

V Praze dne 15.1.2019

## Oprava a doplnění Výroční zprávy fondu SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., za účetní období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017.

Představenstvo společnosti SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. informuje, že k dnešnímu dni došlo na základě výzvy České národní banky k doplnění a opravě Výroční zprávy fondu SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., za účetní období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017.

Detailněji jsou změny a opravy popsány níže.

Strana	Změna/doplnění/vypuštění	Komentář
1-24	Vloženy čísla stránek	
8-9	<p>a) Popis principů odměňování osob s řídicí pravomocí</p> <p>Statutární ředitel fondu získává úplatu za obhospodařování majetku Fondu ve formě fixní částky, která je měsíčně hrazena z majetku Fondu. Roční výše odměny za obhospodařování majetku Fondu související s jeho investiční činností je zastropována procentem z průměrné hodnoty aktiv.</p> <p>Statutární ředitel fondu získává úplatu za administraci majetku Fondu a to za jednotlivé druhy činnosti:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Jednorázovou úplatu za každý úpis nebo odkup investičních akcií ve formě fixní částky.</li><li>• Jednorázovou úplatu za nabízení investic do Fondu ve formě podílu na vstupním poplatku z investic, které zprostředkoval.</li><li>• Roční odměnu za nabízení investic do fondu ve formě procenta z objemu původně investovaných částek po odečtení vstupního poplatku. Týká se investic, které zprostředkoval.</li><li>• Jednorázovou úplatu za dohlídku jedné nemovitosti, do které Fond investuje, nebo je do ní investice zvažována, nebo má být zastavena ve prospěch Fondu.</li></ul> <p>Zmocněnci Statutárního ředitele nejsou odměňováni z majetku Fondu. Jsou odměňováni z majetku Statutárního ředitele a v souladu s jeho vnitřními zásadami pro odměňování.</p> <p>Statutární ředitel fondu vytvořil systém pro odměňování svých zaměstnanců, včetně vedoucích osob, kterým se stanoví, že odměna je tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou (výkonnostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření Společnosti a hodnocení výkonu příslušného zaměstnance.</p> <p>Statutární ředitel fondu uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k zaměstnancům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven Statutární ředitel fondu nebo jím obhospodařovaný Fond. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a nepodněčují k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu obhospodařovaných fondů, jsou v souladu s jejich strategií a zahrnují postupy k zamezení střetu zájmů.</p> <p>Pravidla odměňování některých osob</p> <p>Zaměstnanci a vedoucí osoby, kteří při výkonu činností v rámci jejich pracovní pozice nebo funkce mají významný vliv na rizikový profil Fondu:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>a) členové představenstva a dozorčí rady,</li><li>b) ředitelé správy majetku</li></ol> <p>Na tuto skupinu osob se rovněž uplatňují výše uvedená pravidla o stanovení pevné nárokové a pohyblivé nenárokové složce odměny s tím, že mzda a výkonnostní odměna musí být vhodně vyvážené. Vhodný poměr mezi mzdou a výkonnostní odměnou se stanovuje individuálně.</p>	Doplnění principů odměňování osob s řídicí pravomocí.

14	Některé projektové společnosti ve sledovaném účetním období vlastnily nemovitosti, které byly pořízeny za účelem realizace developerských aktivit.	Doplnění věty
15	<p>Rezidenční objekt Polní 27, č.p. 341, Brno, k.ú. Štýřice  PROJEKT POLNÍ s ideální ½ bytového domu s 19 bytovými jednotkami (BJ) a 5 nebytovými jednotkami (NBJ) v širším centru města s dobrou dopravní dostupností. Lokalita blízko AZ Tower a Nejvyššího soudu České republiky.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aktuální stav – pořízen podíl na nemovitosti a je plánován výkup druhé poloviny.</li> <li>• Stávající podlahová plocha nebytových prostor a bytů včetně balkonů/teras činí 1.256 m<sup>2</sup> pro dům jako celek, na 50 % připadá 628 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Pozn.: do data opravy VZ došlo ke změně situace s vlastníkem druhé poloviny domu a je řešen prodej vlastněné id. ½.</p>	Doplnění informací k nemovitosti
15	<p>Rezidenční objekt Vlhká 9 č.p. 165, Brno, k.ú. Zábrdovice  REZIDENCE NA PONÁVCE s 59 BJ v bezprostřední dostupnosti jádra města a dobrou dopravní dostupností. Lokalita v blízkosti Mahenova divadla a městského parku Koliště.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stávající podlahová plocha nebytových prostor a bytů včetně balkonů/teras činí 1.042 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Budoucí podlahová plocha dle vydaného stavebního povolení činí 1.850 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Časový rozsah realizace stavby je 07/2018 až 03/2020.</li> <li>• Očekávané zhodnocení investice 71 %.</li> </ul>	Doplnění informací k nemovitosti
15-16	<p>Rezidenční objekt Bratislavská 35, č.p. 220, Brno, k.ú. Zábrdovice  Rezidenční objekt Bratislavská 37, č.p. 223, Brno, k.ú. Zábrdovice  PROJEKT BRATISLAVSKÁ s 35 BJ a 30 NBJ v blízké dostupnosti jádra města a dobrou dopravní dostupností.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Projekt je v přípravě, získání stavebního povolení očekáváme v polovině 2019 a začátek realizace stavby v 3Q2019. Předpokládané termíny se na základě našich zkušeností mohou posunout o několik měsíců.</li> <li>• Stávající podlahová plocha nebytových prostor a bytů včetně balkonů/teras činí 903 m<sup>2</sup> pro uliční budovu včetně dvorního křídla a 156 m<sup>2</sup> pro samostatně stojící dům ve dvoře.</li> <li>• Předpoklad zhodnocení 36 %.</li> </ul>	Doplnění informací k nemovitostem
16	Nemovitosti v majetku fondu:	Doplnění věty
16	<p>Husovická 5  PROJEKT HUSOVICKÁ s 35 bytovými jednotkami (BJ) v širším centru města s dobrou dopravní dostupností.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Předpokládaný časový rozsah realizace je 02/2019 až 07/2020. Projekt v přípravě. Předpokládaný termín se na základě našich zkušeností může posunout o několik měsíců.</li> <li>• Stávající podlahová plocha nebytových prostor a bytů včetně balkonů/teras činí 554 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Budoucí podlahová plocha dle vydaného stavebního povolení činí 1.140 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Předpokládané zhodnocení investice 45 %.</li> </ul>	Doplnění informací k nemovitosti
16	<p>Svitavská 21  PROJEKT SVITAVSKÁ s 29 BJ a jednou nebytovou jednotkou (NBJ) v širším centru města s dobrou dopravní dostupností.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Projekt je v přípravě a stavební povolení je očekáváno nejdříve v 2Q2019. Začátek realizace projektu je předpokládán v 3Q2019. Předpokládané termíny se na základě našich zkušeností mohou posunout o několik měsíců.</li> <li>• Stávající podlahová plocha nebytových prostor a bytů včetně balkonů/teras činí 530 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Budoucí podlahová plocha dle vydaného stavebního povolení činí 886 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Předpokládané zhodnocení investice 57 %. Pozn.: do data opravy VZ došlo ke změně dispozic projektu na 31 BJ.</li> </ul>	Doplnění informací k nemovitosti

17	<p>Rumiště 6  REZIDENCE RUMIŠTĚ s 21 BJ a jednou NBJ se nachází v bezprostřední blízkosti historického jádra města s dobrou dopravní dostupností. Lokalita je v těsné blízkosti nově budovaného administrativního komplexu Vlněna, nákupního centra Galerie Vaňkovka a Hlavního vlakového nádraží.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nemovitost je v aktivech fondu a je financována vlastními zdroji fondu a předprodeji BJ.</li> <li>Předpoklad rekonstrukce a výstavby nových bytových jednotek v první polovině 2018.</li> <li>Stávající podlahová plocha nebytových prostor a bytů včetně balkonů/teras činila 530 m<sup>2</sup></li> <li>Budoucí podlahová plocha dle vydaného stavebního povolení činní 798 m<sup>2</sup>.</li> <li>Předpokládané zhodnocení investice 60 %.</li> </ul> <p>Pozn.: do data opravy VZ došlo k dokončení projektu, jeho kolaudaci a rozprodání BJ.</p>	Doplnění informací k nemovitosti
17	<p>Rezidenční objekt Křenová 13, č.p. 64, Brno, k.ú. Trnitá  DVĚ PATRA NA KŘENCE s 24 BJ v bezprostřední dostupnosti jádra města a dobrou dopravní dostupností. Lokalita v blízkosti Hlavního vlakového nádraží.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>V aktivech fondu je právo výstavby dvou pater, které se stanou součástí aktiv fondu.</li> <li>Předpoklad časového rozsahu realizace stavby je 10/2018 až 04/2020.</li> <li>Stávající podlahová plocha nebytových prostor a bytů včetně balkonů/teras činí 0 m<sup>2</sup> (jde o nástavbu pater k BD).</li> <li>Budoucí podlahová plocha dle vydaného stavebního povolení činní 836 m<sup>2</sup>.</li> <li>Předpokládané zhodnocení 49 %.</li> </ul> <p>Pozn.: do data opravy VZ došlo k posunu termínu realizace projektu z technických důvodů o cca 4 měsíce (nově 02/2019 až 08/2020).</p> <p>Rezidenční objekt Pekařská 32, č.p. 415, k.ú. Staré Brno, Brno – plánovaná akvizice  REZIDENCE PEKAŘSKÁ s 26 BJ a 2 NBJ v bezprostřední blízkosti jádra města a dobrou dopravní dostupností. V rámci projektu je předpoklad pořízení bytového domu a jeho následné rozdělení na jednotlivé BJ s jejich prostupným prodejem.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Financování je plánováno kombinací vlastních zdrojů a bankovního úvěru.</li> <li>Časový rozsah realizace projektu je 11/2017 až 03/2020. Aktuální stav – příprava smluvní dokumentace pro akvizici.</li> <li>Stávající podlahová plocha nebytových prostor a bytů včetně balkonů/teras činí 1.098 m<sup>2</sup>.</li> <li>Očekávané zhodnocení investice 34 %.</li> </ul> <p>Pozn.: do data opravy VZ došlo k pořízení nemovitosti a dochází k rozprodeji jednotek.</p> <p>Rezidenční objekt Erbenova 17, č.p. 385 v k.ú. Černá Pole, Brno – plánovaná akvizice  REZIDENCE ERBENOVA s 6 BJ v bezprostřední blízkosti vily Tugendhat, jádra města a dobrou dopravní dostupností. V rámci projektu je předpokladem pořízení domu, jeho citlivá rekonstrukce a vybudování 6 BJ s parkováním. Tržby budou realizovány jejich prostupným prodejem.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Financování je plánováno kombinací vlastních zdrojů a bankovního úvěru.</li> <li>Časový rozsah realizace projektu je 11/2017 až 03/2020. Aktuální stav (k datu opravy VZ) – příprava podkladů pro získání stavebního povolení.</li> <li>Stávající podlahová plocha nebytových prostor a bytů včetně balkonů/teras činí 187 m<sup>2</sup></li> <li>Budoucí plánovaná podlahová plocha 340 m<sup>2</sup></li> <li>Očekávané 34% zhodnocení investice.</li> </ul> <p>Pozn.: s ohledem na datum zpracování opravy VZ jsou doplněny informace o projektu Erbenova, jehož akvizice je k datu vydání VZ 2017 zmíněna.</p>	Doplnění informací k nemovitostem

23	Dividendová politika společnosti:	Doplněno
23	společnosti	Odstraněno
23	vlastnímu	Nahrazeno
23	<p>Dividenda na každý druh akcií emitovaných Fondem může být určena v rozdílné výši;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Dividendu na prioritní investiční akcie lze vyplatit výlučně na vrub FK PIA;</li> <li>○ Dividendu na výkonnostní investiční akcie lze vyplatit výlučně na vrub FK VIA;</li> <li>○ Dividendu na zakladatelské akcie lze vyplatit výlučně ze zisku, který nevznikl z investiční činnosti.</li> </ul>	Doplněny informace

## Výroční zpráva fondu

SPIILBERK investiční fond s proměnným základním  
kapitálem, a.s.

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

<b>Výroční zpráva fondu</b> .....	1
1) Základní údaje o fondu a účetním období.....	4
2) Zpráva statutárního ředitele o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu (§436 odst. 2 ZOK)	5
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).....	7
6) Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF).....	7
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.....	9
8) Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF) .....	9
Emitent v uvedeném účetním nenabyl žádné vlastní akcie. ....	9
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) .....	10
11) Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP) .....	10
12) Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP) .....	10
13) Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP) .....	10
14) Vývoj hodnoty akcie fondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP) .....	10
15) (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP) .....	12
16) (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP) .....	12
17) (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP) .....	12
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..	13
a) Pověření zmocněnci ve fondu v průběhu účetního období .....	13
b) Členové správní rady či dozorčí rady fondu v průběhu účetního období .....	13
19) Informace dle § 118 odst. 4 a 5 ZPKT a Nařízení .....	14
20) Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ) .....	23
21) Prohlášení oprávněných osob fondu .....	23
Příloha č. 1 – Zpráva auditora .....	25
Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF) .....	25
Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK) .....	25
Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP) .....	25
Příloha č. 5 – Čestná prohlášení současných členů správních, řídicích, dozorčích orgánů fondu a členů jeho vrcholového vedení + informace o společnostech, ve kterých byly tyto osoby členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech + stejné informace o bývalých členech správních, řídicích, dozorčích orgánů fondu či vrcholového vedení fondu, kteří byli členy orgánů fondu alespoň po určitou část účetního období .....	25
Příloha č. 1 – Zpráva auditora .....	1
<b>ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA .....</b>	<b>1</b>
<b>za období od 01. 01. 2017 do 31. 12. 2017 .....</b>	<b>1</b>
<b>Zpráva o auditu účetní závěrky .....</b>	<b>1</b>
<b>Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy .....</b>	<b>5</b>
Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF) .....	1
Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK) .....	1
1) Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK) .....	1
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) .....	2
3) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK) .....	3
4) Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK) .....	5
5) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK) .....	5
Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP) .....	1
Příloha č. 5 – Čestná prohlášení současných členů správních, řídicích, dozorčích orgánů fondu a členů jeho vrcholového vedení + informace o společnostech, ve kterých byly tyto osoby členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech + stejné informace o bývalých členech správních, řídicích, dozorčích orgánů fondu či vrcholového vedení fondu, kteří byli členy orgánů fondu alespoň po určitou část účetního období .....	1

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
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb. o auditorech
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví
Obecné pokyny	Obecné pokyny vydané ESMA (2015/1415cs)
Nařízení Komise	Nařízení Komise (ES) č. 809/2004

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.

Tato výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

#### 1) Základní údaje o fondu a účetním období

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

IČO: **05194148**

LEI: **315700AKR2M5RKLX8220**

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

Typ fondu: **Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem**

Místo registrace: **Městský soud v Praze**

Číslo registrace: **B, vložka 21694**

Vznik: **26. 6. 2016**

Právní forma: **Akciová společnost s proměnným základním kapitálem**

Země sídla: **Česká republika**

Telefonní číslo: **+420 277 000 143**

Účetní období: **1. 1. 2017 – 31. 12. 2017**

Konsolidační celek: **není**

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.**

#### **Fondový kapitál emitenta**

Výše fondového kapitálu: 29.808 tis Kč (k 31. 12. 2017)

#### **Údaje o cenných papírech**

##### **Zakladatelské akcie:**

Počet akcií: 100.000 ks  
Druh, forma, podoba: zakladatelská akcie, cenný papír  
Obchodovatelnost: zakladatelské akcie nejsou veřejně obchodovatelné,  
Převoditelnost zakladatelských akcií je omezená

##### **Investiční akcie:**

Počet Prioritních inv. akcií: 11.091.818 ks  
Druh, forma, podoba: akcie na jméno (ve sledovaném účetním období) / od 19. 2. 2018  
investiční akcie, zaknihovaný cenný papír  
ISIN: CZ0008042645

Obchodovatelnost: Prioritní investiční akcie jsou plně splacené, volně převoditelné  
od 19. 2. 2018 jsou veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu  
Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením  
SPILBERK IFPZK

Počet výkonnostních inv. akcií: 4.835.199 ks  
Druh, forma, podoba: akcie na jméno (ve sledovaném účetním období) /

Obchodovatelnost: investiční akcie jsou plně splacené, převoditelné pouze se souhlasem  
statutárního ředitele společnosti

Celkový počet inv. akcií emitenta: 15.927.017 ks

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. Investiční strategie fondu se i nadále zaměřuje na výhodné investice do nemovitostních projektů v Brně a to buď přímým nákupem nemovitosti a nebo prostřednictvím majetkové účasti v projektovém SPV.

V roce 2017 společnost realizovala nákup další nemovitosti v Brně. Jedná se o developerský bytový projekt „Rumiště“, jehož rekonstrukce a výstavba nových bytových jednotek probíhá v letech 2017-2018 s předpokládanou kolaudací v květnu 2018. Společnost také založila několik dceřiných společností, v rámci kterých uskutečňuje další nákupy zajímavých nemovitostí v Brně za účelem jejich rekonstrukce a následného pronájmu nebo prodeje.

Zdrojem příjmů v účetním období byly především příjmy – zálohové platby z prodaných bytových jednotek projektu Rumiště a v malé části úroky z poskytnutých úvěrů do dceřiných SPV. K 31.12.2017 měl fond celková aktiva ve výši 66.624 tis. Kč. Vlastní kapitál fondu činil ke dni 31.12.2017 částku 29.808 tis. Kč. Hospodářský výsledek za účetní období byl uzavřen ztrátou ve výši 3.135 tis. Kč.

Hodnota jedné prioritní investiční akcie fondu k 31. 12. 2017 činí 1,1807Kč. Ve vztahu ke konci předchozího účetního období se jedná o růst hodnoty akcií o 9,24 %.

Hodnota jedné výkonnostní investiční akcie fondu k 31. 12. 2017 činí 3,4355Kč. Ve vztahu ke konci předchozího účetního období se jedná o růst hodnoty akcií o 72,96 %.

V průběhu dalšího účetního období bude fond pokračovat ve správě současného portfolia a disponibilní výnosy budou dále reinvestovány do nových projektů, které byly v průběhu roku 2017 a na začátku roku 2018 pořízeny do fondu. Fond neplánuje výplatu podílu na zisku.

V účetním období nenastaly žádné rizikové situace, které by výrazně ovlivnily výsledky hospodaření a finanční situaci emitenta. Jak výnosy, tak výdaje jsou z tuzemska.

K 31.12.2017 fond nedosáhl zákonem požadované hodnoty fondového kapitálu ve výši 1.250.000 EUR a o této skutečnosti informoval ČNB. Fond předpokládá, že k dosažení zákonné výše fondového kapitálu dojde nejpozději k 30.4.2018.

Brněnský realitní trh je po Praze druhým největším trhem nemovitostí. Kromě nově vznikajících a rozšiřujících se průmyslových zón podporuje poptávku realit také existence více než desítky univerzit s celou řadou fakult, na nichž studuje několik desítek tisíc studentů. Poptávka po nájemním bydlení a nákup nemovitostí jsou faktory, které v několika posledních letech skokově zvedaly průměrné ceny nemovitostí. Růstu cen rovněž přispělo nevyřešené téma nového územního plánu.

Optimistický předpoklad jeho přijetí je v roce 2023 a do této doby nelze počítat s rozšířením dalších ploch určených k výstavbě nových bytových domů. Developeři se tak zaměřují na realizaci historických a nákladnějších projektů, zástavbu proluk nebo rekonstrukci či redistribuci bytů stávajících bytových domů. Aktuálně se středem zájmu stávají dříve opomíjené a vyloučené lokality typu brownfields pro jejich stále ještě nižší cenu a stavebně investiční potenciál.

Od roku 2010, který je označován za konec realitní krize let 2008/2009, roste trh zejména v segmentu malometrážních bytů o desítky procent ročně, takže není překvapením, že byty v některých lokalitách jsou dnes na dvojnásobku jejich původní hodnoty z roku 2010. Malometrážní byty totiž i při relativně vysoké jednotkové ceně málokdy přesáhnou cenu dvou milionů korun českých, na což finančně dosáhne stále relativně vysoká skupina zájemců. Další cílovou skupinou jsou pak drobní investoři, kteří se drží konzervativního způsobu ukládání financí do nemovitostí, a investici do dvou milionů korun českých považují za málo rizikovou.

Fond se i v roce 2018 bude zaměřovat právě na nákup a přestavbu stávajících bytových domů, na soubory menších bytových jednotek v lokalitách s vysokým potenciálem růstu (katastrální území Trnitá, Zábrdovice, Husovice apod.). Díky dobré znalosti trhu a spolupráci s realitními experty se fondu daří nakupovat nemovitosti v těchto lokalitách s jednotkovou cenou do 20 tisíc korun českých za metr čtvereční. Po rekonstrukci a zachování náležitého standardu lze při prodeji dosáhnout jednotkové ceny až 75 tisíc korun českých za metr čtvereční, což mnohdy představuje zhodnocení investice až o 100 % z původních nákladů. Aktuálně jedná fond o akvizicích v prestižních lokalitách katastrálních území Staré Brno a Štýřice, zde je sice pořizovací cena vyšší, avšak tomu odpovídá prodejní jednotková cena až 90 tisíc korun českých za metr čtvereční. Při orientaci na malometrážní byty do 40 metrů čtverečních to však stále znamená prodejní ceny bytů kolem tří milionů korun českých, které jsou stále dosažitelné pro většinu zájemců cílové skupiny mladých lidí vyhledávajících blízkost centra města a jeho kulturního a společenského vyžití.

V následujícím období čeká Fond dokončení projektu z roku 2017, výstavby Residence Rumiště a převody bytů. V období květen/červen 2018 začne výstavba bytů Residence Na Ponávce (dům Vlhká), a během července a srpna by mohla začít výstavba bytů na Křenové. Od května bude spuštěn prodej bytů v projektu na Pekařské, který byl pořízen v lednu 2018 a ve II. a III. Q 2018 se bude realizovat rekonstrukce poslední akvizice fondu z března 2018 a to domu Erbenova.

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

Společnost požádala dne 15.1.2018 o přijetí zaknihovaných prioritních investičních akcií na regulovaný trh Burzy cenných papírů Praha a Burza cenných papírů Praha rozhodla o přijetí investičních akcií k obchodování na Regulovaném trhu burzy k 19.2.2018.

Na začátku měsíce února 2018 byl zrealizován nákup bytového domu v k.ú. Staré Brno, kdy v rámci strategie byla nemovitost pořízena za nižší než tržní cenu a po vymezení jednotlivých bytových jednotek dojde k jejich prodeji za tržní ceny.

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 formou investování do nákupu nemovitostí a majetkových účastí ve společnostech nemovitostního charakteru.

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 došlo v průběhu účetního období k uzavření kupní smlouvy na pořízení developerského projektu RUMIŠTĚ, v obci Brno, k.ú. Trnitá. Tato investice byla financována z fondového kapitálu společnosti.

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

Valná hromada společnosti rozhodla dne 16.2.2017 o přijetí nových stanov a k 1.3.2017 byl vydán nový statut fondu umožňující vydávání zaknihovaných investičních akcií za účelem přijetí těchto akcií k obchodování na regulovaném trhu.

Valná hromada společnosti rozhodla dne 13.12.2017 o přijetí nových stanov a k těmž dni byl vydán i nový statut fondu upravující zejména změnu názvu investičních akcií na prioritní a výkonnostní a dále zrušení investičních limitů pro jednotlivé investice fondu.

Tyto aktualizace byly provedeny za účelem přizpůsobení novým potřebám fondu. Změny však neměly dopad na práva a povinnosti akcionářů fondu, ani nedošlo k podstatné změně investiční strategie fondu.

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

a) *Popis principů odměňování osob s řídicí pravomocí*

*Statutární ředitel fondu získává úplatu za obhospodařování majetku Fondu ve formě fixní částky, která je měsíčně hrazena z majetku Fondu. Roční výše odměny za obhospodařování majetku Fondu související s jeho investiční činností je zastropována procentem z průměrné hodnoty aktiv.*

*Statutární ředitel fondu získává úplatu za administraci majetku Fondu a to za jednotlivé druhy činnosti:*

- *Jednorázovou úplatu za každý úpis nebo odkup investičních akcií ve formě fixní částky.*
- *Jednorázovou úplatu za nabízení investic do Fondu ve formě podílu na vstupním poplatku z investic, které zprostředkoval.*
- *Roční odměnu za nabízení investic do fondu ve formě procenta z objemu původně investovaných částek po odečtení vstupního poplatku. Týká se investic, které zprostředkoval.*
- *Jednorázovou úplatu za dohlídku jedné nemovitosti, do které Fond investuje, nebo je do ní investice zvažována, nebo má být zastavena ve prospěch Fondu.*

*Zmocněnci Statutárního ředitele nejsou odměňováni z majetku Fondu. Jsou odměňováni z majetku Statutárního ředitele a v souladu s jeho vnitřními zásadami pro odměňování.*

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

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

*Pravidla odměňování některých osob*

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

a) *členové představenstva a dozorčí rady,*

b) *ředitelé správy majetku*

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

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

**Pevná složka odměn:** 445 tis. Kč

**Pohyblivá složka odměn:** 0 Kč

**Počet příjemců:** 44

**Odměny za zhodnocení kapitálu:** 0 Kč

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

**Odměny vedoucích osob:** 40 tis. Kč

**Počet příjemců:** 4

**Odměny ostatních zaměstnanců:** 405 tis. Kč

**Počet příjemců:** 40

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

Emitent v uvedeném účetním nenabyl žádné vlastní akcie.

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

**Jméno a příjmení:** Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer

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

**Výkon činnosti portfolio manažera pro fond:** 1.1.2017 – 30.11.2017

#### **Znalosti a zkušenosti portfolio manažera**

Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo. Magisterský titul na Fakultě financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické v Praze – obor Finance. 6 let zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti.

**Jméno a příjmení:** Ing. Martin Krajíček

**Další identifikační údaje:** Datum narození 14.4.1970, RČ: 700414/0770, bytem Pod vodárenskou věží 2336/26, 18200 Praha 8

**Výkon činnosti portfolio manažera pro fond:** období od 1. 12. 2017 do 31. 12. 2017

#### **Znalosti a zkušenosti portfolio manažera**

Inženýrský titul na Vysoké škole ekonomické v Praze – obor Podniková ekonomika a Bankovníctví. 20 let zkušeností v korporátním bankovníctví se zaměřením na financování středně velkých společností

výrobního a obchodního charakteru, nemovitostní a speciální projekty, financování provozního kapitálu a investičních záměrů. Od roku 2017 zkušenosti se správou fondů kvalifikovaných investorů.

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

**Název:** Československá obchodní banka, a.s.  
**IČO:** 000 01 350  
**Sídlo:** Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57  
**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 nevyžíval fond služeb hlavního podpůrce.

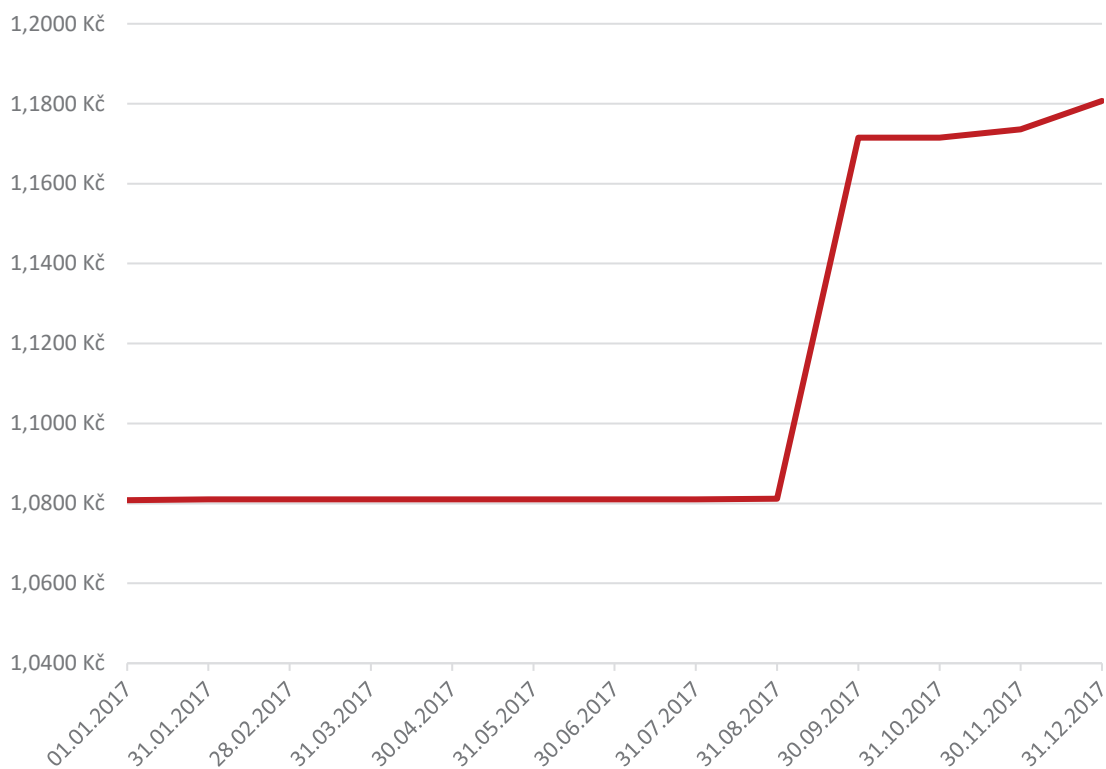
- 13) Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)

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

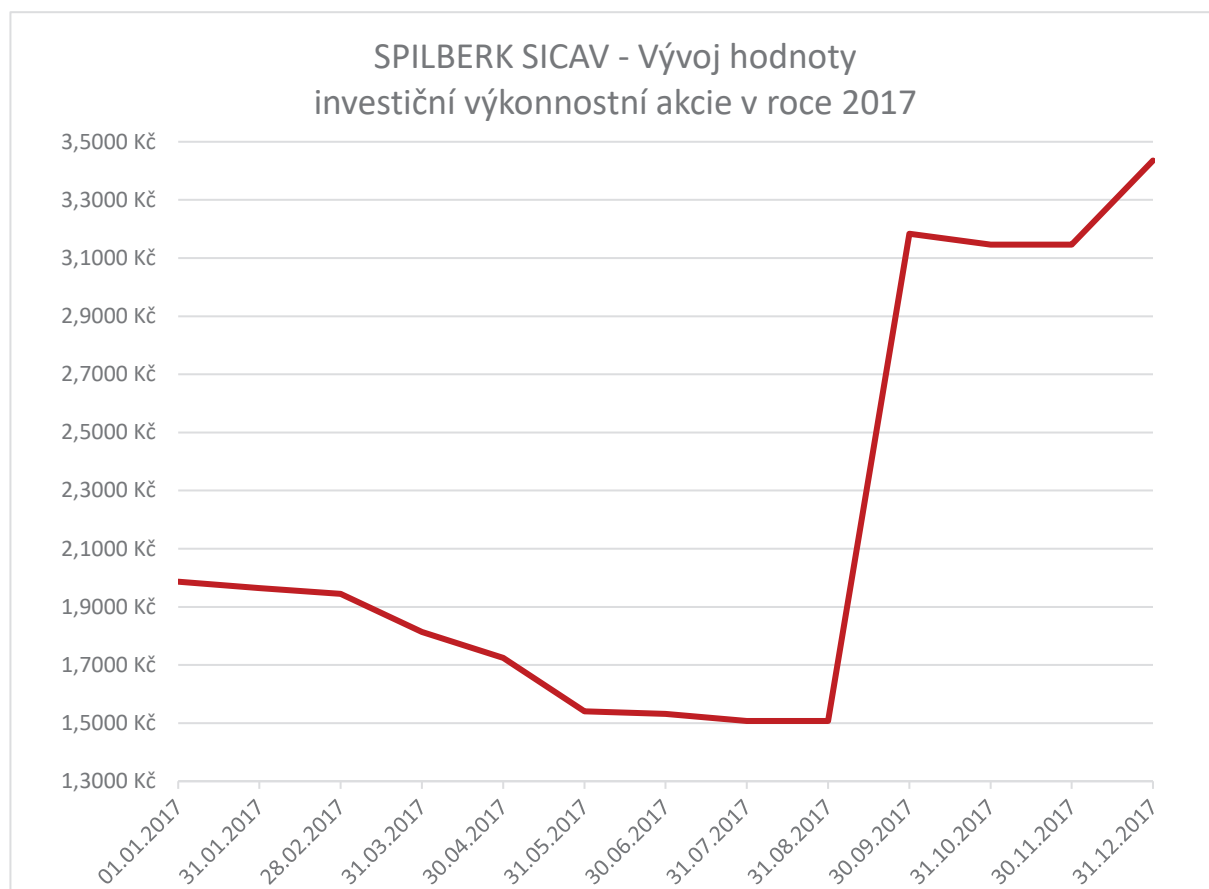
- 14) Vývoj hodnoty akcie fondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP)

Hodnota prioritních investičních akcií k 31.12.2017

### SPILBERK SICAV - Vývoj hodnoty prioritní investiční akcie A v roce 2017



## Hodnota výkonnostních investičních akcií k 31.12.2017



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

15) (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP

Fond neeviduje žádné soudní nebo rozhodčí spory.

16) (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP

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

17) (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP

<b>Odměna obhospodařovateli:</b>	710 tis. CZK	
<b>Úplata depozitáři:</b>	276 tis. CZK	
<b>Úplata hlavnímu podpůrci:</b>	0 tis. CZK	
<b>Odměna auditora:</b>	60 tis. CZK	
<b>Údaje o dalších nákladech či daních:</b>	Právní a notářské služby	55 tis. CZK
	Poradenství a konzultace	24 tis. CZK
	Ostatní správní náklady	983 tis. CZK



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 regulačních orgánů

a) Pověření zmocněnci ve fondu v průběhu účetního období

**Jméno a příjmení:** Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer

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

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

#### **Znalosti a zkušenosti portfolio manažera**

Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo. Magisterský titul na Fakultě financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické v Praze – obor Finance. 6 let 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.

**Jméno a příjmení:** Mgr. Ing. Robert Robek

**Další identifikační údaje:** Datum narození 7.9. 1970, RČ: 700414/0770, bytem Útulná 506/17, Malešice, 108 00 Praha 10

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

#### **Znalosti a zkušenosti portfolio manažera**

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. Od roku 2013 zkušenosti se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na cenné papíry, nemovitosti, pohledávky a majetkové účast.

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:** Martin Pěňčík

**Další identifikační údaje:** Datum narození 18. 4. 1979, bytem Teyschlova 1124/29, 63500, Brno

**Období výkonu funkce:** po celé období

### Znalosti a zkušenosti

Inženýrský titul na Vysokém učení technickém v Brně, obor procesní inženýrství. Od roku 2006 spolupráce v rámci rodinné stavební firmy v oblasti administrativy, rozpočtů, controllingu a akvizičních činností. Od roku 2011 řízení vlastní společnosti z oboru stavebnictví. Od roku 2008 realizace vlastních nemovitostních projektů.

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

Jméno a příjmení: Robert Sedláček

Další identifikační údaje: Datum narození 18. 7. 1978, bytem Merhautova 930/11, 61300, Brno

Období výkonu funkce: po celé období

### Znalosti a zkušenosti

Magisterský titul na Právnické fakultě Masarykovy univerzity v Brně. Od roku 2005 advokát a partner AK Heyduk a Sedláček, právní zaměření na občanské právo, zejména pak nemovitostní a katastrální. Od roku 2002 spolupráce v oblasti právních a realitních služeb s klienty, včetně investičních fondů, při realizaci nákupů, prodejů, rekonstrukcí a developmentu nemovitostních projektů. Od roku 2007 realizace vlastních nemovitostních projektů.

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

#### 19) Informace dle § 118 odst. 4 a 5 ZPKT a Nařízení

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.

Společnost 100 % vlastní následující projektové společnosti, které se zabývají činnostmi developerského charakteru na rezidenčním nemovitostním trhu. Tyto společnosti jsou částečně financovány ze zdrojů fondu a částečně cizími bankovními zdroji.

*Některé projektové společnosti ve sledovaném účetním období vlastnily nemovitosti, které byly pořízeny za účelem realizace developerských aktivit.*

Obchodní firma: **SPILBERK SPV Pekařská s.r.o.**

Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno

IČO: 06521681

Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby

Obchodní firma: **SPILBERK SPV Polní s.r.o.**  
Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno  
IČO: 06521631  
Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby

*Rezidenční objekt Polní 27, č.p. 341, Brno, k.ú. Štýřice*

**PROJEKT POLNÍ** s ideální ½ bytového domu s 19 bytovými jednotkami (BJ) a 5 nebytovými jednotkami (NBJ) v širším centru města s dobrou dopravní dostupností. Lokalita blízko AZ Tower a Nejvyššího soudu České republiky.

- Aktuální stav – pořízen podíl na nemovitosti a je plánován výkup druhé poloviny.
- Stávající podlahová plocha nebytových prostor a bytů včetně balkonů/teras činí 1.256 m<sup>2</sup> pro dům jako celek, na 50 % připadá 628 m<sup>2</sup>.

*Pozn.: do data opravy VZ došlo ke změně situace s vlastníkem druhé poloviny domu a je řešen prodej vlastněné id. ½.*

Obchodní firma: **SPILBERK SPV alfa s.r.o.**  
Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno  
IČO: 01889818  
Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby

*Rezidenční objekt Vlhká 9 č.p. 165, Brno, k.ú. Zábrdovice*

**REZIDENCE NA PONÁVCE** s 59 BJ v bezprostřední dostupnosti jádra města a dobrou dopravní dostupností. Lokalita v blízkosti Mahenova divadla a městského parku Koliště.

- Stávající podlahová plocha nebytových prostor a bytů včetně balkonů/teras činí 1.042 m<sup>2</sup>.
- Budoucí podlahová plocha dle vydaného stavebního povolení činí 1.850 m<sup>2</sup>.
- Časový rozsah realizace stavby je 07/2018 až 03/2020.
- Očekávané zhodnocení investice 71 %.

Obchodní firma: **SPILBERK SPV beta s.r.o.**  
Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno  
IČO: 01890409  
Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby

*Rezidenční objekt Bratislavská 35, č.p. 220, Brno, k.ú. Zábrdovice*

*Rezidenční objekt Bratislavská 37, č.p. 223, Brno, k.ú. Zábrdovice*

**PROJEKT BRATISLAVSKÁ** s 35 BJ a 30 NBJ v blízké dostupnosti jádra města a dobrou dopravní dostupností.

- Projekt je v přípravě, získání stavebního povolení očekáváme v polovině 2019 a začátek realizace stavby v 3Q2019. Předpokládané termíny se na základě našich zkušeností mohou posunout o několik měsíců.
- Stávající podlahová plocha nebytových prostor a bytů včetně balkonů/teras činí 903 m<sup>2</sup> pro uliční budovu včetně dvorního křídla a 156 m<sup>2</sup> pro samostatně stojící dům ve dvoře.
- Předpoklad zhodnocení 36 %.

Obchodní firma: **SPILBERK SPV gama s.r.o.**

Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno

IČO: 05806879

Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby

#### **Nemovitosti v majetku fondu:**

Společnost ve sledovaném účetním období vlastnila nemovitosti, které byly pořízeny za účelem realizace developerských aktivit:

Rezidenční objekt *Husovická 5*, č.p. 887, Brno, k.ú. Husovice

**PROJEKT HUSOVICKÁ** s 35 bytovými jednotkami (BJ) v širším centru města s dobrou dopravní dostupností.

- Předpokládaný časový rozsah realizace je 02/2019 až 07/2020. Projekt v přípravě. Předpokládaný termín se na základě našich zkušeností může posunout o několik měsíců.
- Stávající podlahová plocha nebytových prostor a bytů včetně balkonů/teras činí 554 m<sup>2</sup>.
- Budoucí podlahová plocha dle vydaného stavebního povolení činí 1.140 m<sup>2</sup>.
- Předpokládané zhodnocení investice 45 %.

Rezidenční objekt *Svitavská 21*, č.p. 830, Brno, k.ú. Husovice

**PROJEKT SVITAVSKÁ** s 29 BJ a jednou nebytovou jednotkou (NBJ) v širším centru města s dobrou dopravní dostupností.

- Projekt je v přípravě a stavební povolení je očekáváno nejdříve v 2Q2019. Začátek realizace projektu je předpokládán v 3Q2019. Předpokládané termíny se na základě našich zkušeností mohou posunout o několik měsíců.
- Stávající podlahová plocha nebytových prostor a bytů včetně balkonů/teras činí 530 m<sup>2</sup>.
- Budoucí podlahová plocha dle vydaného stavebního povolení činí 886 m<sup>2</sup>.
- Předpokládané zhodnocení investice 57 %.

Pozn.: do data opravy VZ došlo ke změně dispozic projektu na 31 BJ.

Rezidenční objekt Rumiště 6, č.p. 334, Brno, k.ú. Trnitá

**REZIDENCE RUMIŠTĚ** s 21 BJ a jednou NBJ se nachází v bezprostřední blízkosti historického jádra města s dobrou dopravní dostupností. Lokalita je v těsné blízkosti nově budovaného administrativního komplexu Vlněna, nákupního centra Galerie Vaňkovka a Hlavního vlakového nádraží.

- Nemovitost je v aktivech fondu a je financována vlastními zdroji fondu a předprodeji BJ.
- Předpoklad rekonstrukce a výstavby nových bytových jednotek v první polovině 2018.
- Stávající podlahová plocha nebytových prostor a bytů včetně balkonů/teras činila 530 m<sup>2</sup>
- Budoucí podlahová plocha dle vydaného stavebního povolení činní 798 m<sup>2</sup>.
- Předpokládané zhodnocení investice 60 %.

Pozn.: do data opravy VZ došlo k dokončení projektu, jeho kolaudaci a rozprodání BJ.

Rezidenční objekt Křenová 13, č.p. 64, Brno, k.ú. Trnitá

**DVĚ PATRA NA KŘENCE** s 24 BJ v bezprostřední dostupnosti jádra města a dobrou dopravní dostupností. Lokalita v blízkosti Hlavního vlakového nádraží.

- V aktivech fondu je právo výstavby dvou pater, které se stanou součástí aktiv fondu.
- Předpoklad časového rozsahu realizace stavby je 10/2018 až 04/2020.
- Stávající podlahová plocha nebytových prostor a bytů včetně balkonů/teras činí 0 m<sup>2</sup> (jde o nástavbu pater k BD).
- Budoucí podlahová plocha dle vydaného stavebního povolení činní 836 m<sup>2</sup>.
- Předpokládané zhodnocení 49 %.

Pozn.: do data opravy VZ došlo k posunu termínu realizace projektu z technických důvodů o cca 4 měsíce (nově 02/2019 až 08/2020).

Rezidenční objekt Pekařská 32, č.p. 415, k.ú. Staré Brno, Brno – plánovaná akvizice

**REZIDENCE PEKAŘSKÁ** s 26 BJ a 2 NBJ v bezprostřední blízkosti jádra města a dobrou dopravní dostupností. V rámci projektu je předpoklad pořízení bytového domu a jeho následné rozdělení na jednotlivé BJ s jejich prostupným prodejem.

- Financování je plánováno kombinací vlastních zdrojů a bankovního úvěru.
- Časový rozsah realizace projektu je 11/2017 až 03/2020. Aktuální stav – příprava smluvní dokumentace pro akvizici.
- Stávající podlahová plocha nebytových prostor a bytů včetně balkonů/teras činí 1.098 m<sup>2</sup>.
- Očekávané zhodnocení investice 34 %.

Pozn.: do data opravy VZ došlo k pořízení nemovitosti a dochází k rozprodeji jednotek.

Rezidenční objekt Erbenova 17, č.p. 385 v k.ú. Černá Pole, Brno – plánovaná akvizice

**REZIDENCE ERBENOVA** s 6 BJ v bezprostřední blízkosti vily Tugendhat, jádra města a dobrou dopravní dostupností. V rámci projektu je předpokladem pořízení domu, jeho citlivá rekonstrukce a vybudování 6 BJ s parkováním. Tržby budou realizovány jejich prostupným prodejem.

- Financování je plánováno kombinací vlastních zdrojů a bankovního úvěru.
- Časový rozsah realizace projektu je 11/2017 až 03/2020. Aktuální stav (k datu opravy VZ) – příprava podkladů pro získání stavebního povolení.
- Stávající podlahová plocha nebytových prostor a bytů včetně balkonů/teras činí 187 m<sup>2</sup>
- Budoucí plánovaná podlahová plocha 340 m<sup>2</sup>
- Očekávané 34% zhodnocení investice.

Pozn.: s ohledem na datum zpracování opravy VZ jsou doplněny informace o projektu Erbenova, jehož akvizice je k datu vydání VZ 2017 zmíněna.

Provozní a finanční přehled:

Fond po dané účetní období hospodařil s prostředky, které byly reprezentovány investicemi akcionářů do investičních akcií prioritních a výkonnostních a také cizími zdroji ve formě nebankovní půjčky od společnosti Allrisk reality & finance, s.r.o. ve výši CZK 11 mil.. Prostředky z této půjčky byly z velké části použity na financování jednotlivých projektů v některých dceřiných společnostech a do fondu z nich plynuly pravidelné úrokové příjmy v celkovém souhrnu téměř 900 tis. Kč. Dalšími příjmy fondu byly výnosy z pronájmu bytů ve fondu vlastněných nemovitostech.

Výdaje fondu měly charakter především provozních výdajů jako např. platby za obhospodařování a administraci ve výši cca 700 tis. Kč za celý rok, platby depozitáři na úrovni téměř 300 tis. Kč a ostatní provozní náklady, včetně úrokových nákladů za poskytnutou půjčku.

Fond ukončil účetní období ve ztrátě, která byla způsobena do značné míry vyššími provozními náklady, které nebyly v průběhu účetního období dostatečně vyváženy příjmy provozními. Projekt „Rumiště“, jehož realizace probíhá především v roce 2017 bude dokončen teprve v polovině roku 2018 a v tu dobu přinese očekávaný pozitivní vliv na zisk fondu.

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

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

Fond neneviduje 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 neneviduje žádná věcná břemena na nemovitostech spadajících do hmotných dlouhodobých aktiv fondu, která mohou ovlivnit využití hmotných dlouhodobých aktiv ze strany fondu. Fond neneviduje 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. Zdeňkem Hauzerem. 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 standardy jsou dále doplněny soustavou nižších metodických materiálů, zaměřujících se podrobněji na konkrétní části a oblasti účetní problematiky. Fond účtuje o veškerých účetních případech pouze na základě schválených podkladů. Rozsah podpisových oprávnění jednotlivých schvalovatelů je stanoven v organizačním řádu 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 směrnicemi 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 směrnicích. 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.

#### Organizační struktura

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 dle 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 dvou členů volených a odvolávaných valnou hromadou. Správní rada je usnášenischopná, je-li přítomna většina jejích členů. Pro přijetí usnesení správní rady je třeba prostá většina hlasů všech členů správní rady.

Fond má zřízen výbor pro audit, který se skládá ze 3 členů, kteří disponují patřičnými znalostmi v oblasti investic Fondu.

**Členové výboru pro audit:**

**Jméno a příjmení:** **RNDr. Dušan Brabec**

**Další identifikační údaje:** Datum narození 9.7.1952, bytem Lounských 770/16, 140 00, Praha 4

**Jméno a příjmení:** **Ing. Václav Urban**

**Další identifikační údaje:** Datum narození 4. 11. 1979, bytem K Červenému vrchu 735/31, 160 00, Praha 6

**Jméno a příjmení:** **Mgr. Robert Sedláček**

**Další identifikační údaje:** Datum narození 18. 7. 1978, bytem Merhautova 930/11, 61300, Brno

Výbor pro audit zejména:

- a) sleduje postup sestavování účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky,
- b) hodnotí účinnost vnitřní kontroly společnosti, vnitřního auditu a případně systému řízení rizik,
- c) sleduje proces povinného auditu účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky,
- d) posuzuje nezávislost statutárního auditora a auditorské společnosti a zejména poskytování doplňkových služeb auditované osobě,
- e) doporučuje auditora.

Fond zřizuje 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.

**Členové investičního výboru:**

**Jméno a příjmení:** **Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer**

**Další identifikační údaje:** Datum narození 25. 6. 1971, RČ: 710625/2571, bytem Chrudimská 2526/2a, Praha 3, 130 00

**Jméno a příjmení:** **Martin Pěňčík**

**Další identifikační údaje:** Datum narození 18. 4. 1979, bytem Teyschlova 1124/29, 63500, Brno



**Jméno a příjmení:****Robert Sedláček****Další identifikační údaje:**Datum narození 18. 7. 1978, bytem Merhautova 930/11,  
61300, Brno

Investiční výbor ke každé jednotlivé investici vydává písemné stanovisko. Investiční výbor rozhoduje o svém stanovisku prostou většinou hlasů všech členů, hlasování per rollam je možné, a to i ve formě emailové zprávy. Stanovisko je buď (i) ano, podporujeme navrhovanou investici nebo (ii) ano, podporujeme navrhovanou investici za následujících podmínek nebo (iii) ne, nepodporujeme navrhovanou investici.

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 svěřuje ZOK, ZISIF, stanovy fondu nebo jiný právní předpis. Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci zakladatelské akcie, jejichž počet přesahuje 30 % zapisovaného základního kapitálu fondu. Valná hromada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech akcionářů vlastníků zakladatelské akcie, pokud ZOK nebo stanovy fondu nevyžadují většinu jinou. Souhlasu tříčtvrtinové většiny hlasů všech akcionářů vlastníků 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 tři druhy kusových akcií – zakladatelské a investiční výkonnostní a prioritní, které představují podíl na fondu a se kterými jsou spojena práva a povinnosti popsána ve stanovách fondu ve smyslu ZOK a ZISIF. Zakladatelské akcie a investiční akcie výkonnostní nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu ani na veřejném trhu. Investiční akcie prioritní jsou přijaty na Pražské burze cenných papírů.

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

Základní kapitál fondu byl na konci účetního období rozdělen na 100 tis. kusů zakladatelských akcií a 4.835.199 kusů výkonnostních investičních akcií a 11.091.818 kusů prioritních investičních akcií (ISIN CZ0008042645).

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

Akcie fondu mohou smluvně nabývat osoby uvedené 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 deponitářem 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.

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.

Investiční akcie společnosti v podobě cenného papíru je převoditelná rubropisem a smlouvou. Investiční akcie společnosti v podobě zaknihovaného cenného papíru je převoditelná smlouvou a zápisem do příslušné evidence. Investiční akcie může nabýt výhradně kvalifikovaný investor ve smyslu § 272 ZISIF. K převodu výkonnostních investičních akcií je nezbytný předchozí souhlas statutárního ředitele společnosti. Prioritní investiční akcie, které mohou být přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu, jsou převoditelné bez omezení. Smluvně nabýt investiční akcie lze však pouze za podmínek ZISIF.

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 prioritními, 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 ovládání 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.

*Dividendová politika společnosti:*

- Valná hromada fondu může rozhodnout o tom, že akcionářům bude vyplacen podíl na zisku.
- Podílem na zisku akcionářů je dividenda určená poměrem akcionářova podílu k *vlastnímu* kapitálu fondu k datu výplaty dividendy určenému k takovému účelu valnou hromadou fondu.  
*Dividenda na každý druh akcií emitovaných Fondem může být určena v rozdílné výši;*
  - *Dividendu na prioritní investiční akcie lze vyplatit výlučně na vrub FK PIA;*
  - *Dividendu na výkonnostní investiční akcie lze vyplatit výlučně na vrub FK VIA;*
  - *Dividendu na zakladatelské akcie lze vyplatit výlučně ze zisku, který nevznikl z investiční činnosti.*
- 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 nevyplatil akcionářům žádné dividendy.

Fond neeviduje žádné soudní nebo rozhodčí spory.

Ke konci účetního období nadržel 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. Ing. Zdeněk Hauzer  
**Funkce:** pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti  
AVANT investiční společnost, a.s.  
**Dne:** 26. 4. 2018

*Handwritten signature*

**Podpis:** .....

**Přílohy:**

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

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

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

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

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

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



## **ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA** **za období od 01. 01. 2017 do 31. 12. 2017**

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

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

**IČO: 051 94 148**

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

#### **Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.** (dále jen „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2017, výkazu zisků a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2017 a z přílohy účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1. Východiska pro přípravu účetní závěrky přílohy této účetní závěrky.

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti SPILBERK 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 českými účetními předpisy.**

#### **Základ pro výrok**

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (dále jen „KA ČR“) pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito standardy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým KA ČR jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z těchto požadavků. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření výroku.

## Hlavní záležitosti auditu

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

Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

- **Dlouhodobý hmotný majetek**

Naše auditorské postupy, které jsme provedli v reakci na riziko významné (materiální) nesprávnosti zaúčtovaného zvýšení hodnoty dlouhodobého majetku, zahrnovaly:

- detailní analýzu navýšení hodnoty dlouhodobého majetku na základě posouzení příslušných účetních a dalších vybraných dokladů.

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

K jedné z nejvýznamnějších závěrkových operací patří povinnost provést přecenění hodnoty nemovitého majetku a pozemků na reálnou tržní hodnotu.

## Jiné skutečnosti

Účetní závěrku Společnosti k 31. 12. 2016 ověřoval jiný auditor APOGEO Audit, s.r.o., Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8, oprávnění č. 451, odpovědný auditor Ing. Jaromír Chaloupka, č. oprávnění 2239, který ve své zprávě ze dne 26. 04. 2017 vydal k této závěrce výrok bez výhrad.

## Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje ani k nim nevydáváme žádný zvláštní výrok.

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

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

Na základě provedených postupů, do míry, jež 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.

Pokud na základě provedených prací zjistíme, že ostatní informace jsou významně (materiálně) nesprávné, jsme povinni zjištěné skutečnosti uvést v naší zprávě. **V rámci uvedených postupů jsme v získaných ostatních informacích nic takového nezjistili.**

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

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

Při sestavování účetní závěrky je statutární ředitel Společnosti, kterého zastupují, 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 statutární ředitel, kterého zastupují zástupci, plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

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

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

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné



dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol statutárním ředitelem, kterého zastupují zástupci.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární ředitel, kterého zastupují zástupci, Společnosti uvedl v účetní závěrce.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem, kterého zastupují zástupci, a 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 účetní závěrce, 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 vysvětlujících a popisných informací, a dále to, zda účetní závěrka představuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

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

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

## Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

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

### *Určení auditora a délka provádění auditu*

Auditorem společnosti nás dne 28. 02. 2018 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme od roku 2017.

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

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 14. 05. 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 společností neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky Společnosti.

### **Prohlášení o nezávislosti**

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

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

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

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

V Čelákovících, dne 14. 05. 2018

Ing. Tomáš  
Bartoš

Digitálně podepsal Ing. Tomáš  
Bartoš  
DN: c=CZ, l=K Bílého vrchu  
1717,250 88 Čelákovice,  
ou=P453833, cn=Ing. Tomáš Bartoš,  
sn=Bartoš, givenName=Tomáš,  
serialNumber=P453833  
Datum: 2018.05.15 11:29:54 +02'00'



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

Subjekt: SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
 Sídlo: Praha 8 - Karlín, Rohanské nábřeží 671/15, PSČ 18600  
 Identifikační číslo: 05194148  
 Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky  
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2017



## ROZVAHA

ke dni 31.12.2017

(v tisících Kč)

AKTIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období (brutto)	Korekce	Poslední den rozhodného období (netto)	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
		<u>INVESTIČNÍ</u>	<u>INVESTIČNÍ</u>	<u>INVESTIČNÍ</u>	<u>NEINVESTIČNÍ</u>	<u>CELKEM FOND</u>	<u>CELKEM FOND</u>
<b>Aktiva celkem (Σ)</b>		66 524		66 524	100	66 624	21 162
1 Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank							
2 Státní bezkuponové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování (Σ)							
v tom: a) vydané vládními institucemi							
b) ostatní							
3 Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)		5 327		5 327	100	5 427	739
v tom: a) splatné na požádání		5 327		5 327	100	5 427	739
b) ostatní pohledávky							
4 Pohledávky na nebankovními subjekty (Σ)		8 553		8 553		8 553	
v tom: a) splatné na požádání							
b) ostatní pohledávky		8 553		8 553		8 553	
5 Dluhové cenné papíry (Σ)							
v tom: a) vydané vládními institucemi							
b) vydané ostatními osobami							
6 Akcie, podílové listy a ostatní podíly (Σ)							
v tom: a) akcie							
b) podílové listy							
c) ostatní podíly							
7 Účasti s podstatným vlivem (Σ)							
z toho: v bankách							
8 Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)		4 373		4 373		4 373	
z toho: v bankách							
9 Dlouhodobý nehmotný majetek (Σ)							
z toho: a) zřizovací výdaje							
b) goodwill							
c) ostatní dlouhodobý nehmotný majetek							
10 Dlouhodobý hmotný majetek (Σ)		46 974		46 974		46 974	20 407
z toho: a) pozemky a budovy pro provozní činnost							
b) ostatní dlouhodobý hmotný majetek		46 974		46 974		46 974	20 407
11 Ostatní aktiva		1 296		1 296		1 296	16
12 Pohledávky z upsaného základního kapitálu							
13 Náklady a příjmy příštích období							

	PASIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
			<i>INVESTIČNÍ</i>	<i>NEINVESTIČNÍ</i>	<i>CELKEM FOND</i>	<i>CELKEM FOND</i>
	<b>Pasiva celkem (Σ)</b>		66 524	100	66 624	21 162
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám (Σ)				0	
	v tom: a) splatné na požádání				0	
	b) ostatní závazky				0	
2	Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)		12 089		12 089	
	v tom: a) splatné na požádání				0	
	b) ostatní závazky		12 089		12 089	
3	Závazky z dluhových cenných papírů (Σ)				0	
	v tom: a) emitované dluhové cenné papíry				0	
	b) ostatní závazky z dluhových cenných papírů				0	
4	Ostatní pasiva		24 726		24 726	469
5	Výnosy a výdaje příštích období				0	
6	Rezervy (Σ)				0	
	v tom: a) na důchody a podobné závazky				0	
	b) na daně				0	
	c) ostatní				0	
7	Podřízené závazky				0	
8	Základní kapitál (Σ)			100	100	100
	z toho: a) splacený základní kapitál			100	100	100
9	Emisní ážio		0		0	
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku (Σ)				0	
	v tom: a) povinné rezervní fondy a rizikové fondy				0	
	b) ostatní rezervní fondy				0	
	c) ostatní fondy ze zisku				0	
11	Rezervní fond na nové ocenění				0	
12	Kapitálové fondy		16 872		16 872	15 272
13	Oceňovací rozdíly (Σ)		16 852		16 852	6 202
	z toho: a) z majetku a závazků		18 074		18 074	6 202
	b) ze zajišťovacích derivátů				0	
	c) z přepočtu účastí		-1 222		-1 222	
	d) ostatní				0	
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		-881		-881	
	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta za účetní období		-3 135		-3 135	
15	Zisk nebo ztráta za účetní období		-3 135		-3 135	-881
16	<b>Vlastní kapitál (15+18+19+23+24+25+30+31)</b>		29 708	100	29 808	20 693

Sestaveno dne:	26.04.2018	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:		Ing. Zdeněk Hauzer pověřený zmocněnec
Ing. Kateřina Sznepková, MBA		



Subjekt: SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
 Sídlo: Praha 8 - Karlín, Rohanské nábřeží 671/15, PSČ 18600  
 Identifikační číslo: 05194148  
 Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky  
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2017

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni 31.12.2017

(v tisících Kč)

	Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
		<u>INVESTIČNÍ</u>	<u>NEINVESTIČNÍ</u>	<u>CELKEM FOND</u>	<u>CELKEM FOND</u>
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	877		877	
	z toho: a) úroky z dluhových cenných papírů			0	
	b) úroky z ostatních aktiv	877		877	
2	Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)	791		791	
	z toho: a) náklady úroky z dluhových cenných papírů			0	
3	Výnosy z akcií a podílů (Σ)				
	v tom: a) výnosy z účastí s podstatným vlivem				
	b) výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem				
	c) ostatní výnosy z akcií a podílů				
4	Výnosy z poplatků a provizí				228
5	Náklady na poplatky a provize	58		58	5
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací				
7	Ostatní provozní výnosy	419		419	
8	Ostatní provozní náklady	942		942	4
9	Správní náklady (Σ)	2 108		2 108	790
	v tom: a) náklady na zaměstnance (Σ)				
	z toho: aa) mzdy a platy				
	ab) sociální a zdravotní pojištění				
	ac) ostatní sociální náklady				
	b) ostatní správní náklady	2 108		2 108	790
10	Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku				
11	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku (Σ)				
	Odpisy dlouhodobého hmotného majetku				
12	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek				
13	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám				
14	Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem				
15	Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem				
16	Rozpuštění ostatních rezerv				
17	Tvorba a použití ostatních rezerv				
18	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem				
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	-2 602		-2 602	-571
20	Mimořádné výnosy				
21	Mimořádné náklady				
22	Zisk nebo ztráta za úč.období z mimoř.činnosti před zdaněním				
23	Daň z příjmu	533		533	310
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	-3 135		-3 135	-881

Sestaveno dne:	26.04.2018	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:		Ing. Zdeněk Hauzer pověřený zmocněnec
Ing. Kateřina Sznepková, MBA		



SPILBERK investiční fond s proměnným základním  
 Subjekt: kapitálem, a.s.  
 Sídlo: Praha 8 - Karlín, Rohanské nábřeží 671/15, PSC 18600  
 Identifikační číslo: 05194148  
 Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních  
 společnostech a fondech vykonávaná na základě  
 rozhodnutí České národní banky  
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2017

## PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

ke dni: 31.12.2017

(v tisících Kč)

		Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
1	Poskytnuté přísliby a záruky			
2	Poskytnuté zástavy			
3	Pohledávky ze spotových operací			
4	Pohledávky z pevných termínových operací			
5	Pohledávky z opcí			
6	Odepsané pohledávky			
7	Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení			
8	Hodnoty předané k obhospodařování		66 624	21 162
9	Přijaté přísliby a záruky			
10	Přijaté zástavy a zajištění			
11	Závazky ze spotových operací			
12	Závazky z pevných termínových operací			
13	Závazky z opcí			
14	Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení			
15	Hodnoty převzaté k obhospodařování			

Sestaveno dne:	26.04.2018	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:		Ing. Zdeněk Hauzer
Ing. Kateřina Sznepková, MBA		pověřený zmocněnec
		

SPILBERK investiční fond s proměnným základním  
 Subjekt: kapitálem, a.s.  
 Sídlo: Praha 8 - Karlín, Rohanské nábřeží 671/15, PSČ 18600  
 Identifikační číslo: 05194148  
 Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních  
 společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí  
 České národní banky  
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2017



## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

ke dni: 31.12.2017

(v tisících Kč)

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k 1.1.2016</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahnuté do HV	0	0	0	0	0	6 202	0	6 202
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-881	-881
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	100	0	0	0	15 272	0	0	15 372
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Zůstatek k 31.12.2016</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15 272</b>	<b>6 202</b>	<b>-881</b>	<b>20 693</b>

<b>Zůstatek k 1.1.2017</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15 272</b>	<b>6 202</b>	<b>-881</b>	<b>20 693</b>
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahnuté do HV	0	0	0	0	0	10 650	0	10 650
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-3 135	-3 135
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	1 600	0	0	1 600
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Zůstatek k 31.12.2017</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16 872</b>	<b>16 852</b>	<b>-4 016</b>	<b>29 808</b>

Sestaveno dne:	26.4.2018	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:		Ing. Zdeněk Hauzer pověřený zmocněnec
Ing. Kateřina Sznepková, MBA		



# **SFILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

**IČO: 051 94 148**

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017**

(v celých tis. Kč)

---

## **1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

SFILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („Investiční Fond“ nebo „Fond“ nebo „Společnost“) byl založen souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Investiční Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 26. 06. 2016.

Povolení k činnosti investičního fondu udělené Fondu dne 26. 06. 2016 dle § 514 ve spojení s § 513 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech (dále jako „ZISIF“), a to dnem, kdy Česká národní banka zapíše investiční fond s právní osobností podle § 597 písm. a) ZISIF a tímto dnem se Fond považuje za investiční fond, který je obhospodařován investiční společností a zapsán v seznamu podle § 597 písm. a) ZISIF.

Předmět podnikání společnosti

- Činnost fondu kvalifikovaných investor podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

Fond svěřil obhospodařování svého majetku od 26. 06. 2016 společnosti AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 275 90 241 dle Smlouvy o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu akciové společnosti. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst.1 ZISIF.

**Název Fondu: SFILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

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

IČ: 051 94 148

Základní kapitál: 100 tis. Kč

Akcie: 100 000 ks kusová akcie na jméno v listinné podobě

K převodu zakladatelských akcií je nezbytný souhlas statutárního ředitele společnosti.

Statutární ředitel a správní rada k 31. prosinci 2017:

Statutární orgán:

Statutární ředitel	AVANT investiční společnost, a.s., IČ 275 90 241	od 26. 06. 2016
Při výkonu funkce zastupuje	Mgr. Robert Robek, pověřený zmocněnec	od 26. 06. 2016
Při výkonu funkce zastupuje	Ing. Zdeněk Hauzer pověřený zmocněnec	od 26. 06 2016

Je-li statutárním ředitelem právnická osoba, určí pověřeného zmocněnce, který bude statutárního ředitele a tím i společnost zastupovat.

Každý pověřený zmocněnec zastupuje společnost samostatně.

# **SPIILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

**IČO: 051 94 148**

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017**

(v celých tis. Kč)

---

## Správní rada:

Člen správní rady	Ing. Martin Pěňčík	od 26. 06. 2016
Člen správní rady	Mgr. Robert Sedláček	od 26. 06. 2016

K 31. 12. 2017 byly vlastníkem společnosti Ing. Martin Pěňčík (50 % akcií) a Mgr. Robert Sedláček (50% akcií).

V průběhu sledovaného období nedošlo k žádné změně údajů v obchodním rejstříku.

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Tato účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi s účinností od 1.1.2003, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především pak zásadu oceňování majetku historickými cenami (modifikovanou oceněním všech majetkových účastí – obecně majetku jako investiční příležitost – na jejich reálnou hodnotu), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Akcie Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

Fond je fondem kvalifikovaných investorů, který ve smyslu § 95 odst. 1 Zákona shromažďuje peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů a provádí společné investování shromážděných peněžních prostředků, nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravuje tento majetek.

Investičním cílem Fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Fondu, a to zejména ve formě přímých či nepřímých investic do nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor včetně výstavby nových nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor, ale i cenných papírů, obchodních podílů společností, pohledávek a jiných doplňkových aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem v rámci Evropské unie. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Fondu bude v souladu s investiční strategií dle Článku 7 dále reinvestována

Československá obchodní banka, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 28. 6. 2016 (dále jen „depozitář“).

V průběhu roku 2017 Fond podnikal v souladu s právními předpisy České republiky, a to podle zákona č. 240/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů a v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu fondu průběžně naplňoval tuto investiční strategii.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná za účetní období 01. 01. 2017 do 31. 12. 2017 (dále též „účetní období“).

## **2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY**

Účetní závěrka Fondu byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání účetní jednotky a byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

### **(a) Den uskutečnění účetního případu**

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace) a dále pevné termínové a opční operace jsou od okamžiku sjednání obchodu do okamžiku vypořádání obchodu zaúčtovány na podrozvahových účtech.

Finanční aktivum nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Společnost tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

### **(b) Dluhové cenné papíry, akcie, podílové listy a ostatní podíly**

Dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry a akcie včetně podílových listů a ostatních podílů jsou klasifikovány podle záměru Fondu do portfolia:

- a) cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů,
- b) realizovatelných cenných papírů,
- c) cenných papírů držných do splatnosti,
- d) dluhových cenných papírů pořízených v primárních emisích neurčených k obchodování.

Do portfolia do splatnosti mohou být zařazeny pouze dluhové cenné papíry.

Při pořízení jsou dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry účtovány v pořizovací ceně zahrnující poměrnou část diskontu nebo ážia. Akcie, podílové listy a ostatní podíly jsou účtovány v pořizovací ceně.

Následně jsou dluhové cenné papíry a akcie, podílové listy a ostatní podíly držené v portfoliu Fondu oceňovány reálnou hodnotou.

Reálná hodnota používaná pro ocenění cenných papírů se stanoví jako tržní cena vyhlášená ke dni stanovení reálné hodnoty, pokud společnost prokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat.

V případě veřejně obchodovaných dluhových cenných papírů a majetkových cenných papírů jsou reálné hodnoty rovny cenám dosaženým na veřejném trhu zemí OECD, pokud jsou zároveň splněny požadavky na likviditu cenných papírů.

Není-li možné stanovit reálnou hodnotou jako tržní cenu (např. společnost neprokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat), reálná hodnota se stanoví jako upravená hodnota cenného papíru.

# **SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

**IČO: 051 94 148**

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017**

(v celých tis. Kč)

---

Upravená hodnota cenného papíru se rovná míře účasti na vlastním kapitálu společnosti, pokud se jedná o akcie, míře účasti na vlastním kapitálu podílového Fondu, pokud se jedná o podílové listy a současné hodnotě cenného papíru, pokud se jedná o dluhové cenné papíry.

K dluhovým cenným papírům drženým do splatnosti se tvoří opravné položky. Opravné položky k těmto cenným papírům jsou tvořeny v částce, která odráží pouze změnu rizikovosti emitenta, nikoliv změny bezrizikových úrokových sazeb, a to podle jednotlivých cenných papírů.

## **(c) Majetek jako Investiční příležitost**

### ca) Dlouhodobý nehmotný majetek

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

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

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

Opravné položky vyjadřují dočasné snížení hodnoty aktiva.

### cb) Dlouhodobý hmotný majetek

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

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

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

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

Opravné položky vyjadřují dočasné snížení hodnoty aktiva.

Úroky z úvěrů a půjček přijatých na pořízení dlouhodobého hmotného majetku jsou součástí finančních nákladů a nezvyšují pořizovací cenu majetku.

Způsob sestavení odpisového plánu:

V případě, že majetek není oceňován reálnou hodnotou, je jeho netto hodnota postupně snižována odpisy. Odpisy jsou vypočteny z ceny, ve které je majetek oceněn v účetnictví, a to na základě předpokládané doby životnosti.

Dlouhodobý nehmotný majetek je odpisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti jednotlivých položek majetku, nejdéle do 60 měsíců.

Nehmotný majetek v ocenění do 60 tis. Kč a dobou použitelnosti delší než 1 rok je evidován jako drobný (jiný) dlouhodobý nehmotný majetek a je odepisován rovnoměrně do nákladů po dobu 24 měsíců od data pořízení.

# **SFILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

**IČO: 051 94 148**

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017**

(v celých tis. Kč)

---

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

Konkrétně pak dlouhodobý hmotný majetek v ocenění převyšujícím 40 tis. Kč je odepisován rovnoměrnými měsíčními odpisy do nákladů po dobu 36 měsíců.

cc) Majetek jako investiční příležitost

Majetek jako Investiční příležitost jsou především nemovitosti držené společností s cílem dlouhodobého kapitálového zhodnocení.

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

Fond investuje do nemovitostí následujícího typu:

- Nemovitost za účelem dlouhodobého kapitálového zhodnocení
- Nemovitost za účelem dosažení zisku z pronájmu nebo prodeje
- Pohledávek, zápůjček a úvěru za účelem dosažení úrokového výnosu

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

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

## **Počáteční ocenění**

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

## **Následné oceňování**

Následné oceňování je provedeno:

- K rozvahovému dni
- Z důvodu trvalého snížení hodnoty

Oceňování je řešeno § 68a), vyhlášky 501/2002 Sb., který stanoví Oceňovací rozdíly při uplatnění reálné hodnoty u neprovozního dlouhodobého hmotného majetku a dále dle Vyhlášky 244/2013 Sb. o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

(1) Účetní jednotky oceňují neprovozní dlouhodobý hmotný majetek reálnou hodnotou podle zákona upravujícího činnost investičních společností a investičních fondů.

Změny ocenění tohoto majetku se vykáží v příslušné položce pasiv. Při úbytku tohoto majetku se výsledná změna vykáže v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

(2) V případě, že dojde k trvalému snížení hodnoty neprovozního dlouhodobého hmotného majetku, vykáže se toto snížení hodnoty v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

Fond pro určení reálné hodnoty majetku využívá znalecké posudky, v nichž je ocenění stanoveno na základě výše popsaných principů.

# **SFILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

**IČO: 051 94 148**

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017**

(v celých tis. Kč)

---

Do doby prvního stanovení reálné hodnoty majetku podle výše uvedeného odstavce se reálná hodnota stanoví jako pořizovací cena majetku.

## **(d) Ostatní aktiva**

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek, které jsou po splatnosti

- a) ne déle než 90 dní, se sníží o 10 %,
- b) ne déle než 180 dní, se sníží o 30 %,
- c) ne déle než 360 dní, se sníží o 66 %,
- d) déle než 360 dní, se sníží o 100 %.

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek za dlužníkem se sníží o 100 %, jestliže proti dlužníkovi bylo zahájeno insolvenční řízení, které dosud neskončilo, nebo soud zamítl insolvenční návrh pro nedostatek jeho majetku, anebo byla vydána obdobná rozhodnutí podle zahraničního práva.

## **(e) Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty**

Pohledávky jsou posuzovány z hlediska návratnosti. Na základě toho jsou vytvářeny k jednotlivým pohledávkám opravné položky. Opravné položky vytvářené na vrub nákladů jsou vykázány v položce „Odpisy, tvorba opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám“ v analytické evidenci pro potřebu výpočtu daňové povinnosti.

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek určených k investování na základě předpokladu vymožení

- a) plně vymožitelné, se sníží o 0 %,
- b) zažalované, se sníží o 50 %,
- b) částečně vymožitelné, se sníží o 70 %,
- c) v insolvenční, se sníží o 80 %,
- d) nevymožitelné, se sníží o 100 %.

Pokud nelze jednotlivé pohledávky k investování rozčlenit, zpracuje se pro zjištění reálné hodnoty znalecký posudek.

## **(f) Zásady pro účtování nákladů a výnosů**

Náklady a výnosy se účtují zásadně do období, s nímž časově a věcně souvisí. Pokud by při použití této zásady fond nemohl podat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví fondu, postupuje odchylně. Časové rozlišení není nutno používat v případech, kdy se jedná o nevýznamné částky, kdy jejich zúčtováním do nákladů nebo do výnosů bez časového není dotčen účel časového rozlišení a fond tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu výsledku hospodaření, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje popřípadě příjmy.

## **(g) Zachycení operací v cizích měnách**

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platným k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako “Zisk nebo ztráta z finančních operací”.

# **SPIILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

**IČO: 051 94 148**

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017**

(v celých tis. Kč)

---

## **(h) Zdanění**

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

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

## **(i) Tvorba rezerv**

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

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí
- je pravděpodobné, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž pravděpodobně znamená pravděpodobnost vyšší, než 50%
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

## **(j) Položky z jiného účetního období a změny účetních metod**

V průběhu účetního období nebyly účtovány změny účetních metod ani opravy minulých let.

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

## **3. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD**

Účetní metody používané společností se během účetního období nezměnily.

**SFILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

IČO: 051 94 148

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

**Popis významných položek v rozvaze, výkazu zisku a ztráty****4. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS**

tis. Kč	2017	2016
<b>Výnosy z úroků</b>	<b>877</b>	<b>0</b>
z vkladů	0	0
z úvěrů a zápůjček	877	0
z dluhových cenných papírů	0	0
ostatní	0	0
<b>Náklady na úroky</b>	<b>-791</b>	
z vkladů	0	0
z úvěrů a zápůjček	-791	0
z dluhových cenných papírů	0	0
ostatní	0	0
<b>Čistý úrokový výnos</b>	<b>86</b>	<b>0</b>

Fond ve sledovaném období realizoval výnosy z úroků z vkladů a poskytnutých zápůjček. Fond zároveň realizoval náklady z přijatých úvěrů.

**5. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE**

tis. Kč	2017	2016
<b>Výnosy z poplatků a provizí</b>		
z operací s cennými papíry a deriváty	0	0
za zprostředkovatelkou činnost	0	0
ostatní	0	228
<b>Náklady na poplatky a provize</b>	<b>-58</b>	
z operací s cennými papíry a deriváty	0	0
za zprostředkovatelkou činnost	0	0
ostatní	-58	-5
<b>Celkem</b>	<b>-58</b>	<b>223</b>

Náklady na poplatky a provize jsou ve sledovaném období tvořeny bankovními poplatky a odměnou ve výši 40 tis. Kč za poskytnutí a správu přijatého úvěru od společnosti Allrisk reality & finance, s.r.o.

**6. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ**

tis. Kč	2017	2016
Zisk/ztráta z cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou	0	0
Zisk/ztráta z derivátových operací	0	0
Zisk/ztráta z devizových operací	0	0
Zisk/ztráta z ostatních finančních operací	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



# SFILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

IČO: 051 94 148

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

Fond ve sledovaném období nevidoval zisk ani ztrátu z finančních operací.

## 7. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY A VÝNOSY

tis. Kč	2017	2016
Ostatní provozní výnosy	419	0
Ostatní provozní náklady	-942	-4
<b>Celkem</b>	<b>-523</b>	<b>-4</b>

Fond ve sledovaném období vykázal ostatní provozní výnosy ve výši 419 tis. Kč. Tyto jsou tvořeny výnosy z pronájmů bytů ve Fondem vlastněných budov Husovická a Svitavská. Fond ve sledovaném období vykázal ostatní provozní náklady v celkové výši 942 tis. Kč. Jedná se zejména o náklady za odvedenou daň z nemovitostí a daň z nabytí nemovitých věcí ve výši 763 tis. Kč. Zbytek provozních nákladů tvoří zejména náklady na provoz uvedených budov.

## 8. SPRÁVNÍ NÁKLADY

Fond ve sledovaném období evidoval ve svém účetnictví tyto správní náklady:

### Správní náklady

tis. Kč	2017	2016
Náklady na odměny statutárního auditu	60	60
z toho:		
- náklady na povinný audit účetní závěrky	60	60
- náklady na jiné ověřovací služby	0	0
Náklady na daňové poradenství	24	7
Právní a notářské služby	55	12
Odměna za výkon funkce	710	520
Služby depozitáře	276	171
Ostatní správní náklady	983	20
<b>Celkem</b>	<b>2 108</b>	<b>790</b>

Odměna za obhospodařování majetku Fondu společností AVANT investiční společnost, a.s. činila za předmětné účetní období celkem 710 000,- Kč.

Fond neměl v účetním období zaměstnance. Ředitel správy majetku je zaměstnancem AVANT investiční společnost, a.s. individuálního statutárního orgánu akciové společnosti, který současně vykonává funkci obhospodařovatele fondu.

V souladu s depozitářskou smlouvou, kterou za účetní období vykonávala Československá obchodní banka, a.s. platil Fond poplatek, který činil 23 tis. Kč za každý započatý měsíc. Celkové náklady Fondu na činnost depozitáře činily za účetní období částku 276 000,- Kč.

Ostatní správní náklady Fondu představují zejména náklady na projektové dokumentace, znalecké posudky a náklady na realitní služby.

**SPIILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

IČO: 051 94 148

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

**Mzdy a odměny zaměstnanců**

tis. Kč	2017	2016
Mzdy a odměny placené členům představenstva	0	0
Mzdy a odměny placené dozorčí radě	0	0
Ostatní mzdy a odměny zaměstnanců	0	0
Sociální a zdravotní pojištění	0	0
Ostatní sociální náklady	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Průměrný počet zaměstnanců**

	2017	2016
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	0	0
- z toho řídicích pracovníků	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**9. PŮJČKY A ÚVĚRY POSKYTNUTÉ ZÁRUKY A OSTATNÍ PLNĚNÍ (V PENĚŽITÉ I NATURÁLNÍ FORMĚ) ČLENŮM ŘÍDÍCÍCH A KONTROLNÍCH ORGÁNŮ Z DŮVODU JEJICH FUNKCE**

Fond neposkytl žádné úvěry nebo jiná naturální, či peněžítá plnění členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady, ani zaměstnancům a ani bývalým členům orgánů společnosti. Zároveň za tyto osoby nebyly vydány žádné záruky.

**10. MIMOŘÁDNÉ VÝNOSY A NÁKLADY**

Mimořádné náklady a výnosy účetní jednotka neeviduje.

**11. POKLADNA**

tis. Kč	2017	2016
Pokladna	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fond ve sledovaném období neevidoval pokladnu.

**12. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI**

tis. Kč	2017	2016
Zůstatky na běžných účtech - investiční	5 327	739
Zůstatky na kapitálových účtech - neinvestiční	100	0
Termínované vklady	0	0
<b>Celkem</b>	<b>5 427</b>	<b>739</b>

**SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.****IČO: 051 94 148****Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017**

(v celých tis. Kč)

**13. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY**

tis. Kč	2017	2016
Poskytnuté úvěry a zápůjčky		
z toho:		
Splatné na požádání	0	0
Splatné do 1 roku	8 553	0
Splatné od 1 roku do 5 let	0	0
Splatné nad 5 let	0	0
Ostatní pohledávky	0	0
<b>Celkem</b>	<b>8 553</b>	<b>0</b>

Fond ve sledovaném období poskytl úvěry do nemovitostních společností SPILBERK SPV Alfa s.r.o. a SPV Beta s.r.o. v celkové výši 8 500 tis. Kč. Nesplacené příslušenství ke dni účetní závěrky činí 53 tis. Kč.

Fond ve sledovaném účetním období neviduje pohledávky po lhůtě splatnosti.

**14. DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY**

tis. Kč	2017	2016
Oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů	0	0
Držené do splatnosti	0	0
Realizovatelné	0	0
Opravné položky k dluhopisům držených do splatnosti	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fond ve sledovaném období nevidoval dluhové cenné papíry.

**15. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY**

tis. Kč	2017	2016
Akcie oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů	0	0
Akcie realizovatelné	0	0
Poukázky na akcie	0	0
Zatímní listy	0	0
Podílové listy	0	0
Ostatní podíly	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fond ve sledovaném období nevidoval akcie, podílové listy a ostatní podíly.

**SPIILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.****IČO: 051 94 148****Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017**

(v celých tis. Kč)

**16. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM**

Přehled rozhodujícího vlivu (v tis. Kč):

datum pořízení	IČO	název společnosti	velikost podílu [%]	Cena pořízení	Navýšení základního kapitálu	Oceňovací rozdíl	Cena celkem
13.02.2017	01889818	<b>SPIILBERK SPV</b> alfa s.r.o.	100%	10	3 000	-1 675	1 335
13.02.2017	01890409	<b>SPIILBERK SPV</b> beta s.r.o.	100%	10	2 545	-255	2 300
13.02.2017	05806879	<b>SPIILBERK SPV</b> gama s.r.o.	100%	10	-	-2	8
13.10.2017	06521631	<b>SPIILBERK SPV</b> Polní s.r.o.	100%	10	-	720	730
13.10.2017	06521681	<b>SPIILBERK SPV</b> Pekařská s.r.o.	100%	10	-	-10	0

Přehled podstatného vlivu:

datum pořízení	IČO	název společnosti	velikost podílu [%]	Cena pořízení	oceňovací rozdíl	cena celkem
-------------------	-----	-------------------	---------------------	------------------	---------------------	----------------

**17. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK**

Fond ve sledovaném účetním období neevidoval ve svém majetku žádný dlouhodobý nehmotný majetek.

**18. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK****Přehled změn dlouhodobého hmotného majetku**

**SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.****IČO: 051 94 148****Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017**

(v celých tis. Kč)

	Dlouho dobý majetek provozní činnost	Stavby	Pozem ky	Samostatn é movité věci	Technické zhodnocení	Nedokon č. investice	Poskyt. zálohy na hmotný majetek	Celkem
Pořizovací cena								
<b>Zůstatek k 1. 1. 2017</b>	--	20 407	--	--	--	--	--	20 407
Přírůstky	--	5 680	--	--	9 015	--	--	14 695
Úbytky	--	--	--	--	--	--	--	--
Ostatní změny	--	11 872	--	--	--	--	--	11 872
<b>Zůstatek k 31. 12. 2017</b>	--	<b>37 959</b>	--	--	<b>9 015</b>	--	--	<b>46 974</b>
Oprávký a opravné položky								
<b>Zůstatek k 1. 1. 2017</b>	--	--	--	--	--	--	--	--
Odpisy a amortizace	--	--	--	--	--	--	--	--
Oprávký k úbytkům	--	--	--	--	--	--	--	--
Přeúčtování	--	--	--	--	--	--	--	--
<b>Zůstatek k 31. 12. 2017</b>	--	--	--	--	--	--	--	--
<b>Zůstatková hodnota k 1. 1. 2017</b>	--	<b>20 407</b>	--	--	--	--	--	<b>20 407</b>
<b>Zůstatková hodnota k 31. 12. 2017</b>	--	<b>37 959</b>	--	--	<b>9 015</b>	--	--	<b>46 974</b>

Veškerý majetek fondu spravuje AVANT investiční společnost, a.s. a jeho zachycení se řídí postupy a metodami stanovenými touto společností. Fond ve sledovaném účetním období nově pořídil bytové jednotky za dohodnutou kupní cenu ve výši 5 680 tis. Kč, které jsou součástí stavby č.p. 344 v obci Brno, části obce Trnitá.

Dále Fond na stávajících stavbách provedl technické zhodnocení v celkové výši 9 015 tis. Kč.

**SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.****IČO: 051 94 148****Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017**

(v celých tis. Kč)

**19. OSTATNÍ AKTIVA**

tis. Kč	2017	2016
Pohledávky za odběrateli	59	0
Poskytnuté zálohy	1 215	0
Pohledávky vůči státnímu rozpočtu	22	16
Odložená daňová pohledávka	0	0
Dohadné položky aktivní	0	0
Kladná reálná hodnota derivátů	0	0
Ostatní	0	0
<b>Celkem</b>	<b>1 296</b>	<b>16</b>

Fond ve sledovaném období evidoval poskytnuté zálohy a pohledávky z titulu pronájmu bytů u vlastních nemovitostí ve výši 1 274 tis. Kč a dále evidoval pohledávku za Finančním úřadem z titulu DPH.

**20. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ**

tis. Kč	2017	2016
Náklady příštích období	0	0
Příjmy příštích období	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fond ve sledovaném období neevidoval náklady a příjmy příštího období.

**21. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM**

tis. Kč	2017	2016
Přijaté úvěry a zápůjčky		
z toho:		
Splatné na požádání	0	0
Splatné do 1 roku	0	0
Splatné od 1 roku do 5 let	0	0
Splatné nad 5 let	0	0
Ostatní závazky	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fond ve sledovaném období neevidoval závazky vůči bankám.

**SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.****IČO: 051 94 148****Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017**

(v celých tis. Kč)

**22. ZÁVAZKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY**

tis. Kč	2017	2016
Přijaté úvěry a zápůjčky		
z toho:		
Splatné na požádání	0	0
Splatné do 1 roku	0	0
Splatné od 1 roku do 5 let	12 089	0
Splatné nad 5 let	0	0
Ostatní závazky	0	0
<b>Celkem</b>	<b>12 089</b>	<b>0</b>

Fond ve sledovaném období evidoval závazky z přijatých úvěrů ve výši 12 089 tis. Kč.

**23. ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ**

tis. Kč	2017	2016
Emitované dluhové cenné papíry	0	0
Ostatní závazky z dluhových cenných papírů	0	0
Hypoteční zástavní listy	0	0
Směnky	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fond ve sledovaném období neevidoval závazky z dluhových cenných papírů.

**24. OSTATNÍ PASIVA**

tis. Kč	2017	2016
Závazky za dodavateli	2 743	75
Přijaté zálohy	0	0
Závazky vůči akcionářům, podílníkům	0	0
Závazky vůči státnímu rozpočtu	28	0
Odložený daňový závazek	843	310
Dohadné položky pasivní	139	84
Závazky z obchodování s cennými papíry	0	0
Záporná reálná hodnota derivátů	0	0
Ostatní	20 973	0
<b>Celkem</b>	<b>24 726</b>	<b>469</b>

Fond ve sledovaném období v ostatních pasivech evidoval zejména závazky z titulu poskytnutých kaucí na nájemné ve výši 19 344 tis. Kč.

**SPIILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

IČO: 051 94 148

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

**25. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ**

tis. Kč	2017	2016
Výnosy příštích období	0	0
Výdaje příštích období	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**26. REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY**

tis. Kč	2017	2016
Rezerva na opravy majetku	0	0
Rezerva na daně	0	0
Rezervy na rizika a ztráty	0	0
Rezervy ostatní	0	0
Opravné položky k pohledávkám ke třetím osobám	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fond ve sledovaném účetním období nevidoval odpis pohledávek.

**27. PODŘÍZENÉ ZÁVAZKY**

Fond ve sledovaném účetním období nevidoval žádné podřízené závazky.

**28. ZÁKLADNÍ KAPITÁL A KAPITÁLOVÉ FONDY**

Fond ve sledovaném účetním období vykazuje v rámci zapisovaného základního kapitálu zakladatelské akcie v počtu kusů 100 000 ks o jmenovité hodnotě 1,-Kč.

Fond dále v průběhu sledovaného období prováděl emise investičních akcií.

Stav vydaných investičních akcií k 31.12.2017:

Počet vydaných akcií typu A	11 091 818 ks
Počet vydaných akcií typu B	4 835 199 ks

**29. NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ, REZERVNÍ FONDY A OSTATNÍ FONDY ZE ZISKU**

Fond za dané účetní období vykázal ztrátu ve výši 3 135 tis. Kč.



**SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.****IČO: 051 94 148****Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017**

(v celých tis. Kč)

**30. PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU**

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceň. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k 1. 1. 2017</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15 272</b>	<b>6 202</b>	<b>-881</b>	<b>20 693</b>
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kurové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	10 650	0	10 650
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-3 135	-3 135
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	1 600	0	0	1 600
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Zůstatek k 31. 12. 2017</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16 872</b>	<b>16 852</b>	<b>-4 016</b>	<b>29 808</b>

**31. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY**

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Realizovatelné cenné papíry	Zajišťovací deriváty	Čisté investice do účastí	Ostatní
<b>Zůstatek k 1. lednu 2017</b>	6 202	-	-	-	-
Snížení		-	-	-	-
Zvýšení	11 872	-	-	-1 222	-
Vliv odložené daně		-	-	-	-
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2017</b>	<b>18 074</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 222</b>	<b>0</b>

Majetek jako investiční příležitost jsou především nemovitosti držené Fondem a dále nově pořízené obchodní podíly společností s cílem dlouhodobého kapitálového zhodnocení. Tento majetek Fondu je oceněn reálnou hodnotou platnou k rozvahovému dni, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku. Rozdíl mezi oceněním majetku v portfoliu Fondu kupní cenou pořízeného majetku a obvyklou cenou stanovenou dle znaleckého posudku k 31. 12. 2017 je vykázán jako oceňovací rozdíl.

## **SPIILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

**IČO: 051 94 148**

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017**

(v celých tis. Kč)

### **32. SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ**

Splatná daň z příjmů

tis. Kč	31.12.2017
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-3 135
Výnosy nepodléhající zdanění	-
Daňově neodčitatelné náklady	-
Použité slevy na dani a zápočty	-
<b>Základ daně</b>	<b>-3 135</b>
Zohlednění daňové ztráty minulých let	
<b>Základ daně po odečtení daňové ztráty</b>	<b>0</b>
<b>Daň vypočtená při použití sazby 5 %</b>	<b>0</b>

O dani nebylo za sledované období účtováno. Fond vykázal za sledované období daňovou ztrátu.

### **33. ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA**

Odložené daně z příjmu jsou počítány ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny, tj. 5 %.

Fond vypočetl k 31. 12. 2017 odložený daňový závazek ve výši 843 tis. Kč, o které účtuje.

### **34. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ**

tis. Kč	2017	2016
Aktiva	66 624	21 161
<b>Celkem</b>	<b>66 624</b>	<b>21 161</b>

Fond k rozvahovému dni vykazoval výše uvedené hodnoty předané k obhospodařování společnosti AVANT investiční společnost, a.s., a to ve stejném ocenění, v jakém jsou vykázány v aktivech.

### **35. IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU**

#### **Tržní riziko**

Riziko vyplývající z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v majetku Fondu.

Ve sledovaném období fond evidoval nemovitostní expozici ve výši 46 974 tis. Kč, což činí 71 % majetku fondu. Tržní riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako mírné.

#### **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.

Ve sledovaném období fond poskytl úvěry ve výši 8 553 tis. Kč, což činí 13% aktiv. Úvěrové riziko bylo vyhodnoceno jako nízké.

# **SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

**IČO: 051 94 148**

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017**

(v celých tis. Kč)

---

## **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.

Na konci účetního období fond evidoval na běžných účtech 5 327 tis. Kč, což činí 8% aktiv. Riziko likvidity bylo vyhodnoceno jako mírné.

## **Riziko vypořádání**

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

## **Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování)**

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

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

## **Riziko zrušení Fondu**

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

- i. rozhodnutí o přeměně Fondu;
- ii. odnětí povolení k činnosti Fondu, např. v případě, jestliže do jednoho roku ode dne udělení povolení k činnosti Fondu vlastní kapitál Fondu nedosáhl výše 1.250.000 EUR; resp. v případě, že Fond má po dobu delší než 6 měsíců jen jednoho akcionáře;
- iii. žádosti o odnětí povolení, zrušení Investiční společnosti s likvidací nebo rozhodnutím soudu.

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

## **Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře**

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

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

**SFILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

**IČO: 051 94 148**

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017**

(v celých tis. Kč)

---

**36. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI**

Zpráva o vztazích se spřízněnými osobami je součástí výroční zprávy Fondu za sledované období.

**37. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

K žádným významným událostem po datu účetní závěrky, které by měly významný dopad na účetní závěrku Fondu, nedošlo.

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

Ve sledovaném období Fond nerealizoval žádné opravy chyb minulých let s významným vlivem na vlastní kapitál.

Sestaveno dne: 25.4.2018



.....  
Ing. Zdeněk Hauzer – pověřený zmocněnec  
člen představenstva  
AVANT investiční společnost, a.s.

## 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

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

IČO: **05194148**

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: **Mgr. Robert Sedláček**

Bydliště: **Merhautova 930/11, 613 00 Brno**

Datum narození: **18.7.1978**

Způsob ovládaní: **50 % podíl na základním kapitálu společnosti**

Osoba ovládající: **Ing. Martin Pěňčík**

Bydliště: **Teyschlova 1124/29, 635 00 Brno**

Datum narození: **18.4.1979**

Způsob ovládaní: **50 % podíl na základním kapitálu společnosti**

#### Osoby ovládané ovládanou osobou

Obchodní firma: **SPILBERK SPV Pekařská s.r.o.**

Sídlo: **Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno**

IČO: **06521681**

Způsob ovládaní: **100 % přímý podíl ovládané osoby**

Obchodní firma: **SPILBERK SPV Polní s.r.o.**

Sídlo: **Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno**

IČO: 06521631  
Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby

Obchodní firma: **SPILBERK SPV alfa s.r.o.**  
Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno  
IČO: 01889818  
Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby

Obchodní firma: **SPILBERK SPV beta s.r.o.**  
Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno  
IČO: 01890409  
Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby

Obchodní firma: **SPILBERK SPV gama s.r.o.**  
Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno  
IČO: 05806879  
Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby

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

Protistrana	Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Ing. Martin Pěnčík	Fond	Kupní smlouva	31.3.2017	Kupní cena	Nemovitost
Ing. Martin Pěnčík	Fond	Smlouva o zápůjčce	20.4.2017	Bez protiplnění	Zápůjčka
Ing. Martin Pěnčík	Fond	Smlouva o postoupení pohledávek	14.10.2017	Kupní cena	Pohledávka
Ing. Martin Pěnčík	SPILBERK SPV alfa s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	31.10.2017	Bez protiplnění	Zápůjčka
Ing. Martin Pěnčík	SPILBERK SPV beta s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	20.2.2017	Bez protiplnění	Zápůjčka

Mgr. Robert Sedláček	Fond	Smlouva o zápůjčce	23.3.2017	Bez protiplnění	Zápůjčka
Mgr. Robert Sedláček	Fond	Smlouva o postoupení pohledávek	14.10.2017	Kupní cena	Pohledávka
Mgr. Robert Sedláček	SPILBERK SPV alfa s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	20.2.2017	Bez protiplnění	Zápůjčka
Mgr. Robert Sedláček	SPILBERK SPV beta s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	20.2.2017	Bez protiplnění	Zápůjčka
Fond	SPILBERK SPV alfa s.r.o.	Smlouva o úvěru	12.4.2017	Úvěr	Úrok
Fond	SPILBERK SPV alfa s.r.o.	Smlouva o zápočtu pohledávek	14.10.2017	Pohledávka	Pohledávka
Fond	SPILBERK SPV alfa s.r.o.	Smlouva o příplatku mimo základní kapitál	14.10.2017	Příplatek mimo ZK	Podíl
Fond	SPILBERK SPV beta s.r.o.	Smlouva o úvěru	12.4.2017	Úvěr	Úrok
Fond	SPILBERK SPV beta s.r.o.	Dodatek č.1 ke Smlouva o úvěru	27.9.2017	Úvěr	Úrok
Fond	SPILBERK SPV beta s.r.o.	Smlouva o příplatku mimo základní kapitál	14.10.2017	Příplatek mimo ZK	Podíl
Fond	SPILBERK SPV beta s.r.o.	Smlouva o zápočtu pohledávek	14.10.2017	Pohledávka	Pohledávka

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

Protistrana	Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Ing. Martin Pěnčík	Fond	Kupní smlouva	31.3.2017	Kupní cena	Nemovitost

Ing. Martin Pěňčík	Fond	Smlouva o zápůjčce	20.4.2017	Bez protiplnění	Zápůjčka
Ing. Martin Pěňčík	Fond	Smlouva o postoupení pohledávek	14.10.2017	Kupní cena	Pohledávka
Ing. Martin Pěňčík	SPILBERK SPV alfa s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	31.10.2017	Bez protiplnění	Zápůjčka
Ing. Martin Pěňčík	SPILBERK SPV beta s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	20.2.2017	Bez protiplnění	Zápůjčka
Mgr. Robert Sedláček	Fond	Kupní smlouva	21.9.2016	Kupní cena	Nemovitost
Mgr. Robert Sedláček	Fond	Smlouva o zápůjčce	23.3.2017	Bez protiplnění	Zápůjčka
Mgr. Robert Sedláček	Fond	Smlouva o postoupení pohledávek	14.10.2017	Kupní cena	Pohledávka
Mgr. Robert Sedláček	SPILBERK SPV alfa s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	20.2.2017	Bez protiplnění	Zápůjčka
Mgr. Robert Sedláček	SPILBERK SPV beta s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	20.2.2017	Bez protiplnění	Zápůjčka
Fond	SPILBERK SPV alfa s.r.o.	Smlouva o úvěru	12.4.2017	Úvěr	Úrok
Fond	SPILBERK SPV alfa s.r.o.	Smlouva o zápočtu pohledávek	14.10.2017	Pohledávka	Pohledávka
Fond	SPILBERK SPV alfa s.r.o.	Smlouva o příplatku mimo základní kapitál	14.10.2017	Příplatek mimo ZK	Podíl
Fond	SPILBERK SPV beta s.r.o.	Smlouva o úvěru	12.4.2017	Úvěr	Úrok
Fond	SPILBERK SPV beta s.r.o.	Dodatek č.1 ke Smlouva o úvěru	27.9.2017	Úvěr	Úrok



Fond	SPILBERK SPV beta s.r.o.	Smlouva o příplatku mimo základní kapitál	14.10.2017	Příplatek mimo ZK	Podíl
Fond	SPILBERK SPV beta s.r.o.	Smlouva o zápočtu pohledávek	14.10.2017	Pohledávka	Pohledávka

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

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

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

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

**Prohlášení statutárního orgánu**

Statutární orgán společnosti tímto prohlašuje, že:

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

**Zpracoval: Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer**

**Funkce: Zmocněnec statutárního orgánu**

**Dne: 28.3.2018**



**Podpis: .....**

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

<b>Identifikace majetku</b>	<b>Poživací hodnota ( CZK)</b>	<b>Reálná hodnota k rozvahovému dni (CZK)</b>
Rezidenční objekt č.p. 887, Brno, k.ú. Husovice	8.005.000,-	14.888.000,-
Rezidenční objekt č.p. 830, Brno, k.ú. Husovice	6.168.000,-	7.245.000,-
Rezidenční objekt č.p. 334/1, Brno, k.ú. Trnitá	5.680.000,-	24.810.000
Pohledávky za firmou SPILBERK SPV alfa s.r.o. z poskytnutých úvěrů	4.000.000,-	4.000.000,-
Pohledávky za firmou SPILBERK SPV beta s.r.o. z poskytnutých úvěrů	4.500.000,-	4.500.000,-
100 % obchodní podíl ve firmě SPILBERK SPV alfa s.r.o.	3.010.000,-	1.335.000,-
100 % obchodní podíl ve firmě SPILBERK SPV beta s.r.o.	2.555.000,-	2.300.000,-
Pohledávka vůči ČSOB, a.s. z titulu vedení běžného účtu	5.136.772,-	5.136.772,-

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

## **Čestné prohlášení člena správní rady**

### **společnosti**

**SPIILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

**(„fond“)**

**IČ: 05194148**

V Praze dne 23. 4. 2018

Já, níže podepsaný **Ing. Martin Pěňčík**, nar. 18.4.1979, bytem Teyschlova 1124/29, 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.

.....  
**Ing. Martin Pěňčík**

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

Společnost	Angažmá	Trvání angažmá
It2b s.r.o. IČO: 269 70 261	společník	Ano
TransContinental Cargo Logistics s.r.o. IČO : 242 23 336	Člen statutárního orgánu, společník	Ano
Sygnex Development s.r.o. IČO: 292 87 022	Člen statutárního orgánu, společník	Ano
SYGNEX stavební společnost, s.r.o. IČO: 057 12 742	společník	Ano
SPILBERK PROPERTY s.r.o. IČO: 053 28 284	Člen statutárního orgánu, společník	Ano
SPILBERK SPV Pekařská s.r.o. IČO: 065 21 681	Člen statutárního orgánu	Ano
SPILBERK SPV Polní s.r.o. IČO: 065 21 631	Člen statutárního orgánu	Ano
SPILBERK SPV alfa s.r.o. IČO: 018 89 818	Člen statutárního orgánu	Ano
SPILBERK SPV beta s.r.o. IČO: 018 90 409	Člen statutárního orgánu	Ano
SPILBERK SPV gama s.r.o. IČO: 058 06 879	Člen statutárního orgánu	Ano
Společenství vlastníků jednotek Rumiště 6 v Brně IČO: 042 77 651	Člen statutárního orgánu	Ano
Společenství vlastníků jednotek Rumiště 6 v Brně IČO: 042 77 651	Člen statutárního orgánu	Ano
Společenství vlastníků jednotek Pekařská 32 v Brně IČO: 070 11 997	Člen statutárního orgánu	Ano
TOMIDA s.r.o. IČO: 268 86 596	Člen statutárního orgánu, společník	Ne

**Čestné prohlášení člena správní rady**

**společnosti**

**SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

**(„fond“)**

**IČ: 05194148**

V Brně dne 23. 4. 2018

Já, níže podepsaný **Mgr. Robert Sedláček**, nar. 18.7.1978, bytem Merhautova 930/11, 61300 Brno, 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. Robert Sedláček**

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

Společnost	Angažmá	Trvání angažmá
Aeria s.r.o. IČO: 277 02 553	Jednatel a společník	Ano
ABC PROCURO s.r.o. IČO : 292 94 304	Jednatel a společník	Ano
ŽIDLE, stavební bytové družstvo, družstvo, IČO: 292 74 893	Předseda představenstva	Ano
SPILBERK PROPERTY s.r.o. IČO: 053 28 284	Jednatel a společník	Ano
Bytové družstvo Merhautova 57 - v likvidaci IČO: 024 04 397	Likvidátor	Ano
SPILBERK SPV alfa s.r.o. IČO: 018 89 818	Jednatel	Ano
SPILBERK SPV beta s.r.o. IČO: 018 90 409	Jednatel	Ano
SPILBERK SPV gama s.r.o. IČO: 058 06 879	Jednatel	Ano
SPILBERK SPV Polní s.r.o. IČO: 065 21 631	Jednatel	Ano
SPILBERK SPV Pekařská s.r.o. IČO: 065 21 681	Jednatel	Ano
Společenství vlastníků jednotek pro dům Merhautova 930/11, Brno IČO 28296036	Místopředseda výboru	Ano
Společenství vlastníků jednotek Husovická 5 v Brně IČO 05753210	Předseda výboru	Ano
Společenství vlastníků jednotek Pekařská 32 v Brně IČO 07011997	Místopředseda výboru	Ano

**Čestné prohlášení člena pověřeného zmocněnce společnosti**

**AVANT investiční společnost, a.s.**

**ve funkci statutárního ředitele společnosti**

**SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

**(„fond“)**

**IČ: 05194148**

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 regulačních 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., IČO: 043 53 447	Pověřený zmocněnec	Ano
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
SPILBERK 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

**Čestné prohlášení člena pověřeného zmocněnce společnosti**

**AVANT investiční společnost, a.s.**

**ve funkci statutárního ředitele společnosti**

**SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

**(„fond“)**

**IČ: 05194148**

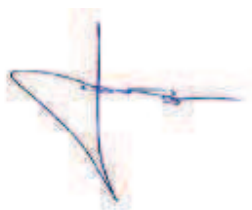
V Praze dne 23. 4. 2018

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 regulačních orgánů.

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



.....  
**Mgr. Robert Robek**

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

Společnost	Angažmá	Trvání angažmá
AproBeta a.s., IČO: 284 60 111	Člen statutárního orgánu	Ne
Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 247 51 448	Pověřený zmocněnec	Ano
LaVilla luxusní reality, s.r.o., IČO: 290 56 128	Člen statutárního orgánu	Ano
LaVilla luxusní reality, s.r.o., IČO: 290 56 128	Společník	Ano
PILSENINVEST SICAV, a.s., IČO: 285 50 536	Pověřený zmocněnec	Ano
AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241	Člen statutárního orgánu	Ano
CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s., IČO: 284 60 120	Člen statutárního orgánu	Ne
BH Securities a.s., IČO: 601 92 941	Člen statutárního orgánu	Ne
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 242 61 386	Pověřený zmocněnec	Ano
GoodvalueInvestments investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 024 31 491	Pověřený zmocněnec	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
SPILBERK 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