG Majetková a.s. IČO: 29053455	Člen statutárního orgánu	2.1.2014 - 18.11.2015
NG Majetková a.s. IČO: 29053455	Člen správní rady	18.11.2015 - aktivní
NG Majetková a.s. IČO: 29053455	Ředitel	18.11.2015 - aktivní
NG Majetková a.s. IČO: 29053455	Člen dozorčí rady	16.12.2013 - 2.1.2014
N-Reality, a.s., v likvidaci IČO: 271 87 519	Předseda	13.10.2004 - 2.11.2011
BELLO spol. s r.o. IČO: 63149061	Člen statutárního orgánu	9.10.2015 - aktivní
AVANT investiční společnost, a.s. IČO: 27590241	Člen dozorčí rady	9.8.2012 - 30.6.2014
AVANT investiční společnost, a.s. IČO: 27590241	Člen dozorčí rady	26.8.2014 - 20.10.2015
AVANT investiční společnost, a.s. IČO: 27590241	Člen dozorčí rady	26.3.2010 - 15.11.2012
AVANT investiční společnost, a.s. IČO: 27590241	Člen dozorčí rady	20.10.2015 - aktivní
PPC Energy CZ, a.s. IČO: 29006384	Člen dozorčí rady	22.9.2016 - aktivní
EUKARYOTA, a.s. IČO: 28981863	Člen dozorčí rady	8.11.2010 - 1.7.2014
EUKARYOTA, a.s. IČO: 28981863	Člen dozorčí rady	8.11.2010 - 29.11.2013
EC Financial Services, a.s. IČO: 24243744	Člen dozorčí rady	15.11.2012 - 5.1.2014
EC Financial Services, a.s. IČO: 24243744	Předseda, Člen statutárního orgánu	5.1.2014 - 7.1.2015
EC Financial Services, a.s. IČO: 24243744	Člen dozorčí rady	7.1.2015 - 25.11.2016
Pražské služby, a.s. IČO: 60194120	Člen dozorčí rady	3.8.2011 - 7.2.2012
PROMINECON HOLDING N.V., organizační složka IČO: 24199290	Statutární orgán zřizovatele	3.4.2013 - 30.6.2015
NFES, a.s. IČO: 24140244	Člen statutárního orgánu	27.7.2011 - 3.1.2013
MIST a.s. IČO: 26107261	Člen statutárního orgánu	14.9.2010 - 24.11.2010
Česká hlava PROMO s.r.o. IČO: 61459186	Společník	27.11.2013 - 8.4.2015
BYTY ČAKOVICE, a.s. IČO: 27659682	Člen dozorčí rady	

NATLAND GROUP LIMITED, organizační složka IČO: 24657638	Statutární orgán zřizovatele	12.1.2012 - 29.11.2013
NATLAND GROUP LIMITED, organizační složka IČO: 24657638	Statutární orgán zřizovatele	29.1.2013 - 6.11.2015
NATLAND GROUP LIMITED, organizační složka IČO: 24657638	Statutární orgán zřizovatele	6.11.2015 - 29.6.2016
EGSETT a.s. IČO: 24291056	Člen dozorčí rady	11.12.2012 - 12.12.2013
ORION 001, a.s. IČO: 27960021	Člen dozorčí rady	4.8.2014 - aktivní
PMC FACILITY a.s. IČO: 48036242	Člen dozorčí rady	30.1.2012 - 16.7.2014

Čestné prohlášení člena pověřeného zmocněnce společnosti

AVANT investiční společnost, a.s.

ve funkci statutárního ředitele společnosti

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

(„fond“)

V Praze dne 23. 4. 2018

Já, níže podepsaný **Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer**, nar. 25. 6. 1971, bytem Chrudimská 2526/2a, 130 00 Praha 3, 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.



.....
Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer

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

Společnost	Angažmá	Trvání angažmá
AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241	Člen statutárního orgánu	Ano
AVANT Consulting, a.s. IČO : 290 03 610	Člen statutárního orgánu	Ano
PILSENINVEST SICAV, IČO: 285 50 536	Pověřený zmocněnec	Ano
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 242 61 386	Pověřený zmocněnec	Ne
Good value Investments 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	Ne
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 035 32 534	Pověřený zmocněnec	Ne
FIO záruční, a.s., IČO: 276 50 928	Člen statutárního orgánu	Ne
PREVALENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 036 09 260	Pověřený zmocněnec	Ne
Společenství vlastníků Herčíkova 8, Brno, IČO: 293 13 759	Pověřený zmocněnec	Ne
FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 042 03 241	Pověřený zmocněnec	Ne
KKIG investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 051 75 925	Pověřený zmocněnec	Ano
SPM FINANCE investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 053 43 038	Pověřený zmocněnec	Ano
DOMOPLAN, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 056 70 047	Pověřený zmocněnec	Ano
BHS TOTAL RETURN FUND SICAV, a.s., IČO: 055 04 660	Pověřený zmocněnec	Ano
Scandecor Czech Republic s.r.o. a.s., IČO: 447 92 808	jednatel	Ano
Společenství vlastníků k Chlumu 243, 244, Dýšina, IČO : 263 31 853	Pověřený zmocněnec	Ano
Společenství vlastníků domu č.p. 369, Záhřebská 3, Praha2- Vinohrady IČO : 267 80 402	Člen statutárního orgánu	Ne
Společenství vlastníků jednotek Žitná 1474/23, Brno, IČO : 293 15 239	Pověřený zmocněnec	Ne
K-INVEST uzavřený investiční fond, a.s., IČO: 242 49 319	Pověřený zmocněnec	Ne
MOF INVEST uzavřený investiční fond, a.s., IČO: 242 23 824	Pověřený zmocněnec	Ano
AVANT ENERGY investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 042 60 732	Pověřený zmocněnec	Ano
AVANT Private Equity investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.,	Pověřený zmocněnec	Ano

IČO: 043 53 447		
RENDIT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 044 72 411	Pověřený zmocněnec	Ano
Czech Capital RE Fund SICAV, a.s., IČO: 052 2 634	Pověřený zmocněnec	Ano
SPIILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 051 94 148	Pověřený zmocněnec	Ano
CORE CAPITAL investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 049 95 589	Pověřený zmocněnec	Ano
USE IT UP investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 053 60 978	Pověřený zmocněnec	Ne
FAMILY ACE SICAV, a.s., IČO: 052 98 296	Pověřený zmocněnec	Ano
VALOUR investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 055 74 005	Pověřený zmocněnec	Ano
CZECH DEVELOPMENT GROUP investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 058 15 533	Pověřený zmocněnec	Ano
RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s., IČO: 058 70 160	Pověřený zmocněnec	Ano
CZECH Private Capital Real Estate SICAV, a.s., IČO: 060 38 697	Pověřený zmocněnec	Ne
TUTAMEN SICAV, a.s., IČO: 059 789 528	Pověřený zmocněnec	Ne
Byty Řečkovice, a.s. v likvidaci, IČO: 243 04 271	Pověřený zmocněnec	Ne
Společenství vlastníků jednotek Žitná 21, Brno, IČO : 293 59 163	Pověřený zmocněnec	Ne
FQI CAPITAL, a.s. IČO : 041 77 967	Pověřený zmocněnec	Ne
BOHEMIA Real Estate Investment Fund SICAV, a.s. IČO : 065 61 705	Pověřený zmocněnec	Ano
Tourbillon Invest SICAV, a.s. IČO : 060 81 436	Pověřený zmocněnec	Ano
Fond Českého Bydlení SICAV, a.s. IČO : 068 72 778	Pověřený zmocněnec	Ano
Českomoravský fond SICAV, a.s. IČO : 064 09 768	Pověřený zmocněnec	Ano
FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO : 042 03 241	Pověřený zmocněnec	Ne