



Pololetní zpráva fondu

SPIILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020

Obsah

Použité zkratky	4
1. Základní údaje o Fondu	6
a) Základní kapitál Fondu	6
b) Údaje o cenných papírech	6
c) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával	7
2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu	8
a) Přehled investiční činnosti	8
b) Investiční cíle a strategie Fondu	8
c) Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích Fondu	9
d) Projekty v majetku Fondu	9
e) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu uplynulého pololetí	14
f) Vliv pandemie COVID-19	14
g) Alternativní výkonnostní ukazatele	16
3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou	17
4. Výsledky hospodaření Fondu k 30. 6. 2020	19
VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI – NEAUDITOVANÉ	19
VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝLEDKU – NEAUDITOVANÉ	21
VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ – NEAUDITOVANÉ	22
VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESETIČNÍCH AKCIÍ S PRÁVEM NA ODKUP – NEAUDITOVANÉ	23
VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU (neinvestičního) – NEAUDITOVANÉ	24
KOMENTÁŘ K ÚČETNÍM VÝKAZŮM – NEAUDITOVANÉ	25
1. VŠEOBECNÉ INFORMACE	25
2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	27
2.1. PROHLÁŠENÍ O SHODĚ S ÚČETNÍMI PRAVIDLY	28
3. FUNKČNÍ A PREZENTAČNÍ MĚNA	28
4. SEZÓNNOST	28
5. POUŽÍVANÉ ÚČETNÍ METODY	28
5.1. FINANČNÍ NÁSTROJE	29
6. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH	29
6.1. ODHADY SPOJENÉ S PANDEMIÍ COVID-19	30
7. VYKAZOVÁNÍ PODLE SEGMENTŮ	30
8. KOMENTÁŘE K VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI	31
8.1. FINANČNÍ INVESTICE	31
8.2. POSKYTNUTÉ ÚVĚRY A ZÁPŮJČKY	33
8.3. ZÁSoby	33
8.4. OBCHODNÍ A JINÉ POHLEDÁVKY	34
8.5. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY	34
8.6. PENÍZE	34

8.7.	VLASTNÍ KAPITÁL.....	34
8.8.	EMITOVANÉ DLUHOPISY.....	34
8.9.	PŘIJATÉ ÚVĚRY A ZÁPŮJČKY	35
8.10.	OBCHODNÍ A JINÉ ZÁVAZKY	35
8.11.	DAŇOVÉ ZÁVAZKY	36
8.12.	ZÁVAZKY ZA AKCIONÁŘI.....	36
8.13.	ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ S PRÁVEM NA ODKUP	36
9.	KOMENTÁŘE K VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU	37
9.1.	ZISK/ZTRÁTA Z PRODEJE NEMOVITOSTÍ.....	37
9.2.	TRŽBY Z POSKYTOVANÝCH SLUŽEB	38
9.3.	SPRÁVNÍ A VŠEOBECNÉ NÁKLADY	38
9.4.	OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY.....	38
9.5.	ÚROKOVÉ VÝNOSY A NÁKLADY.....	38
9.6.	OSTATNÍ FINANČNÍ NÁKLADY A VÝNOSY	39
9.7.	OSOBNÍ NÁKLADY NA ZAMĚSTNANCE	39
9.8.	ZTRÁTY ZE SNÍŽENÍ HODNOTY POHLEDÁVKY A ODPIS POHLEDÁVEK	39
9.9.	DANĚ ZE ZISKU	39
9.10.	ZTRÁTA/ZISK NA DRŽITELE DOSUD NEVYDANÝCH INVESTIČNÍCH AKCIÍ	40
10.	TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI.....	40
11.	ODMĚNY KLÍČOVÉHO VEDENÍ.....	42
12.	ŘÍZENÍ RIZIK.....	42
12.1.	Typy podstupovaných rizik	42
12.2.	Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč.....	43
12.3.	Kreditní riziko – kvalita portfolia v tis. Kč	43
12.4.	Likviditní riziko – splatnost pasiv.....	43
12.5.	Tržní riziko – analýza citlivosti v tis. Kč.....	44
13.	PODMÍNĚNÁ AKTIVA A PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY	44
14.	UDÁLOSTI PO ROZVAHOVÉM DNI	44
5.	Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu	45
6.	Prohlášení oprávněných osob Fondu	46

Použité zkratky

AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů
AVANT IS	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
BCPP	Burza cenných papírů Praha, a.s.
ČNB	Česká národní banka
Fond	SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 051 94 148, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (blíže viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei)
Nařízení o prospektu	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Nařízení o zneužití trhu	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Transparenční směrnice	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška o ochraně trhu	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparentci, ve znění pozdějších předpisů
Pololetní zpráva	Tato pololetní zpráva

Účetní období	Období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

Pololetní zpráva Fondu je sestavená dle ust. § 119 ZPKT.

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 období končící k 31. 12. 2019 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je období končící k 30. 6. 2019.

Vysvětlující poznámky obsahují dostačující informace tak, aby investor řádně porozuměl veškerým významným změnám v hodnotách a vývoji v uplynulém pololetí, jež odráží finanční výkazy.

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

Protože Fond nevytváří podfondy, odděluje v souladu s ust. § 164 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění.

1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
IČO	051 94 148
LEI	315700AKR2M5RKLX8220
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 21694
Vznik Fondu	26. 6. 2016
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 267 997 795, avantfunds.cz
Obhospodařovatel	AVANT IS
Poznámka	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.

a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu:	175 105 404 Kč (k 30. 6. 2020)
z toho neinvestiční fondový kapitál:	100.000 Kč
(z toho 100.000 Kč zapisovaný základní kapitál)	
z toho Investiční fondový kapitál:	175 005 404 Kč

b) Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií k 30. 6. 2020	100.000 ks

Prioritní investiční akcie („PIA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s.
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	od 19. 2. 2018 jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením SPILBERK IFPZK
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008042645
Počet akcií k 30. 6. 2020	60.567.558 ks

Výkonnostní investiční akcie („VIA“)

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií k 30. 6. 2020	4.500.957 ks

c) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře 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

2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu

a) Přehled investiční činnosti

Hospodaření s Ostatním jměním spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie.

Hospodaření s Ostatním jměním skončilo v uplynulém pololetí vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 0 Kč.

Předmětem podnikatelské činnosti Fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. V průběhu uplynulého pololetí Fond vykonával běžné činnosti v souladu se svým statutem. Investiční strategie Fondu je zaměřená zejména 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.

b) 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 jeho okolí 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 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.

c) 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 2020 dokončeny.

Fond, jako společnost nástupnická, a společnosti SPILBERK SPV epsilon s.r.o., IČO: 073 60 347, se sídlem Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno, SPILBERK SPV zéta s.r.o., IČO: 073 60 371, se sídlem Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno, SPILBERK SPV éta s.r.o., IČO: 083 68 660, se sídlem Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno a SPILBERK SPV théta s.r.o., IČO: 083 68 767, se sídlem Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno, jako společnosti zanikající, vyhotovily a uzavřely Projekt vnitrostátní fúze sloučením, sepsaný formou notářského zápisu, notářem JUDr. Přemyslem Kalousem, notářem v Brně, a to dne 18. 2. 2020 pod NZ 196/2020, N 157/2020.

Na Fond, jakožto nástupnickou společnost, přešlo na základě fúze sloučením jmění zanikajících společností (SPILBERK SPV epsilon s.r.o., IČO: 073 60 347, SPILBERK SPV zéta s.r.o., IČO: 073 60 371, SPILBERK SPV éta s.r.o., IČO: 083 68 660 a SPILBERK SPV théta s.r.o., IČO: 083 68 767).

d) 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 m ²):	0
Plocha budoucí (v m ²):	836
Předpokládané zhodnocení (v %):	50
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.

Stav projektu v Účetním období	Ke konci Účetního období bylo prodáno 23 z 24 bytů. K datu vydání Pololetní zprávy byl prodán i poslední byt.
Web	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 m ²):	1 098
Plocha budoucí (v m ²):	1 098
Předpokládané zhodnocení (v %):	53
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.
Stav projektu v Účetním období	Ke konci Účetního období bylo prodáno 24 z 27 jednotek. Do data vydání Pololetní zprávy byly prodány všechny jednotky.

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 05/2021
Rok pořízení nemovitosti:	2016
Plocha současná (v m ²):	554
Plocha budoucí (v m ²):	1054
Předpokládané zhodnocení (v %):	75
Zdroje financování:	vlastní zdroje Fondu (úvěr od J&T BANKA, a.s. byl splacen)
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. Byl spuštěn projektový web a zahájen veřejný prodej budoucích bytových a nebytových jednotek.
Stav projektu v Účetním období	Ke konci Účetního období bylo 12 % předprodejí, k datu vydání Pololetní zprávy 20 % předprodejí. Byl splacen úvěr od J&T BANKA, a.s.

Web <https://zatisnovkou.cz>

Projekty ve fázi přípravy projektové dokumentace a stavebního povolení:

Název projektu:	REZIDENCE ERBENOVA
Vlastník projektu (Fond / příslušné SPV):	Fond
Adresa nemovitosti:	Erbenova 17, č.p. 385, Brno, k.ú. Černá Pole
Předpokládaná realizace:	3.Q 2021
Rok pořízení nemovitosti:	2018
Plocha současná (v m ²):	187
Plocha budoucí (v m ²):	340
Předpokládané zhodnocení (v %):	34
Zdroje financování:	vlastní zdroje Fondu (úvěr od J&T BANKA, a.s. byl splacen)
Popis projektu, výhody projektu:	Po rekonstrukci objektu vznikne luxusní vila obsahující 6 bytových jednotek v nejvyšším standardu 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.
Stav projektu v Účetním období	Dodatečně zažádáno o povolení nových balkonů a vikýřů, které ještě více zatraktivní a zhodnotí projekt. Byl splacen úvěr J&T BANKA, a.s.

Název projektu:	PROJEKT NA BITEVNÍ PLÁNI
Vlastník projektu (Fond / příslušné SPV):	Fond
Adresa nemovitosti:	Na Bitevní Pláni 1185/40, 140 00 Praha 4 k.ú. Nusle
Předpokládaná realizace:	Začátek realizace projektu je předpokládán 1.Q/2021.
Rok pořízení nemovitosti:	2019
Plocha současná (v m ²):	1037
Plocha budoucí (v m ²):	1037
Předpokládané zhodnocení (v %):	min. 70
Zdroje financování:	vlastní zdroje Fondu a úvěr od Equa banka a.s.
Popis projektu, výhody projektu:	Bytový dům se nachází ve slepé ulici, v blízkosti stanice metra Vyšehrad, která je vzdálena 5 minut chůze, na Václavské náměstí jsou to pouze 2 stanice metrem. Lokalita Pankrác není vyhledávána pouze pro bydlení, ale mnoho firem sem soustředí svá kancelářské zázemí. V pěší dostupnosti je park na Vyšehradě a blízké okolí nabízí možnosti ke sportovnímu vyžití, jako je cyklistika, jízda na kolečkových bruslích a jogging. Nemovitost je v dobrém technickém stavu. Předpokládá se rekonstrukce nemovitosti a rozdělení velkých bytů na menší s následným rozprodejem všech bytů. Cílem projektu je vznik 37 malometrážních bytů s využitím nejlepších materiálů jako je

	keramika od Villeroy&Boch anebo obklady od společnosti Atlas Concorde.
Stav projektu v Účetním období	Z větší části zpracována projektová dokumentace pro stavební povolení, započato vyklízení domu.
Název projektu:	PROJEKT CEJL 79
Vlastník projektu (Fond / příslušné SPV):	Fond
Adresa nemovitosti:	Cejl 533/79, 602 00 Brno k.ú. Zábrdovice
Předpokládaná realizace:	Projekt zakoupen s platným stavebním povolením na dílčí stavební úpravy. V současné době se zpracovává projekt se změnami pro sloučené UR a SP. Předpoklad získání pravomocného povolení je 1.Q/2021. Začátek realizace projektu je předpokládán ve 3.Q/2021
Rok pořízení nemovitosti:	2019
Plocha současná (v m ²):	1 200
Plocha budoucí (v m ²):	2 900
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 výborná investiční příležitost. Tato lokalita je žádaná pro svojí blízkou polohu centra města, dopravní napojení i možnost kulturního, sportovního a jiného využití. 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.
Stav projektu v Účetním období	Probíhají projekční práce.

Projekty dokončené v roce 2020:

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:	Dokončeno
Rok pořízení nemovitosti:	2017
Plocha současná (v m ²):	1 042
Plocha budoucí (v m ²):	1 850
Předpokládané zhodnocení (v %):	71
Zdroje financování:	vlastní zdroje Fondu
Popis projektu, výhody projektu:	Po rekonstrukci objektu vzniklo 60 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.

Stav projektu v Účetním období	Projekt byl zkolaudován a všechny jednotky byly prodány a předány.
Web	www.rezidencenaponavce.cz

Přehled majetkových účastí a projektů realizovaných jejich prostřednictvím:

Název projektu:	PROJEKT NOVÁ BRATISLAVSKÁ 45
Vlastník projektu (Fond / příslušné SPV):	SPILBERK SPV delta s.r.o.
Adresa nemovitosti:	Bratislavská 43/45, č.p. 228, Brno, k.ú. Zábrdovice
Předpokládaná realizace:	4.Q 2020/1.Q 2021
Rok pořízení nemovitosti:	2019
Plocha současná (v m ²):	1 565
Plocha budoucí (v m ²):	3 980
Předpokládané zhodnocení (v %):	min. 70
Zdroje financování:	vlastní zdroje Fondu a úvěr od Equa banka a.s.
Popis projektu, výhody projektu:	Ulice Bratislavská, stejně jako celá oblast Zábrdovic v dnešní době zažívá obnovu a svou polohou skýtá velký potenciál pro všechny investory v oblasti nemovitostí. Tato lokalita je žádaná pro svojí blízkou polohu centra města, dopravní napojení i možnost kulturního, sportovního a jiného využití. 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. Projekt bude realizován za použití nadstandardních materiálů a vzniklé jednotky budou pronajímány v režimu středně a dlouhodobých pronájmů a jejich stabilní příjem bude druhým pilířem Fondu. V rámci projektu vznikne celkem 159 nových jednotek v uzavřeném komplexu s možností parkování a klidové zóny. Výhodou nemovitosti pro budoucí majitele a investory je bezprostřední blízkost historického jádra města a výborný investiční potenciál.
Stav projektu v Účetním období	Získané stavební povolení, začal tendr na generálního dodavatele stavby.

Název projektu:	PROJEKT POD PLATANY
Vlastník projektu (Fond / příslušné SPV):	Rezidence Pod platany s.r.o.
Adresa nemovitosti:	Šámalova, Brno, k.ú. Zábrdovice
Předpokládaná realizace:	Projekt přepracován ve variantě sloučeného UR a SP. Předpoklad získání pravomocného stavebního povolení 1.Q/2021, realizace 3.Q/2021.
Rok pořízení nemovitosti:	2019
Plocha současná (v m ²):	0
Plocha budoucí (v m ²):	3 650 + 700 balkony, terasy a předzahrádky
Předpokládané zhodnocení (v %):	min. 60

Zdroje financování:	vlastní zdroje Fondu a úvěr od NEY spořitelní družstvo
Popis projektu, výhody projektu:	Jedná se o první projekt typu „na zelené louce“, který tak umožní lepší stavební přípravu a rychlejší výstavbu v porovnání s dosavadními rekonstrukcemi. Přestavbou menšího brownfieldu v nedalekém sousedství projektu Nová Zbrojovka, která se významným způsobem zasluhuje o rozvoj městské části Brno-Židenice, vznikne 114 jednotek s možností parkování. Projekt se zároveň nachází v blízkosti historického jádra města s dobrou dopravní dostupností, napojení na nejoblíbenější brněnskou cyklostezku. Na pozemku dominují dva vzrostlé platany, které budou samozřejmě v projektu zachovány a po nichž byl i projekt pojmenován. Díky zeleni, kterou bude dům obklopen, se vybízí jeho využití převážně k rezidenčnímu bydlení.
Stav projektu v Účetním období	Probíhají projekční práce.

e) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu uplynulého pololetí

V průběhu uplynulého pololetí došlo k následujícím podstatným změnám statutu Fondu:

Ke dni 25. 3. 2020 byl statut změněn tak, že došlo k následujícím změnám:

- změna osoby auditora, a to na společnost NEXIA AP a.s., IČO: 481 17 013, se sídlem Sokolovská 5/49, 186 00 Praha;
- snížení minimální vstupní investice na 100.000,- Kč v případě, že akcionář splňuje podmínky ust. § 272 odst. 1 písm. a) až h) ZISIF.

f) Vliv pandemie COVID-19

V souvislosti s celosvětovou pandemií nemoci COVID-19 a navazujícími dopady epidemiologických opatření na ekonomiky postižených zemí Fond provedl identifikaci hlavních rizik, kterým může v této souvislosti čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Hlavní zdroje rizik spojené s pandemií nemoci COVID-19 jsou:

- bezprostřední dopady epidemiologických opatření na vybrané segmenty ekonomiky; a
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude silná recese.

Charakter Fondu

Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování. Investoři do investičních akcií vydávaných Fondem mají právo na odkup těchto investičních akcií na účet Fondu. Lhůta pro výplatu protiplnění za odkupované investiční akcie je uvedena ve statutu Fondu a její délka činí max. 1 rok od obdržení žádosti o odkup obhospodařovatelem Fondu.

Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

Investiční strategií Fondu jsou zejména investice do nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor včetně výstavby nových nemovitostí, prioritně v Brně. Některé investice jsou realizovány skrze nákup projektové společnosti, která vlastní předmětnou nemovitost. Fond se soustředí na projekty, jejichž podstatou je koupě a následná přestavba a rekonstrukce původních historických nemovitostí na bytové jednotky. Výnosy jsou generovány z následného prodeje bytových jednotek, plateb nájemného. Některé projekty jsou realizovány také s využitím úvěrového financování.

Investice Fondu nejsou významně alokovány v odvětvích, na které by měly silný dopad karanténní opatření. Fond investuje převážně do developerských projektů a nemá ve svém portfoliu aktiva, na která

budou mít bezprostřední významný dopad epidemiologická opatření. Fond proto neočekává významný negativní dopad na hodnotu portfolia z důvodů přímého dopadu karanténních opatření.

Aktuální portfolio Fondu lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální. Nicméně lze očekávat, že v souvislosti s negativním výhledem ekonomiky dojde ke zvýšení požadovaných úrokových sazeb u dluhových nástrojů, především hypoték.

Lze předpokládat, že významná ekonomická recese napříč celou ekonomikou může negativně ovlivnit reálnou hodnotu investic v portfoliu. Takový pokles by však měl být pouze dočasný.

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

Likvidita Fondu

Běžné příjmy jsou generovány převážně úroky z úvěrových nástrojů v portfoliu Fondu. Jelikož se Fond zabývá developerskými projekty, je likvidita dlouhodobě plánována. V Účetním období nebyl zaznamenán pokles v prodeji bytových jednotek, proto považujeme riziko snížené likvidity Fondu za nízké.

Investiční strategie Fondu je spojena s nižší úrovní rizika a Fond tak neočekává dlouhodobý pokles hodnoty investičních akcií. Dočasný pokles reálné hodnoty investic v portfoliu Fondu a celkový pokles výkonnosti ekonomiky však může investory motivovat k okamžitému ukončení investice. Fond však disponuje dostatečnými nástroji (viz níže) pro uspokojení požadavků investorů.

V případě, že nebudou získány nové prostředky úpisem investičních akcií, nové investice budou realizovány pouze ve formě reinvestování zdrojů z běžných příjmů a z příjmů ukončených investičních příležitostí.

Hlavní potřebu likvidity lze očekávat z titulu odkupů investičních akcií. V případě potřeby může Fond učinit následující opatření:

- zastavení další investiční činnosti a využití prostředků z ukončených investic;
- prodej developerských projektů;
- zajištění dluhového financování;
- zpeněžení ostatního majetku;
- dočasné pozastavení odkupování investičních akcií.

Fond disponuje dostatečnými nástroji, jak překlenout krátkodobý i střednědobý nedostatek likvidních prostředků.

Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti, a to bez větších omezení i při karanténních opatřeních s přizpůsobením podmínek organizace práce.

V rámci zvýšené volatility na finančních trzích lze očekávat, že pravidelné oceňování majetku a dluhů na základě tržních dat může být obtížnější a spolehlivost dat může být limitována. Aktuální metoda oceňování majetku a dluhů Fondu však poskytuje dostatečné možnosti, jak zohlednit mimořádné okolnosti spojené s pandemií COVID-19.

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady epidemiologických opatření byly vyhodnoceny jako nevýznamné. Fond očekává možný dočasný pokles v reálné hodnotě investic. Pro další fungování Fondu však tento pokles nepředstavuje překážku. Aktuální likvidita Fondu je zajištěna, neboť majetek Fondu je umístěn v souladu s jeho investiční strategií. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.

g) Alternativní výkonnostní ukazatele

Celkové NAV Fondu z investiční činnosti – celková hodnota fondového kapitálu Fondu ve smyslu § 164 odst. 1 ZISIF, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti. V číselných údajích Pololetní zprávy se jedná o položku Fondový kapitál z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF na str. 20.

Pákový efekt metodou hrubé hodnoty aktiv – ukazatel využití pákového efektu vypočtený metodou definovanou čl. 6 a 7 AIFMR. Obecně je tento ukazatel stanoven jako poměr mezi celkovou expozicí Fondu a celkovým NAV Fondu. Výpočet celkové expozice je stanoven jako celkový součet hrubých hodnot všech expozic upravený postupem dle čl. 7 AIFMR.

Pákový efekt dle standardní závazkové metody – ukazatel využití pákového efektu vypočtený metodou definovanou čl. 6 a 8 AIFMR. Obecně je tento ukazatel stanoven jako poměr mezi celkovou expozicí Fondu a celkovým NAV Fondu. Výpočet celkové expozice je stanoven jako celkový součet hrubých hodnot všech expozic upravený postupem dle čl. 8 odst. 2 až 9 AIFMR, zejména za použití pravidel pro netting expozic a při zohlednění využitého hedgingu expozic.

3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou

Ovládaná osoba:	SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
IČO:	051 94 148
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

Ovládaná osoba je autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle ust. § 82 odst. 1 ZOK. Jejím cílem je naplňování investiční strategie určené ve statutu ovládané osoby. Fond je obhospodařovaný společností AVANT IS ve smyslu ust. § 9 odst. 1 ZISIF. Při posuzování možného vztahu spřízněnosti je nutné v souladu s bodem 10 mezinárodního účetního standardu IAS 24 akcentovat materiální rovinu vztahu AVANT IS s Fondem oproti rovině formálně-právní. Ačkoliv je tedy AVANT IS jediným členem statutárního orgánu Fondu, má tento vztah především regulatorní podstatu, tj. nejedná se fakticky o vztah spřízněnosti.

Kapitálově spřízněné strany

Mgr. Robert Sedláček

Dat. nar.: 18. 7. 1978
Bytem: Merhautova 930/11, 613 00 Brno

Ing. Martin Pěňčík

Dat. nar.: 8. 4. 1979
Bytem: Teyschlova 1124/29, 635 00 Brno

Jinak spřízněné strany

SPILBERK SPV alfa s.r.o.

IČO: 018 89 818
Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno
Vztah: dceřiná společnost

SPILBERK SPV beta s.r.o.

IČO: 018 90 409
Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno
Vztah: dceřiná společnost

SPILBERK SPV gama s.r.o.

IČO: 058 06 879
Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno
Vztah: dceřiná společnost

SPILBERK SPV delta s.r.o.

IČO: 073 60 321
Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno
Vztah: dceřiná společnost

SPILBERK SPV ióta s.r.o.

IČO: 083 68 759

Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno
 Vztah: dceřiná společnost

SPILBERK SPV kappa s.r.o.

IČO: 083 69 275
 Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno
 Vztah: dceřiná společnost

SPILBERK SPV Pekařská s.r.o.

IČO: 065 21 681
 Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno
 Vztah: dceřiná společnost

Rezidence pod Platany s.r.o.

IČO: 085 98 053
 Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno
 Vztah: dceřiná společnost

Transakce se spřízněnými stranami v uplynulém pololetí

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
SPILBERK SPV delta s.r.o.	Smlouva o příplatku mimo ZK	28. 1. 2020	Příplatek mimo ZK	

Transakce se spřízněnými stranami v odpovídajícím období předchozího roku

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
SPILBERK SPV delta s.r.o.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru	19.03.2019	Úvěr	Úrok
SPILBERK SPV epsilon s.r.o.	Smlouva o úvěru	15.05.2019	Úvěr	Úrok
SPILBERK SPV éta s.r.o.	Smlouva o úvěru	18.11.2019	Úvěr	Úrok
SPILBERK SPV théta s.r.o.	Smlouvě o úvěru	22.08.2019	Úvěr	Úrok
SPILBERK SPV zéta s.r.o.	Smlouva o úvěru	22.08.2019	Úvěr	Úrok

4. Výsledky hospodaření Fondu k 30. 6. 2020

SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI – NEAUDITOVANÉ
k 30. červnu 2020
(v tisících Kč)

	Pozn.	30/06/2020	1/1/2020
AKTIVA			
AKTIVA – neinvestiční			
Peníze	8.6	100	100
Krátkodobá neinvestiční aktiva celkem		100	100
Aktiva přiřaditelná k zakladatelským akciím celkem		100	100
Dlouhodobá aktiva			
Finanční investice	8.1	112 192	106 898
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	8.2	9 438	8 854
Dlouhodobá aktiva celkem		121 630	115 752
Krátkodobá aktiva			
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	8.2	365	38
Zásoby	8.3	209 550	212 672
Obchodní a jiné pohledávky	8.4	3 006	7 750
Daňové pohledávky	8.5	212	-
Peníze	8.6	22 597	25 545
Krátkodobá aktiva celkem		235 730	246 005
AKTIVA přiřaditelná investičním akciím celkem		357 360	361 757
AKTIVA celkem		357 460	361 857

VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY

Vlastní kapitál – neinvestiční

Vložený kapitál	8.7	100	100
Vlastní kapitál – neinvestiční celkem		100	100

Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné k zakladatelským akciím celkem

100 100

Dlouhodobé závazky

Emitované dluhopisy	8.8	29 928	29 919
Přijaté úvěry a zápůjčky	8.9	128 999	127 742
Dlouhodobé závazky celkem		158 927	157 661

Krátkodobé závazky

Emitované dluhopisy	8.8	1 350	450
Přijaté úvěry a zápůjčky	8.9	3 749	14 313
Obchodní a jiné závazky	8.10	19 022	26 613
Daňové závazky	8.11	693	1 811
Závazky za akcionáři	8.12	3 695	9 774
Krátkodobé závazky celkem		28 509	52 961

Závazky celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)

187 436 210 622

Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup

8.13 **169 924 151 135**

Celkové závazky a čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup

357 360 361 757

Vlastní kapitál a závazky celkem

357 460 361 857

Výpočet fondového kapitálu z investiční činnosti dle ZISIF (Vliv korekce při ocenění dle § 196 odst. 1 ZISIF) – NEAUDITOVANÉ

k 30. červnu 2020

(v tis. Kč)

Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup		169 924	151 135
Přecenění zásob na reálnou hodnotu		13 227	31 537
Výpůjční náklady		-6 569	-3 836
Odložená daň		-1 577	-1 675
Fondový kapitál z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF		175 005	177 161

SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU – NEAUDITOVANÉ
k 30. červnu 2020
(v tisících Kč)

	Poznámky	1-6/2020	1-6/2019
Zisk/ztráta z prodeje nemovitostí	9.1	18 322	8 153
Tržby z poskytovaných služeb	9.2	1 899	1 019
Správní a všeobecné náklady	9.3	-2 754	-2 032
Ostatní provozní náklady	9.4	-84	-432
Úrokové výnosy	9.5	591	1 659
Úrokové náklady	9.5	-2 113	-
Ostatní finanční náklady	9.6	-41	-25
Ostatní finanční výnosy	9.6	135	208
Osobní náklady na zaměstnance	9.7	-32	-32
Ztráty ze snížení hodnoty pohledávek	9.8	-123	-
Zisk před zdaněním		15 800	8 518
Daň ze zisku	9.9	-660	-590
Zisk/Ztráta po zdanění		15 140	7 928
Ztráta/Zisk na držitele dosud nevydaných investičních akcií	9.10	-1 351	-756
Zisk/Ztráta z pokračující činnosti po zdanění		13 789	7 172
 Ostatní úplný výsledek		 -	 -
 Celkový úplný výsledek za rok		 13 789	 7 172
 Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění		 13 789	 7 172
Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění		-	

Hospodářský výsledek byl jak za období 1-6/2020, tak za období 1-6/2019, dosažen pouze investiční činností.

SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ – NEAUDITOVANÉ
 k 30. červnu 2020
 (v tisících Kč)

	Poznámka	1-6/2020	1-6/2019
Peněžní tok z provozních činností			
Zisk za období			
Úpravy o:			
Změny hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		13 789	7 172
Daňový náklad	9.9	660	590
Úrokové výnosy	9.5	-591	-1 659
Úrokové náklady	9.5	2 113	-
Ostatní nepeněžní transakce	9.10	1 351	-
Změny z přecenění		-	-
Tvorba opravných položek a rezerv	9.8	123	-
		17 445	6 103
Změna stavu obchodních a jiných pohledávek	8.4	4 867	-10 571
Změna stavu zásob	8.3	3 488	3 928
Změna stavu obchodních a jiných závazků	8.10	-15 923	26 131
		9 877	25 591
Zaplacené daně ze zisku	8.11	-218	-1 822
Čisté peníze z provozních činností		9 659	23 769
Peněžní tok z investičních činností			
Pořízení dlouhodobého majetku	8.1	-5 294	-
Příjmy z prodeje dlouhodobého majetku		-	-
Změna stavu poskytnutých úvěrů a půjček	8.2	-320	-22 095
Přijaté úroky	8.2	-	493
Čisté peníze použité v investičních činnostech		-5 614	-21 602
Peněžní tok z financování (neprovozní cash flow)			
Emise investičních akcií	8.13	5 000	9 250
Změna stavu přijatých úvěrů a výpůjček	8.9	-10 650	-12 000
Zaplacené úroky	8.9	-1 343	-
Čisté peníze použité ve financování		-6 993	-2 750
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů		-2 948	-583
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období		25 645	15 385
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období		22 697	14 802

SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
 VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESETIČNÍCH AKCIÍ S PRÁVEM
 NA ODKUP – NEAUDITOVANÉ
 k 30. červnu 2020
 (v tisících Kč)

	Poznámka	1-6/2020	1-6/2019
Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 1. lednu		151 460	77 969
Vliv fúze		-325	-
Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 1. lednu po fúzi		151 135	77 969
Příjem z vydaných investičních akcií	8.13	11 000	9 250
Splacení investičních akcií	8.13	-6 000	-
Změna čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi		5 000	9 250
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup po zdanění		13 789	7 172
Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 30. červnu		169 924	94 391

SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
 VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU (neinvestičního) – NEAUDITOVANÉ
 k 30. červnu 2020
 (v tisících Kč)

V tis. Kč	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál
Zůstatek k 1.1.2019	100		100
Změny v roce 2019			
Rozdělení zisku 2018			-
Úplný výsledek hospodaření			-
Zůstatek k 30. červnu 2019	100		100

V tis. Kč	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál
Zůstatek k 1.1.2020	100	-	100
Změny v roce 2020			
Rozdělení zisku 2019	-	-	-
Úplný výsledek hospodaření	-	-	-
Zůstatek k 30. červnu 2020	100	-	100

KOMENTÁŘ K ÚČETNÍM VÝKAZŮM – NEAUDITOVANÉ

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

Vznik a charakteristika Fondu

Fond vznikl dne 26. června 2016 zápisem do obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze oddíl B, pod vložkou 21694.

Od roku 2018 jsou akcie Fondu přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s.

Obchodní firma:	SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo Fondu:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Den zápisu do obchodní rejstříku:	26. června 2016
IČO:	051 94 148
DIČ:	CZ05194148
Právní forma:	akciová společnost
Zapsána do obchodního rejstříku:	vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 21694
Předmět podnikání:	činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
Vykazovací období:	01. 01. 2020 – 30. 06. 2020

Fond je od 25. 8. 2016 registrován jako plátce DPH u Specializovaného finančního úřadu.

Orgány Fondu k datu 30. 06. 2020:

Statutární ředitel:

Statutární ředitel AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241
Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8
den vzniku členství: 26. 6. 2016

při výkonu funkce zastupuje:

Mgr. Robert Robek, dat. nar. 7. září 1970
Útulná 506/17, Malešice, 108 00 Praha 10
pověřený zmocněnec

Mgr. Ing. Ondřej Pieran, dat. nar. 18. března 1983
Rolnická 56, Pudlov, 735 51 Bohumín
pověřený zmocněnec

Způsob jednání:

Fond zastupuje statutární ředitel. Je-li statutárním ředitelem právnická osoba, určí pověřeného zmocněnce, který bude statutárního ředitele a tím i Fond zastupovat. Každý pověřený zmocněnec zastupuje Fond samostatně.

Předseda správní rady

Mgr. Robert Sedláček, dat. nar. 18. července 1978
Merhautova 930/11, Černá Pole, 613 00 Brno
Den vzniku funkce: 8. března 2019
Den vzniku členství: 26. června 2016

Člen správní rady

Ing. Martin Pěňčík, dat. nar. 18. dubna 1979
Teyschlova 1124/29, Bystrc, 635 00 Brno
Den vzniku členství: 26. června 2016

Změny v obchodním rejstříku

Fond jako společnost nástupnická a společnosti - SPILBERK SPV epsilon s.r.o., IČ 073 60 347, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddílu C, vložce 107766, SPILBERK SPV zéta s.r.o., IČ 073 60 371, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddílu C, vložce 107767, SPILBERK SPV éta s.r.o., IČ 083 68 660, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddílu C, vložce 113317, SPILBERK SPV théta s.r.o., IČ 083 68 767, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddílu C, vložce 113319, jako společnosti zanikající, vyhotovily a uzavřely Projekt vnitrostátní fúze sloučením, sepsaný formou notářského zápisu, notářem JUDr. Přemyslem Kalousem, notářem v Brně, dne 18. 2. 2020, pod NZ 196/2020, N 157/2020.

Na Fond jakožto nástupnickou společnost přešlo na základě fúze sloučením jmění zanikajících společností – SPILBERK SPV epsilon s.r.o., IČ 073 60 347, SPILBERK SPV zéta s.r.o., IČ 073 60 371, SPILBERK SPV éta s.r.o., IČ 083 68 660 a SPILBERK SPV théta s.r.o., IČ 083 68 767.

Vlastníci Fondu k 30. 06. 2020:

Zapísaný základní kapitál tvoří 100 000 ks zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě, které tvoří zapísaný základní kapitál ve výši 100 000 Kč.

Vlastníky Fondu jsou Ing. Martin Pěňčík a Ing. Robert Sedláček, kteří vlastní po 50 000 ks akcií, což představuje 50% podíl na základním kapitálu každého z vlastníků.

Údaje o investiční společnosti, která byla administrátorem Fondu v rozhodném období

V rozhodném období obhospodařovala Fond tato investiční společnost:

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

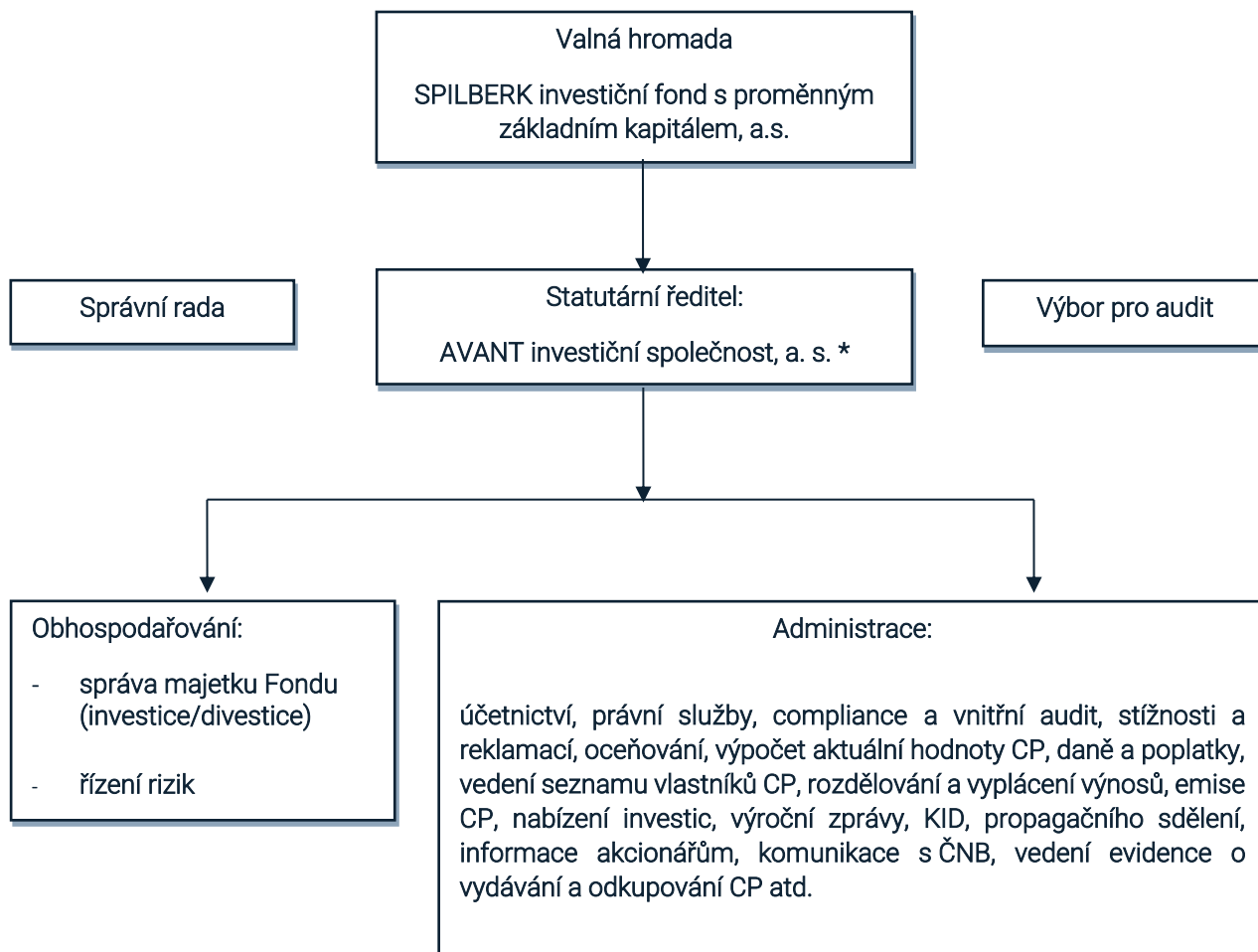
Údaje o společnosti, která je deponitářem Fondu

V rozhodném období deponitářem Fondu byla tato společnost:

Československá obchodní banka, a. s.
Radlická 333/150, 150 57 Praha 5
IČO: 000 01 350

Organizační struktura účetní jednotky a její zásadní změny v uplynulém účetním období

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



* na základě smlouvy o výkonu funkce ze dne 21. 12. 2018

2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato mezitímní účetní závěrka je nekonsolidovanou účetní závěrkou za období začínající 1. ledna 2020 a končící 30. června 2020.

Fond je investiční jednotou ve smyslu mezinárodních účetních standardů (IFRS 10) a není tedy povinen sestavovat konsolidovanou účetní závěrku. Fond investice do majetkových účastí oceňuje jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Žádná z majetkových účastí Fondu nebo jeho obhospodařovateli neposkytuje služby související s investiční činností Fondu.

Fond naplňuje typické znaky investiční jednotky ve smyslu IFRS 10.28, tj. Fond má:

- více než jednu investici;
- více než jednoho investora;
- investory, kteří nejsou s Fondem propojeni; a
- majetkové účasti ve formě podílu na základním kapitálu.

Výše uvedené charakteristiky byly splněny po dobu trvání celého sledovaného období.

Účetní závěrka vychází z účetních záznamů upravených tak, aby ve všech významných aspektech odpovídaly IFRS.

Mezitímní účetní závěrka je v souladu se všemi požadavky IFRS schválenými EU a poskytuje věrný a poctivý obraz finanční pozice Fondu k 30. červnu 2020, výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za období končící 30. června 2020.

Účetní závěrka byla sestavena na základě předpokladu časově neomezeného trvání podniku. Ke dni sestavení mezitímní účetní závěrky neexistují žádné náznaky, že Fond nebude moci v dohledné budoucnosti pokračovat ve své činnosti. Toto přesvědčení statutárního ředitele se opírá o širokou škálu informací, které se týkají stávajících i budoucích podmínek včetně prognóz souvisejících se ziskovostí, s peněžními toky a kapitálovými zdroji.

Dne 30. 6. 2020 došlo zápisem do obchodního rejstříku k fúzi sloučením s rozhodným dnem k 1. 1. 2020, kdy na nástupnickou společnost SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČ 051 94 148, přešlo jmění zanikajících společností – SPILBERK SPV epsilon s.r.o., IČ 073 60 347, SPILBERK SPV zéta s.r.o., IČ 073 60 371, SPILBERK SPV éta s.r.o., IČ 083 68 660 a SPILBERK SPV théta s.r.o., IČ 083 68 767. Z tohoto důvodu není minulé období srovnatelné se sledovaným obdobím.

Mezitímní účetní závěrka k 30.6.2020 nepodléhá povinnému auditu.

2.1. PROHLÁŠENÍ O SHODĚ S ÚČETNÍMI PRAVIDLY

Mezitímní účetní závěrka Fondu 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).

3. FUNKČNÍ A PREZENTAČNÍ MĚNA

Tato individuální mezitímní účetní závěrka Fondu je prezentována v českých korunách (Kč), které jsou současně funkční i prezentační měnou Fondu a je to měna primárního ekonomického prostředí, ve kterém Fond působí. Všechny finanční informace prezentované v Kč jsou uvedeny v tisících korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

4. SEZÓNNOST

Podnikatelské aktivity Fondu nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

5. POUŽÍVANÉ ÚČETNÍ METODY

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 ke změně v aplikovaných účetních pravidlech.

V souladu se standardy IFRS, resp. IAS 2 byla přijata metoda oceňování zásob na úrovni nákladů spojených s nákupem, přeměnou a jinými náklady vynaloženými v souvislosti s uvedením zásob na jejich současné místo a do současného stavu. Pro potřeby vykazování byly vlivy metody oceňování zásob reálnou hodnotou aplikované v pololetní zprávě za období 1.1.2019-30.6.2019 eliminovány. Současně se změnou oceňování byly aktivovány výpůjční náklady do pořizovací ceny zásob.

V souvislosti se změnou posuzování podstaty investičních akcií, u nichž existuje nárok na zpětný odkup, bylo stanoveno, že podle IAS 32 je investiční akcie považována za finanční závazek. Z tohoto důvodu došlo u hodnot vykázaných v pololetní zprávě za období 1.1.2019-30.6.2019 k re-klasifikaci některých položek vlastního kapitálu do položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“.

Touto re-klasifikací nedošlo ke změně způsobu výpočtu hodnoty investičních akcií.

5.1. FINANČNÍ NÁSTROJE

Fond zveřejňuje informace požadované účetním standardem IFRS 7 a rozděluje finanční nástroje a investiční nástroje do následujících kategorií:

tis. Kč	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
K 30. 06. 2020				
Investice do majetkových účastí	-	112 192	-	112 192
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	3 006	-	-	3 006
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	9 803	-	-	9 803
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	22 597	-	-	22 597
Přijaté půjčky a úvěry	132 748	-	-	132 748
Emitované dluhopisy	-	-	31 278	31 278
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	-	-	22 717	22 717

tis. Kč	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
K 1. 1. 2020				
Investice do majetkových účastí	-	106 898	-	106 898
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	7 750	-	-	7 750
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	8 892	-	-	8 892
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	25 545	-	-	25 545
Přijaté půjčky a úvěry	142 055	-	-	142 055
Emitované dluhopisy	-	-	30 369	30 369
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	-	-	36 387	36 387

6. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH

Při přípravě individuální mezitímní účetní závěrky v souladu s IFRS provádí vedení Fondu odhady a určuje předpoklady, které mají vliv na aplikaci účetních postupů a na vykazovanou výši aktiv, závazků, výnosů a nákladů. Tyto odhady a předpoklady jsou založeny na bázi historických zkušeností a dalších faktorech, které jsou považovány za přiměřené za podmínek, při nichž se odhady účetních hodnot aktiv a závazků provádí, a to v situacích, kdy nejsou zcela evidentní z jiných zdrojů. Skutečné výsledky se od odhadů mohou lišit. V případě významných rozhodnutí zakládá vedení Fondu své odhady na názorech nezávislých odborníků.

Změna v účetním odhadu se vykáže prospektivně, tj. nový dohad se uplatní na budoucí transakce a události od data změny tohoto odhadu, a její dopad je obsažen v úplném výsledku:

- účetního období, ve kterém ke změně došlo;
- účetního období, ve kterém ke změně došlo a v nadcházejícím účetním období (pokud se změna týká i nadcházejícího období).

Pokud má změna vliv i na ocenění aktiv, závazků nebo vlastního kapitálu, jsou opraveny i hodnoty těchto položek, a to v účetním období, ve kterém ke změně odhadu došlo.

6.1. ODHADY SPOJENÉ S PANDEMÍÍ COVID-19

Na sklonu roku 2019 se v Číně objevil nový typ nebezpečné choroby COVID-19, který se v roce 2020 postupně rozšířil do dalších zemí včetně České republiky. Důsledky tohoto rozšíření a opatření vlády České republiky i dalších zemí k zamezení jeho šíření měly nevýznamný negativní dopad na hospodaření Fondu v Účetním období. Fond neviduje žádné zrušení rezervace z důvodu pandemie.

Důsledky opatření COVID-19 neměly vliv na investiční strategii Fondu.

Vzhledem k minimálnímu rozsahu negativního dopadu na hospodaření Fondu v Účetním období naopak očekáváme, že Fond by mohl realizovat některé zajímavé projekty, které se na trhu objeví.

Fond v budoucnu zatím neočekává negativní dopad na výsledek hospodaření, spojený s důsledky pandemie COVID-19, pokud se situace významně nezhorší.

Fond nežádal o veřejnou podporu v souvislosti s pandemií COVID-19.

Obhospodařovatel posoudil ke dni vyhotovení účetní závěrky dopad viru SARS-CoV-2, jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19 a s epidemií spojenými opatřeními na mezitímní účetní závěrku. Obhospodařovatel ke dni vyhotovení mezitímní účetní závěrky zhodnotil rizika negativního dopadu COVID-19 a nezjistil vliv na změnu hodnoty aktiv Fondu, a to především kvůli jejich životnosti a celkovému poskytnutému užítku.

7. VYKAZOVÁNÍ PODLE SEGMENTŮ

Provozní segmenty jsou vykazovány způsobem konzistentním s interním výkaznictvím předkládaným vedoucí osobě s rozhodovací pravomocí. Za vedoucí osobu s rozhodovací pravomocí, která odpovídá za alokaci zdrojů a hodnocení výkonnosti provozních segmentů, je považován Statutární ředitel Fondu, který přijímá strategická rozhodnutí.

Definice provozních segmentů:

- Bytové a nebytové domy – jedná se o pronajímání a prodeje bytových a nebytových prostor.
- Finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty – jedná se o segment spojený s investicemi do dceřiných společností.
- Segment Ostatní představuje ostatní náklady a výnosy, které nelze přiřadit výše uvedeným segmentům.

Informace o segmentech je možné analyzovat takto:

30. června 2020	Bytové a nebytové domy	Finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	Ostatní	Celkem
Zisk/ztráta z prodeje nemovitostí	18 322	-	-	18 322
Tržby z poskytovaných služeb	1 899	-	-	1 899
Správní a všeobecné náklady	-66	-	-2 688	-2 754
Ostatní provozní náklady	-84	-	-	-84
Úrokové výnosy	-	591	-	591
Úrokové náklady	-	-2 113	-	-2 113
Ostatní finanční náklady	-	-	-41	-41
Ostatní finanční výnosy	-	-	135	135
Osobní náklady na zaměstnance	-	-	-32	-32
Odpis pohledávek	-123	-	-	-123
Zisk před zdaněním	19 948	-1 522	-2 626	15 800
Daň ze zisku	-874	76	138	-660
Zisk/Ztráta po zdanění	19 074	-1 446	-2 488	15 140
Ztráta/Zisk na držitele dosud nevydaných investičních akcií	-	-	-1 351	-1 351
Zisk/Ztráta z pokračující činnosti po zdanění	19 074	-1 446	-3 839	13 789
Ostatní úplný výsledek	-	-	-	-
Celkový úplný výsledek za rok	19 074	-1 446	-3 839	13 789
Aktiva	212 371	121 995	23 094	357 460
Závazky	119 535	31 749	36 152	187 436

8. KOMENTÁŘE K VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI

8.1. FINANČNÍ INVESTICE

Fond klasifikuje své investice do obchodních společností jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty. Po prvotním zaúčtování jsou finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty oceněna reálnou hodnotou. Zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty jsou vykazovány ve výkazu úplného výsledku hospodaření v řádku „Změna reálné hodnoty finančních aktiv“ v období, ve kterém vzniknou. Finanční investice do obchodních společností jsou v souladu se statutem Fondu přeceňovány na reálnou hodnotu ke konci kalendářního roku.

Společnost	IČO	Země působení	Podíl	Investice v tis. Kč		
				30.6.2020	Pořizovací hodnota	Reálná hodnota
SPILBERK SPV alfa s.r.o.	018 89 818	ČR	100 %	4 310	57 002	52 692
SPILBERK SPV beta s.r.o.	018 90 409	ČR	100 %	2 555	1 460	-1 095
SPILBERK SPV gama s.r.o.	058 06 879	ČR	100 %	10	0	-10
SPILBERK SPV Pekařská s.r.o.	065 21 681	ČR	100 %	10	0	-10
SPILBERK SPV delta s.r.o.	073 60 321	ČR	100 %	4 510	4 500	-10
SPILBERK SPV ióta s.r.o.	083 68 759	ČR	100 %	10	9	-1
SPILBERK SPV kappa s.r.o.	083 69 275	ČR	100 %	10	9	-1
Rezidence pod Platany, s. r. o.	085 98 053	ČR	100 %	47 794	49 212	1 418
CELKEM				59 209	112 192	52 983

Společnost	IČO	Země působení	Podíl	Investice v tis. Kč		
				1.1.2020	Pořizovací hodnota	Reálná hodnota
SPILBERK SPV alfa s.r.o.	018 89 818	ČR	100 %	4 310	57 002	52 692
SPILBERK SPV beta s.r.o.	018 90 409	ČR	100 %	2 555	1 460	-1 095
SPILBERK SPV gama s.r.o.	058 06 879	ČR	100 %	10	0	-10
SPILBERK SPV Pekařská s.r.o.	065 21 681	ČR	100 %	10	0	-10
SPILBERK SPV delta s.r.o.	073 60 321	ČR	100 %	10	0	-10
SPILBERK SPV ióta s.r.o.	083 68 759	ČR	100 %	10	9	-1
SPILBERK SPV kappa s.r.o.	083 69 275	ČR	100 %	10	9	-1
Rezidence pod Platany, s. r. o.	085 98 053	ČR	100 %	47 000	48 418	1 418
CELKEM				53 915	106 898	52 983

V průběhu účetního období byl poskytnut příplatek mimo základní kapitál společnosti SPILBERK SPV Delta, s. r. o. ve výši 4 500 tis. Kč a došlo k navýšení pořizovací hodnoty Rezidence pod Platany, s. r. o. o náklady spojené s nákupem investice.

8.2. POSKYTNUTÉ ÚVĚRY A ZÁPŮJČKY

Ostatní finanční aktiva představují poskytnuté úvěry spřízněným stranám. Jsou vykázány jako finanční aktiva, která nejsou nabízena na aktivním trhu, přinášejí pevné a proměnlivé platby. Tyto půjčky a úvěry jsou evidovány ve výši nesplacené jistiny včetně časově rozlišeného úroku

Úvěry jsou členěny dle splatnosti na krátkodobé a dlouhodobé, kdy krátkodobé úvěry jsou splatné do 12 měsíců od data účetní závěrky. Příslušenství k úvěrům je splatné spolu s jistinou. Úvěry a zápůjčky jsou poskytovány v rámci spřízněných stran za účelem získání úrokových výnosů a na financování jejich běžné provozní činnosti.

Ve sledovaném období došlo k čerpání krátkodobých úvěrů v celkové výši 320 tis. Kč.

V roce 2019 došlo k zaúčtování opravné položky k pohledávkám u projektů, které ke konci roku evidují záporný vlastní kapitál.

Krátkodobé

v tis. Kč	30.6.2020	1.1.2020
Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám	365	38
Úvěry a půjčky poskytnuté třetím stranám	-	-
Celkem	365	38

Dlouhodobé

v tis. Kč	30.6.2020	1.1.2020
Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám	14 549	13 965
Úvěry a půjčky poskytnuté třetím stranám	-	-
Celkem	14 549	13 965
Snížení hodnoty pohledávek k poskytnutým úvěrům a zápůjčkám	-5 111	-5 111
Celkem	9 438	8 854

8.3. ZÁSoby

Fond investuje do nemovitostních projektů s následným rozprodejem na koncové zákazníky. Tato investice se v momentu pořízení oceňuje na úrovni svých pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění se zahrnují i vedlejší náklady spojené s jejím pořízením a výpůjční náklady vynaložené na výstavbu nemovitostí.

Nájemné vyplývající z nemovitostních projektů se vztahuje především k nájemním smlouvám, které byly převzaty Fondem při nákupu nemovitosti a není záměrem tyto nemovitosti dlouhodobě pronajímat.

V souladu se statutem Fond tyto investice pro potřeby výpočtu aktuální hodnoty investičních akcií přecení reálnou hodnotou, a to vždy ke konci každého kalendářního roku, přičemž takto určená hodnota se považuje za reálnou hodnotu nemovitostí pro období od posledního dne kalendářního roku do dne předcházejícímu dni dalšího stanovení reálné hodnoty nemovitostí (tj. do dne předcházejícího datu: mimořádného ocenění dle statutu; nebo k datu ocenění ke konci následujícího kalendářního roku).

v tis. Kč	30.6.2020	1.1.2020
Pořizovací cena včetně vedlejších pořizovacích nákladů	209 550	212 672
Zásoby celkem	209 550	212 672

Ve sledovaném období Fond realizoval prodej 18 bytových jednotek se ziskem ve výši 18 322 tis. Kč. Pořizovací hodnota vyřazených bytů činila 31 649 tis. Kč. Současně došlo k navýšení hodnoty zásob o pořizovací náklady ve výši 28 527 tis. Kč.

8.4. OBCHODNÍ A JINÉ POHLEDÁVKY

Pohledávky jsou účtovány v pořizovacích cenách snížených o ztráty ze znehodnocení.

Vedení Fondu je toho názoru, že účetní hodnota pohledávek z obchodních vztahů a jiných pohledávek odpovídá jejich reálné hodnotě.

Fond eviduje pohledávky z obchodních vztahů v celkové hodnotě 3 211 tis. Kč z toho jsou pohledávky po splatnosti v celkové hodnotě 324 tis. Kč. K pohledávkám po splatnosti byly vytvořeny opravné položky v celkové výši 205 tis. Kč.

Krátkodobé

v tis. Kč	30.6.2020	1.1.2020
Pohledávky z obchodních vztahů za třetími osobami	23	21
Pohledávky z prodeje bytů	1 540	1 540
Pohledávky z nájmu	274	208
Pohledávky za akcionáři	-	5 400
Ostatní pohledávky	1 291	653
Náklady příštích období	10	10
Poskytnuté kauce	73	-
Celkem	3 211	7 832
Snížení hodnoty pohledávek z obchodních vztahů za třetími stranami	-205	-82
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky celkem	3 006	7 750

Ostatní pohledávky představují poskytnuté provozní zálohy a služby spojené s užíváním bytů a nebytových prostor, které jsou určeny k rozúčtování mezi nájemníky (energie, vodné a stočné apod.).

8.5. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY

K 30. 6. 2020 Fond vykazuje pohledávku za Finančním úřadem z titulu Daně z přidané hodnoty v celkové výši 212 tis. Kč. Zatímco k 31. 12. 2019 Fond vykazoval závazek za Finančním úřadem z titulu Daně z přidané hodnoty v celkové výši 1 560 tis. Kč.

8.6. PENÍZE

Fond neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a většina finančních prostředků je držena na bankovních účtech, přičemž zůstatek je plně disponibilní pro využití Fondem. Vyjma účtu určeného k neinvestiční činnosti Fondu, na kterém jsou uloženy finanční prostředky ve výši 100 tis. Kč. Tyto prostředky představují hodnotu zakladatelských akcií, která je od okamžiku rozdělení majetku Fondu na investiční a neinvestiční neměnná.

Fond je za účelem zajištění svého vnitřního provozu povinen držet minimální likvidní prostředky ve výši alespoň 500 000 Kč s možností dočasného snížení této výše až do vypořádání konkrétního obchodního případu.

8.7. VLASTNÍ KAPITÁL

K 30. 06. 2020 vykazuje Fond plně splacený zapisovaný základní kapitál ve výši 100 tis. Kč, který je rozvržen na 100 000 kusů zakladatelských kusových akcií. Tyto zakladatelské akcie nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu ani na jiném veřejném trhu. Akcie byly plně splaceny.

8.8. EMITOVANÉ DLUHOPISY

V roce 2019 došlo k emisi dluhopisů v objemu 30 000 tis. Kč s pevnou úrokovou sazbou 6 % p. a. Jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu činí 1 mil. Kč. ISIN dluhopisům nebyl přidělen.

Výplata úrokového výnosu je prováděna ročně. Náklady na emisi dluhopisů činily 75 tis. Kč a snižují jmenovitou hodnotu dluhopisu, následně je dluhopis úročen efektivní úrokovou sazbou, která činí 6,07 % p. a. Konečná splatnost dluhopisů je v roce 2023.

Emitované dluhopisy jsou rozděleny dle splatnosti na krátkodobou a dlouhodobou část. Krátkodobou část představují splatné úroky v roce 2020.

v tis. Kč	30.6.2020	1.1.2020
Emitované dluhopisy – jistina	29 928	29 919
Emitované dluhopisy – naběhlý úrok	1 350	450
Celkem	31 278	30 369
Dlouhodobá část dluhopisů	29 928	29 919
Krátkodobá část dluhopisů	1 350	450

8.9. PŘIJATÉ ÚVĚRY A ZÁPŮJČKY

Ve sledovaném období došlo k předčasnému splacení úvěrů přijatých od společnosti J&T v celkové výši 13 000 tis. Kč. Současně došlo k čerpání krátkodobých úvěrů přijatých od spřízněných stran ve výši 2 350 tis. Kč.

Dlouhodobé

v tis. Kč	30.6.2020	1.1. 2020
Úvěry a půjčky přijaté od spřízněných stran	-	-
Úvěry a půjčky přijaté od třetích stran	128 999	127 742
Celkem	128 999	127 742

Krátkodobé

v tis. Kč	30.6.2020	1.1.2020
Úvěry a půjčky přijaté od spřízněných stran	3 749	1 314
Úvěry a půjčky přijaté od třetích stran	-	13 000
Celkem	3 749	14 313

8.10. OBCHODNÍ A JINÉ ZÁVAZKY

Závazky z obchodních vztahů zahrnují běžné provozní závazky Fondu.

Vedení Fondu je toho názoru, že účetní hodnota závazků z obchodních vztahů a jiných závazků odpovídá jejich reálné hodnotě.

Krátkodobé

v tis. Kč	30.6.2020	1.1.2020
Závazky z obchodních vztahů za třetími stranami	7 875	8 546
Přijaté zálohy na prodeje bytů	9 779	17 502
Ostatní závazky za třetími stranami	215	126
Dohadné položky pasivní	1 153	439
Krátkodobé závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky celkem	19 022	26 613

Ve sledovaném období došlo k vyúčtování přijatých záloh na prodané byty ve výši 50 401 tis. Kč a Fond přijal zálohy na prodeje bytů ve výši 42 678 tis. Kč.

Dohadné položky pasivní představují dohad na náklady, které náleží do 1. pol. 2020. Nárůst dohadných položek byl zapříčiněn vytvořením odhadu nákladů na dokončení výstavby projektu „Dvě patra na Křence“.

8.11. DAŇOVÉ ZÁVAZKY

K 30.6.2020 Fond eviduje zaplacené zálohy na daň z příjmů právnických osob v roce 2019 ve výši 437 tis. Kč a rezervu vytvořenou na daň z příjmů právnických osob k 31.12.2019 ve výši 688 tis. Kč. K vyúčtování záloh a rezervy na daň z příjmů právnických osob za rok 2019 dojde k 1.7.2020, kdy Fond zpracoval daňové přiznání k dani z příjmů právnických osob.

Za 1. pol. 2020 Fond uhradil zálohy na daň z příjmů právnických osob ve výši 218 tis. Kč, které budou předmětem přiznání k dani z příjmů právnických osob za rok 2020. Zaplacené zálohy byly poníženy o rezervu na daň z příjmů právnických osob ve výši 660 tis. Kč. Vzhledem k tomu, že předpokládaná daňová povinnost převyšuje zaplacené zálohy byl ve výkazu o finanční situaci vykázán závazek za Finančním úřadem.

K 31. 12. 2019 Fond vykazoval závazek za Finančním úřadem z titulu Daně z přidané hodnoty v celkové výši 1 560 tis. Kč. K 30.6.2020 Fond vykazuje pohledávku z titulu Daně z přidané hodnoty – viz. bod č. 7.5.

<i>v tis. Kč</i>	30.6.2020	1. 1. 2020
Závazek za finančním úřadem – DPPO za rok 2019	251	251
Závazek za finančním úřadem – DPPO za rok 2020	442	-
Závazek za finančním úřadem – DPH	-	1 560
Celkem	693	1 811

8.12. ZÁVAZKY ZA AKCIONÁŘI

Závazky za akcionáři představují přijaté finanční prostředky investorů na základě smlouvy o úpisu investičních akcií. K vypořádání závazku dojde emisí akcií a zapsáním investora do seznamu akcionářů.

K 30. 6. 2020 Fond eviduje úpisy prioritních investičních akcií ve výši 3 705 tis. Kč. K 1. 1. 2020 Fond evidoval úpisy investičních akcií ve výši 11 136 tis. Kč.

K 31. 12. 2019 byl zaúčtován dohad na dosud nevydané investiční akcie ve výši 1 361 tis. Kč, který představuje ztrátu nebo zisk na držitele dosud nevydaných investičních akcií, tj. zisk nebo ztráta, kterou by investor obdržel, kdyby již měl emitované investiční akcie. Ve sledovaném období byla provedena emise nevydaných akcií k 31.12.2019 a z tohoto důvodu, byl zrušen dohad na nevydané akcie. Současně byl zaúčtován dohad na nevydané akcie k 30. 6. 2020 ve výši 10 tis. Kč (snížení závazku).

8.13. ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ S PRÁVEM NA ODKUP

Fond vydává kusové výkonnostní (VIA) a prioritní (PIA) 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.

Akcie Fondu mají podobu listinného (VIA) nebo zaknihovaného (PIA) cenného papíru a jsou vydány ve formě na jméno. Hodnota těchto akcií je vyjádřena v českých korunách.

Investiční akcie PIA jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. Výkonnostní i prioritní akcie byly plně splaceny.

S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, nestanoví-li obecně závazný právní předpis, nebo stanoví Fond něco jiného. S investiční akcií není spojeno právo akcionáře jako společníka podílet se na jeho řízení, avšak je s ní spojeno právo akcionáře podílet se na jeho zisku a na likvidačním zůstatku při zrušení Fondu s likvidací. Toto právo na podíl na zisku a na likvidačním zůstatku vzniká pouze z hospodaření Fondu s majetkem, který vznikl z investiční činnosti (z fondového kapitálu, který připadá na investiční akcie).

S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu.

Pro odkup akcií jsou stanoveny lhůty:

- a) do 180 (jedno sto osmdesát) dní po skončení kalendářního čtvrtletí, v němž obdržel žádost akcionáře o odkoupení investičních akcií, jedná-li se o odkup investičních akcií emitovaných do 2 (dvou) let před podáním žádosti o odkup; a

- b) do 120 (jedno sto dvacet) dní po skončení kalendářního čtvrtletí, v němž obdržel žádost akcionáře o odkoupení investičních akcií v ostatních případech.

Za účelem prezentace výpočtu fondového kapitálu z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF je zaveden „Výpočet fondového kapitálu z investiční činnosti“, který je uváděn pod Výkazem o finanční pozici, který je také základem pro výpočet hodnoty investičních akcií.

Oba druhy investičních akcií se liší primárně v pravidlech pro alokaci ČAI (nikoliv podílu na zisku). Cílem Fondu je poskytnout jednomu druhu investičních akcií (a jedné skupině akcionářů), a to prioritním investičním akciím, přednostní podíl na zisku do určité výše, před ostatními investičními akciemi (a ostatními akcionáři), a to výkonnostními investičními akciemi.

Cílem Fondu je poskytnout jednomu druhu investičních akcií (a jedné skupině akcionářů), a to prioritním investičním akciím, stanovené minimální zhodnocení 6,9 % p. a. i v případě, že Fond nebude dosahovat zisku dostatečného ke splnění cíle dle písm. a) výše. Toto stanovené minimální zhodnocení 6,9 % p. a. je hrazeno na úkor redistribuovatelné části fondového kapitálu připadajícího na výkonnostní investiční akcie.

V případě, že růst fondového kapitálu v daném rozhodném období přesáhne 6,9 % p. a. z investovaných zdrojů investorů do prioritních investičních akcií, náleží k fondovému kapitálu připadajícímu na prioritní investiční akcie bonusová složka zhodnocení investovaných zdrojů do výše 0,3 % p. a. Změna fondového kapitálu nad zhodnocení prioritních investičních akcií odpovídající součtu minimální a bonusové složky se projeví v hodnotě výkonnostních investičních akcií.

Ke splnění výše uvedených cílů je třeba rozdělit fondový kapitál na dvě části odpovídající prioritním investičním akciím a výkonnostním investičním akciím.

Změna fondového kapitálu může být u právní formy akciové společnosti proměnným základním kapitálem dosažena více způsoby (i úpisy nových investičních akcií, odkupy již vydaných investičních akcií, přeceněním aktiv), proto je třeba vše zohlednit pro správné stanovení hodnot.

U procentuálního stanovení minimálního, bonusového, resp. přednostního zhodnocení je důležité stanovení báze (objem zdrojů), ze které se toto procentuální zhodnocení vypočítává, což je zohledněno definicí investovaných zdrojů na začátku rozhodného období.

V celých jednotkách	30.6.2020	31.12.2019
Hodnota investiční akcie PIA	1,4051	1,3578
Hodnota investiční akcie VIA	19,7474	22,1901
Počet investičních akcií PIA na začátku období	53 149 457	20 747 104
Počet emitovaných investičních akcií PIA v období	8 142 057	32 402 353
Počet odkoupených investičních akcií PIA v období	-	-
Počet investičních akcií PIA na konci období	61 291 514	53 149 457
Počet investičních akcií VIA na začátku období	4 835 199	4 835 199
Počet emitovaných investičních akcií VIA v období	-	-
Počet odkoupených investičních akcií VIA v období	334 242	-
Počet investičních akcií VIA na konci období	4 500 957	4 835 199

9. KOMENTÁŘE K VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

9.1. ZISK/ZTRÁTA Z PRODEJE NEMOVITOSTÍ

v tis. Kč	1-6/2020	1-6/2019
Tržby z prodeje bytových jednotek	49 971	24 510
Náklady na prodané bytové jednotky	-31 649	-16 357
Celkem	18 322	8 153

Ve sledovaném období Fond realizoval prodej 18 bytových jednotek se ziskem ve výši 18 322 tis. Kč. Za období 1-6/2019 Fond realizoval prodej 9 bytových jednotek se ziskem ve výši 8 153 tis. Kč.

9.2. TRŽBY Z POSKYTOVANÝCH SLUŽEB

Tržby z poskytovaných služeb představují především předpis nájemného za pronájem bytů ve vlastnictví Fondu. Jedná se především o nájemní smlouvy, které přešly v rámci koupě nemovitosti z původního vlastníka na Fond.

Nájem je z hlediska IFRS považován za operativní nájem.

<i>v tis. Kč</i>	1-6/2020	1-6/2019
tržby z poskytovaných služeb – nájemné	1 899	1 019
Celkem	1 899	1 019

9.3. SPRÁVNÍ A VŠEOBECNÉ NÁKLADY

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

Fond platil poplatek depozitáři za každý započatý měsíc v souladu s depozitářskou smlouvou.

Ostatní správní náklady Fondu tvoří zejména náklady na zpracování účetnictví, vedení evidence cenných papírů a další náklady spojené s řízením Fondu.

<i>v tis. Kč</i>	1-6/2020	1-6/2019
Náklady na odměny statutárního auditu	-	87
z toho:		
- Náklady na povinný audit účetní závěrky	-	87
Právní a notářské služby	108	13
Odměna za výkon obhospodařování	1 002	1 214
Služby depozitáře	288	288
Poradenství	124	-
Náklady na údržbu nemovitostí	617	78
Ostatní správní náklady	615	352
Celkem	2 754	2 032

9.4. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

<i>v tis. Kč</i>	1-6/2020	1-6/2019
Ostatní provozní náklady	84	432
Celkem	84	432

Ostatní provozní náklady představují především náklady spojené s provozem nemovitostí, jako jsou pojištění, daň z nemovitých věcí a další.

9.5. ÚROKOVÉ VÝNOSY A NÁKLADY

Úrokové náklady představují úroky z přijatých úvěrů a výpůjček. Úrokové náklady spojené s výstavbou nemovitostí jsou aktivovány do hodnoty zásob jako výpůjční náklady.

Za období 1-6/2019 úrokové náklady z úvěrů a výpůjček ve výši 2 652 tis. Kč byly spojeny s výstavbou nemovitostí a byly aktivovány do pořizovací hodnoty zásob. Za období 1-6/2020 úrokové náklady z úvěrů a výpůjček byly spojené jak s výstavbou nemovitostí, tak s pořízením společnosti Rezidence pod Platany, s. r. o. Úroky spojené s výstavbou ve výši 2 861 tis. Kč byly aktivovány do pořizovací hodnoty zásob a úroky spojené s pořízením společnosti ve výši 1 205 tis. Kč jsou vykázány jako úrokové náklady ve výkazu o úplném výsledku.

Vlivem fúze sloučením k 1.1.2020 zanikly pohledávky z poskytnutých úvěrů Fondem zanikajícím společností a z tohoto důvodu se ve sledovaném období snížily úrokové výnosy.

v tis. Kč	1-6/2020	1-6/2019
Úrokové náklady – úvěry a zápůjčky	-1 204	-
Úrokové náklady – dluhopisy	-909	-
Úrokové výnosy – úvěry a zápůjčky	591	1 659
Celkem	-1 522	1 659

9.6. OSTATNÍ FINANČNÍ NÁKLADY A VÝNOSY

v tis. Kč	1-6/2020	1-6/2019
Ostatní finanční náklady	-41	-25
Ostatní finanční výnosy	135	208
Celkem	94	183

Ostatní finanční výnosy představují výnosy ze vstupních a výstupních poplatků investorů vyplývající ze smlouvy o úpisu a statutu Fondu. Ostatní finanční náklady obsahují především bankovní a úvěrové poplatky.

9.7. OSOBNÍ NÁKLADY NA ZAMĚSTNANCE

Mzdy a odměny

v tis. Kč	1-6/2020	1-6/2019
Mzdové náklady	24	24
Sociální a zdravotní pojištění	8	8
Celkem	32	32

Mzdové náklady tvoří jednorázová odměna členům výboru pro audit.

9.8. ZTRÁTY ZE SNÍŽENÍ HODNOTY POHLEDÁVKY A ODPIS POHLEDÁVEK

Fond eviduje pohledávky z obchodních vztahů v celkové hodnotě 3 211 tis. Kč, z toho jsou pohledávky po splatnosti v celkové hodnotě 324 tis. Kč. K pohledávkám po splatnosti byly vytvořeny opravné položky v celkové výši 205 tis. Kč, kdy v roce 2019 byla zaúčtována opravná položka ve výši 82 tis. Kč a za 1. pol. 2020 došlo k doúčtování opravné položky ve výši 123 tis. Kč.

v tis. Kč	1-6/2020	1-6/2019
Vytvořené opravné položky	-	-
Zrušené opravné položky	-	-
Odpis pohledávek	-123	-
Celkem	-123	-

9.9. DANĚ ZE ZISKU

Daň ze zisku vykázaná ve výsledku hospodaření

v tis. Kč	1-6/2020	1-6/2019
Splatná daň běžného roku zaúčtovaná do nákladů	660	352
Splatná daň minulého roku zaúčtovaná do nákladů	-	238
Odložená daň zaúčtovaná do nákladů v běžném roce	-	-
Celkem	660	590

Splatná daň

Splatná daň v roce 2019 i za období 1-6/2020 byla kalkulována z daňového zisku Fondu, který je zdaňován daňovou sazbou ve výši 5 % s ohledem na statut veřejně obchodované investiční společnosti.

9.10. ZTRÁTA/ZISK NA DRŽITELE DOSUD NEVYDANÝCH INVESTIČNÍCH AKCIÍ

Ztráta/zisk na držitele dosud nevydaných investičních akcií představuje ztrátu, nebo zisk, kterou by investor obdržel, kdyby již měl emitované investiční akcie.

Ve sledovaném období byla provedena emise nevydaných akcií k 31.12.2019 a z tohoto důvodu, byl zrušen dohad na nevydané akcie ve výši 1 361 tis. Kč. Současně byl zaúčtován dohad na nevydané akcie k 30. 6. 2020 ve výši 10 tis. Kč (snížení závazku).

v tis. Kč	1-6/2020	1-6/2019
Zrušení ztráty/zisku z minulého období	-1 361	-185
Zisk/ztráta aktuálního období	10	-571
Celkem	-1 351	-756

10. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

SPILBERK SPV gama s.r.o. – dcera Fondu

Popis transakce	Hodnota transakce	Výše pohledávky
Naběhlé úroky z úvěru na základě smlouvy o úvěru ze dne 9. 8. 2018	38 096 Kč	38 096 Kč
CELKEM	-	38 096 Kč

SPILBERK SPV delta s.r.o. – dcera Fondu

Popis transakce	Hodnota transakce	Výše pohledávky
Smlouva o úvěru ze dne 21. 8. 2018	400 000 Kč	400 000 Kč
Dodatek č. 1 o navýšení úvěrového rámce smlouvy o úvěru ze dne 21.8.2018	1 800 000 Kč	1 800 000 Kč
Dodatek č. 2 o navýšení úvěrového rámce smlouvy o úvěru ze dne 21.8.2018	10 800 000 Kč	10 800 000 Kč
Naběhlé úroky ke smlouvě o úvěru ze dne 21. 8. 2018 (úroková sazba 9 % p. a.)	1 548 493 Kč	1 548 493 Kč
Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál ze dne 28. 1. 2020	4 500 000 Kč	-
CELKEM	-	14 548 493 Kč

Rezidence pod Platany, s. r. o. – dcera Fondu

Popis transakce	Hodnota transakce	Výše pohledávky
Smlouva o zápůjčce ze dne 29. 1. 2020	270 000 Kč	270 000 Kč
Smlouva o zápůjčce ze dne 1. 4. 2020	30 000 Kč	30 000 Kč
Smlouva o zápůjčce ze dne 29. 4. 2020	20 000 Kč	20 000 Kč
Naběhlé úroky ke smlouvě o úvěru ze dne 29. 1. 2020 (úroková sazba 6 % p. a.)	6 746 Kč	6 746 Kč
Naběhlé úroky ke smlouvě o úvěru ze dne 1. 4. 2020 (úroková sazba 6 % p. a.)	444 Kč	444 Kč
Naběhlé úroky ke smlouvě o úvěru ze dne 29. 4. 2020 (úroková sazba 6 % p. a.)	204 Kč	204 Kč
CELKEM	-	327 394 Kč

SPILBERK SPV alfa s.r.o. – dcera Fondu

Popis transakce	Hodnota transakce	Výše závazku
Smlouva o zápůjčce ze dne 3.5.2019 (poskytnuto SPILBERK SPV Epsilon, s. r. o.)	1 000 000 Kč	100 000 Kč
Smlouva o zápůjčce ze dne 2.8.2019 (poskytnuto SPILBERK SPV Epsilon, s. r. o.)	100 000 Kč	100 000 Kč

Smlouva o zápůjčce ze dne 4.9.2019 (poskytnuto SPILBERK SPV Epsilon, s. r. o.)	200 000 Kč	200 000 Kč
Smlouva o zápůjčce ze dne 7.10.2019 (poskytnuto SPILBERK SPV Epsilon, s. r. o.)	25 000 Kč	25 000 Kč
Smlouva o zápůjčce ze dne 17.10.2019 (poskytnuto SPILBERK SPV Epsilon, s. r. o.)	150 000 Kč	150 000 Kč
Smlouva o zápůjčce ze dne 22.11.2019 (poskytnuto SPILBERK SPV Epsilon, s. r. o.)	200 000 Kč	200 000 Kč
Smlouva o zápůjčce ze dne 30.12.2019 (poskytnuto SPILBERK SPV Epsilon, s. r. o.)	500 000 Kč	500 000 Kč
Smlouva o zápůjčce ze dne 3.1.2020 (poskytnuto SPILBERK SPV Epsilon, s. r. o.)	100 000 Kč	100 000 Kč
Smlouva o zápůjčce ze dne 6.1.2020 (poskytnuto SPILBERK SPV Epsilon, s. r. o.)	1 400 000 Kč	1 400 000 Kč
Smlouva o zápůjčce ze dne 30.1.2020 (poskytnuto SPILBERK SPV Epsilon, s. r. o.)	100 000 Kč	100 000 Kč
Smlouva o zápůjčce ze dne 5.3.2020 (poskytnuto SPILBERK SPV Epsilon, s. r. o.)	100 000 Kč	100 000 Kč
Smlouva o zápůjčce ze dne 1.4.2020 (poskytnuto SPILBERK SPV Epsilon, s. r. o.)	150 000 Kč	150 000 Kč
Smlouva o zápůjčce ze dne 6.5.2020 (poskytnuto SPILBERK SPV Epsilon, s. r. o.)	100 000 Kč	100 000 Kč
Smlouva o zápůjčce ze dne 1.6.2020 (poskytnuto SPILBERK SPV Epsilon, s. r. o.)	100 000 Kč	100 000 Kč
Smlouva o zápůjčce ze dne 8.6.2020 (poskytnuto SPILBERK SPV Epsilon, s. r. o.)	200 000 Kč	200 000 Kč
Smlouva o zápůjčce ze dne 10.2.2020 (poskytnuto SPILBERK SPV Ěta, s. r. o.)	100 000 Kč	100 000 Kč
Naběhlé úroky ke smlouvě o úvěru ze dne 3.5.2019 (úroková sazba 6 % p. a.)	8 893 Kč	8 893 Kč
Naběhlé úroky ke smlouvě o úvěru ze dne 2.8.2019 (úroková sazba 6 % p. a.)	5 474 Kč	5 474 Kč
Naběhlé úroky ke smlouvě o úvěru ze dne 4.9.2019 (úroková sazba 6 % p. a.)	9 863 Kč	9 863 Kč
Naběhlé úroky ke smlouvě o úvěru ze dne 7.10.2019 (úroková sazba 6 % p. a.)	1 097 Kč	1 097 Kč
Naběhlé úroky ke smlouvě o úvěru ze dne 17.10.2019 (úroková sazba 6 % p. a.)	6 337 Kč	6 337 Kč
Naběhlé úroky ke smlouvě o úvěru ze dne 22.11.2019 (úroková sazba 6 % p. a.)	7 266 Kč	7 266 Kč
Naběhlé úroky ke smlouvě o úvěru ze dne 30.12.2019 (úroková sazba 6 % p. a.)	15 041 Kč	15 041 Kč
Naběhlé úroky ke smlouvě o úvěru ze dne 3.1.2020 (úroková sazba 6 % p. a.)	2 942 Kč	2 942 Kč
Naběhlé úroky ke smlouvě o úvěru ze dne 6.1.2020 (úroková sazba 6 % p. a.)	40 504 Kč	40 504 Kč
Naběhlé úroky ke smlouvě o úvěru ze dne 30.1.2020 (úroková sazba 6 % p. a.)	2 499 Kč	2 499 Kč
Naběhlé úroky ke smlouvě o úvěru ze dne 5.3.2020 (úroková sazba 6 % p. a.)	1 923 Kč	1 923 Kč
Naběhlé úroky ke smlouvě o úvěru ze dne 1.4.2020 (úroková sazba 6 % p. a.)	2 219 Kč	2 219 Kč

Naběhlé úroky ke smlouvě o úvěru ze dne 6.5.2020 (úroková sazba 6 % p. a.)	904 Kč	904 Kč
Naběhlé úroky ke smlouvě o úvěru ze dne 1.6.2020 (úroková sazba 6 % p. a.)	477 Kč	477 Kč
Naběhlé úroky ke smlouvě o úvěru ze dne 8.6.2020 (úroková sazba 6 % p. a.)	724 Kč	724 Kč
Naběhlé úroky ke smlouvě o úvěru ze dne 10.2.2020 (úroková sazba 6 % p. a.)	18 063 Kč	18 063 Kč
CELKEM	-	3 749 226 Kč

11. ODMĚNY KLÍČOVÉHO VEDENÍ

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

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

12. 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 rizika:

12.1. 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 Fondu.

Riziko měnové, spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu.

Nejvýznamnější podstupované tržní riziko je riziko ceny nemovitostí ve výstavbě. 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 objemu poskytnutých úvěrů v aktivech Fondu minimální a vzhledem výši prostředků na běžných účtech také minimální.

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, pomoci, 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.

12.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

typ expozice	typ rizika	protistrana	hodnota	koncentrace
nemovitosti ve výstavbě	tržní		209 550	58,64 %
obchodní podíly	tržní		112 192	31,40 %
Půjčky a úvěry spřízněným stranám	kreditní, tržní		9 803	2,74 %
Peníze a peněžní ekvivalenty investiční	kreditní	ČSOB, JT, Equa Bank	22 597	6,32 %
Obchodní a jiné pohledávky	kreditní, tržní		3 218	0,90 %
Náklady a příjmy příštích období			0	0,00 %
			357 360	100,00 %

12.3. Kreditní riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Celkem
Standartní	9 803	3 218	22 597	35 618
Po splatnosti				
Přesmlouvané				
Ztrátové				
Celkem	9 803	3 218	22 597	35 618

12.4. Likviditní riziko – splatnost pasiv

Bez finančních derivátů v tis. Kč

	<1 Y	1-5 Y	>5 Y	Celkem
Pevný kupon	28 509	158 927	0	187 436
Plovoucí kupon	0	0	0	0

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

Vydané dluhopisy		
Název	Objem	Splatnost
Spilberk 6%/23	30 000	01.10.2023

12.5. Tržní riziko – analýza citlivosti v tis. Kč

	Hodnota*parametr	Zisk a ztráta	Vlastní kapitál
riziko ceny nemovitostí ve výstavbě	209 550*15 %	31 433	-
obchodní podíly	112 192*15 %	16 829	-
úrokové riziko úvěrů	9 803*1 %	98	-

Analýza citlivosti zobrazuje potenciální vliv změny tržních podmínek na hodnoty obhospodařovaného majetku a dopad na výkazy zisku a ztráty a hodnotu vlastního kapitálu.

Hodnota (majetku) znamená expozici podléhající tržnímu riziku a ukazuje míru kvantitativního dopadu.

Parametr je odhad potenciální roční změny na trhu a ukazuje míru potenciálního kvalitativního dopadu.

hodnota * parametr = potenciální dopad tržního rizika

riziko ceny nemovitostí ve výstavbě – parametr je vyjádřený v % a znamená přecenění směrem dolů

riziko obchodních podílů – parametr je vyjádřený v % a znamená přecenění směrem dolů

úrokové riziko úvěrů – parametr je vyjádřený v % a znamená vliv posunu úrokové křivky směrem vzhůru

13. PODMÍNĚNÁ AKTIVA A PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

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

14. UDÁLOSTI PO ROZVAHOVÉM DNI

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

V Praze dne 22. 9. 2020



Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA
pověřený zmocněnec statutárního ředitele
AVANT investiční společnost, a.s.

5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu

V dalším průběhu aktuálního účetního období bude Fond dále realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu formou selekce titulů vhodných k investování a aktivního řízení portfolia Fondu nákupem developerských projektů, především v oblasti Brna, spravovat současné portfolio a disponibilní výnosy z větší části bude dále reinvestovat.

Fond nadále plánuje upisovat primárně prioritní investiční akcie, které budou veřejně obchodovány. V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2020 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k Fondu.

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond dále čelit riziku poklesu cen na trhu nemovitostí, který by mohl nastat v případě výraznějšího oslabení ekonomického růstu v České republice. Vzhledem k tomu, že Fond cílí na malometrážní byty v Brně, a převážně investičního charakteru, neočekáváme i v případě negativního vývoje na trhu cen nemovitostí, že bude vliv na Fond významný. Pokud se nebude dařit některou z bytových jednotek prodat, bude ji Fond pronajímat a bude inkasovat výnosy z pronájmu. Aktuálně je však predikováno pouze mírné zpomalení výkonnosti ekonomiky České republiky a regionu západní Evropy. Vzhledem ke skutečnosti, že Fond do budoucna hodlá používat ve větším rozsahu cizích zdrojů, mohl by takový vývoj vyústit ve výrazný pokles hodnoty investiční akcie.

Dalším rizikem, jemuž Fond čelí, je operační riziko, které bývá často spojeno s dynamickým růstem společností. Vzhledem k rychlému růstu Fondu je považováno toto riziko za reálné, a proto AVANT IS nastavuje opatření pro jeho předcházení.

Z pohledu očekávaných podnikatelských rizik a nejistot Fondu pro následující období může být rizikem potřeba likvidity na straně jeho majetkových účastí, kterou je Fond připraven kryt vlastním kapitálem, případně emisí dalších investičních akcií, případně i externím financováním.

V průběhu aktuálního účetního období bude významným rizikovým faktorem dopad mimořádných opatření spojených s rozšířením viru SARS-CoV-2 a jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19. V této souvislosti může dojít k významnému omezení ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu. Ke dni vyhotovení Pololetní zprávy však existuje značná míra nejistoty ohledně intenzity a doby zavedení mimořádných opatření a jejich efektu na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází k vývoji v této oblasti. Nelze proto s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedené situace na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

6. Prohlášení oprávněných osob Fondu


Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že Pololetní zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

Zpracoval: Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA

Funkce: pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 22. 9. 2020

Podpis:



.....