



Pololetní zpráva společnosti

SPIILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
za období 1. 1. 2019 do 30. 06. 2019

(„pololetní zpráva“)

Obsah

A	Základní údaje o emitentovi	4
	Fondový kapitál emitenta dle IFRS	4
	Fondový kapitál emitenta pro výpočet hodnoty akcií	4
	Údaje o cenných papírech	5
B	Popis podnikatelské činnosti emitenta	6
	Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích fondu.....	7
C	Výsledky hospodaření emitenta k 30.06.2019	22
	Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (neauditovaný) ...	24
	Komentáře k účetním výkazům (neauditované).....	25
	1 Vykazující jednotka.....	25
	2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly.....	25
	3 Významné události ve vykazovaném období	25
	4 Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech	25
	5 Sezónnost	25
	6 Vykazování podle segmentů	25
	7 Odhady	26
	8 Dodatečné poznámky u účetním výkazům	26
	1.1 Investice do nemovitostí	26
	1.2 Finanční investice	27
	1.3 Obchodní a jiné pohledávky	27
	1.4 Peníze	27
	1.5 Ostatní finanční aktiva.....	27
	1.6 Obchodní a jiné závazky	28
	1.7 Úvěry a výpůjčky	28
	1.8 Vložený kapitál a nerozdělené výsledky	28
	1.9 Tržby	28
	1.10 Zisk z prodeje bytových jednotek	29
	1.11 Osobní náklady	29
	1.12 Finanční náklady.....	29
	1.13 Daně ze zisku	29
	1.14 Náklady s uvažováním klasifikace dle druhu	29
	1.15 Zisk na akcii.....	30
	Hodnoty akcií k 30.06.2019:	30
	9 Spřízněné strany a jejich dopad do účetní závěrky	31
	1.1 Osoby ovládající	31
	1.2 Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou	31
	1.3 Transakce se spřízněnými osobami	32
	1.4 Odměny klíčového vedení	32
	10 Hodnocení rizik.....	33

V pololetní zprávě použité zkratky základních právních předpisů, kterými se emitent řídí při své činnosti:

VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
NOZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví
Nařízení 809/2004	Nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Nařízení 231/2013	Nařízení Komise (ES) č. 231/2013

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

Pololetní zpráva byla sestavena v souladu se standardem IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví 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 zkráceném výkazu o finanční situaci je k 31. 12. 2018 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je k 30. 6. 2019.

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

Pololetní zpráva je nekonsolidovaná a nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

Protože je emitent současně fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu ZISIF vyskytuje se dále ve zprávě pod označením fond, nebo emitent.

Základní údaje o emitentovi

Název fondu:	SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
IČO:	051 94 148
LEI:	315700AKR2M5RKLX8220
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Typ fondu:	Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Místo registrace:	Městský soud v Praze
Číslo registrace:	B 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:	1.1.2019 – 30.06.2019
Konsolidační celek:	-
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 dle IFRS

Výše fondového kapitálu:	119 374 tis. Kč (30.06.2019)
z toho neinvestiční:	100 tis. Kč
z toho investiční:	119 656 tis. Kč

Fondový kapitál emitenta pro výpočet hodnoty akcií

Výše fondového kapitálu:	119 754 tis. Kč (30.06.2019)
z toho neinvestiční:	100 tis. Kč
z toho investiční:	119 656 tis. Kč

Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie:

Počet akcií:	100 000 ks
Druh, forma, podoba:	zakladatelská akcie, na jméno, cenný papír
Obchodovatelnost:	Zakladatelské akcie nejsou veřejně obchodovatelné, Převoditelnost zakladatelských akcií je omezená

Prioritní Investiční akcie:

Počet akcií:	40 822 312 ks
Druh, forma, podoba:	investiční akcie, na majitele, zaknihovaný cenný papír
ISIN:	CZ0008042645
Obchodovatelnost:	Investiční akcie jsou plně splacené, volně převoditelné a veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu.

Výkonnostní investiční akcie:

Počet akcií:	4 835 199 ks
Druh, forma, podoba:	investiční akcie, na majitele, zaknihovaný cenný papír
Obchodovatelnost:	Výkonnostní investiční akcie jsou plně splacené, volně převoditelné a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.

Popis podnikatelské činnosti emitenta

V prvním pololetí roku 2019 emitent vykonával běžnou činnost v souladu se svým statutem. I nadále se zaměřuje se na brněnský realitní trh, který je po Praze druhým největším trhem nemovitostí. Kromě nově vznikajících a rozšiřujících se průmyslových zón podporuje poptávku realit také existence více než desítky univerzit 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 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.

Roste trh zejména v segmentu malometrážních bytů o desítky procent ročně, takže 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.

Investiční cíle a strategie fondu

Předmětem podnikání fondu je kolektivní investování prostředků získaných od investorů na základě stanovených investičních cílů a investiční strategie fondu.

Investičním cílem fondu je dosahovat v dlouhodobém horizontu stabilního zhodnocení svěřených prostředků na realitním trhu v České republice s regionálním zaměřením na Brno a výhledově i zbytek České republiky.

Investiční strategie fondu se i nadále zaměřuje na výhodné investice do nemovitostních projektů v Brně a okolí Brna a nově také v Praze. Fond nemovitosti nakupuje přímo anebo prostřednictvím majetkové účasti v projektovém SPV. Zdrojem výnosů jsou výnosy z projektů, které fond realizuje prodejem bytových a nebytových jednotek, nebo prostřednictvím výnosů z úvěrů a zápůjček poskytnutých do projektových SPV. Díky vysokému zhodnocení projektů na úrovni SPV inkasuje fond výhodný pevný úrokový výnos z poskytovaných úvěrů.

Fond se zaměřuje na nákup a přestavbu stávajících bytových domů za kterých inkasuje vysoké jednotkové ceny při realizaci. Zaměřuje se na výstavbu souborů menších bytových jednotek v Brně lokalitách s vysokým potenciálem růstu (katastrální území Trnitá, Zábřovice, Husovice apod.). Díky dobré znalosti trhu a spolupráci s realitními experty se Fondu daří nakupovat nemovitosti v těchto lokalitách s průměrně nižší jednotkovou cenou za metr čtvereční. Po rekonstrukci a z toho plynoucího vyššího standardu bytových a nebytových jednotek lze při prodeji dosáhnout také vyšších jednotkových cen za metr čtvereční, což mnohdy představuje zhodnocení investice v řádu desítek procent z původních investičních nákladů.

Fond se zaměřuje i na akvizice v prestižních lokalitách katastrálních území Staré Brno a Štýřice, zde je sice pořizovací cena vyšší, avšak tomu odpovídá i vyšší prodejní jednotková cena. Při orientaci na malometrážní byty do 40 metrů čtverečních to znamená prodejní ceny bytů kolem tří milionů korun českých, které jsou stále dosažitelné pro většinu zájemců.

Fond v roce 2018 začal vyhledávat také výnosové nemovitosti, kde hodlá inkasovat výnos z pronájmu nemovitostí.

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

Obhospodařovatel realizuje na účet fondu nemovitostní a developerské projekty. Některé z projektů jsou přímo v aktivech fondu a fondem jsou přímo realizovány, jiné jsou řešeny prostřednictvím účelových projektových společností (SPV) s majetkovou účastí fondu. V následujícím textu je přehled projektů dle vlastníka (fond vs SPV) a podle různých fází vývoje:

- ve fázi stavebních prací a současného prodeje bytových a nebytových jednotek,
- ve fázi prodeje bytových a nebytových jednotek,
- ve fázi přípravy projektové dokumentace, stavebního povolení a prodeje bytových a nebytových jednotek,
- ve fázi přípravy projektové dokumentace a stavebního povolení,
- projekty, které byly v roce 2018 dokončeny.

Projekty v majetku fondu

Projekty ve fázi stavebních prací a současného prodeje bytových a nebytových jednotek:

Název projektu: **DVĚ PATRA NA KŘENCE**

Vlastník projektu (fond / příslušné SPV): **fond**

Adresa nemovitosti: **Křenová 13, č.p. 64, Brno, k.ú. Trnitá**

Předpokládaná realizace: **02/2018 až 08/2020**

Rok pořízení nemovitosti: **2018**

Plocha současná (v m²): **0**

Plocha budoucí (v m²): **836**

Předpokládané zhodnocení (v %): **49**

Zdroje financování: **vlastní zdroje fondu**

Popis projektu, výhody projektu: **výstavba dvou nových pater s 24 bytovými jednotkami na stávající nemovitosti. Stávající nemovitost není ve vlastnictví fondu. Výhodou pro budoucí majitele a investory bytových jednotek je bezprostřední dostupnost historického jádra města a dobrá dopravní obslužnost. Lokalita je v těsné blízkosti nově budovaného administrativního komplexu Vlněna, nákupního centra Galerie Vaňkovka a Hlavního vlakového nádraží.**

<https://2patranakrence.cz/>



Projekty ve fázi prodeje bytových a nebytových jednotek:

Název projektu: **REZIDENCE PEKAŘSKÁ**

Vlastník projektu (fond / příslušné SPV): **Fond**

Adresa nemovitosti: **Pekařská 32, č.p. 415, Brno, k.ú. Staré Brno**

Předpokládaná realizace: **11/2017 až 06/2020**

Rok pořízení nemovitosti: **2018**

Plocha současná (v m²): **1 098**

Plocha budoucí (v m²): **1 098**

Předpokládané zhodnocení (v %): **34**

Zdroje financování: **vlastní zdroje fondu a úvěr od J&T BANKA, a.s. (úvěr byl v průběhu druhého pololetí 2019 splacen**

Popis projektu, výhody projektu: **V roce 2017 došlo k pořízení bytového domu s 26 BJ a 2 NBJ a jeho následnému rozdělení na jednotlivé BJ. Nyní se realizuje jejich postupný prodej. Výhodou nemovitosti pro budoucí majitele a investory je bezprostřední dostupnost centra města, dobrá adresa a dobré dopravní spojení.**



Projekty ve fázi přípravy projektové dokumentace, stavebního povolení a prodeje bytových a nebytových jednotek

Název projektu: **ZA TIŠNOVKOU**

Vlastník projektu (fond / příslušné SPV): **Fond**

Adresa nemovitosti: **Husovická 5, č.p. 887, Brno, k.ú. Husovice**

Předpokládaná realizace: **10/2019 až 03/2021**

Rok pořízení nemovitosti: **2016**

Plocha současná (v m²): **554 s vydaným stavebním povolením na dalších 900 m²**

Plocha budoucí (v m²): **1 694 po rozšíření stávajícího stavebního povolení**

Předpokládané zhodnocení (v %): **45**

Zdroje financování: **vlastní zdroje fondu a úvěr od J&T BANKA, a.s.**

Popis projektu, výhody projektu: **po dokončení rekonstrukce a dostavby vznikne 35 bytových a nebytových jednotek v širším centru města. Výhodou nemovitosti pro budoucí majitele a investory je klidná lokalita, dobrá dostupnost centra s dobrým dopravním spojením. Do data vydání výroční zprávy fondu v roce 2019 byl zahájen prodej budoucích bytových a nebytových jednotek formou neveřejné nabídky.**





Projekty ve fázi přípravy projektové dokumentace a stavebního povolení

Název projektu: **PROJEKT SVITAVSKÁ**

Vlastník projektu (fond / příslušné SPV): **Fond**

Adresa nemovitosti: **Svitavská 21, č.p. 830, Brno, k.ú. Husovice**

Předpokládaná realizace: **Projekt je v přípravě a stavební povolení je očekáváno ve 3Q2019. Začátek realizace projektu je předpokládán ve 4Q2019**

Rok pořízení nemovitosti: **2016**

Plocha současná (v m²): **530**

Plocha budoucí (v m²): **886**

Předpokládané zhodnocení (v %): **57**

Zdroje financování: **vlastní zdroje fondu**

Popis projektu, výhody projektu: **po dokončení rekonstrukce a dostavby vznikne 31 bytových a 1 nebytová jednotka v širším centru města. Výhodou nemovitosti pro budoucí majitele a investory je klidná lokalita, dobrá dostupnost centra s dobrým dopravním spojením.**



Název projektu: **REZIDENCE ERBENOVA**

Vlastník projektu (fond / příslušné SPV): **Fond**

Adresa nemovitosti: **Erbenova 17, č.p. 385, Brno, k.ú. Černá Pole**

Předpokládaná realizace: **Projekt je v přípravě a stavební povolení je očekáváno ve 3Q2019.
Začátek realizace projektu je předpokládán ve 4Q2019**

Rok pořízení nemovitosti: **2018**

Plocha současná (v m²): **187**

Plocha budoucí (v m²): **340**

Předpokládané zhodnocení (v %): **34**

Zdroje financování: **vlastní zdroje fondu a úvěr od J&T BANKA, a.s.**

Popis projektu, výhody projektu: **po rekonstrukci objektu vznikne 6 BJ s parkováním v bezprostřední blízkosti vily Tugendhat. Výhodou nemovitosti pro budoucí majitele a investory je klidná lokalita na dobré adrese, dobrá dostupnost centra, největší městský park Lužánky v bezprostřední blízkosti.**



Projekty dokončené v roce 2018:

Název projektu: **REZIDENCE RUMIŠTĚ**

Vlastník projektu (fond / příslušné SPV): **Fond**

Adresa nemovitosti: **Rumiště 6, č.p. 334, Brno, k.ú. Trnitá**

Předpokládaná realizace: **dokončeno v roce 2018**

Rok pořízení nemovitosti: **2017**

Plocha současná (v m²): **380**

Plocha budoucí (v m²): **730**

Předpokládané zhodnocení (v %): **61,9**

Zdroje financování: **vlastní zdroje fondu**

Popis projektu, výhody projektu: **po rekonstrukci objektu vzniklo 21 bytových a jedna nebytová jednotka v bezprostřední historického jádra města s dobrou dopravní dostupností.**

www.rezidence-rumiste.cz



Přehled majetkových účastí a projektů realizovaných jejich prostřednictvím:

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
Projekt je ve fázi výstavby a prodeje bytových jednotek.

Název projektu: **REZIDENCE NA PONÁVCE**

Vlastník projektu (fond / příslušné SPV): **SPILBERK SPV alfa s.r.o.**

Adresa nemovitosti: **Vlhká 9 č.p. 165, Brno, k.ú. Zábrdovice**

Předpokládaná realizace: **07/2018 až 03/2020**

Rok pořízení nemovitosti: **2017**

Plocha současná (v m²): **1 042**

Plocha budoucí (v m²): **1 850**

Předpokládané zhodnocení (v %): **71**

Zdroje financování: **vlastní zdroje fondu**

Popis projektu, výhody projektu: **po rekonstrukci objektu vznikne 59 bytových jednotek. Výhodou nemovitosti pro budoucí majitele a investory je bezprostřední blízkost historického jádra města s dobrou dopravní dostupností, blízkost městského parku Koliště a Mahenova a Janáčkova divadla.**

www.rezidencenaponavce.cz



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 35/37, č.p. 223, Brno, k.ú. Zábrdovice
Projekt ve fázi přípravy projektové dokumentace a stavebního povolení

Název projektu: **PROJEKT BRATISLAVSKÁ 35**

Vlastník projektu (fond / příslušné SPV): **SPILBERK SPV beta s.r.o.**

Adresa nemovitosti: **Bratislavská 35/37, č.p. 223, Brno, k.ú. Zábrdovice**

Předpokládaná realizace: Předpokládaná realizace (od - do): **Projekt je v přípravě a stavební povolení je očekáváno ve 4Q2019. Začátek realizace projektu je předpokládán ve 1Q2020**

Rok pořízení nemovitosti: **2017**

Plocha současná (v m²): **903 m² pro uliční budovu včetně dvorního křídla 156 m² pro samostatně stojící dům ve dvoře**

Plocha budoucí (v m²): **minimálně 2 000**

Předpokládané zhodnocení (v %): **min. 36**

Zdroje financování: **vlastní zdroje fondu a úvěr od Equa banka a.s.**

Popis projektu, výhody projektu: **po rekonstrukci objektu vznikne 35 bytových jednotek a 30 nebytových jednotek. Výhodou nemovitosti pro budoucí majitele a investory je bezprostřední blízkost historického jádra města a výborná investiční příležitost. V roce 2019 bylo rozhodnuto na základě nabízené investiční příležitosti o rozšíření rozsahu projektu o sousední nemovitost. Z tohoto důvodu došlo k posunu termínu realizace. Uvedené kroky povedou k vyššímu než uváděnému zhodnocení projektu.**



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 ve fázi přípravy prodeje ideální ½ bytového domu

Název projektu: **PROJEKT POLNÍ**

Vlastník projektu (fond / příslušné SPV): **SPILBERK SPV Polní s.r.o.**

Adresa nemovitosti: **Polní 27, č.p. 341, Brno, k.ú. Štýřice**

Předpokládaná realizace: **předpoklad prodeje v roce 2019**

Rok pořízení nemovitosti: **2018**

Plocha současná (v m²): **podlahová plocha nebytových prostor a bytů včetně balkonů/teras činí 1 256 m² pro dům jako celek, na 50 % připadá 628 m²**

Plocha budoucí (v m²): **dtto**

Předpokládané zhodnocení (v %): **minimálně 30**

Zdroje financování: **vlastní zdroje fondu a úvěr od Equa banka a.s.**

Popis projektu, výhody projektu: **je řešen prodej vlastněné id. ½.**



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

Společnost nevlastní žádnou nemovitost

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

Společnost nevlastní žádnou nemovitost

Obchodní firma: **SPILBERK SPV delta s.r.o.**
Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno
IČO: 07360321
Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby

**Rezidenční objekt Bratislavská 43/45, č.p. 228, Brno, k.ú. Zábrdovice
Projekt ve fázi přípravy projektové dokumentace a stavebního povolení**

Název projektu: **PROJEKT BRATISLAVSKÁ 45**

Vlastník projektu (fond / příslušné SPV): **SPILBERK SPV beta s.r.o.**

Adresa nemovitosti: **Bratislavská 43/45, č.p. 228, Brno, k.ú. Zábrdovice**

Předpokládaná realizace: **Projekt je v přípravě a stavební povolení je očekáváno ve 4Q2019.
Začátek realizace projektu je předpokládán ve 1Q2020**

Rok pořízení nemovitosti: **2019**

Plocha současná (v m²): **1565 m²**

Plocha budoucí (v m²): **minimálně 3 500**

Předpokládané zhodnocení (v %): **min. 70**

Zdroje financování: **vlastní zdroje fondu a úvěr od Equa banka a.s.**

Popis projektu, výhody projektu: **Výhodou nemovitosti pro budoucí majitele a investory je bezprostřední blízkost historického jádra města a výborná investiční příležitost. V roce 2019 bylo rozhodnuto na základě nabízené investiční příležitosti o rozšíření rozsahu projektu o sousední nemovitost a v současné době o rozšíření jednáno s prodávajícím. Z tohoto důvodu došlo k posunu termínu realizace. Uvedené kroky povedou k vyššímu než uváděnému zhodnocení projektu.**



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

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

IČO: 07360347

Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby

Společnost nevlastní k 30.6. 2019 žádnou nemovitost

K datu vydání pololetní zprávy došlo k následující akvizici prostřednictvím SPILBERK SPV epsilon s.r.o.

Název projektu: **PROJEKT CEJL**

Vlastník projektu (fond / příslušné SPV): **SPILBERK SPV epsilon s.r.o.**

Adresa nemovitosti: **Cejl 533/79, 602 00 Brno k.ú. Zábrdovice**

Předpokládaná realizace: **Projekt zakoupen s platným stavebním povolením. V současné době jsou projednávány změny projektu a stavebního povolení. Začátek realizace projektu je předpokládán ve 4Q2020**

Rok pořízení nemovitosti: **2019**

Plocha současná (v m²): **1200**

Plocha budoucí (v m²): **minimálně 2 500**

Předpokládané zhodnocení (v %): **min. 65**

Zdroje financování: **vlastní zdroje fondu a úvěr od Equa banka a.s.**

Popis projektu, výhody projektu: **Výhodou nemovitosti pro budoucí majitele a investory je bezprostřední blízkost historického jádra města a výborný investiční příležitost. Tato lokalita je žádaná pro svojí blízkou polohu centra města, dopravní napojení i možnost kulturního, sportovního a jiného vyžití. Bydlení zde je vyhledáváno zejména mladšími lidmi se zajištěnými příjmy, studenty či cizinci, kteří oceňují relativně příznivé ceny a historický charakter této městské části, která dříve bývala kulturním centrem města**



Obchodní firma: **SPILBERK SPV zéta s.r.o.**
Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno
IČO: 07360371
Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby

Společnost nevlastní k 30.6.2019 žádnou nemovitost

K datu vydání pololetní zprávy došlo k následující akvizici prostřednictvím SPILBERK SPV zéta s.r.o.

Název projektu: **PROJEKT NA BITEVNÍ PLÁNI**

Vlastník projektu (fond / příslušné SPV): **SPILBERK SPV zéta s.r.o.**

Adresa nemovitosti: **Na Bitevní Pláni 1185/40, 140 00 Praha 4 k.ú. Nusle**

Předpokládaná realizace: **Začátek realizace projektu je předpokládán ve 2Q2020**

Rok pořízení nemovitosti: **2019**

Plocha současná (v m²): **1037**

Plocha budoucí (v m²): **1037**

Předpokládané zhodnocení (v %): **min. 70**

Zdroje financování: **vlastní zdroje fondu a úvěr od Equa banka a.s.**

Popis projektu, výhody projektu: **Slepá ulice v blízkosti stanice metra Vyšehrad, která je vzdálena 5 minut chůze, na Václavské náměstí jsou to pouhé 2 stanice metrem. V pěší dostupnosti park na Vyšehradě a blízké okolí nabízí možnosti ke sportovnímu vyžití, jako je cyklistika, jízda na kolečkových bruslích a jogging. Nemovitost v dobrém technickém stavu. Předpokládá se rekonstrukce nemovitosti a rozdělení velkých bytů na menší s následným rozprodejem všech bytů.**



Majetkové účasti založené k 25. 7. 2019:

Obchodní firma: **SPILBERK SPV éta s.r.o.**
Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno
IČO: 08368660
Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby

Společnost k datu vydání pololetní zprávy nevlastní žádnou nemovitost

Obchodní firma: **SPILBERK SPV théta s.r.o.**
Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno
IČO: 08368767
Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby

Společnost k datu vydání pololetní zprávy nevlastní žádnou nemovitost

Obchodní firma: **SPILBERK SPV ióta s.r.o.**
Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno
IČO: 08368759
Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby

Společnost k datu vydání pololetní zprávy nevlastní žádnou nemovitost

Obchodní firma: **SPILBERK SPV kappa s.r.o.**
Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno
IČO: 08369275
Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby

Společnost k datu vydání pololetní zprávy nevlastní žádnou nemovitost

Výsledky hospodaření emitenta k 30.06.2019

V uplynulém pololetí účetního období 2019 nenastaly žádné rizikové situace, které by výrazně ovlivnily výsledky hospodaření a finanční situaci emitenta. Jak výnosy, tak výdaje jsou z tuzemska.

Výnosy plynoucí z aktiv emitenta byly použity k financování běžných nákladových položek a k investiční činnosti – zejména poskytování financování do společností zabývajících se developementem nemovitostí. Zdrojem výnosů byly především výnosy z prodaných nemovitostí. K 30.06.2019 měl emitent celková aktiva ve výši 207 531 tis. Kč, z toho aktiva přiřaditelná k zakladatelským akciím činí 100 tis. Kč a aktiva přiřaditelná k investičním akciím činí 207 431 tis. Kč. Vlastní kapitál emitenta činil ke dni 30.06.2019 119 756 tis. Kč, z toho vlastní kapitál investiční činí 119 656 tis. Kč a vlastní kapitál neinvestiční činí 100 tis. Kč. Hospodářský výsledek za prvních šest měsíců účetního období skončil ziskem ve výši 6 688 tis. Kč.

Výkaz o finanční pozici (neauditovaný)

k 30. červnu 2019

(v tis. Kč)

	Poznámka	30/6/2019	31/12/2018
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	8.1	90 658	96 209
Finanční investice	8.2	43 982	43 982
Dlouhodobá aktiva celkem		134 640	140 191
Krátkodobá aktiva			
Zásoby		-	-
Obchodní a jiné pohledávky	8.3	10 502	987
Pohledávka z titulu daně z příjmu		2 412	-
Ostatní finanční aktiva	8.5	45 117	21 856
Náklady příštích období		8	-
Peníze	8.4	14 852	15 385
Krátkodobá aktiva celkem		72 891	38 228
Aktiva celkem		207 531	178 419
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Vložený kapitál	8.8	100	100
Kapitálový fond	8.8	36 951	28 457
Nerozdělené výsledky	8.8	82 323	76 016
Vlastní kapitál celkem		119 374	104 573
Dlouhodobé závazky			
Úvěry	8.7	44 000	56 000
Odložený daňový závazek		1 551	1 551
Dlouhodobé závazky celkem		45 551	57 551
Krátkodobé závazky			
Obchodní a jiné závazky	8.6	41 381	15 660
Závazky z titulu splatné daně		1 225	635
Krátkodobé závazky celkem		42 606	16 295
Závazky celkem		88 157	73 846
Vlastní kapitál a závazky celkem		207 531	178 419

Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku

(neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2019

(v tisících Kč)

	Poznámky	Pololetí končící 30/6/2019	Pololetí končící 30/6/2018
Tržby z poskytovaných služeb	8.9	1 019	1 070
Zisk z prodeje investic do nemovitostí	8.10	9 183	0
Úrokové výnosy	8.9	1 659	506
Ostatní výnosy	8.9	208	40
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	8.14	-2 244	-1 312
Osobní náklady na zaměstnance	8.14	-32	0
Ztráty ze snížení hodnoty aktiv		0	0
Tvorba rezerv		0	0
Finanční náklady	8.14	-2 678	-2 124
Ostatní náklady	8.14	-219	-36
Zisk před zdaněním		6 896	-1 856
Daň ze zisku	8.13	-590	0
Zisk po zdanění za rok		6 306	-1 856
Ostatní úplný výsledek		-	-
Ostatní úplný výsledek po zdanění za rok		0	0
Celkový úplný výsledek za rok		6 306	-1 856

Komentáře k účetním výkazům (neauditované)

1. Vykazující jednotka

Mezitímní účetní závěrka je sestavena za společnost SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „Společnost“ nebo „Fond“) se sídlem Rohanské nábřeží 671/12, 186 00 Praha 8 – Karlín. Předmět podnikání Fondu je činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

2. Prohlášení o shodě s účetními pravidly

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU).

Mezitímní účetní závěrka nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

3. Významné události ve vykazovaném období

Žádné další významné události, které by zásadním způsobem ovlivnily hospodaření emitenta, nenastaly.

4. Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena v konzistenci účetních pravidel aplikovaných v poslední roční účetní závěrce, v níž jsou blíže popsána. V průběhu mezitímního účetního období nedošlo k žádné podstatné změně v aplikovaných účetních pravidlech.

Mezitímní účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen, a je sestavena na bázi historického ocenění s výjimkou ocenění finančních nástrojů, jejichž pravidla oceňování jsou přiblížena dále.

Vzhledem ke skutečnosti, že mezitímní účetní závěrka neobsahuje všechny informace požadované pro běžnou roční účetní závěrku, musí být analyzována společně a v návaznosti na poslední roční účetní závěrku sestavenou k 31. prosinci 2018 a která je veřejně publikována.

5. Sezónnost

Podnikatelské aktivity Fondu nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

6. Vykazování podle segmentů

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

7. Odhady

Při sestavení účetní závěrky používá vedení společnosti úsudky, předpoklady a odhady, které mohou mít vliv na aplikaci účetních metod a vykázanou výši aktiv, pasiv, výnosů a nákladů, jež jsou vykazovány v účetních výkazech a souvisejících komentářích.

Odhady a výchozí předpoklady jsou průběžně revidovány. Změny účetních odhadů jsou zohledněny v období, v němž byla provedena oprava odhadu, a dále v dotčených budoucích obdobích.

8. Dodatečné poznámky u účetním výkazům

1.1 Investice do nemovitostí

Investiční příležitost pro Fond 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, oceňovací rozdíly jsou součástí výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku.

Tis. Kč	Celkem
K 1. lednu 2019	96 209
Přírůstky	9 776
Přecenění	0
Úbytky	15 327
K 30. červnu 2019	90 658

V souvislosti s investicemi do nemovitostí uznala Společnost k 30. červnu 2019 ve výsledku hospodaření nájemné o ostatní související výnosy ve výši 1 019 tis. Kč, které je prezentováno jako součást tržeb ve výkazu výsledku hospodaření.

Společnost není nijak omezena ve svých právech na výnosy plynoucí z nájmu investic do nemovitostí. Neexistují žádné smluvní závazky Společnosti na další investice do těchto nemovitostí.

1.2 Finanční investice

Společnost, IČ	Hodnota (v tis. Kč)
SPIILBERK SPV alfa s.r.o., IČ 06521681	31 705
SPIILBERK SPV beta s.r.o., IČ 01890409	4 408
SPIILBERK SPV gama s.r.o., IČ 05806879	7
SPIILBERK SPV delta s.r.o., IČ 07360321	8
SPIILBERK SPV epsilon s.r.o., IČ 07360347	9
SPIILBERK SPV Pekařská s.r.o., IČ 06521681	0
SPIILBERK SPV Polní s.r.o., IČ 06521631	7 836
SPIILBERK SPV zéta s.r.o., IČ 07360371	9
Celkem	43 982

1.3 Obchodní a jiné pohledávky

<i>v tis. Kč</i>	30/6/2018	31/12/2017
Obchodní pohledávky	10 502	987
Pohledávka z titulu daně z příjmu	2 412	0
Obchodní a jiné pohledávky celkem	12 914	987

1.4 Peníze

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

1.5 Ostatní finanční aktiva

<i>v tis. Kč</i>	30/6/2019	31/12/2018
Poskytnuté půjčky spřízněným stranám – jistina	43 195	21 100
Poskytnuté půjčky spřízněným stranám – úrok	1 922	756
Ostatní finanční aktiva	45 117	21 856

1.6 Obchodní a jiné závazky

<i>v tis. Kč</i>	30/6/2019	31/12/2018
Obchodní závazky	9 969	4 410
Závazky z úpisu investičních akcií	31 412	11 250
Splatná daň z příjmu	1 225	635
Obchodní a jiné závazky celkem	42 606	16 295

1.7 Úvěry a výpůjčky

<i>v tis. Kč</i>	30/6/2019	31/12/2018
Bankovní úvěry	44 000	56 000

Fond čerpá bankovní úvěr od bankovního ústavu J&T Banka a.s.

1.8 Vložený kapitál a nerozdělené výsledky

Vložený kapitál

K 30/6/2019 vykazuje Společnost registrovaný a splacený základní kapitál ve výši 100 tis. Kč, který je složen z 100 000 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě

V souladu se svým statutem Společnost vydává investiční akcie na jméno v zaknihované podobě bez nominální hodnoty.

Společnost eviduje kapitálové fondy ve výši 36 951 tis. Kč

Nerozdělené výsledky

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

1.9 Tržby

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30/6/2019	Pololetí končící 30/6/2018
Tržby z nájmu bytových a nebytových prostor a za spojené služby	1 019	1 070
Úrokové výnosy	1 659	506
Ostatní výnosy	208	40
Tržby celkem	2 886	1 616

1.10 Zisk z prodeje bytových jednotek

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30/6/2019	Pololetí končící 30/6/2018
Tržby z prodeje bytových jednotek	24 510	0
Náklady na prodané bytové jednotky	-15 327	0
Zisk z prodeje bytových jednotek	9 183	0

1.11 Osobní náklady

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30/6/2019	Pololetí končící 30/6/2018
Osobní náklady na zaměstnance	32	0

1.12 Finanční náklady

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30/6/2019	Pololetí končící 30/6/2018
Ostatní finanční náklady	25	407

1.13 Daně ze zisku

Splatná daň je kalkulována z daňového zisku sazbou 5%

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 30/6/2019	Pololetí končící 30/6/2018
Splatný daňový náklad	590	0

1.14 Náklady s uvážením klasifikace dle druhu

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30/6/2019	Pololetí končící 30/6/2018
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	2 244	1 312
Osobní náklady na zaměstnance	32	0
Finanční náklady	2 678	2 124
Ostatní náklady	219	36

1.15 Zisk na akcii

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

Prioritní investiční akcie

Výnosové investiční akcie

Oba druhy investičních akcií se liší primárně v pravidlech pro alokaci fondového kapitálu (nikoliv podílu na zisku). Cílem Fondu je poskytnout jednomu druhu investičních akcií (a jedné skupině akcionářů), a to prioritním investičním akciím přednostní právo na zhodnocení části fondového kapitálu připadající na prioritní investiční. Prioritním investičním akciím je dle statutu alokováno stanovené zhodnocení 6,9 až 7,2 % p.a., které je zároveň jejich maximálním dosažitelným zhodnocením.

Změna fondového kapitálu společnosti (výsledek hospodaření + přecenění aktiv) se tedy prioritně přiřazuje na fondový kapitál prioritních investičních akcií tak, aby tyto dosáhly zhodnocení min. 6,9 % až 7,2 % p.a.

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

Cílové zhodnocení 6,9 % p.a. prioritních investičních akcií může být hrazeno i na úkor redistribuovatelné části fondového kapitálu připadajícího na výnosové investiční akcie.

Zmíněné minimálního zhodnocení prioritních investičních akcií (6,9 % p.a.) je podmíněno dostatečným zhodnocením fondového kapitálu společnosti, případně existencí dostatečné části fondového kapitálu připadajícího na výnosové investiční akcie. Pokud by vlivem nepříznivého vývoje hodnoty portfolia Fondu nebo jiné okolnosti došlo k takovému poklesu části fondového kapitálu připadajícího na výnosové investiční akcie, který by redistribuci neumožňoval, pak platí, že minimální zhodnocení není ani zajištěno ani zaručeno a může dojít i k poklesu hodnoty prioritní investiční akcie.

Hodnoty akcií k 30.06.2019:

Hodnota jedné prioritní investiční akcie (PIA) = 1,3099 Kč

Hodnota jedné výkonnostní investiční akcie (VIA) = 17,105 Kč

Celkový výnos za účetní období: 6 306 tis. Kč

Významné transakce s vlivem na počet vydaných akcií po konci účetního období: závazek z upsání 4 000 tis. Kč na akcie PIA v období 4-5/19. Investované částky byly již složeny.

9. Spřízněné strany a jejich dopad do účetní závěrky

1.1 Osoby ovládající

Osoba ovládající: Mgr. Robert Sedláček	Osoba ovládající: Ing. Martin Pěňčík
Bydliště: Merhautova 930/11, 613 00 Brno	Bydliště: Teyschlova 1124/29, 635 00 Brno
Datum narození: 18.7.1978	Datum narození: 18.4.1979
Způsob ovládaní: 50 % podíl na základním kapitálu	Způsob ovládaní: 50 % podíl na základním kapitálu

1.2 Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Obchodní firma: SPILBERK SPV Pekařská s.r.o.	Obchodní firma: SPILBERK SPV beta s.r.o.
Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno	Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno
IČO: 06521681	IČO: 01890409
Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby
Obchodní firma: SPILBERK SPV Polní s.r.o.	Obchodní firma: SPILBERK SPV gama s.r.o.
Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno	Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno
IČO: 06521631	IČO: 05806879
Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby
Obchodní firma: SPILBERK SPV alfa s.r.o.	Obchodní firma: SYGNEX stavební společnost, s.r.o.
Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno	Sídlo: Durďáková 363/55, Černá Pole, 613 00 Brno
IČO: 01889818	IČO: 057 12 742
Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládaní: 50 % přímý podíl ovládající osoby Ing. Martin Pěňčík
Obchodní firma: SPILBERK SPV delta s.r.o.	Obchodní firma: SPILBERK SPV epsilon s.r.o.
Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno	Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno
IČO: 07360321	IČO: 07360347
Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby
Obchodní firma: SPILBERK SPV zéta s.r.o.	
Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno	
IČO: 07360371	
Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby	

1.3 Transakce se spřízněnými osobami

Fond poskytuje zápůjčky ovládaným osobám v souladu s uzavřenými úvěrovými smlouvami

Stav k 30.6.2019:

Dlužník	Zůstatek jistiny (Kč)	úrok sazba
SPILBERK SPV alfa s.r.o.	8 000 000,00	12,00 %
SPILBERK SPV beta s.r.o.	4 500 000,00	12,00 %
SPILBERK SPV delta s.r.o.	13 000 000,00	9,00 %
SPILBERK SPV Polní s.r.o. - úvěr 1	5 095 000,00	9,00 %
SPILBERK SPV Polní s.r.o. - úvěr 2	5 000 000,00	9,60 %
SPILBERK SPV epsilon s.r.o.	7 600 000,00	9,00 %

Případně další transakce mezi výše spřízněnými osobami jsou realizovány za účelem zajištění běžného chodu ovládané osoby. Ovládané osobě nevznikla ze vztahu se spřízněnými osobami žádná újma.

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.

1.4 Odměny klíčového vedení

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

V prezentovaném období nebyly vyplaceny žádné odměny či jiné výhody členům orgánů společnosti – statutárními řediteli a správní radě s výjimkou úplaty statutárnímu řediteli (Investiční společnosti), jemuž v souladu se statutem fondu a smlouvou o výkonu funkce náleží za obhospodařování majetku fondu a jeho administraci měsíčně:

- 1) činí 0,5 % p.a. z objemu vlastního kapitálu fondu převyšujícího částku 25.000.000, - Kč,
- 2) částku 72.000, - Kč za každý započatý kalendářní měsíc;
- 3) částku 2.000, - Kč za každý úpis, anebo odkup investičních akcií, který proběhl v daném měsíci. Tato částka je splatná měsíčně na základě faktury vystavené administrátorem a je placena z majetku fondu souvisejícího s investiční činností;
- 4) 100 % vstupního poplatku dle příslušných smluv o úpisu investičních akcií za nabízení investic do fondu, pokud investiční společnost zprostředkovala uzavření smlouvy o úpisu investičních akcií. Tato částka je splatná měsíčně na základě faktury vystavené administrátorem a je placena z majetku fondu souvisejícího s investiční činností;

- 5) 0,5 % p.a. z původně investovaných částek akcionářů fondu dle příslušných smluv o úpisu investičních akcií (po odečtení vstupních poplatků) za nabízení investic do fondu, pokud investiční společnost zprostředkovala uzavření smlouvy o úpisu investičních akcií. Tato částka je splatná ročně do 15.1. kalendářního roku následujícího po roce, za který se hradí, a je placena z majetku fondu souvisejícího s investiční činností. Nárok na tuto úplatu trvá do dne, kdy příslušný akcionář přestane být akcionářem fondu, a to i v případě, když administrátor není obhospodařovatelem fondu;
- 6) částku 8.000,- Kč za dohlídku jedné nemovitosti na místě a částku 2.000, - Kč za dohlídku každé další nemovitosti v rámci jedné obce v majetku fondu nebo v majetku třetí osoby, pokud je investice do této nemovitosti zvažována nebo má být nemovitost zastavena ve prospěch fondu jako věřitele, a pokud se neuskutečnila dohlídka financující banky nebo externího soudního znalce. Tato částka je splatná měsíčně na základě faktury vystavené administrátorem a je placena z majetku fondu souvisejícího s investiční činností;
- 7) částku 9.000, - Kč za zpracování ocenění každé jedné (1) nemovitostní společnosti v majetku fondu, zpracovává-li toto ocenění přímo administrátor, a to bez ohledu na skutečnost, zda administrátor při zpracování ocenění vychází ze znaleckého posudku zpracovaného třetí osobou pro ocenění majetkové hodnoty (zejména nemovitosti) ve jmění oceňované nemovitostní společnosti. (za nemovitostní společnost se pro účely tohoto článku považuje obchodní korporace, v jejímž jmění se nachází nemovitost, anebo podíl v obchodní korporaci, v jejímž jmění se nachází nemovitost, přičemž pro nemovitost v obou případech platí, že byla do jmění obchodní korporace pořízena s cílem inkasovat budoucí výnosy z pronájmu anebo z budoucího prodeje takové nemovitosti).

10. Hodnocení rizik

Řízení rizik

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Fondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je přijatý limitní systém definující soustavu limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Rizika, jimž je Fond vystaven z důvodu svých aktivit a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve Statutu Fondu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik a v jejich řízení. Pro posouzení současné a budoucí finanční situace fondu mají největší význam níže uvedená rizika.

Typy podstupovaných rizik

Tržní riziko

Tržní riziko vyplývá z vlivu změny vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Fondu. Kapitálový trh, trh nemovitostí a ostatní tržní prostředí podléhají změnám makroekonomických veličin, politických změn apod. Dané změny jsou do značné míry nepředvídatelné a mají vliv i na hodnotu jednotlivých aktiv v portfoliu Fondu. Portfolio Fondu je složeno z různých typů investic, jejichž časový vývoj není shodný. Vzhledem k zaměření Fondu (koncentrace investic v trzích, regionech, sektorech, aktivech a měnách) jsou možnosti diverzifikace z pohledu snížení volatility omezené a dochází k zvýšení rizika koncentrace. Mezi významná tržní rizika patří:

Riziko úrokové, spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou výše úrokových sazeb či změnou spotové bezrizikové výnosové křivky určité měny. Jedná se o dopad na hodnotu úrokově citlivých aktiv a pasiv společnosti.

Riziko měnové, spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Nejvýznamnější podstupované tržní riziko je riziko ceny nemovitostí ve výstavbě a riziko obchodních podílů. Riziko považujeme za střední.

Kreditní riziko

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

Kreditní riziko je vzhledem k nízkému objemu poskytnutých úvěrů a prostředků na běžných účtech v aktivech fondu mírné.

Likviditní riziko

Je schopnost fondu dostát svým závazkům čili splatit závazky v den splatnosti, vyplatit hodnotu odkupovaných investičních akcií, resp. provést platbu z účtu při vypořádání finančních transakcí. Likviditní riziko fond řídí tak, že na straně aktiv vytváří takové portfolio, kde by byl dostatek likvidních prostředků a na straně pasiv mít takové instrumenty, pomocí kterých fond získá likvidní prostředky, aby byl v kterýkoli okamžik schopen plnit všechny svoje závazky. Fond řídí likviditu také na základě limitu minimálního zůstatku na běžném účtu.

Likviditní riziko bylo vyhodnoceno vzhledem k výši prostředků na běžných účtech jako minimální.

Operační, právní a ostatní rizika

Řízení operačních, právních a ostatních rizik je upraveno Statutem Fondu a vnitřními předpisy Fondu. Vzhledem k povaze podnikání, kterou je činnost kvalifikovaných investorů dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, musí být veškeré investice Fondu realizovány v souladu s platným Statutem Fondu a podléhají kontrole ze strany depozitáře Fondu.

Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

typ expozice	typ rizika	protistrana	hodnota	koncentrace
obchodní podíl	tržní	Podíl alfa	31 705	15,29 %
obchodní podíl	tržní	Podíl beta	4 408	2,13 %
obchodní podíl	tržní	Podíl gama	7	0,00 %
obchodní podíl	tržní	Podíl SPV Epsilon	9	0,00 %
obchodní podíl	tržní	Podíl SPV Delta	8	0,00 %
obchodní podíl	tržní	Podíl SPV Polní	7 836	3,78 %
obchodní podíl	tržní	Podíl SPV Pekařská	0	0,00 %
obchodní podíl	tržní	Podíl SPV Zeta	9	0,00 %
nemovitosti	tržní	Budovy Svitavská	7 854	3,79 %
nemovitosti	tržní	Budovy Husovická	15 841	7,64 %
nemovitosti	tržní	Budovy Erbenova	13 503	6,51 %
nemovitosti	tržní	Budova Pekařská	44 817	21,61 %
nemovitosti	tržní	Výstavba Křenová	8 643	4,17 %
běžný účet	kreditní	ČSOB	8 616	4,15 %
běžný účet	kreditní	J a T	6 086	2,93 %
úvěry	kreditní, úrokové	úvěr SPV alfa vč. úroku	9 026	4,35 %
úvěry	kreditní, úrokové	úvěr Sp. Beta vč. úroku	4 528	2,18 %
úvěry	kreditní, úrokové	úvěr Sp. gama vč. úroku	38	0,02 %
úvěry	kreditní, úrokové	úvěr Sp. Delta vč. úroku	13 375	6,45 %
úvěry	kreditní, úrokové	úvěr Polní vč. úroku	5 273	2,54 %
úvěry	kreditní, úrokové	úvěr Polní 2 vč. úroku	5 197	2,51 %
úvěry	kreditní, úrokové	úvěr SPV Epsilon vč. úroku	7 680	3,70 %
Pohledávky	kreditní		12 921	6,23 %
celkem			207 381	100,00 %

Kreditní riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Celkem
Standartní	45 117	12 921	14 702	72 740
Po splatnosti				
Přesmlouvané				
Ztrátové				
Celkem	45 117	12 921	14 702	72 740

Likviditní riziko – splatnost pasiv

a) Bez finančních derivátů v tis. Kč

	<1 Y	1–5 Y	>5 Y	Celkem
Pevný kupon	41 331	44 000	0	85 331
Plovoucí kupon	0	0	0	0

b) Finanční deriváty v tis. Kč

	<1 Y	1–5 Y	>5 Y	Celkem
Pevný kupon	0	0	0	0
Plovoucí kupon	0	0	0	0

Tržní riziko – analýza citlivosti v tis. Kč

	Hodnota*parametr	Zisk a ztráta	Vlastní kapitál
riziko ceny nemovitostí ve výstavbě	90 659*15 %	13 599	-
riziko obchodních podílů	43 982*15 %	6 597	-
úrokové riziko úvěrů	45 117*1 %	-	-

11. Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

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

12. Události po rozvahovém dni

V období po rozvahovém dni nedošlo k významným událostem či transakcím, které nejsou zohledněny v této mezitímní účetní závěrce

Emitent vydal dluhopisy celkové jmenovité hodnotě emise 50.000.000 Kč. Jedná se o neveřejný privátní úpis pro jednoho věřitele. Dluhopisy mají pevný úrokový výnos ve výši 6 % p.a. a splatnost v roce 2024.

D Informace o předpokládaném vývoji emitenta v dalším pololetí

V dalším průběhu roku 2019 bude fond pokračovat v naplňování investiční strategie vymezené ve statutu fondu. Lze předpokládat, že dokončí a předá majitelům nemovitosti v projektu Dvě patra na Křence, dokončování, doprodej projektu Pekařská, začátek stavby projektu Svitavská a pokrok ve schvalování a realizaci dalších projektů.

V dalším průběhu tohoto účetního období bude fond pokračovat ve správě současného portfolia nemovitostí a disponibilní výnosy budou převážně reinvestovány. Nové čerpání investičních úvěrů bude fond uzavírat za obdobných úrokových sazeb, rovněž předpokládá, že dojde k posílení vlastního kapitálu novým úpisem prioritních investičních akcií.

Současně bude fond analyzovat potenciální tržní příležitosti zejm. možnost akvizic nemovitostních SPV a distress aktiv v oblasti developerských projektů.

Emitent plánuje vydání privátních emise dluhopisů v celkové upisované výši 50 milionů Korun českých.

Z pohledu očekávaných podnikatelských rizik a nejistot Emitenta pro následující období může být rizikem zejména rychlé či brzké přehřátí poměrně dobře rostoucího realitního trhu. V případě přehřátí realitního trhu (zvyšování ceny nemovitostí) v kombinaci s nižší dostupností hypotéčního financování hrozí za určitých okolností zpomalení tempa prodeje bytových jednotek. Omezení dalšího podnikatelského rozvoje fondu by mohla přinést případná absence vhodných tržních příležitostí pro akvizice, případně jejich vysoká cena.

E Údaje o podstatných změnách stanov nebo statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu sledovaného období

Ve sledovaném období nedošlo k podstatným změnám ve stanovách či statutu emitenta.

F Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával

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

G Prohlášení emitenta

Statutární ředitel emitenta prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí podává pololetní zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření emitenta za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření emitenta.

Zpracoval: **Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA**
Funkce: **pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti**

AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 30. 09. 2019

Podpis:


.....