



Pololetní zpráva fondu

SPIILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
za období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021

Obsah

Použité zkratky	3
1. Základní údaje o Fondu	5
a) Základní kapitál Fondu	5
b) Údaje o cenných papírech	5
c) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával	6
2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu	7
a) Přehled investiční činnosti	7
b) Investiční cíle a strategie Fondu	7
c) Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích Fondu	8
d) Projekty v majetku Fondu	8
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 emitenta k 30. 06.2021	20
5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu	52
6. Prohlášení oprávněných osob Fondu	53

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 transparenci, ve znění pozdějších předpisů

Pololetní zpráva	Tato pololetní zpráva
Účetní období	Období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021
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. 2020 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. 2020.

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	Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno
IČO	05194148
LEI	315700AKR2M5RKLX8220
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 8491
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 podle ZISIF: 340 131 tis. Kč (k 30. 6. 2021)
z toho neinvestiční fondový kapitál: 100 tis. Kč
(z toho 100 tis. Kč zapisovaný základní kapitál)
z toho Investiční fondový kapitál: 340 031 tis. 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. 2021	100 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. 2021	87 753 393 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. 2021	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 tis. Kč před zdaněním.

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 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 ze 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, Zábrdovice, 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.

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 2021 dokončeny.

d) Projekty v majetku Fondu

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 m ²):	554 s vydaným stavebním povolením na dalších 900 m ²
Plocha budoucí (v m ²):	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.

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 m ²):	187
Plocha budoucí (v m ²):	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. Zahájen předprodej.

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 m ²):	530
Plocha budoucí (v m ²):	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:	PROJEKT CEJL 79
Vlastník projektu (Fond / příslušné SPV):	Fond
Adresa nemovitosti:	Cejl 533/79, 602 00 Brno k.ú. Zábrdovice
Předpokládaná realizace:	dokončení 4Q 2021
Rok pořízení nemovitosti:	2019
Plocha současná (v m ²):	1200
Plocha budoucí (v m ²):	2900
Předpokládané zhodnocení (v %):	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. Získáno kladné stanovisko OUPR a ostatních DOSS a podána žádost o stavební povolení

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 3Q2021
Rok pořízení nemovitosti:	2019
Plocha současná (v m ²):	1037
Plocha budoucí (v m ²):	1037
Předpokládané zhodnocení (v %):	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 pouhé 2 stanice metrem.

Název projektu:	PROJEKT KOLIŠTĚ 65a
Vlastník projektu (Fond / příslušné SPV):	Fond
Adresa nemovitosti:	Koliště 65a, č.p. 829, Brno, k.ú. Zábrdovice
Předpokládaná realizace:	4Q/2021
Rok pořízení nemovitosti:	2019
Plocha současná (v m ²):	1000
Plocha budoucí (v m ²):	1418
Předpokládané zhodnocení (v %):	50
Zdroje financování:	vlastní zdroje Fondu a úvěr od Equa banka a.s.
Popis projektu, výhody projektu:	Po rekonstrukci objektu vznikne celkem 63 nových jednotek. Výhodou nemovitosti pro budoucí majitele a investory je bezprostřední blízkost historického jádra města a výborný investiční potenciál.

Název projektu:	VLHKÁ 24
Vlastník projektu (Fond / příslušné SPV):	Fond
Adresa nemovitosti:	Vlhká 24, č.p. 180, Brno, k.ú.Zábrdovice
Předpokládaná realizace:	4Q/2021
Rok pořízení nemovitosti:	2020-2021
Plocha současná (v m ²):	250
Plocha budoucí (v m ²):	1600
Předpokládané zhodnocení (v %):	40
Zdroje financování:	vlastní zdroje Fondu + banka (bude vybrána)
Popis projektu, výhody projektu:	Po rekonstrukci objektu vznikne celkem 63 nových jednotek. Výhodou nemovitosti pro budoucí majitele a investory je bezprostřední blízkost historického jádra města a výborný investiční potenciál.

Název projektu:	PROJEKT HUSOVICKÁ 17
Vlastník projektu (Fond / příslušné SPV):	Fond
Adresa nemovitosti:	Husovická 17, č.p. 900, Brno, k.ú. Husovice
Předpokládaná realizace:	Akvizice je rozdělena do dvou etap, první 12/2019, druhá 12/2023, během kterých dojde k přípravě projektové dokumentace a získání stavebního povolení pro nástavbu
Rok pořízení nemovitosti:	2019
Plocha současná (v m ²):	526
Plocha budoucí (v m ²):	700
Předpokládané zhodnocení (v %):	40
Zdroje financování:	vlastní zdroje Fondu
Popis projektu, výhody projektu:	Po rekonstrukci objektu vznikne celkem 63 nových jednotek. Výhodou nemovitosti pro budoucí majitele a investory je bezprostřední blízkost historického jádra města a výborný investiční potenciál.

Projekty dokončené:

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 m ²):	380
Plocha budoucí (v m ²):	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

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.

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:	2017
Plocha současná (v m ²):	1 098
Plocha budoucí (v m ²):	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.

Přehled majetkových účastí a projektů realizovaných jejich prostřednictvím:

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 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 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

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

V průběhu uplynulého pololetí nedošlo k podstatné změně statutu Fondu, ani ke změně investičních cílů, investiční politiky ani strategie Fondu.

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. 270 dní 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.

Fond je připraven na vyšší nároky na likvidní zdroje v následujícím období.

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.

Běžné příjmy Fondu mohou z regulačních důvodů zaznamenat krátkodobý částečný výpadek. Výpadek těchto příjmů však není pro Fond kritický, a to ani ve vyšším objemu. Majetek Fondu je dostatečně likvidní.

Fond disponuje dostatečnými zdroji likvidního majetku, které mu umožňují dlouhodobě zajistit běžné náklady na činnost správy vlastního majetku. Těmito běžnými náklady jsou zejména odměna obhospodařovatele, administrátora a depozitáře. Díky dostatečným zdrojům likvidního majetku nejsou očekávány potíže při krytí běžných nákladů Fondu.

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 likvidního majetku;
- zajištění dluhového financování;
- zpeněžení ostatního majetku;
- dočasné pozastavení odkupování investičních akcií na dobu až 3 měsíců.

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 22.

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:	05194148
Sídlo:	Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno

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

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 DEVELOPMENT s.r.o.	Obchodní firma: Rezidence pod Platany s.r.o.
Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno	Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno
IČO: 01889818	IČO: 08598053
Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby

Obchodní firma: SPILBERK SPV lambda s.r.o.	Obchodní firma: SPILBERK SPV delta s.r.o.
Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno	Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno
IČO: 09369988	IČO: 07360321
Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby
Obchodní firma: SPILBERK SPV ióta s.r.o.	Obchodní firma: SPILBERK SPV kappa s.r.o.
Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno	Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno
IČO: 08368759	IČO: 08369275
Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby
Obchodní firma: SPILBERK SPV ný s.r.o.	Obchodní firma: SPILBERK SPV mí s.r.o.
Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno	Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno
IČO: 09370081	IČO: 09369899
Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby
Obchodní firma: SPILBERK SPV ksí s.r.o.	Obchodní firma: SPILBERK SPV omikron s.r.o.
Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno	Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno
IČO: 09369929	IČO: 09370030
Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby
Obchodní firma: SPILBERK SPV gama s.r.o.	
Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno	-
IČO: 05806879	
Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby	

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	31. 5. 2021	Příplatek mimo ZK	
SPILBERK SPV delta s.r.o.	Smlouva o započtení pohledávek	25. 3. 2021	Smlouva o započtení	
SPILBERK SPV alfa s.r.o.	Smlouva o započtení pohledávek	25. 3. 2021	Smlouva o započtení	
SPILBERK SPV delta s.r.o.	Smlouva o příplatku mimo ZK	25. 3. 2021	Příplatek mimo ZK	
SPILBERK SPV alfa s.r.o.	Smlouva o postoupení	25. 3. 2021	Smlouva o postoupení	

Transakce se spřízněnými stranami v odpovídajícím období předchozího roku

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Rezidence pod Platany, s. r. o.	Smlouva o zápůjčce	29.1.2020	Zápůjčka	Bez protiplnění
Rezidence pod Platany, s. r. o.	Smlouva o zápůjčce	1.4.2020	Zápůjčka	Bez protiplnění
SPILBERK SPV beta s.r.o.	Smlouva o příplatku mimo základní kapitál	28.1.2020	Příplatek mimo ZK	N/A
SPILBERK SPV alfa, s. r. o.	Smlouva o zápůjčce s úvěrovým rámcem 100 tis. Kč (původně uzavřeno na SPILBERK SPV epsilon, s. r. o.)30.1.2020	3.1.2020	Zápůjčka	Úrok
SPILBERK SPV alfa, s. r. o.	Smlouva o zápůjčce s úvěrovým rámcem 1 400 tis. Kč (původně uzavřeno na SPILBERK SPV epsilon, s. r. o.)	6.1.2020	Zápůjčka	Úrok
SPILBERK SPV alfa, s. r. o.	Smlouva o zápůjčce s úvěrovým rámcem 100 tis. Kč (původně uzavřeno na SPILBERK SPV epsilon, s. r. o.)	30.1.2020	Zápůjčka	Úrok
SPILBERK SPV alfa, s. r. o.	Smlouva o zápůjčce s úvěrovým rámcem 100 tis. Kč (původně uzavřeno na SPILBERK SPV epsilon, s. r. o.)	5.3.2020	Zápůjčka	Úrok
SPILBERK SPV alfa, s. r. o.	Smlouva o zápůjčce s úvěrovým rámcem 150 tis. Kč (původně uzavřeno na SPILBERK SPV epsilon, s. r. o.)	1.4.2020	Zápůjčka	Úrok
SPILBERK SPV alfa, s. r. o.	Smlouva o zápůjčce s úvěrovým rámcem 100 tis. Kč (původně uzavřeno na SPILBERK SPV epsilon, s. r. o.)	6.5.2020	Zápůjčka	Úrok
SPILBERK SPV alfa, s. r. o.	Smlouva o zápůjčce s úvěrovým rámcem 100 tis. Kč (původně uzavřeno na SPILBERK SPV epsilon, s. r. o.)	1.6.2020	Zápůjčka	Úrok
SPILBERK SPV alfa, s. r. o.	Smlouva o zápůjčce s úvěrovým rámcem 200 tis. Kč (původně uzavřeno na SPILBERK SPV epsilon, s. r. o.)	8.6.2020	Zápůjčka	Úrok
SPILBERK SPV alfa, s. r. o.	Smlouva o zápůjčce s úvěrovým rámcem 100 tis. Kč (původně uzavřeno na SPILBERK SPV éta, s. r. o.)	10.2.2020	Zápůjčka	Úrok

4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 06.2021

SPIILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (ROZVAHA) neauditovaný
k 30. červnu 2021
(v tisících Kč)

	Pozn.	30/06/2021	31/12/2020
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	248 809	224 683
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	8.2	27 579	27 685
Odložená daňová pohledávka	9.9	-	95
Dlouhodobá aktiva celkem		276 388	252 463
Krátkodobá aktiva			
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	8.2	416	406
Zásoby	0	295 274	219 534
Obchodní a jiné pohledávky	8.4	1 546	1 401
Daňové pohledávky	8.5	-	362
Peníze	8.6	34 316	43 384
Krátkodobá aktiva celkem		331 552	265 087
AKTIVA přiřaditelná investičním akciím celkem		607 940	517 550
AKTIVA celkem		608 040	517 650

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	49 803	49 937
Přijaté úvěry a zápůjčky	8.9	149 859	98 800
Odložený daňový závazek	9.9	192	-
Dlouhodobé závazky celkem		199 854	148 737

Krátkodobé závazky

Emitované dluhopisy	8.8	2 050	550
Přijaté úvěry a zápůjčky	8.9	28 434	31 247
Obchodní a jiné závazky	8.10	37 064	31 000
Daňové závazky	8.5	49	-
Závazky za akcionáři	8.11	20 319	14 501
Krátkodobé závazky celkem		87 916	77 298

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

287 770 226 035

Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup

8.12 320 170 291 515

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

607 940 517 550

Vlastní kapitál a závazky celkem

608 040 517 650

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

k 30. červnu 2021

(v tis. Kč)

Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup		320 170	291 515
Přecenění zásob na reálnou hodnotu		24 742	28 204
Výpůjční náklady		-8 933	-7 232
Odložená daň		-1 045	-1 494
Snížení hodnoty zásob		5 097	5 097
Fondový kapitál z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF		340 031	316 090

SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU neauditovaný
k 30. červnu 2021
(v tisících Kč)

	Pozn.	1-6/2021	1-6/2020
Zisk/ztráta z prodeje zásob	9.1	5 349	18 322
Zisk/ztráta z finančních aktiv v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	9.2	45	-123
Tržby z poskytovaných služeb	9.3	163	1 899
Správní a všeobecné náklady	9.4	-5 538	-2 754
Ostatní provozní náklady	9.5	-316	-84
Čistý úrokový zisk/ztráta	9.6	-1 359	-1 522
Ostatní finanční náklady	0	-342	-41
Ostatní finanční výnosy	0	303	135
Osobní náklady na zaměstnance	9.8	-32	-32
Zisk před zdaněním		-1 727	15 800
Daň ze zisku	9.9	-287	-660
Zisk/Ztráta po zdanění		-2 014	15 140
Ztráta/Zisk na držitele dosud nevydaných investičních akcií	9.10	-131	-1 351
Zisk/Ztráta z pokračující činnosti po zdanění		-2 145	13 789
Ostatní úplný výsledek		-	-
Celkový úplný výsledek za rok		-2 145	13 789
Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění		-2 145	13 789
Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění		-	-

Hospodářský výsledek byl jak za 1. pololetí 2021, tak za 1. pololetí 2020, dosažen pouze investiční činností.

SPIILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ neauditovaný
k 30. červnu 2021
(v tisících Kč)

	Poznámka	1-6/2021	1-6/2020
Peněžní tok z provozních činností			
Zisk za období			
Úpravy o:			
Změny hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		-2 145	13 789
Daňový náklad	9.9	287	660
Úrokové výnosy	9.6	-1 312	-591
Úrokové náklady	9.6	2 672	2 113
Ostatní nepeněžní transakce	9.10	131	1 351
Zisk/ztráta z finančních aktiv v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	9.2	-45	123
		-412	17 445
Změna stavu obchodních a jiných pohledávek	8.4	-233	4 867
Změna stavu zásob	0	-27 039	3 488
Změna stavu obchodních a jiných závazků	8.10	6 849	-15 923
		-20 835	9 877
Zaplacené daně ze zisku	8.5; 9.9	-379	-218
Čisté peníze z provozních činností		-21 214	9 659
Peněžní tok z investičních činností			
Pořízení dlouhodobých finančních aktiv	8.1	-8 719	-5 294
Příjmy z prodeje dlouhodobých finančních aktiv	8.1	-	-
Změna stavu poskytnutých úvěrů a půjček	8.2	-14 000	-320
Přijaté úroky	8.2	-	-
Čisté peníze použité v investičních činnostech		-22 719	-5 614
Peněžní tok z financování (neprovozní cash flow)			
Emise a úpisy investičních akcií	8.11; 8.12	36 791	5 000
Změna stavu přijatých úvěrů a výpůjček	8.8; 8.9	-	-10 650
Zaplacené úroky	8.8; 8.9	-1 926	-1 343
Čisté peníze použité ve financování		34 865	-6 993
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů		-9 068	-2 948
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období		43 484	25 645
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období		34 416	22 697

SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESETIČNÍCH AKCIÍ S PRÁVEM NA
ODKUP neauditovaný
k 30. červnu 2021
(v tisících Kč)

	Pozn.	1-6/2021	1-6/2020
Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 1. lednu		291 515	151 460
Zvýšení čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií vlivem fúze		-	-325
Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 1. lednu po opravě minulých let		291 515	151 135
Příjem z vydaných investičních akcií	8.12	30 800	11 000
Splacení investičních akcií	8.12	-	-6 000
Změna čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi		30 800	5 000
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup po zdanění		-2 145	13 789
Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 31. prosinci		320 170	169 924

SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU (neinvestičního) neauditovaný
k 30. červnu 2021
(v tisících Kč)

V tis. Kč	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál
Zůstatek k 1.1.2020	100		100
Změny v období 1-6/2020			
Rozdělení zisku 2019			-
Úplný výsledek hospodaření			-
Zůstatek k 30. červnu 2020	100		100

V tis. Kč	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál
Zůstatek k 1.1.2021	100	-	100
Změny v období 1-6/2021			
Rozdělení zisku 2020	-	-	-
Úplný výsledek hospodaření	-	-	-
Zůstatek k 30. červnu 2021	100	-	100

KOMENTÁŘ K ÚČETNÍM VÝKAZŮM

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

Vznik a charakteristika Fondu

SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „Fond“ nebo „společnost“) 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 společnosti:	Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno
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 Brně, oddíl B vložka 8491
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:	1. 1. 2021 – 30. 6. 2021

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

Orgány společnosti k datu 30. 6. 2021:

Statutární orgán – představenstvo:

Člen představenstva AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241
Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8
den vzniku členství: 1. 1. 2021

při výkonu funkce zastupuje:

JUDr. Petr Krátký
pověřený zmocněnec

Způsob jednání:

Společnost zastupuje člen představenstva samostatně.

Je-li členem představenstva právnická osoba, zmocní bez zbytečného odkladu jedinou fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala. Zástupce právnické osoby musí splňovat podmínky stanovené ZISIF a ZOK pro funkci člena představenstva a nemůže být současně členem dozorčí rady.

Dozorčí rada:

předseda dozorčí rady Mgr. ROBERT SEDLÁČEK,
Den vzniku členství: 1. 1. 2021

Člen dozorčí rady Ing. MARTIN PĚNČÍK
Den vzniku členství: 1. 1. 2021

Změny v obchodním rejstříku

V rozhodném období byly provedeny následující změny v obchodním rejstříku:

Spisová značka:

B 21694 vedená u Městského soudu v Praze vymazáno 8. 1. 2021
B 8491 vedená u Krajského soudu v Brně zapsáno 8. 1. 2021

Sídlo:

Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8 vymazáno 1. 1. 2021
Jaselská 206/27, Veverí, 602 00 Brno zapsáno 1. 1. 2021

Řídící orgány společnosti:

statutární ředitel:

statutární ředitel:

AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 275 90 241 vymazáno 1. 1. 2021

při výkonu funkce zastupuje:

ROBERT ROBEK
pověřený zmocněnec

Mgr. Ing. ONDŘEJ PIERAN
pověřený zmocněnec

JUDr. PETR KRÁTKÝ
pověřený zmocněnec

statutární orgán – představenstvo:

člen představenstva:

AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 275 90 241 zapsáno 1. 1. 2021

při výkonu funkce zastupuje:

JUDr. PETR KRÁTKÝ
pověřený zmocněnec

Kontrolní orgán:

správní rada:

předseda správní rady:

Mgr. ROBERT SEDLÁČEK vymazáno 1. 1. 2021

člen správní rady:

Ing. MARTIN PĚNČÍK vymazáno 1. 1. 2021

dozorčí rada:

předseda dozorčí rady:

Mgr. ROBERT SEDLÁČEK zapsáno 1. 1. 2021

člen dozorčí rady:

Ing. MARTIN PĚNČÍK zapsáno 1. 1. 2021

Vlastníci Fondu k 30. 6. 2021:

Zapísaný základní kapitál tvoří 100 000 ks zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě, které tvoří zapisovaný 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

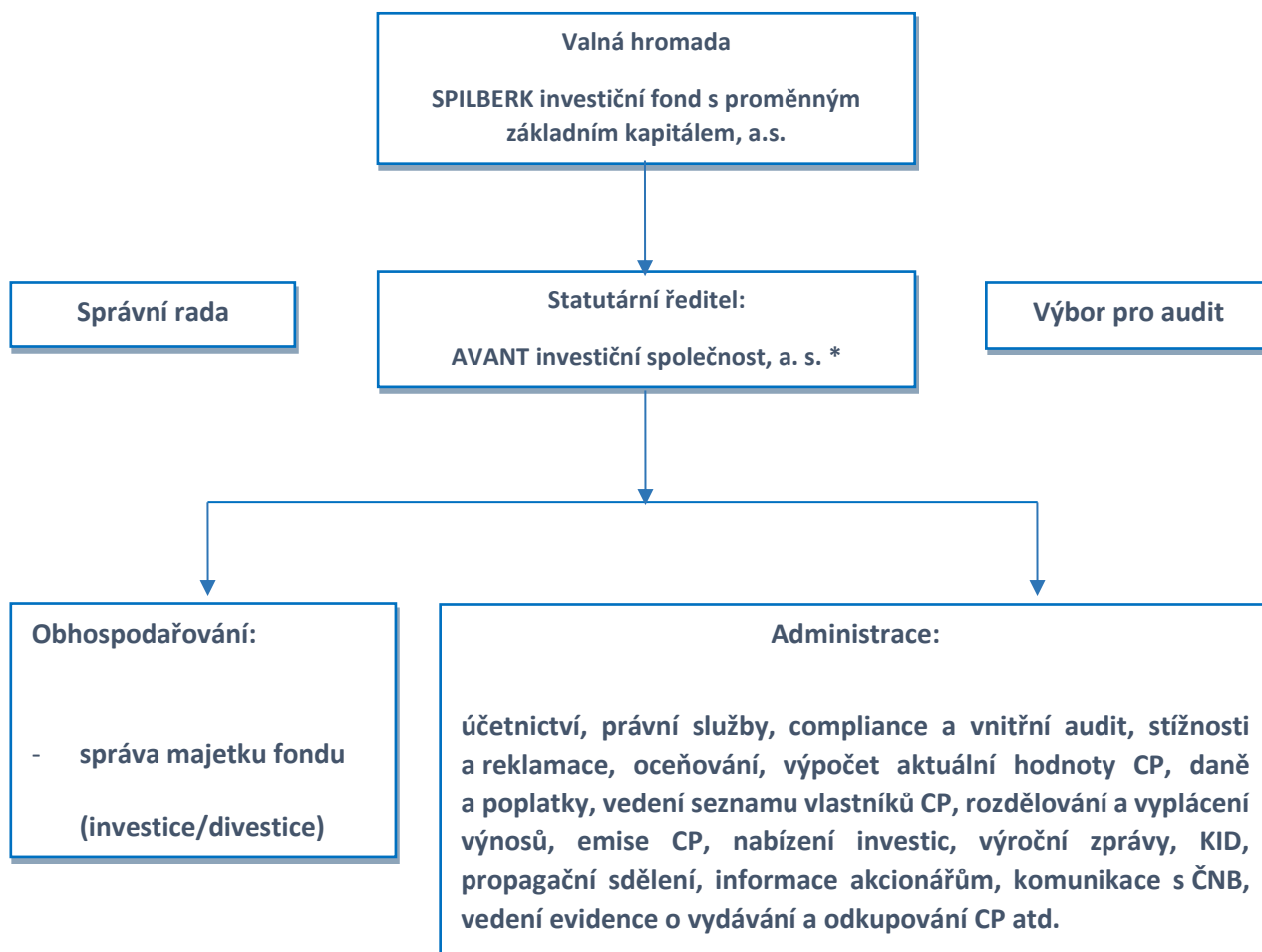
Údaje o společnosti, která je deponitářem Fondu

V rozhodném období byla deponitářem Fondu 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

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



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

2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU MIMOŘÁDNÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato mezitímní účetní závěrka je nekonsolidovanou účetní závěrkou za období začínající 1. ledna 2021 a končící 30. června 2021.

Fond je Investiční jednotkou 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.

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

Mezitímní účetní závěrka je v souladu se všemi požadavky IFRS schválenými EU a poskytuje věrný a poctivý obraz finanční pozice Fondu k 30. červnu 2021, výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za období končící 30. června 2021. Prezentované částky v účetní závěrce jsou zaokrouhleny na tisíce Kč.

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

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

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 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.

5.1. FINANČNÍ NÁSTROJE

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

tis. Kč	Ostatní aktiva	Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
K 30. 6. 2021				
Investice do majetkových účastí	-	248 809	-	248 809
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	-	1 546	-	1 546
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	-	27 995	-	27 995
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	34 316	-	-	34 316
Přijaté půjčky a úvěry	-	178 293	-	178 293
Emitované dluhopisy	-	51 853	-	51 853
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	-	57 383	-	57 383

tis. Kč	Ostatní aktiva	Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
K 31. 12. 2020				
Investice do majetkových účastí	-	224 683	-	224 683
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	-	1 401	-	1 401
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	-	28 901	-	28 901
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	43 384	-	-	43 384
Přijaté půjčky a úvěry	-	130 047	-	130 047
Emitované dluhopisy	-	50 487	-	50 487
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	-	45 501	-	45 501

6. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH

Při přípravě mezitímní individuální 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. FOND JAKO INVESTIČNÍ JEDNOTKA

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 obhospodařovatelů 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 účetního období.

Exit strategie

Fond představuje jednu z forem nepřímého investování kapitálu, kdy investoři vkládají své volné peněžní prostředky do profesionálně spravovaného Fondu za účelem dosažení zisku na základě principu diverzifikace rizika. Přitom sami jednotliví investoři o konkrétních investicích Fondu nerozhodují.

Fond není oprávněn k jiné než investiční činnosti a v rámci investiční politiky se zavázal investovat pouze do aktiv způsobilých přinášet buď dlouhodobý výnos nebo zisk z prodeje.

Fond má otevřený charakter umožňující investorům do Fondu průběžně vstupovat i případně Fond opouštět s tím, že Fond má povinnost jim vydané investiční akcie zpětně odkoupit. Z toho důvodu nemá Fond v úmyslu držet své investice po dobu neomezenou, ale pouze po dobu korespondující zájmu investorů ve Fondu setrvat a/nebo po dobu, není-li v rámci investiční činnosti nalezeno jiné, vzhledem k investičnímu a rizikovému profilu Fondu vhodnější, investiční aktivum. Struktura investic se pak mění i s přihlédnutím k investiční strategii Fondu, rizikovému profilu Fondu a obecně aktuální tržní situaci.

Fond je prostřednictvím výstupních strategií ukončení svých jednotlivých investic rovněž řízen tak, aby profit investorů z realizované a ukončené investice byl maximalizován právě v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.

Výstupní strategie pro nemovitostní aktiva

Veškerá aktiva Fondu v podobě nemovitého majetku (stavby, pozemky) budou v případě rozhodnutí o realizaci výstupní strategie alokovány na veřejný trh s nemovitostmi. Tento krok bude realizován prostřednictvím specializovaných prodejců na trhu s realitami, příp. konkrétním zájemcům na volném trhu. Z hlediska likvidity držených aktiv lze předpokládat rychlejší realizaci strategie v případě prodeje po jednotlivých aktivech, příp. menších celcích než v případě souhrnného prodeje jedinému zájemci.

Výstupní strategie pro obchodní podíly

Obchodní podíly na cílových společnostech jsou nabývány za účelem dlouhodobé držby výhradně s cílem zhodnocení kapitálu, nebo získávání dividend. V případě rozhodnutí o ukončení příslušné investice, tj. realizaci výstupní strategie, budou držené obchodní podíly nabídnuty k prodeji celé držené pozice vhodným konkrétním soukromým zájemcům vtipovaným dle oboru cílové společnosti. Prodejní proces bude probíhat prostřednictvím angažování M&A transakčního poradce. S veřejnou nabídkou prostřednictvím prvotního úpisu akcií cílových společností na veřejných trzích není uvažováno.

S ohledem na výše uvedené je v souladu s mezinárodním účetním standardem IFRS 10 Fond považován za investiční jednotku a všechny uvedené majetkové účasti proto nekonsoliduje, ale vykazuje v reálných hodnotách. Z tohoto důvodu se pak obsah konsolidované účetní závěrky sestavené v souladu s mezinárodními účetními standardy shoduje s obsahem individuální účetní závěrky a Fond proto sestavuje jen jednu účetní závěrku.

6.2. STRUKTURA ÚČETNÍCH VÝKAZŮ

Struktura a uspořádání účetních výkazů, v nichž jsou informace o finanční situaci a výkonnosti Fondu prezentovány, vychází ze skutečnosti, že Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů,

emitentem investičních akcií, který podléhá regulaci České národní banky (ČNB) a současně podléhá určitým požadavkům ZISIF.

Vzhledem k tomu, že Fond je povinen z nařízení ZISIF rozlišovat aktiva a závazky přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií (neinvestiční část Fondu) a aktiva a závazky přiřaditelná držitelům investičních akcií s právem na odkup (investiční část Fondu), je v tomto ohledu rozlišen i výkaz finanční situace.

6.3. KLASIFIKACE EMITOVANÝCH INVESTIČNÍCH AKCIÍ

Fond na základě práv a povinností spojených s držením investičních akcií klasifikoval investiční akcie jako finanční závazek a vykazované jako „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“.

Tato klasifikace byla učiněna především na základě toho, že je s investičními akciemi Fondu dle Statutu spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu a současně se jednotlivé třídy akcií liší v alokaci fondového kapitálu dle ZISIF. Fond vydává následující druhy kusových akcií klasifikovaných jako závazek – výkonnostní investiční akcie a prioritní investiční akcie. Akcie Fondu mají podobu listinného cenného papíru (výkonnostní investiční akcie) a zaknihovaného cenného papíru (prioritní investiční akcie) a jsou vydány ve formě na jméno.

Důsledkem je odchylení ekonomického a účetního zobrazení investičních akcií od právního pojetí, neboť z pohledu české legislativy se jedná o složku vlastního kapitálu, zatímco v této účetní závěrce investiční akcie představují závazek. Na tuto klasifikaci je navázáno účetní zachycení případných dividend, které jsou finančním nákladem Fondu.

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 orgán Společnosti, 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 2021	Bytové a nebytové domy	Finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	Ostatní	Celkem
Zisk/ztráta z prodeje zásob	5 349	-	-	5 349
Zisk/ztráta z finančních aktiv v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	-	45	-	45
Tržby z poskytovaných služeb	163	-	-	163
Správní a všeobecné náklady	-	-	-5 538	-5 538
Ostatní provozní náklady	-316	-	-	-316
Ostatní provozní výnosy	-	-	-	-
Čistý úrokový zisk/ztráta	-	141	-1 500	-1 359
Ostatní finanční náklady	-	-	-342	-342
Ostatní finanční výnosy	-	-	303	303
Osobní náklady na zaměstnance	-	-	-32	-32
Snížení hodnoty zásob	-	-	-	-
Odpis pohledávek	-	-	-	-
Zisk před zdaněním	5 196	186	-7 109	-1 727
Daň ze zisku	-287	-	-	-287
Zisk/Ztráta po zdanění	4 909	186	-7 109	-2 014
Ztráta/Zisk na držitele dosud nevydaných investičních akcií	-	-	-131	-131
Zisk/Ztráta z pokračující činnosti po zdanění	4 909	186	-7 240	-2 145
Ostatní úplný výsledek	-	-	-	-
Celkový úplný výsledek za rok	4 909	186	-7 240	-2 145
Aktiva	295 524	276 804	35 712	608 040
Závazky	151 935	28 000	107 835	287 770

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 a přijaté dividendy jsou vykazovány ve výkazu úplného výsledku hospodaření v řádku „Zisk/ztráta z finančních aktiv v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty“ v období, ve kterém vzniknou. Finanční investice do obchodních společností jsou v souladu se statutem Fondu přeceňovány na reálnou hodnotu ke konci kalendářního roku, tj. poslední ocenění na reálnou hodnotu bylo stanoveno k datu řádné účetní závěrky, tj. 31. 12. 2020.

Společnost	IČO	Země působení	Podíl	Investice v tis. Kč		
				Pořizovací hodnota	Reálná hodnota	Přecenění
			30.6.2021			
SPILBERK DEVELOPMENT s.r.o.	018 89 818	ČR	100 %	4 310	34 070	29 760
SPILBERK SPV beta s.r.o.	018 90 409	ČR	100 %	2 555	38 174	35 619
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 %	33 755	126 289	92 534
SPILBERK SPV ióta s.r.o.	083 68 759	ČR	100 %	10	0	-10
SPILBERK SPV kappa s.r.o.	083 69 275	ČR	100 %	10	7	-3
SPILBERK SPV ksi s.r.o.	093 69 929	ČR	100 %	10	6	-4
SPILBERK SPV lambda s.r.o.	093 69 988	ČR	100 %	10	6	-4
SPILBERK SPV mí s.r.o.	093 69 899	ČR	100 %	10	6	-4
SPILBERK SPV ný s.r.o.	093 70 081	ČR	100 %	10	6	-4
SPILBERK SPV omikron s.r.o.	093 70 030	ČR	100 %	10	6	-4
Rezidence pod Platany s.r.o.	085 98 053	ČR	100 %	49 828	50 239	411
CELKEM				90 538	248 809	158 271

V květnu 2021 byla uskutečněna změna názvu drženého podílu SPILBERK SPV alfa, s. r. o. na SPILBERK DEVELOPMENT, s. r. o.

V průběhu sledovaného období byl realizován příplatek mimo ZK do společnosti SPILBERK SPV delta, s. r. o. ve výši 29 245 tis. Kč.

Ve sledovaném období byla uzavřena smlouva s Raiffeisen – Leasing, s. r. o. (dále jen RL) na financování projektu Bratislavská 43/45 v majetku společnosti SPILBERK SPV Delta, s. r. o., která však neposkytuje klasický investiční úvěr, ale projektové financování formou finančního leasingu. Z tohoto důvodu byla s RL uzavřena smlouva o převodu podílu s opcí na její zpětné odkoupení. Fond vyhodnotil, že nadále nese všechny ekonomické užítky a rizika a z tohoto důvodu nadále v souladu s IFRS eviduje společnost ve svém majetku.

V průběhu sledovaného období došlo k výplatě podílu na zisku ze společnosti SPILBERK DEVELOPMENT s.r.o. ve výši 5 735 tis. Kč, kdy pohledávka byla započtena se závazkem vyplývajícím z přijatých úvěrů. Současně došlo k přecenění podílu ve výši přijaté dividendy.

Společnost	IČO	Země působení	Podíl	Investice v tis. Kč		
				2020	Pořizovací hodnota	Reálná hodnota
SPILBERK SPV alfa s.r.o.	018 89 818	ČR	100 %	4 310	39 805	35 495
SPILBERK SPV beta s.r.o.	018 90 409	ČR	100 %	2 555	38 174	35 619
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	97 044	92 534
SPILBERK SPV ióta s.r.o.	083 68 759	ČR	100 %	10	0	-10
SPILBERK SPV kappa s.r.o.	083 69 275	ČR	100 %	10	7	-3
SPILBERK SPV ksi s.r.o.	093 69 929	ČR	100 %	10	6	-4
SPILBERK SPV lambda s.r.o.	093 69 988	ČR	100 %	10	6	-4
SPILBERK SPV mí s.r.o.	093 69 899	ČR	100 %	10	6	-4
SPILBERK SPV ný s.r.o.	093 70 081	ČR	100 %	10	6	-4
SPILBERK SPV omikron s.r.o.	093 70 030	ČR	100 %	10	6	-4
Rezidence pod Platany s.r.o.	085 98 053	ČR	100 %	49 212	49 623	411
CELKEM				60 677	224 683	164 006

Následující tabulka zobrazuje pohyb finančních investic s rozdělením na peněžní a nepeněžní transakce:

v tis. Kč	Reálná hodnota k 1. 1. 2021	Přírůstky peněžní	Přírůstky nepeněžní	Předpisy dividend	Změna reálné hodnoty	Úbytky – peněžní	Úbytky – nepeněžní	Reálná hodnota k 30. 6. 2021
SPILBERK SPV alfa s.r.o.	39 805	-	-	5 735	-5 735	-	-5 735	34 070
SPILBERK SPV beta s.r.o.	38 174	-	-	-	-	-	-	38 174
SPILBERK SPV gama s.r.o.	-	-	-	-	-	-	-	-
SPILBERK SPV Pekařská s.r.o.	-	-	-	-	-	-	-	-
SPILBERK SPV delta s.r.o.	97 044	8 103	21 142	-	-	-	-	126 289
SPILBERK SPV ióta s.r.o.	-	-	-	-	-	-	-	-
SPILBERK SPV kappa s.r.o.	7	-	-	-	-	-	-	7
SPILBERK SPV ksí s.r.o.	6	-	-	-	-	-	-	6
SPILBERK SPV lambda s.r.o.	6	-	-	-	-	-	-	6
SPILBERK SPV mí s.r.o.	6	-	-	-	-	-	-	6
SPILBERK SPV ný s.r.o.	6	-	-	-	-	-	-	6
SPILBERK SPV omikron s.r.o.	6	-	-	-	-	-	-	6
Rezidence pod Platany s.r.o.	49 623	616	-	-	-	-	-	50 239
CELKEM	224 683	8 719	21 142	5 735	-5 735	-	-5 735	248 809

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, což představuje aproximaci reálné hodnoty.

Úvěry jsou členěny dle splatnosti na krátkodobé a dlouhodobé, kdy krátkodobé úvěry jsou splatné do 12 měsíců od data mezitímní účetní závěrky.

Dlouhodobé

v tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám	27 579	27 685
Úvěry a půjčky poskytnuté třetím stranám	-	-
Celkem	27 579	27 685
Změna reálné hodnoty	-	-
Celkem	27 579	27 685

Krátkodobé

v tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám	416	406
Úvěry a půjčky poskytnuté třetím stranám	-	-
Celkem	416	406

Následující tabulka zobrazuje pohyb poskytnutých úvěrů s rozdělením na peněžní a nepeněžní transakce.

v tis. Kč	Reálná hodnota k 1. 1. 2021	Změna reálné hodnoty	Čerpání – peněžní	Čerpání – nepeněžní	Naběhlý úrok	Splátky – peněžní	Splátky – nepeněžní	Reálná hodnota k 30. 6. 2021
SPILBERK SPV gama, s. r. o.	38	-	-	-	-	-	-	38
SPILBERK SPV delta, s. r. o.	15 138	-	-	5 735	269	-	-21 142	-
Rezidence pod Platany s.r.o.	368	-	-	-	10	-	-	378
SPILBERK SPV kappa s.r.o.	12 547	-	14 000	-	1 032	-	-	27 579
CELKEM	28 091	-	14 000	5 735	1 311	-	-21 142	27 995

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.

K datu řádné účetní závěrky byly zásoby testovány na čistou realizovatelnou hodnotu a u některých nemovitostí bylo shledáno snížení hodnoty, které bylo ve výkazu o úplném výsledku vykázáno v položce „Snížení hodnoty zásob“. Zásoby jsou testovány na čistou realizovatelnou hodnotu vždy ke konci kalendářního období.

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. 2021	31. 12. 2020
Pořizovací cena včetně vedlejších pořizovacích nákladů	300 371	224 631
Snížení hodnoty zásob	-5 097	-5 097
Zásoby celkem	295 274	219 534

Ve sledovaném období Fond realizoval nákup bytového domu Anenská 9 v Brně, který byl částečně financován z bankovního úvěru.

8.4. OBCHODNÍ A JINÉ POHLEDÁVKY

Pohledávky jsou účtovány v pořizovacích cenách snížených o ztráty ze znehodnocení, což vzhledem k jejich krátkodobosti představuje aproximaci reálné hodnoty.

Společnost eviduje pohledávky v celkové hodnotě 1 890 tis. Kč z toho jsou pohledávky po splatnosti v celkové hodnotě 344 tis. Kč. K pohledávkám po splatnosti byly vytvořeny opravné položky v plné výši.

Krátkodobé

v tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Pohledávky z obchodních vztahů za třetími osobami	64	190
Pohledávky z nájmu	322	315
Ostatní pohledávky	1504	1 152
Celkem	1 890	1 657
Snížení hodnoty pohledávek z obchodních vztahů za třetími stranami	-344	-256
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky celkem	1 546	1 401

8.5. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY/ZÁVAZKY

Za první pololetí roku 2021 Fond uhradil zálohy na daň z příjmů právnických osob ve výši 340 tis. Kč. K 30. 6. 2021 Fond negeneroval zisk a z tohoto důvodu nebyla vytvořena rezerva na daň z příjmů právnických osob. Zaplacené zálohy tak představují pohledávku za Finančním úřadem.

K 30. 6. 2021 Fond vykazuje závazek za Finančním úřadem z titulu Daně z přidané hodnoty v celkové výši 389 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. 6. 2021 vykazuje Fond plně splacený zapisovaný základní kapitál ve výši 100 tis. Kč (2020: 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

Fond je emitentem dluhopisů Spilberk 6,00 %/23 v celkové jmenovité hodnotě 50 000 tis. Kč. Dluhopisy jsou vydány v listinné podobě ve formě na řad, v celkovém předpokládaném počtu 50 ks, každý ve jmenovité hodnotě 1 000 tis. Kč. Dluhopisy nemají přidělen ISIN. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou 6 % p. a. Výplata úrokového výnosu je prováděna jednou za rok. Konečná splatnost dluhopisů je v roce 2023.

V roce 2019 došlo k první emisi dluhopisů v objemu 30 000 tis. Kč. V roce 2020 byla uskutečněna druhá emise dluhopisů v objemu 20 000 tis. Kč a dluhopisy tak byly vydány v plném objemu.

Fond klasifikuje emitované dluhopisy jako finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty. Po prvotním zaúčtování jsou finanční závazky oceněny na reálnou hodnotou. Finanční závazky byly k datu mezitímní účetní závěrky oceněny na reálnou hodnotu.

Emitované dluhopisy jsou rozděleny dle splatnosti na krátkodobou a dlouhodobou část. Krátkodobou část představují splatné úroky, které budou vyplaceny v roce 2021.

v tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Emitované dluhopisy – jistina	50 000	49 937
Emitované dluhopisy – naběhlý úrok	2 050	550
Emitované dluhopisy – změna reálné hodnoty	-197	-
Celkem	52 247	50 487
Krátkodobá část dluhopisů	2 050	550
Dlouhodobá část dluhopisů	49 803	49 937

8.9. PŘIJATÉ ÚVĚRY A ZÁPŮJČKY

Dlouhodobé

v tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Úvěry a půjčky přijaté od spřízněných stran	-	-
Úvěry a půjčky přijaté od třetích stran	149 859	98 800
Celkem	149 859	98 800

Krátkodobé

v tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Úvěry a půjčky přijaté od spřízněných stran	-	-
Úvěry a půjčky přijaté od třetích stran	28 434	31 247
Celkem	28 434	31 247

Přijaté úvěry představují závazky za bankovními institucemi.

K 30. 6. 2021 eviduje Fond následující bankovní úvěry:

- bankovní úvěr přijatý od Equa bank, a. s. ve výši 20 000 tis. Kč za účelem financování části kupní ceny pozemků v obci Zábrdovice. Úroky jsou hrazeny čtvrtletně a jistina je splatná k 30.11. 2023. Úvěr je úročen součtem sazby 1M PRIBOR + 3,40 % p. a.

- bankovní úvěr přijatý od Equa bank, a. s. ve výši 27 800 tis. Kč za účelem financování části kupní ceny pozemků v obci Zábrdovice. Úroky jsou hrazeny čtvrtletně a jistina je splatná k 31.5.2023. Úvěr je úročen součtem sazby 1M PRIBOR + 2,85 % p. a.
- bankovní úvěr přijatý od NEY spořitelní družstvo, a. s. ve výši 28 000 tis. Kč za účelem financování části kupní ceny obchodního podílu Rezidence pod Platany, s. r. o. Úroky jsou hrazeny měsíčně a jistina je splatná k 31.12.2021. Úvěr je úročen pevnou úrokovou sazbou po období fixace, tj. po dobu kalendářního roku. Sazba pro rok 2021 činila 8 % p. a.
- bankovní úvěr přijatý od Equa bank, a. s. ve výši 51 000 tis. Kč za účelem financování části kupní ceny jednotek v Praze Nuslích a financování části stavebních nákladů souvisejících s rekonstrukcí. Úvěr je splácen individuálními splátkami z výnosů prodeje jednotek, kdy konečná splatnost je sjednána k 31.12.2022. Úvěr je úročen součtem sazby 1M PRIBOR + 2,90 % p. a.
- kontokorentní účet vedený u Equa bank, a. s., který je spojen s přijatým úvěrem 51 000 tis. Kč a z tohoto účtu jsou strhávány úroky z úvěru.
- Bankovní úvěr přijatý od TRINITY BANK, a. s. ve výši 47 000 tis. Kč (úvěrový rámce 55 500 tis. Kč) za účelem financování části kupní ceny bytového domu Anenská 9 Brno a financování části stavební nákladů souvisejících s rekonstrukcí. Úroky jsou hrazeny čtvrtletně a jistina je splatná k 31. 12. 2022. Úvěr je úročen pevnou sazbou 4 % p. a.

Bankovní úvěry představují finanční závazky a jejich účetní hodnota se významně neodchyluje od jejich reálné hodnoty.

v tis. Kč	Reálná hodnota k 1. 1. 2021	Změna reálné hodnoty	Čerpání peněžní	Čerpání nepeněžní	Naběhlý úrok a poplatky	Splátky peněžní	Splátky nepeněžní	Reálná hodnota k 30. 6. 2021
Equa bank, a. s.	28 021	-	-	-	363	-437	-	27 947
Equa bank, a. s.	20 130	-	-	-	363	-369	-	20 124
NEY spořitelní družstvo, a. s.	28 000	-	-	-	1 120	-1 120	-	28 000
Equa bank, a. s.	51 000	-	-	-	811	-	-811	51 000
Equa bank, a. s.	2 896	-	-	811	52	-	-	3 759
TRINITY BANK a.s.	-	-	-	47000	463	-	-	47 463
CELKEM	130 047	-	-	47811	3 172	-1 926	-811	178 293

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. 2021	31. 12. 2020
Závazky z obchodních vztahů za třetími stranami	1 329	9 034
Přijaté zálohy na prodeje bytů	34 328	20 505
Ostatní závazky za třetími stranami	20	36
Dohadné položky pasivní	1 387	1 425
Krátkodobé závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky celkem	37 064	31 000

8.11. 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. 2021 Fond eviduje úpisy investičních akcií ve výši 20 120 tis. Kč (2020: 14 433 tis. Kč) a všechny úpisy se vztahují k prioritním investičním akciím.

K 30. 6. 2021 byl zaúčtován dohad na dosud nevydané investiční akcie ve výši 199 tis. Kč (2020: 68 tis. Kč), který představuje ztrátu/zisk na držitele dosud nevydaných investičních akcií, kterou by investor obdržel, kdyby již měl emitované investiční akcie. Zisk nebo ztráta vznikají v okamžiku, kdy byl uskutečněn úpis investičních akcií a již nedošlo k emisi investičních akcií.

8.12. 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 stanovy Fondu něco jiného. S investiční akcií není spojeno právo akcionáře jako spolčenika 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.

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.

V celých jednotkách	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Hodnota investiční akcie PIA	1,5046	1,4538
Hodnota investiční akcie VIA	46,2113	48,7027
Počet investičních akcií PIA na začátku období	66 638 734	53 149 457
Počet emitovaných investičních akcií PIA v období	21 114 659	14 213 233
Počet odkoupených investičních akcií PIA v období	-	723 956
Počet investičních akcií PIA na konci období	87 753 393	66 638 734
Počet investičních akcií VIA na začátku období	4 500 957	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	4 500 957

9. KOMENTÁŘE K VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

9.1. ZISK/ZTRÁTA Z PRODEJE ZÁSOB

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2021	30. 6. 2020
Tržby z prodeje bytových jednotek	6 617	49 971
Náklady na prodané bytové jednotky	-1 268	-31 649
Celkem	5 349	18 322

9.2. ZISK/ZTRÁTA Z FINANČNÍCH AKTIV V REÁLNÉ HODNOTĚ DO ZISKU NEBO ZTRÁTY

Vzhledem k tomu, že Fond oceňuje finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty, jsou oceňovací rozdíly z přecenění na reálnou hodnotu vykázány v ostatním úplném výsledku.

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2021	30. 6. 2020
Zisk/ztráta z přecenění obchodních podílů	-5 735	-
Zisk/ztráta z přecenění pohledávek	-88	-123
Zisk/ztráta z prodeje finančních aktiv	-	-
Zisk/ztráta z přecenění emitovaných dluhopisů	133	-
Výnosy z přijatých dividend	5 735	-
Celkem	45	-123

Zisk/ztráta z přecenění pohledávek představují vytvořené opravné položky k pohledávkám z obchodních vztahů po splatnosti ve výši 88 tis. Kč – viz bod 8.4.

Výnosy z přijatých dividend představují nárok na výplatu dividendy v roce 2021 – viz bod 8.1.

9.3. TRŽBY Z POSKYTOVANÝCH SLUŽEB

Tržby z poskytovaných služeb představují především předpis nájemného za pronájem bytů ve vlastnictví Fondu. Nájem je z hlediska IFRS považován za operativní nájem.

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2021	30. 6. 2020
tržby z poskytovaných služeb – nájemné	163	1 899
Celkem	163	1 899

9.4. SPRÁVNÍ A VŠEOBECNÉ NÁKLADY

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

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

v tis. Kč	30. 6. 2021	30. 6. 2020
Náklady na odměny statutárního auditu	60	-
z toho:		
- Náklady na povinný audit účetní závěrky	60	-
Právní a notářské služby	174	108
Odměna za výkon obhospodařování	1 909	1 002
Služby depozitáře	288	288
Poradenství	41	124
Provize za zprostředkování prodeje nemovitostí	2 015	-
Ostatní správní náklady	1 051	1 232
Celkem	5 538	2 754

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

9.5. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY A VÝNOSY

v tis. Kč	30. 6. 2021	30. 6. 2020
Ostatní provozní náklady	-316	-84
Ostatní provozní výnosy	-	-
Celkem	-316	-84

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

9.6. ČISTÝ ÚROKOVÝ ZISK/ZTRÁTA

Úrokové náklady představují úroky z přijatých bankovních úvěrů a výpůjček. Úrokové náklady spojené s výstavbou nemovitostí jsou aktivovány do hodnoty zásoby jako výpůjční náklady. Za 1. pol. 2021 byly do hodnoty zásob aktivovány výpůjční náklady ve výši 2 002 tis. Kč.

v tis. Kč	30. 6. 2021	30. 6. 2020
Úrokové náklady – nebankovní úvěry a zápůjčky	-	-84
Úrokové náklady – bankovní úvěry	-1 170	-1 120
Úrokové náklady – dluhopisy	-1 500	-909
Úrokový výnosy – úvěry a zápůjčky	1 311	591
Celkem	-1 359	-1 522

9.7. OSTATNÍ FINANČNÍ NÁKLADY A VÝNOSY

v tis. Kč	30. 6. 2021	30. 6. 2020
Ostatní finanční náklady	-342	-41
Ostatní finanční výnosy	303	135
Celkem	-39	94

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

9.8. OSOBNÍ NÁKLADY NA ZAMĚSTNANCE

Mzdy a odměny

v tis. Kč	30. 6. 2021	30. 6. 2020
Mzdové náklady	24	24
Sociální a zdravotní pojištění	8	8
Celkem	32	32

Mzdové náklady tvoří jednorázová odměna členům výboru pro audit.

9.9. DANĚ ZE ZISKU

Daň ze zisku vykázaná ve výsledku hospodaření

v tis. Kč	30. 6. 2021	30. 6. 2020
Splatná daň běžného roku zaúčtovaná do nákladů	-	-660
Splatná daň minulého roku zaúčtovaná do nákladů	-	-
Odložená daň zaúčtovaná do nákladů v běžném roce	-287	-
Celkem	-287	-660

Splatná daň

Splatná daň je v roce 2020 kalkulována z daňového zisku Fondu, který je zdaňován daňovou sazbou ve výši 5 % s ohledem na statut veřejně obchodované investiční společnosti.

Odložená daň

Odložená daň byla kalkulována z dočasných rozdílů k 30. 6. 2021 sazbou 5 % s ohledem na statut základního investičního Fondu.

Níže uvedená tabulka uvádí kalkulaci odložené daně:

v tis. Kč	30. 6. 2021
Aktivace úroků do pořizovací hodnoty zásob	8 933
Snížení hodnoty zásob	-5 097
Základ pro výpočet odložené daně	3 836
Odložený daňový závazek za období 1-6/2021	192
Odložený daňová pohledávka vykázaná v minulých letech	95
Odložená daň do ostatního úplného výsledku	-287

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. Zisk nebo ztráta vznikají v okamžiku, kdy byl uskutečněn úpis investičních akcií a již nedošlo k emisi investičních akcií.

v tis. Kč	30. 6. 2021	30. 6. 2020
Zrušení ztráty/zisku z minulého období	68	-1 361
Zisk/ztráta aktuálního období	-199	10
Celkem	-131	-1 351

10. OPRAVY CHYB MINULÝCH LET

Fond za sledované období neviduje opravy chyb minulých let.

11. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

SPILBERK SPV gama s.r.o.

Popis transakce (v tis. Kč)	Datum uzavření	Pohledávky	Závazky	Zisk vykázaný v ostatním úplném výsledku	Ztráta vykázaná v ostatním úplném výsledku
Smlouva o úvěru	9. 8. 2018	38	-	-	-
CELKEM		38	-	-	-

SPILBERK SPV delta s.r.o.

Popis transakce (v tis. Kč)	Datum uzavření	Pohledávky	Závazky	Zisk vykázaný v ostatním úplném výsledku	Ztráta vykázaná v ostatním úplném výsledku
Smlouva o úvěru s úvěrovým rámcem 400 tis. Kč	21. 8. 2018	-	-	269	-
Smlouva o postoupení pohledávky za společností SPILBERK SPV delta, s. r. o. ve výši 5 735 tis. Kč	25. 3. 2021	-	-	-	-
Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti ve výši 29 245 tis. Kč	25. 3. 2021	-	-	-	-
Smlouva o započtení vzájemných pohledávek - zápočet: <ul style="list-style-type: none"> pohledávky z poskytnutého úvěru ve výši 15 408 tis. Kč pohledávky z postoupené pohledávky ve výši 5 735 tis. Kč závazku z příplatku mimo základní kapitál ve výši 29 245 tis. Kč 	25. 3. 2021	-	-	-	-
CELKEM		-	-	269	-

SPILBERK SPV kappa s.r.o.

Popis transakce (v tis. Kč)	Datum uzavření	Pohledávky	Závazky	Zisk vykázaný v ostatním úplném výsledku	Ztráta vykázaná v ostatním úplném výsledku
Smlouva o úvěru s úvěrovým rámcem 33 000 tis. Kč	17. 12. 2020	27 579	-	1 032	-
CELKEM		27 579	-	1 032	-

Rezidence pod Platany, s. r. o.

Popis transakce (v tis. Kč)	Datum uzavření	Pohledávky	Závazky	Zisk vykázaný v ostatním úplném výsledku	Ztráta vykázaná v ostatním úplném výsledku
Smlouva o zápůjčce ve výši 270 tis. Kč (původně uzavřeno na SPILBERK SPV théta, s. r. o.)	29. 1. 2020	293	-	8	-
Smlouva o zápůjčce ve výši 30 tis. Kč (původně uzavřeno na SPILBERK SPV théta, s. r. o.)	1. 4. 2020	32	-	1	-
Smlouva o zápůjčce ve výši 20 tis. Kč (původně uzavřeno na SPILBERK SPV théta, s. r. o.)	14. 7. 2020	21	-	-	-
Smlouva o zápůjčce ve výši 30 tis. Kč	14. 7. 2020	32	-	1	-
CELKEM		378	-	10	-

SPILBERK SPV alfa, s. r. o.

Popis transakce (v tis. Kč)	Datum uzavření	Pohledávky	Závazky	Zisk vykázaný v ostatním úplném výsledku	Ztráta vykázaná v ostatním úplném výsledku
Rozhodnutí o výplatě zálohy na podílu na zisku	25. 3. 2021	-	-	5 735	-
Smlouva o postoupení pohledávky za společností SPILBERK SPV delta, s. r. o. ve výši 5 735 tis. Kč	25. 3. 2021	-	-	-	-
Smlouva o započtení vzájemných pohledávek - zápočet: <ul style="list-style-type: none"> • závazek z postoupené pohledávky ve výši 5 735 tis. Kč • pohledávka z rozhodnutí o výplatě dividendy ve výši 5 735 tis. Kč 	25. 3. 2021	-	-	-	-
CELKEM		-	-	5 735	-

12. ODMĚNY KLÍČOVÉHO VEDENÍ

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

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

13. 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:

13.1. 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 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. 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 platných Statutem Fondu a podléhají kontrole ze strany depozitáře Fondu.

13.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

typ expozice	typ rizika	protistrana	hodnota	koncentrace
nemovitosti ve výstavbě	tržní		295 274	48,54%
obchodní podíly	tržní		248 809	40,90%
půjčky a úvěry	kreditní, úrokové		27 579	4,53%
peníze a peněžní ekvivalenty investiční	kreditní	ČSOB, Equa bank	34 316	5,64%
obchodní a jiné pohledávky	kreditní		2 341	0,38%
			608 319	100,00%

13.3. Kreditní riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Celkem
Standartní	27 579	2 341	34 316	64 236
Po splatnosti				
Přesmlouvané				
Ztrátové				
Celkem	27 579	2 341	34 316	64 236

13.4. Likviditní riziko – splatnost pasiv

Bez finančních derivátů v tis. Kč

	<1 Y	1 – 5 Y	>5 Y	Celkem
Pevný kupon	86 908	100 783	0	187 691
Plovoucí kupon	0	99 071	0	99 071

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	50 000	01.10.2023

13.5. Tržní riziko – analýza citlivosti v tis. Kč

	Hodnota*parametr	Zisk a ztráta	Vlastní kapitál
riziko ceny nemovitostí ve výstavbě	295 274*15%	44 291	-
obchodní podíly	248 809*15%	37 321	-
úrokové riziko úvěrů	27 579*1%	607	-

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 ceny 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

14. 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.

15. UDÁLOSTI PO ROZVAHOVÉM DNI

COVID-19

Obhospodařovatel posoudil ke dni vyhotovení mezitímní účetní závěrky možný dopad viru SARS-CoV-2, jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19 a s epidemií spojenými opatřeními na účetní závěrku Fondu. Obhospodařovatel na základě informací dostupných ke dni vyhotovení mezitímní účetní závěrky vyhodnotil, že tyto události nemají významný vliv na účetní závěrku Fondu. Výsledky a finanční situace Fondu tak nadále potvrzuje předpoklad trvání podniku, s jehož uvážením byla sestavena tato mezitímní účetní závěrka.

V Praze dne 14.9.2021



JUDr. Petr Krátký
zmocněný nástupce člena představenstva společnosti
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: JUDr. Petr Krátký

Funkce: pověřený zmocněnec člena představenstva společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 14.9.2021

Podpis:

