



Výroční zpráva fondu

SPIILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
za účetní období od 1.1.2019 do 31.12.2019

Obsah

1. Základní údaje o fondu a účetním období (§ 118 odst. 4 písm. a) a d) ZPKT)	7
2. Zpráva statutárního ředitele o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu (§436 odst. 2 ZOK, § 118 odst. 4 písm. a) ZPKT, § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ, §234 odst. 1 písm. b) ZISIF a Článek 105 AIFMR)	8
3. Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ).....	35
4. Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF a Článek 105 AIFMR)	36
5. Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	36
6. Vývoj hodnoty akcie fondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP)	37
7. Soudní, správní nebo rozhodčí spory a řízení, které se týkají majetku fondu (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP, (§ 118 odst. 4 písm. a) ZPKT)	38
8. Dividendová politika, včetně hodnoty všech vyplacených podílů na zisku připadajících na jednu investiční akcii (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP, § 118 odst. 4 písm. a) ZPKT)	38
9. Údaje o odměňování osob podílejících se na činnostech fondu a obdobných informací vyžadovaných ZPKT (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF, § 118 odst. 4 písm. f), až h) ZPKT , Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP a Článek 107 AIFMR).....	38
1. Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem fondu celkem	39
2. Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem	39
1. Pověření zmocněnci, resp. členové statutárního orgánu souhrnně	40
2. Členové správní rady souhrnně.....	40
3. Ostatní osoby s řídicí pravomocí souhrnně	40
10. Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP a § 118 odst. 4 písm. k) ZPKT)	41
11. Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF).....	41
12. Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (ředitele správy majetku/portfolio manažera) fondu v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (Příloha č. 2 písm. a) VoBÚP).....	41
13. Informace o likviditě, rizikovém profilu fondu, systému řízení rizik a pákovém efektu (§241 odst. 3 a 4 ZISIF, Články 108 a 109 AIFMR)	42
14. Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP)	42
15. Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP).....	43
16. Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP)	43
17. Identifikační údaje členů správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholového vedení fondu v účetním období, informace o pracovních či jiných smlouvách těchto osob uzavřených s fondem nebo jeho dceřinými společnostmi, informace o jejich manažerských odborných znalostech a zkušenostech, informace o společnostech, ve kterých byly tyto osoby v předešlých pěti letech členy správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo jejich společníkem, prohlášení těchto osob k možným střetům zájmů, případně informace o odsouzeních za podvodné trestné činy za předešlých pět let, údaje o veškerých konkurzních řízeních, správách a likvidacích, se kterými byly tyto osoby v předešlých pěti letech spojeny a dále údaje o jakémkoliv úředním veřejném obvinění nebo sankcích proti takové osobě ze strany statutárních nebo regulačních orgánů	43
1. Pověření zmocněnci statutárního orgánu fondu v průběhu účetního období.....	43

2.	Členové správní rady fondu v průběhu účetního období	44
3.	Členové výboru pro audit v průběhu účetního období	44
4.	Členové investičního výboru v průběhu účetního období	44
18.	Samostatná část s informacemi dle § 118 odst. 4 písm. b), c), e) j), l) a 5 ZPKT	44
19.	Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ).....	48
20.	Prohlášení oprávněných osob fondu	49
1.	Příloha č. 1 – Zpráva auditora	51
2.	Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF).....	52
3.	Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK).....	53
1.	Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK).....	54
2.	Přehled jednání učiněných v účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. d) ZOK).....	56
3.	Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK)	56
4.	Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK).....	58
5.	Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK).....	58
4.	Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	59
5.	Příloha č. 5 – Čestná prohlášení současných členů správních, řídicích, dozorčích orgánů fondu a členů jeho vrcholového vedení + informace o společnostech, ve kterých byly tyto osoby členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech + stejné informace o bývalých členech správních, řídicích, dozorčích orgánů fondu či vrcholového vedení fondu, kteří byli členy orgánů fondu alespoň po určitou část účetního období.....	60

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
Výroční zpráva	Tato výroční zpráva

Účetní období	1. 1. 2019 – 31. 12. 2019
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

Tato výroční zpráva emitenta je sestavená dle ustanovení § 118 zákona č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZPKT“).

Účetní závěrka byla sestavena v souladu se standardem IAS 1. Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards, IAS/IFRS) a jejich interpretacemi (SIC, IFRIC) ve znění přijatém Evropskou unií.

Srovnávacím obdobím ve výkazu o finanční situaci, ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, ve výkazu změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je období končící posledním dnem Účetního období.

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

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

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 a účetním obdobích (§ 118 odst. 4 písm. a) a d) ZPKT)

Název fondu:	SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
IČO:	051 94 148
LEI:	315700AKR2M5RKLX8220
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Typ fondu:	Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF, v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Místo registrace:	Městský soud v Praze
Číslo registrace:	B 21694
Vznik:	26. 6. 2016
Právní forma:	Akciová společnost s proměnným základním kapitálem
Země sídla:	Česká republika
Telefonní číslo:	+420 277 000 143
Účetní období:	1.1.2019 – 31. 12. 2019
Obhospodařovatel:	AVANT investiční společnost, a.s.
IČO:	275 90 241
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Místo registrace:	Městský soud v Praze
Číslo registrace:	B 11040
Poznámka:	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.

Fondový kapitál emitenta dle ZISIF

Výše fondového kapitálu:	179 564 tis. Kč (k 31. 12.2019)
Z toho investiční fondový kapitál:	179 464 tis. Kč
Z toho ostatní fondový kapitál:	100 tis. Kč

Údaje o emitovaných cenných papírech

Zakladatelské akcie:

Počet akcií:	100 000 ks
Druh, forma, podoba:	zakladatelská akcie, cenný papír
Obchodovatelnost:	Zakladatelské akcie jsou plně splacené nejsou veřejně obchodovatelné, převoditelnost zakladatelských akcií je omezená.
Práva a povinnosti spojená s druhem akcií:	Podíl na ostatním fondovém kapitálu. Hlasovací práva. Bez práva na odkup akcií na účet fondu. Bližší informace jsou uvedeny ve stanovách a statutu fondu.

Prioritní investiční akcie („PIA“):

Počet akcií:	53 149 457 ks		
Druh, forma, podoba:	investiční akcie, ve formě na jméno, zaknihovaný cenný papír		
ISIN:	CZ0008042645		
Změny v účetním období	Nově vydané:	32 402 353 ks v objemu	41 750 tis. Kč
	Odkoupené:	0 ks v objemu	0 tis. Kč
Obchodovatelnost:	Prioritní investiční akcie jsou plně splacené, volně převoditelné a od 19. 2. 2018 jsou veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením SPILBERK IFPZK		
Práva a povinnosti spojená s druhem akcií:	Přednostní právo na dosažení zhodnocení. Omezené maximální zhodnocení. Bez hlasovacích práv. Právo na odkup akcií na účet fondu. Bližší informace jsou uvedeny ve stanovách a statutu fondu.		

Výkonnostní investiční akcie („VIA“):

Počet akcií:	4 835 199 ks		
Druh, forma, podoba:	investiční akcie, ve formě na jméno, cenný papír		
Změny v účetním období:	Nově vydané:	0 ks v objemu	0 tis. Kč
	Odkoupené:	0 ks v objemu	0 tis. Kč
Obchodovatelnost:	Výkonnostní investiční akcie („VIA“) jsou plně splacené, volně převoditelné a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.		
Práva a povinnosti spojená s druhem akcií:	Podřízené právo na dosažení zhodnocení, přednostní absorpce ztrát. Neomezené maximální zhodnocení. Právo na odkup akcií na účet fondu. Bez hlasovacích práv. Bližší informace jsou uvedeny ve stanovách a statutu fondu.		

2. Zpráva statutárního ředitele o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu (§436 odst. 2 ZOK, § 118 odst. 4 písm. a) ZPKT, § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ, §234 odst. 1 písm. b) ZISIF a Článek 105 AIFMR)

V průběhu roku 2019 emitent vykonával běžnou činnost v souladu se svým statutem. Zaměřuje se na brněnský realitní trh, který je po Praze druhým největším trhem nemovitostí. Kromě nově vznikajících a rozšiřujících se průmyslových zón podporuje poptávku realit také existence více než desítky univerzit s celou řadou fakult, na nichž studuje několik desítek tisíc studentů. Poptávka po nájemním bydlení a nákup nemovitostí jsou faktory, které v několika posledních letech skokově zvedaly průměrné ceny nemovitostí. Růstu cen rovněž přispělo nevyřešené téma nového územního plánu.

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

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

a) 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 to buď přímým nákupem nemovitosti 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, Zábřdovice, 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 však stále znamená prodejní ceny bytů kolem tří milionů korun českých, které jsou stále dosažitelné pro většinu zájemců.

Fond v roce 2019 začal vyhledávat také výnosové nemovitosti, kde hodlá inkasovat výnos z pronájmu nemovitostí.

V roce 2019 také fond pořídil první akvizici v hlavním městě Praze, a to konkrétně v ulici Na bitevní pláni.

b) 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 2019 dokončeny.

Projekty v majetku fondu

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

Název projektu: **DVĚ PATRA NA KŘENCE**

Vlastník projektu (fond / příslušné SPV): fond

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

Předpokládaná realizace (od - do): 02/2018 až 06/2020

Rok pořízení nemovitosti: 2018

Plocha současná (v m²): 0

Plocha budoucí (v m²): 836

Předpokládané zhodnocení (v %): 49

Zdroje financování: vlastní zdroje fondu

Stav projektu k 31.12.2019: stavební dokončenost 90 %, předprodeje 21 z 24 jednotek

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. Do data vydání výroční zprávy fondu byla již stavba dokončena, zahájeno kolaudační řízení a stav prodeje byl 23 z 24 jednotek.

<https://2patranakrence.cz/>





Název projektu: **ZA TIŠNOVKOU**

Vlastník projektu (fond / příslušné SPV): Fond

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

Předpokládaná realizace (od - do): 10/2019 až 05/2021

Rok pořízení nemovitosti: 2016

Plocha současná (v m²): 554

Plocha budoucí (v m²): 1 054

Předpokládané zhodnocení (v %): 55

Zdroje financování: vlastní zdroje fondu a úvěr od J&T BANKA, a.s., (úvěr byl ke konci roku 2019 splacen)

Stav projektu k 31.12.2019: zahájena stavba, příprava předprodejů

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

<https://www.zatisnovkou.cz>



Název projektu: **VILLA ERBENOVA**

Vlastník projektu (fond / příslušné SPV): Fond

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

Předpokládaná realizace (od - do): 06/2019 až 12/2020

Rok pořízení nemovitosti: 2018

Plocha současná (v m²): 187

Plocha budoucí (v m²): 340

Předpokládané zhodnocení (v %): 34

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

Stav projektu k 31.12.2019: získáno stavební povolení, vybrán dodavatel stavby

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. Do data vydání výroční zprávy fondu byla v březnu 2020 zahájena stavba a příprava předprodeje.



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 (od - do): 11/2017 až 07/2020

Rok pořízení nemovitosti: 2018

Plocha současná (v m²): 1 098

Plocha budoucí (v m²): 1 098

Předpokládané zhodnocení (v %): 34

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

Stav projektu k 31.12.2019: prodáno 22 z 27 jednotek

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. Po vyklizení všech bytů s nájmem na dobu určitou a jejich prodeji bylo do prodeje uvolněno posledních 5 bytů s nájemníky. Do data vydání výroční zprávy fondu bylo prodáno již 24 z 27 jednotek.





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 (od - do): Projekt je v přípravě a stavební povolení je očekáváno ve 3Q2020. Začátek realizace projektu je předpokládán ve 4Q2020

Rok pořízení nemovitosti: 2016

Plocha současná (v m²): 530

Plocha budoucí (v m²): 942

Předpokládané zhodnocení (v %): 57

Zdroje financování: vlastní zdroje fondu

Stav projektu k 31.12.2019: pro zahájení stavebního řízení máme všechny kladná stanoviska od dotčených orgánů včetně OUPR (Odbor územního plánování a rozvoje) a chybí pouze stanovisko od vodoprávního orgánu.

Popis projektu, výhody projektu: po dokončení rekonstrukce a dostavby vznikne 33 jednotek v širším centru města. Výhodou nemovitosti pro budoucí majitele a investory je klidná lokalita, dobrá dostupnost centra s dobrým dopravním spojením.



Název projektu: **HUSOVICKÁ 17**

Vlastník projektu (fond / příslušné SPV): Fond

Adresa nemovitosti: Husovická 17, č.p. 900, Brno, k.ú. Husovice

Předpokládaná realizace (od - do): 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 m²): 526

Plocha budoucí odhadovaná (v m²): 700

Předpokládané zhodnocení (v %): 40

Zdroje financování: vlastní zdroje fondu

Stav projektu k 31.12.2019: dokončená první etapa akvizice, nákup jednotek 3. NP

Popis projektu, výhody projektu: po dokončení druhé etapy akvizice, rekonstrukce a dostavby vznikne cca 30 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.



Projekty dokončené v roce 2018:

Název projektu: **REZIDENCE RUMIŠTĚ**

Vlastník projektu (fond / příslušné SPV): Fond

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

Předpokládaná realizace (od - do): dokončeno v roce 2018

Rok pořízení nemovitosti: 2017

Plocha současná (v m²): 380

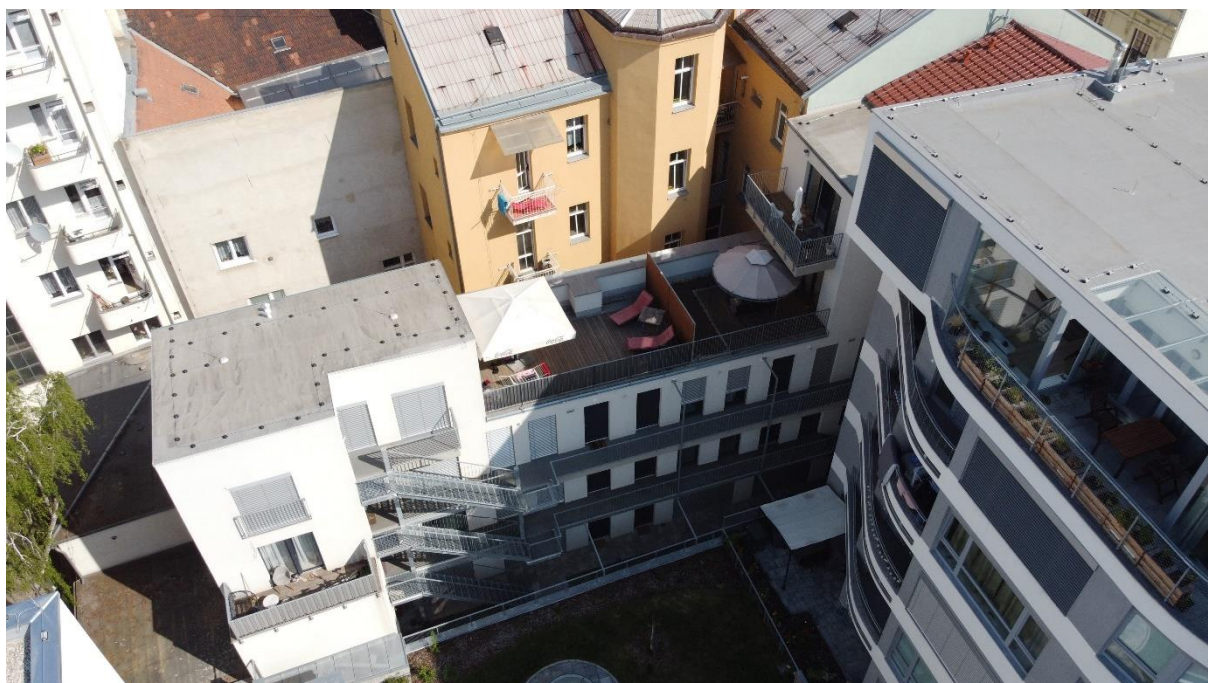
Plocha budoucí (v m²): 730

Zhodnocení (v %): 65

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



Projekty dokončené v roce 2019:

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

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

IČO: 06521631

Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby

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

Prodán podíl v SPV soukromému investorovi

Název projektu: **PROJEKT POLNÍ**

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

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

Předpokládaná realizace (od - do): 2019

Rok pořízení nemovitosti: 2018

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

Plocha budoucí (v m²): dtto

Zhodnocení (v %): 45

Zdroje financování: vlastní zdroje fondu a úvěr od CORE CAPITAL SICAV

Popis projektu, výhody projektu: SPV odkoupila id. ½ nemovitosti v důsledku neshod mezi původními spoluvlastníky. Po právní a obchodní přípravě, narovnání nájemních vztahů a obnově spolupráce při správě domu byl podíl v SPV prodán soukromému investorovi s výrazným zhodnocením.



Přehled významných majetkových účastí a projektů realizovaných jejich prostřednictvím:

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

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

IČO: 01889818

Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby

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

Projekt je ve fázi výstavby a prodeje bytových jednotek. Ke konci roku 2019 hotové stavební práce, kolaudace a předání klientům 1Q roku 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 (od - do): 07/2018 až 03/2020

Rok pořízení nemovitosti: 2017

Plocha současná (v m²): 1 042

Plocha budoucí (v m²): 1 870

Předpokládané zhodnocení (v %): 75

Zdroje financování: vlastní zdroje fondu

Stav projektu k 31.12.2019: dokončena stavba, zahájena kolaudační řízení, stav předprodejů 55 z 60 jednotek

Popis projektu, výhody projektu: po rekonstrukci objektu vznikne 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. Do doby vydání výroční zprávy fondu byla stavba zkolaudována a stav prodeje činil 58 z 60 jednotek.

www.rezidencenaponavce.cz



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

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

IČO: 01890409

Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby

Rezidenční objekt č.p. 220, 223, ulice Bratislavská 35/37, Brno, jiná stavba č.p. 882, ulice Bratislavská 35a, k.ú. Zábrdovice

Projekt ve fázi přípravy projektové dokumentace a stavebního povolení

Název projektu: **PROJEKT STARÁ BRATISLAVSKÁ**

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

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

Předpokládaná realizace (od - do): Projekt je v přípravě a stavební povolení je očekáváno ve 2Q2020. Začátek realizace projektu je předpokládán ve 3Q2020

Rok pořízení nemovitosti: 2017, 2019

Plocha současná (v m²): 903 m² pro uliční budovu včetně dvorního křídla, 156 m² pro samostatně stojící dům ve dvoře, 420 m² nově dokoupená sousední stavba

Plocha budoucí (v m²): 2690

Předpokládané zhodnocení (v %): min. 50

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

Stav projektu k 31.12.2019: zpracována finální projektová dokumentace, získáno kladné vyjádření OÚPR a ostatních dotčených orgánů

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. V roce 2019 byla přikoupena sousední nemovitost, díky čemuž došlo k scelení vnitrobloku, který bude sloužit částečně pro parkování, částečně jako klidová zóna pro rezidenty. Původní projekt rekonstrukce tak byl přepracován na budoucí stav, ve kterém vznikne 107 jednotek s využitím nadstandardních materiálů. Vzniklé jednotky budou dále pronajímány v režimu středně a dlouhodobých pronájmů a jejich stabilní příjem bude druhým pilířem fondu. Cílovou skupinu klientů by měli tvořit lokální a zahraniční studenti, expati a lidé vyhledávající bydlení blízko centra města Brna. Do data vydání výroční zprávy fondu byla podána žádost o stavební povolení a zahájeno stavební řízení.





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

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

IČO: 07360321

Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby

Společnost vlastní pozemek p.č. 156 v k.ú. Zábrdovice ulice Bratislavská 43/45.

Název projektu: **PROJEKT NOVÁ BRATISLAVSKÁ**

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 (od - do): Projekt je v přípravě a stavební povolení je očekáváno ve 2Q2020. Začátek realizace projektu je předpokládán ve 3Q2020

Rok pořízení nemovitosti: 2019

Plocha současná (v m²): 1565

Plocha budoucí (v m²): min. 3980

Předpokládané zhodnocení (v %): min. 70

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

Stav projektu k 31.12.2019: zpracována finální projektová dokumentace, získáno kladné vyjádření OÚPR a ostatních dotčených orgánů

Popis projektu, výhody projektu: Projekt Nová Bratislavská téměř sousedí s projektem Stará Bratislavská a práce na obou projektech probíhají současně. I díky tomu budeme využívat společné synergie obou projektů jako například jeden tendr pro generálního dodavatele stavby. Tento projekt bude také realizován za použití nadstandardních materiálů a vzniklé jednotky budou pronajímány. 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. Do data vydání výroční zprávy fondu byla podána žádost o stavební povolení a zahájeno stavební řízení.



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

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

IČO: 07360347

Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby

Společnost vlastní pozemky p.č. 10/1, 10/2, 10/3, 10/4, 10/5 a 11 v k.ú. Zábrdovice ulice Cejl 79

Název projektu: **PROJEKT CEJL**

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

Adresa nemovitosti: Cejl 79, č.p. 533, 826, Brno, k.ú. Zábrdovice

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

Rok pořízení nemovitosti: 2019

Plocha současná (v m²): 1200

Plocha budoucí (v m²): min. 2900

Předpokládané zhodnocení (v %): min. 65

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

Stav projektu k 31.12.2019: zpracována architektonická studie

Popis projektu, výhody projektu: Výhodou nemovitosti pro budoucí majitele a investory je bezprostřední blízkost historického jádra města a výborný investiční příležitost. Tato lokalita je žádaná pro svojí blízkou polohu centra města, dopravní napojení i možnost kulturního, sportovního a jiného 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.





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

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

IČO: 08368660

Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby

Společnost vlastní pozemek p.č. 633/13, 633/1, 662/1 a 662/4 v k.ú. Zábrdovice ulice Koliště 65a

Název projektu: **PROJEKT KOLIŠTĚ**

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

Adresa nemovitosti: Koliště 65a, č.p. 829, Brno, k.ú. Zábrdovice

Předpokládaná realizace (od - do): Projekt je v přípravě a stavební povolení je očekáváno ve 2Q2020.
Začátek realizace projektu je předpokládán ve 3Q2020

Rok pořízení nemovitosti: 2019

Plocha současná (v m²): 1150

Plocha budoucí (v m²): min. 1793

Předpokládané zhodnocení (v %): min. 50

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

Stav projektu k 31.12.2019: vydáno územní rozhodnutí

Popis projektu, výhody projektu: po rekonstrukci objektu vznikne celkem 56 nových jednotek. Výhodou nemovitosti pro budoucí majitele a investory je bezprostřední blízkost historického jádra města a výborný investiční potenciál. Do data vydání výroční zprávy fondu byla podána žádost o stavební povolení a zahájeno stavební řízení.



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

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

IČO: 08368767

Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby

Společnost vlastní 100% podílu ve společnosti Rezidence Pod platany s.r.o., která vlastní pozemky p.č. 1165/4, 1177/1, 1177/2, 1177/3, 1177/4, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1188/2 a 1188/5 v k.ú. Zábrdovice ulice Šámalova

Název projektu: **POD PLATANY**

Vlastník projektu (fond / příslušné SPV): Rezidence Pod platany s.r.o.

Adresa nemovitosti: Šámalova, Brno, k.ú. Zábrdovice

Předpokládaná realizace (od - do): Projekt je v přípravě a stavební povolení je očekáváno ve 3Q2020. Začátek realizace projektu je předpokládán ve 2Q2021

Rok pořízení nemovitosti: 2019

Plocha současná (v m²): 0

Plocha budoucí (v m²): min. 3644

Předpokládané zhodnocení (v %): min. 60

Zdroje financování: vlastní zdroje fondu a úvěr od NEY spořitelní družstvo.

Stav projektu k 31.12.2019: získáno kladné stanovisko OÚPR

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. Do data vydání výroční zprávy fondu byla podána žádost o územní rozhodnutí a zahájeno územní řízení.





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

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

IČO: 07360371

Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby

Společnost vlastní bytový dům č.p. 1185 v k.ú. Nusle, ulice Na Bitevní pláni 40, Praha

Název projektu: **PROJEKT NA BITEVNÍ PLÁNI**

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

Adresa nemovitosti: Na Bitevní Pláni 1185/40, Praha, k.ú. Nusle

Předpokládaná realizace (od - do): Začátek realizace projektu je předpokládán ve 4Q2020

Rok pořízení nemovitosti: 2019

Plocha současná (v m²): 1037

Plocha budoucí (v m²): min. 1020

Předpokládané zhodnocení (v %): min. 70

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

Stav projektu k 31.12.2019: zpracována studie pro kompletní rekonstrukci domu

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. Lokalita Pankrác není vyhledávána pouze pro bydlení, ale mnoho firem sem soustředí svá kancelářské zázemí. V pěší dostupnosti 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 a nebo obklady od společnosti Atlas Concorde.



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

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

IČO: 05806879

Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby

Společnost nevlastní žádnou nemovitost

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

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

IČO: 06521681

Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby

Společnost nevlastní žádnou nemovitost

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

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

IČO: 08369275

Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby

Společnost nevlastní žádnou nemovitost

c) Finanční přehled

V této části je uveden pouze základní komentovaný přehled o portfoliu fondu a jeho výsledcích za poslední účetní období. Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 této výroční zprávy.

Pro účely finančního přehledu byli využity hodnoty nemovitostí přeceněné na reálnou hodnotu v souladu se statutem fondu, což představuje odchýlení od hodnot uvedených v příloze k účetní závěrce.

Přehled portfolia

Ukazatel	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2019	% podíl	změna o [%]
Celková aktiva fondu [tis. Kč]	178 234	261 595	100 %	146,8 %
Peněžní prostředky [tis. Kč]	15 385	23 450	9 %	152,4 %
Ostatní podíly [tis. Kč]	43 982	58 664	23 %	133,4 %
Nemovitosti [tis. Kč]	96 209	110 376 *	42 %	114,7 %
Poskytnuté úvěry [tis. Kč]	21 856	61 392	24 %	280,9 %
Ostatní majetek [tis. Kč]	802	7 713	3 %	961,7 %

Komentář k přehledu portfolia

Fond zaznamenal v tomto účetním období významný nárůst v objemu aktiv. I přes pokles podílu nemovitostí na celkových aktivech z předchozích 54 % na 42 %, zůstává jejich objem nejvýznamnější složkou. Největší vliv na růst jejich objemu měly investice do nových nemovitostí (projekty Na bitevní pláni, Koliště, Cejl a Pod Platany), prodeje (tj. vliv snižující objem nemovitostí v portfoliu) bytových a nebytových jednotek z projektů Křenová (projekt dokončen) REZIDENCE PEKAŘSKÁ (doprodání jednotek) a přecenění nemovitostí v portfoliu fondu (největší podíl měl nárůst hodnoty nemovitosti v projektu SPILBERK SPV Alfa).

Významnou měrou narostla také hodnota kapitálových účastí v projektových společnostech (Ostatní podíly) a to převážně ve společnosti SPILBERK SPV alfa (projekt REZIDENCE NA PONÁVCE, který je ve fázi výstavby a doprodeje prodeje bytových jednotek).

Růst objemu poskytnutých úvěrů souvisí s aktivitou projektových společností fondu, kdy došlo k navýšení úvěrů do společnosti SPILBERK SPV Epsilon (7,6 mil. Kč) a poskytnutí nových úvěrů společnosti SPILBERK SPV delta (13 mil. Kč) a společnosti SPILBERK SPV Zéta (17 mil. Kč za účelem pořízení nemovitosti).

* Hodnota nemovitostí uvedená v tomto přehledu je odlišná od vykazovaného údaje v účetní závěrce fondu z důvodu odlišeného přístupu k oceňování IFRS a ZISIF. Podrobné informace jsou uvedeny v Komentáři k účetní závěrce (Příloha č. 2 Výroční zprávy).

Přehled výsledků investiční činnosti

Ukazatel	Předchozí účetní období	Účetní období IFRS	% podíl	Změna o [%]
Běžné výnosy (inkasa dividend, úroků atd.) [tis. Kč]	1 402	5 937	12%	423%
Realizované čisté výnosy z prodeje majetku [tis. Kč]	18 712	22 837	46%	122%
Nerealizované výnosy (z přecenění nemovitostí) [tis. Kč]	12 196	3 247	7%	-73%
Nerealizované výnosy (z přecenění SPV) [tis. Kč]	36 979	15 952	32%	-57%
Ostatní výnosy [tis. Kč]	2 710	1 813	4%	-33%
Výnosy celkem [tis. Kč]	71 999	49 786	100%	-31%
Správní náklady [tis. Kč]	2 929	4 720	29%	161%
Ostatní náklady [tis. Kč]	5 890	11 825	71%	201%
Náklady celkem [tis. Kč]	8 819	16 545	100%	188%
Čistá změna hodnoty portfolia [tis. Kč]	63 180	33 241	x	-57 %

Komentář k přehledu výsledků investiční činnosti

Porovnávání výsledků předchozího období s aktuálním účetním obdobím je zatíženo odlišnou metodikou zpracování výsledků, jelikož fond od 1.1. 2019 vykazuje dle standardů IFRS.

Velký přínos pro čistou změnu hodnoty portfolia měly vliv realizované prodeje ve fondu, které vedly k zvýšení celkových výnosů fondu o více než 22 mil. Kč. Z realizovaných výnosů měly největší vliv čisté výnosy z ukončeného projektu Pekařská a částečného rozprodeje jednotek v projektu Křenová a Vlhká. Rostly také úrokové výnosy v důsledku vyšší aktivity SPV a s ní spojené větší potřeby úvěrových zdrojů od fondu. Významným zdrojem výnosů fondu jsou i v roce 2019 výnosy z přecenění majetku fondu (19,1 mil. Kč). Jejich podíl meziročně klesl na 39 % z předchozích 68 % a na základě očekávaného pokračování rozprodeje jednotek z projektu Vlhká a Křenová a z výhledu časového průběhu ostatních projektů lze očekávat pokračování tohoto trendu ve prospěch růstu podílu realizovaných výnosů.

Zvyšování aktivity fondu vedlo k poklesu podílu správních nákladů fondu na jeho celkových nákladech a to na 29 % z předchozích 33 %. Přestože od roku 2019 dochází k růstu některých správních nákladů, spojených s vyšší aktivitou fondu a s povinností vedení účetnictví v souladu s IFRS standardy, lze do budoucna očekávat další pokles podílu správních nákladů na celkové výkonnosti fondu i na jeho celkových nákladech.

d) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

Hlavní finanční ukazatele dle ZISIF

	Předchozí účetní období	Účetní období IFRS	Změna o [%]
Celkové NAV fondu z investiční činnosti [tis. Kč]	104 473	179 464	171,8 %
Pákový efekt dle metody hrubé hodnoty aktiv	156 %	134 %	x
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	170 %	147 %	x
Nové úpisy investorů [tis. Kč]	24 300	53 145	218,7 %
Ukončené investice investorů (odkupy) [tis. Kč]	0	0	x
Čistý zisk (EAT) [tis. Kč]	14 005	33 241	x
Hodnota prioritní investiční akcie [Kč]	1,2648	1,3578	7,4 %
Hodnota výkonnostní investiční akcie [Kč]	16,1797	22,1904	137,2 %
Fondový kapitál (FK) PIA [tis. Kč]	26 241	72 171	275,0 %
Fondový kapitál (FK) VIA [tis. Kč]	78 232	107 293	137,1 %
Podíl FK PIA na FK	25 %	40 %	x
Podíl FK VIA na FK	75 %	60 %	x

Komentář k hlavním finančním ukazatelům

Investice a aktivita fondu se pozitivně projeví na vysokém meziročním růstu celkového NAV fondu (jmění z investiční činnosti). Zvýšení NAV vedlo k výraznému posílení fondového kapitálu VIA (zvýšení 1,3krát na celkových 107,3 mil. Kč), který slouží jako finanční polštář pro vykrývání případné nižší výkonnosti PIA (bližší informace jsou uvedeny ve statutu fondu). Meziroční zhodnocení PIA dosáhlo 7,4 % p. a. NAV je z 40 % přiřazeno investorům do prioritních investičních akcií a ze 60 % investorům do výkonnostních investičních akcií.

V poslední třetině roku byly na účet fondu připsány finanční prostředky v celkovém objemu 31 mil. Kč, které byly určeny pro úpis PIA. Jsou evidovány na účtu ostatních pasiv, přičemž příslušné investiční akcie jsou emitovány v následném účetním období a dále tak zvyšují objem FK PIA.

Míra využití pákového efektu je relativně nízká, maximální míra je dle statutu fondu stanovena na 2000 % fondového kapitálu fondu.

e) Zdroje kapitálu

Investiční činnost fondu je financována především dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií. V rámci své činnosti není fond nucen omezovat svou investiční činnost z důvodů nedostatku zdrojů kapitálu. Případné výpadky ve financování z důvodů odkupů investičních akcií je schopen pokrýt z externích zdrojů nebo operativním prodejem likvidních aktiv.

Struktura zdrojů kapitálu pro investiční činnost

	Předchozí účetní období	Účetní období	% podíl	Změna o [%]
Fondový kapitál z investiční činnosti [tis. Kč]	104 473	179 464	77 %	171,8 %
Cizí zdroje financující investiční činnost celkem [tis. Kč]	56 000	80 353	33 %	146,5 %
- dlouhodobé	56 000	29 919	37 %	56,4 %
- krátkodobé	0	50 434	63 %	x

Komentář ke zdrojům financování

Celkový podíl externích zdrojů na financování činnosti fondu meziročně mírně klesl na 33 % z předchozích 35 %. Tento trend lze do budoucna očekávat v souvislosti se snahou fondu využívat finanční páku při financování svých aktivit a zlevňovat své zdroje financování. V této souvislosti emitent v první polovině hodnoceného období nahradil nebankovní zdroj financování levnějším bankovním a realizoval tak významnější úsporu úrokových nákladů. Současně získal další bankovní financování projektů realizovaných přímo v aktivech fondu.

f) Předpokládaný vývoj fondu, budoucí investice a popis hlavních rizik

V průběhu roku 2020 bude fond realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu fondu a dle investičního cíle a strategie uvedených v bodě 2. a)

V roce 2020 hodlá fond rozšířit portfolio nemovitostí o výnosové nemovitosti. Jejich financování hodlá zajistit kombinací vlastních zdrojů a dlouhodobých bankovním úvěrem.

V průběhu roku 2020 by mohl fond čelit riziku poklesu cen na trhu nemovitostí, který by mohl nastat v případě výraznějšího oslabení ekonomického růstu v ČR. 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 bytovou jednotku prodat, bude ji fond pronajímat a bude inkasovat výnosy z pronájmu. Aktuálně je však predikováno pouze mírné zpomalení výkonnosti ekonomiky ČR 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.

Další riziko, 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 obhospodařovatel nastavuje opatření pro jeho předcházení.

V průběhu roku 2020 není plánována výplata podílů na zisku ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k fondu.

V průběhu roku 2020 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 této 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.

g) Další informace vyžadované ZPKT**Členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení**

Uvedeno v části 17) Identifikační údaje členů správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholového vedení fondu v účetním období a další informace.

Výbor pro audit

Uvedeno v části 18) Samostatná část s informacemi dle § 118 odst. 4 písm. b), c), e) j), l) a, a 5 ZPKT.

Zaměstnanci

Ke konci účetního období neměl fond zaměstnance. Fondem ani obhospodařovatelem nejsou nastaveny žádné programy, na jejichž základě by bylo zaměstnancům obhospodařovatele a členům statutárních a jiných orgánů fondu umožněno nabyvat účastnické cenné papíry fondu či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.

Hlavní akcionáři

Vlastník podílu	Výše podílu k 31.12. 2019
Mgr. Robert Sedláček	50 %
Ing. Martin Pěňčík	50 %

Dividendová politika

Uvedeno v části 8) Dividendová politika, včetně hodnoty všech vyplacených podílů na zisku připadajících na jednu investiční akci.

Významná soudní a rozhodčí řízení

Uvedeno v části 7) Soudní, správní nebo rozhodčí spory a řízení, které se týkají majetku fondu.

Základní kapitál

Uvedeno v části 1) Základní informace o fondu a účetním období.

Významné smlouvy

Významné smlouvy uzavřené fondem v průběhu účetního období, mimo smluv uzavřených v rámci běžného podnikání fondu, jsou uvedeny ve Zprávě o vztazích, která je součástí této výroční zprávy.

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

Po rozvahovém dni je v plánu vnitrostátní fúze sloučením k 1. 1. 2020 s následujícími vlastními SPV:

- Obchodní společnost SPILBERK SPV epsilon s.r.o., sídlo: Jaselská 206/27, Veverí, 602 00 Brno, IČO: 073 60 347, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 107766 (dále též jen „SPILBERK SPV epsilon s.r.o.“),

- Obchodní společnost SPILBERK SPV zéta s.r.o., sídlo: Jaselská 206/27, Veverí, 602 00 Brno, IČO: 073 60 371, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 107767 (dále též jen „SPILBERK SPV zéta s.r.o.“),

- Obchodní společnost SPILBERK SPV éta s.r.o., sídlo: Jaselská 206/27, Veverí, 602 00 Brno, IČO: 083 68 660, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 113317 (dále též jen „SPILBERK SPV éta s.r.o.“),

- Obchodní společnost SPILBERK SPV théta s.r.o., sídlo: Jaselská 206/27, Veverí, 602 00 Brno, IČO: 083 68 767, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 113319 (dále též jen „SPILBERK SPV théta s.r.o.“),

Obhospodařovatel posoudil ke dni vyhotovení 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 účetní závěrky vyhodnotil, že tyto události nemají vliv na účetní závěrku fondu. Lze však důvodně očekávat, že výše uvedená situace ovlivní v průběhu účetního období roku 2020 reálnou hodnotu majetku a dluhů fondu.

4. Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF a Článek 105 AIFMR)

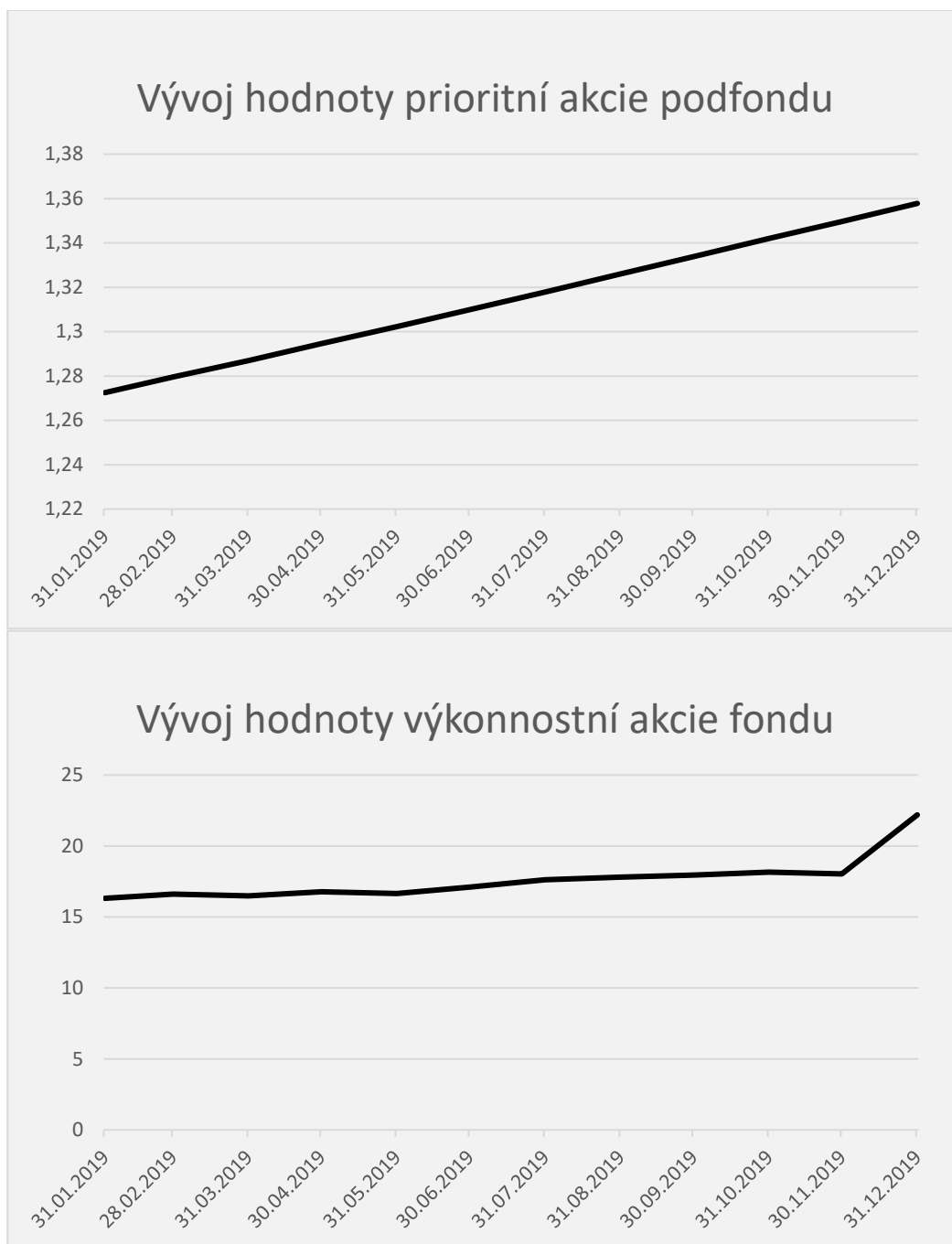
V průběhu účetního období došlo k následujícím změnám statutu fondu:

1. 1. 2019 – zvýšení odměny depozitáře na 48 000 Kč měsíčně.

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

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

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



K významnému nárůstu hodnoty VIA došlo převážně v důsledku přecenění majetku fondu. Fond v rozhodném období nesledoval ani nekopíroval žádný index nebo jiný benchmark.

7. Soudní, správní nebo rozhodčí spory a řízení, které se týkají majetku fondu (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP, (§ 118 odst. 4 písm. a) ZPKT)

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

V účetním období fond nebyl účastníkem žádných správních, soudních nebo rozhodčích řízení, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost fondu.

8. Dividendová politika, včetně hodnoty všech vyplacených podílů na zisku připadajících na jednu investiční akcii (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP, § 118 odst. 4 písm. a) ZPKT)

Fond je růstovým investičním fondem a neplánuje výplatu podílu na zisku ani jiné části fondového kapitálu z investiční činnosti. V účetním období fond nevyplatil žádné podíly na zisku na investiční akcii.

9. Údaje o odměňování osob podílejících se na činnostech fondu a obdobných informací vyžadovaných ZPKT (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF, § 118 odst. 4 písm. f), až h) ZPKT, Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP a Článek 107 AIFMR)

a) Odměňování zaměstnanců obhospodařovatele fondu

Zaměstnanci obhospodařovatele (včetně portfolio manažera fondu) ani pověření zmocněnci statutárního ředitele nejsou odměňováni fondem. Tyto osoby jsou odměňovány statutárním ředitelem v souladu s jeho vnitřními zásadami pro odměňování, které byly vytvořeny v souladu s požadavky AIFMR.

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

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

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

- Členové představenstva a dozorčí rady,
- Ředitelé správy majetku.

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

Obhospodařovatel fondu je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých zaměstnanců. Vzhledem ke skutečnosti, že obhospodařovatel obhospodařuje vysoký počet investičních fondů, jsou níže uvedená čísla pouze poměrnou částí celkové částky vyplacené obhospodařovatelem fondu jeho zaměstnancům, neboť zaměstnanci obhospodařovatele zajišťují služby obhospodařování a administrace zpravidla ve vztahu k více fondům. Obhospodařovatel zavedl metodu výpočtu poměrné částky připadající na jednotlivé fondy založenou na objektivních kritériích.

1. Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem fondu celkem

Pevná složka odměn:	984 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn:	0 tis. Kč
Počet příjemců:	46
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 tis. Kč

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

Odměny vedoucích osob:	108 tis. Kč
Počet příjemců:	4
Odměny ostatních zaměstnanců:	876 tis. Kč
Počet příjemců:	42

b) Odměňování obhospodařovatele

Za celé účetní období zaplatil fond společnosti AVANT investiční společnost, a.s. jako svému statutárnímu orgánu za výkon činností obhospodařování a administrace částku souhrnně 2 307 tis. Kč. Vyplacená částka byla stanovena na základě smlouvy o výkonu funkce schválené valnou hromadou fondu a skládá se s následujícími položek:

- za obhospodařování majetku fondu je hrazena z majetku fondu souvisejícího s investiční činností a činí 0,5 % p.a. z objemu vlastního kapitálu fondu převyšujícího částku 25.000.000,- Kč
- částku 72.000,- Kč za každý započatý kalendářní měsíc;
- částku 2.000,- Kč za každý úpis, anebo odkup investičních akcií, který proběhl v daném měsíci. Tato částka je splatná měsíčně na základě faktury vystavené Administrátorem a je placena z majetku Fondu souvisejícího s investiční činností;
- 100 % vstupního poplatku dle příslušných smluv o úpisu investičních akcií za nabízení investic do Fondu, pokud Investiční společnost zprostředkovala uzavření smlouvy o úpisu investičních akcií. Tato částka je splatná měsíčně na základě faktury vystavené Administrátorem a je placena z majetku Fondu souvisejícího s investiční činností;
- 0,5 % p.a. z původně investovaných částek akcionářů Fondu dle příslušných smluv o úpisu investičních akcií (po odečtení vstupních poplatků) za nabízení investic do Fondu, pokud Investiční společnost zprostředkovala uzavření smlouvy o úpisu investičních akcií. Tato částka je splatná ročně do 15.1. kalendářního roku následujícího po roce, za který se hradí, a je placena z majetku Fondu souvisejícího s investiční činností. Nárok na tuto úplatu trvá do dne, kdy příslušný akcionář přestane být akcionářem Fondu, a to i v případě, když Administrátor není obhospodařovatelem Fondu;
- částku 8.000,- Kč za dohlídku jedné nemovitosti na místě a částku 2.000,- Kč za dohlídku každé další nemovitosti v rámci jedné obce v majetku Fondu nebo v majetku třetí osoby, pokud je investice do této nemovitosti zvažována nebo má být nemovitost zastavena ve prospěch Fondu jako věřitele, a pokud se neuskutečnila dohlídka financující banky nebo externího soudního znalce. Tato částka je splatná měsíčně na základě faktury vystavené Administrátorem a je placena z majetku Fondu souvisejícího s investiční činností.
- částku 9.000,- Kč za zpracování ocenění každé jedné (1) nemovitostní společnosti v majetku Fondu, zpracovává-li toto ocenění přímo Administrátor, a to bez ohledu na skutečnost, zda Administrátor při zpracování ocenění vychází ze znaleckého posudku zpracovaného třetí osobou pro ocenění majetkové hodnoty (zejména nemovitosti) ve jmění oceňované nemovitostní společnosti. (za nemovitostní společnost se pro účely tohoto článku považuje obchodní korporace, v jejímž jmění

se nachází nemovitost, anebo podíl v obchodní korporaci, v jejímž jmění se nachází nemovitost, přičemž pro nemovitost v obou případech platí, že byla do jmění obchodní korporace pořízena s cílem inkasovat budoucí výnosy z pronájmu anebo z budoucího prodeje takové nemovitosti).

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

Žádná ze složek odměny statutárního ředitele nepodněcuje k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu fondu.

Nepeněžitě příjmy:	nebyly
Akcie fondu:	0 ks investiční akcií
Opce a srovnatelné investiční nástroje, jejichž hodnota se vztahuje k akciím fondu:	0

Obhospodařovatel nevlastní žádné cenné papíry představující podíl na emitentovi a nevlastní ani žádná jiná práva k akciím představující podíl na emitentovi.

c) Odměňování osob s řídicí pravomocí, členů správní rady/dozorčí rady a ostatních osob s řídicí pravomocí

1. Pověření zmocněnci, resp. členové statutárního orgánu souhrnně

Peněžité příjmy:	0 tis. Kč
Nepeněžitě příjmy:	nebyly
Akcie fondu:	0 ks investiční akcií
Opce a srovnatelné investiční nástroje, jejichž hodnota se vztahuje k akciím fondu:	0

2. Členové správní rady souhrnně

Peněžité příjmy:	0 tis. Kč
Nepeněžitě příjmy:	nebyly
Akcie fondu:	4 835 199 ks investiční akcií VIA
Opce a srovnatelné investiční nástroje, jejichž hodnota se vztahuje k akciím fondu:	0

3. Ostatní osoby s řídicí pravomocí souhrnně

Peněžité příjmy:	0 tis. Kč
Nepeněžitě příjmy:	nebyly
Akcie fondu:	0 ks investiční akcií A
Opce a srovnatelné investiční nástroje, jejichž hodnota se vztahuje k akciím fondu:	0

10. Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP a § 118 odst. 4 písm. k) ZPKT)

Odměna obhospodařovateli:	2 307 tis. Kč	
Úplata depozitáři:	576 tis. Kč	
Účtovaná Odměna auditora:	Statutární audit	120 tis. Kč
	Ostatní služby	38 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních:		
Právní a notářské služby	0 tis. Kč	
Ostatní správní náklady	2 306 tis. Kč	
Ostatní daně a poplatky	947 tis. Kč	

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

V průběhu účetního období fond nekontroloval žádnou osobu, která splňuje kritéria dle § 34 odst. 1 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF).

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

Jméno a příjmení:	Ing. Miroslav Šváb
Další identifikační údaje:	Datum narození: 30. 6. 1973 bytem Luční 224/14, 594 01 Velké Meziříčí
Výkon činnosti portfolio manažera pro fond:	1.1.2019 až 30.6. 2019
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	
Inženýrský titul na Provozně ekonomické fakultě Mendelovy Univerzity v Brně, Manažersko-ekonomický obor. Zkušenosti ve finančním sektoru od roku 1997, z toho přes 10 let v bankovníctví s poradenstvím, obchodem, financováním SME, vedením poboček i podpůrných oddělení a realizací rozvojových projektů. Od roku 2015 zkušenosti se správou fondů kvalifikovaných investorů zaměřených na úvěry, pohledávky, majetkové účasti a od roku 2018 i fondů zaměřených na developerské a nemovitostní projekty.	

Jméno a příjmení:	Ing. Vít Šindelář
Další identifikační údaje:	Datum narození 6. 11. 1979 bytem: Vršovická 81, Praha 10
Výkon činnosti portfolio manažera pro fond:	Od 1.7. 2019 až 31.12.2019
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	
2006 - titul: Ing. Na ČVUT Fakultě dopravní, obor: Management a ekonomie v dopravě a telekomunikacích. Ve sféře finančních institucí působil déle než 10 let. Mj. CITI bank (oddělení prevence podvodů); Československá obchodní banka (manažer oddělení prevence legalizace výnosů z trestné činnosti), Deutsche bank (vice president pro oblast Compliance). Od r. 2019 působí v AVANT investiční společnosti, a.s., kde se zabývá správou fondů kvalifikovaných investorů.	

13. Informace o likviditě, rizikovém profilu fondu, systému řízení rizik a pákovém efektu (§241 odst. 3 a 4 ZISIF, Články 108 a 109 AIFMR)

Aktiva fondu ani z části nepodléhají zvláštním opatřením v důsledku jejich nelikvidnosti ve smyslu Článku 108 odst. 2 AIFMR. Obhospodařovatel v průběhu účetního období nezavedl zvláštní opatření k řízení likvidity fondu. Pravidla a případná omezení při odkupování investičních akcií jsou uvedena ve statutu fondu nebo v příslušných právních předpisech.

Rizikový profil fondu je detailně popsán ve statutu fondu. V průběhu účetního období nedošlo k významným změnám v rizikovém profilu fondu ani k překročení limitů pro diverzifikaci rizika stanovených statutem fondu.

Obhospodařovatel při obhospodařování majetku fondu využívá systém řízení rizik založený zejména na limitech pro diverzifikaci rizika stanovených ve statutu fondu. Osoba provádějící správu majetku fondu není oprávněna uskutečnit transakci, pokud by to bylo v rozporu s limity pro diverzifikaci rizika. Obhospodařovatel fondu ustanovil v rámci systému řízení rizik zvláštní nezávislé oddělení zodpovědné za řízení rizik. Toto oddělení řízení rizik vyhodnocuje rizika, kterým obhospodařovatel při své činnosti čelí, zejména posuzuje rizika investičních transakcí, vyhodnocuje soulad investičních transakcí s limity pro diverzifikaci rizik a provádí další úkony nezbytné pro efektivní řízení investičních a operačních rizik. V průběhu účetního období nedošlo k významným změnám v systému řízení rizik uplatňovaným obhospodařovatelem.

Obhospodařovatel fondu využívá při obhospodařování fondu pákového efektu. Maximální možná míra využití pákového efektu je uvedena ve statutu fondu ve výši 2000 % fondového kapitálu. Na základě údajů k 31.12.2018 činila míra využití pákového efektu hodnotu 134 % (dle metody hrubé hodnoty aktiv) / 147 % (dle závazkové metody).

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

Název:	Československá obchodní banka, a. s.
IČO:	000 01 350
Sídlo:	Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57
Výkon činnosti depozitáře pro fond:	celé účetní období

15. Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP)

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

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

V účetním období nevyužíval fond služeb hlavního podpůrce.

17. Identifikační údaje členů správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholového vedení fondu v účetním období, informace o pracovních či jiných smlouvách těchto osob uzavřených s fondem nebo jeho dceřinými společnostmi, informace o jejich manažerských odborných znalostech a zkušenostech, informace o společnostech, ve kterých byly tyto osoby v předešlých pěti letech členy správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo jejich společníkem, prohlášení těchto osob k možným střetům zájmů, případně informace o odsouzeních za podvodné trestné činy za předešlých pět let, údaje o veškerých konkurzních řízeních, správách a likvidacích, se kterými byly tyto osoby v předešlých pěti letech spojeny a dále údaje o jakémkoliv úředním veřejném obvinění nebo sankcích proti takové osobě ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů

1. Pověření zmocněnci statutárního orgánu fondu v průběhu účetního období

Jméno a příjmení:	Mgr. Robert Robek
Další identifikační údaje:	nar. 7. 9. 1970, bytem Útulná 506/17, Malešice, 108 00 Praha 10
Výkon činnosti pověřeného zmocněnce:	pro celé účetní období
Znalosti a zkušenosti	
Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo a právní věda. Držitel makléřské licence vydané ČNB pro obchodování s cennými papíry, s praxí v oblasti nemovitostí. Od roku 2013 zkušenosti se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na cenné papíry, nemovitosti, pohledávky a majetkové účast.	

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

Jméno a příjmení:	Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA
Další identifikační údaje:	nar. 18. 3. 1983, bytem Rolnická 56, 73551 Bohumín
Výkon činnosti pověřeného zmocněnce:	pro celé účetní období
Znalosti a zkušenosti	
Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo. Magisterský titul na Fakultě financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické v Praze – obor Finance. Od roku 2012 zkušenosti se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti.	

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

2. Členové správní rady fondu v průběhu účetního období

Jméno a příjmení:	Ing. Martin Pěňčík
Další identifikační údaje:	nar. 18. 4. 1979, bytem Teyschlova 1124/29, 63500, Brno
Výkon činnosti pověřeného zmocněnce:	po celé období
Znalosti a zkušenosti	
Inženýrský titul na Vysokém učení technickém v Brně, obor procesní inženýrství. Od roku 2006 spolupráce v rámci rodinné stavební firmy v oblasti administrativy, rozpočtů, controllingu a akvizičních činností. Od roku 2011 řízení vlastní společnosti z oboru stavebnictví. Od roku 2008 realizace vlastních nemovitostních projektů.	

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

Jméno a příjmení:	Mgr. Robert Sedláček
Další identifikační údaje:	nar. 18. 7. 1978, bytem Merhautova 930/11, 61300, Brno
Výkon činnosti pověřeného zmocněnce:	po celé období
Znalosti a zkušenosti	
Magisterský titul na Právnické fakultě Masarykovy univerzity v Brně. Od roku 2005 advokát a partner AK Heyduk a Sedláček, právní zaměření na občanské právo, zejména pak nemovitostní a katastrální. Od roku 2002 spolupráce v oblasti právních a realitních služeb s klienty, včetně investičních fondů, při realizaci nákupů, prodejů, rekonstrukcí a developementu nemovitostních projektů. Od roku 2007 realizace vlastních nemovitostních projektů.	

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

3. Členové výboru pro audit v průběhu účetního období

Jméno a příjmení:	Ing. Václav Urban
Jméno a příjmení:	RNDr. Dušan Brabec
Jméno a příjmení:	Mgr. Robert Sedláček

4. Členové investičního výboru v průběhu účetního období

Jméno a příjmení:	Ing. Martin Pěňčík
Jméno a příjmení:	Mgr. Robert Sedláček
Jméno a příjmení:	Ing. Miroslav Šváb
Jméno a příjmení:	Ing. Vít Šindelář

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

18. Samostatná část s informacemi dle § 118 odst. 4 písm. b), c), e) j), l) a 5 ZPKT

a) Informace o kodexech řízení a správy a jejich uplatňování

Fond ani obhospodařovatel nemají zaveden zvláštní kodex řízení a správy. V rámci činnosti obhospodařovatele fondu je však uplatňována celá řada právních předpisů (ZISIF, ZOK, AIFMR atd.) a interních pravidel obhospodařovatele (např. o střetu zájmů, o výkonu hlasovacích práv atd.), které mají za cíl podporovat řádnou správu jmění fondu a dosahování vytyčených investičních cílů etickým způsobem. Obhospodařovatel je navíc vůči fondu, resp. investorům fondu zavázán dodržovat při správě

majetku standard tzv. odborné péče. Tímto je zajištěna vysoká úroveň odbornosti poskytovaných služeb se současným důrazem na etiku, transparentnost a férovost vůči všem zainteresovaným subjektům. Dohled nad uplatňováním výše uvedené politiky řízení a správy obhospodařovaných fondů zajišťuje stálá funkce interního auditu, oddělení compliance, management obhospodařovatele a dozorčí orgány fondu.

Výkon vnitřní kontroly je zajišťován interním auditorem administrátora fondu a zaměstnancem administrátora fondu pověřeným výkonem compliance, jejichž činnosti, povinnosti a pravomoci jsou popsány v organizačním řádu administrátora fondu a v jeho platných a aktualizovaných interních směrnících. Oddělení vnitřní kontroly pravidelně kontroluje a vyhodnocuje dodržování obecně závazných právních předpisů a vnitřních řádů, příkazů, pokynů, směrnic a limitů, kontroluje schvalování a autorizaci transakcí nad stanovené limity, kontroluje průběh činností a transakcí, ověřuje výstupy používaných systémů, jejich rizikovost a metody řízení rizik. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření.

b) Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu fondu k rizikům, kterým fond je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví

Jednotné účetní politiky a postupy uplatňované ve fondu jsou stanoveny při plném respektování obecně platných účetních předpisů a platných účetních standardů v rámci interních směrnic obhospodařovatele a administrátora fondu. Tyto standardy jsou dále doplněny soustavou nižších metodických materiálů, zaměřujících se podrobněji na konkrétní části a oblasti účetní problematiky. Fond účtuje o veškerých účetních případech pouze na základě schválených podkladů. Rozsah podpisových oprávnění jednotlivých schvalovatelů je stanoven v organizačním řádu obhospodařovatele fondu a vychází též z jeho aktuálně platného složení statutárního orgánu. Účetnictví je v rámci organizačního řádu obhospodařovatele fondu odděleno od správy majetku fondu a dceřiných společností fondu včetně správy bankovního spojení a od provádění úhrad plateb z běžných a z dalších účtů fondu v souladu s výše uvedenými interními směrnícemi a organizačním řádem. Tímto je eliminováno riziko nakládání s majetkem fondu jedinou osobou bez vlivu výkonných osob a schvalovatelů transakcí a současně je významně omezeno riziko úmyslného zkreslení účetních výkazů. Osoby oprávněné uzavřít obchod na účet fondu jsou odděleny od osob oprávněných potvrdit realizaci obchodu na účet fondu včetně realizace takového obchodu. Do účetního systému mají přístup pouze uživatelé s příslušnými oprávněními a dle jejich funkce je jim přiřazen příslušný stupeň uživatelských práv. Oprávnění k přístupu do účetního systému je realizováno po schválení nadřízeným vedoucím a vlastníkem procesu účetnictví. Oprávnění pro aktivní vstup (účtování) do účetního systému mají pouze zaměstnanci oddělení účetnictví. Všechna přihlášení do účetního systému jsou evidována a lze je zpětně rekonstruovat.

Nedílnou součástí kontrolního systému v procesu účetnictví je inventarizace majetku a závazků fondu, v jejímž průběhu se ověřuje, zda jsou do účetnictví promítnuta veškerá předvídatelná rizika a možné ztráty související s inventarizovaným majetkem, zda je zajištěna jeho řádná ochrana a údržba a zda účetní zápisy o majetku a závazcích odráží jejich reálnou hodnotu. Účetnictví fondu je pravidelně podrobováno kontrole též v rámci činností interního auditu, který zjišťuje soulad užívaných postupů s platnou legislativou a příslušnými řídicími dokumenty administrátora fondu. Správnost účetnictví a účetních výkazů je kontrolována průběžně v rámci účetního oddělení a dále pravidelně externím auditorem schvalovaným valnou hromadou fondu, který provádí ověření účetní závěrky zpracované k rozvahovému dni, tj. k 31. 12. nebo k jinému dni v souladu se ZoÚ. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření, která zajistí uvedení skutečného stavu a účetního stavu do vzájemného souladu.

c) Popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu, správní rady či jiného výkonného nebo kontrolního orgánu fondu

Individuálním statutárním orgánem fondu je statutární ředitel, kterým je licencovaná investiční společnost, která je oprávněna obhospodařovat fond jako nesamosprávný investiční fond v souladu s příslušnými právními předpisy. Statutárního ředitele volí a odvolává vždy valná hromada fondu. Žádná jiná zvláštní pravidla určující volbu nebo odvolání statutárního orgánu nejsou stanovena. K jednání za fond pověřuje investiční společnost pověřené zmocněnce, tj. zástupce právnické osoby, za splnění podmínek ust. § 46 odst. 3 ZOK. Pověření zmocněnci zastupují fond navenek při právních jednáních samostatně.

V kompetenci statutárního ředitele je v souladu s § 154 odst. 3 ZISIF stanovení základního zaměření obchodního vedení fondu. Tato kompetence nemůže být delegována na jiné orgány fondu.

Samotná investiční rozhodnutí obhospodařovatele v rámci uplatňování investiční strategie fondu jsou realizována příslušným ředitelem správy majetku, portfolio manažerem, který řídí investiční činnost obhospodařovatele ve vztahu k fondu.

Dozorčím orgánem fondu je správní rada, která se skládá ze dvou členů volených a odvolávaných valnou hromadou. Správní rada je usnášeníschopná, je-li přítomna většina jejích členů. Pro přijetí usnesení správní rady je třeba prostá většina hlasů všech členů správní rady. Dozorčí rada zejména kontroluje činnost obhospodařovatele při obhospodařování a administraci majetku fondu.

Výbor pro audit

Fond zřídil výbor pro audit, který se skládá ze tří členů, přičemž všichni členové byli jmenováni valnou hromadou fondu. Výbor pro audit působí ve složení: Ing. Václav Urban (předseda), RNDr. Dušan Brabec (člen), Mgr. Robert Sedláček (člen). Působnosti a pravomoci výboru pro audit se řídí § 44a zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů.

Investiční výbor

Obhospodařovatel fondu zřídil investiční výbor, který se skládá ze tří členů a plní funkci poradního orgánu obhospodařovatele při realizaci investiční strategie fondu. Složení investičního výboru: Ing. Martin Pěňčík, Mgr. Robert Sedláček, Ing. Vít Šindelář. Členy investičního výboru jmenuje a odvolává obhospodařující investiční společnost jako statutární ředitel fondu, a to dva členy na návrh většiny akcionářů fondu a jednoho člena na návrh předsedy představenstva této investiční společnosti. Investiční výbor projednává obhospodařovatelem předložené investiční příležitosti a vydává k nim své stanovisko. Toto stanovisko není pro obhospodařovatele závazné. Investiční výbor o svém stanovisku rozhoduje prostou většinou svých hlasů.

Další orgány

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

d) Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady fondu

Nejvyšším orgánem fondu je valná hromada, které přísluší rozhodovat o všech záležitostech, které do její působnosti svěřuje ZOK, ZISIF, stanovy fondu nebo jiný právní předpis. Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci zakladatelské akcie, jejichž počet přesahuje 30 % zapisovaného základního kapitálu fondu. Valná hromada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech akcionářů vlastníků zakladatelské akcie, pokud ZOK nebo stanovy fondu nevyžadují většinu jinou. Souhlasu tříčtvrtinové většiny hlasů všech akcionářů vlastníků zakladatelské akcie je zapotřebí pro rozhodnutí valné hromady o změně stanov fondu, zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu fondu, schválení podílů na likvidačním zůstatku fondu, rozhodnutí o přeměně fondu, schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti fondu, změně druhu nebo formy akcií, změně práv spojených s určitým druhem akcií, volbě a odvolání členů správní rady, změně statutu fondu ve věci investičních cílů fondu.

- e) Struktura vlastního kapitálu fondu, včetně cenných papírů nepřijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a určení různých druhů akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na emitentovi a podílu na základním (fondovém) kapitálu každého druhu akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na fondu.

Struktura vlastního (fondového) kapitálu fondu

Položka vlastního (fondového) kapitálu	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2019
Vlastní (fondový) kapitál celkem [tis. Kč]	104 573	179 564
Základní zapisovaný kapitál [tis. Kč]	100	100
Kapitálové fondy [tis. Kč]	28 272	71 383
Oceňovací rozdíly [tis. Kč]	66 782	60 835
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období [tis. Kč]	-4 016	14 005
Zisk nebo ztráta za účetní období [tis. Kč]	14 005	33 241

Části fondového kapitálu fondu připadající na jednotlivé druhy cenných papírů

Cenný papír	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2019
Vlastní (fondový) kapitál celkem [tis. Kč]	104 573	179 564
Zakladatelské akcie [tis. Kč]	100	100
Prioritní investiční akcie [tis. Kč]	26 241	72 171
Výkonnostní investiční akcie [tis. Kč]	78 232	107 293

- f) Omezení převoditelnosti cenných papírů

Uvedeno v části 1) Základní údaje o fondu a účetním období této výroční zprávy.

- g) Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech fondu

Vlastník podílu	Výše podílu k 31.12.2019
Mgr. Robert Sedláček	50 %
Ing. Martin Pěňčík	50 %

- h) Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv

Fond emitoval cenné papíry se zvláštními právy. Cenné papíry s totožnými právy tvoří jeden druh. Práva spojená s cennými papíry jsou popsána v části 1) Základní údaje o fondu a účetním období této výroční zprávy.

- i) Omezení hlasovacích práv

S investičními akciemi vydanými k fondu nejsou spojená hlasovací práva s výjimkou případů, kdy tak v souladu s § 162 odst. 2 ZISIF stanoví právní předpis.

- j) Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představujících podíl na fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou fondu známy,

Fondu není známa existence smluv výše uvedeného druhu.

k) Zvláštní pravidla určující volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov a statutu fondu

Volba a odvolání členů statutárního orgánu jsou souladu s § 154 odst. 4 ZISIF v kompetenci valné hromady fondu.

Rozhodnutí o změně stanov je v kompetenci valné hromady fondu s výjimkou změn uvedených v ZOK (zejména §432 odst. 2) a ZISIF (zejména § 277 odst. 2). Rozhodnutí o změně statutu fondu je v kompetenci obhospodařovatele fondu. V případě změn investičních cílů fondu se vyžaduje souhlas valné hromady fondu.

l) Zvláštní působnosti statutárního orgánu nebo správní rady podle ZOK

Není stanovena. Obchodní vedení fondu včetně stanovení jeho základního zaměření je v souladu s § 154 odst. 3 ZISIF svěřeno výlučně obhospodařovateli fondu.

m) Významné smlouvy, ve kterých je fond smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnání fondu v důsledku nabídky převzetí, a o účincích z nich vyplývajících, s výjimkou takových smluv, jejichž uveřejnění by bylo pro fond vážně poškozující;

Nejsou uzavřeny.

n) Smlouvy mezi fondem a členy jeho statutárního orgánu nebo zaměstnanci, kterými je fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí

Nejsou uzavřeny

o) Programy, na jejichž základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek, a o tom, jakým způsobem jsou práva z těchto cenných papírů vykonávána

Nejsou uzavřeny

19. Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ)

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Fond nenabyl vlastní akcie nebo podíly.

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí.

Fond není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů viz. článek 19 této výroční zprávy.

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

20. Prohlášení oprávněných osob fondu

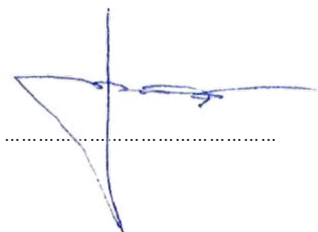
Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že tato výroční zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření fondu za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

Zpracoval: Mgr. Robert Robek

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

Dne: 27. 4. 2020

Podpis:



Přílohy:

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

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

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

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

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

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky

k 31. prosinci 2019

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

Praha, duben 2020



Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky:	SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl B, číslo vložky 21694
IČO:	051 94 148
Statutární orgán:	AVANT investiční společnost, a.s., při výkonu funkce zastupuje Mgr. Ing. Ondřej Pieran nebo Robert Robek
Předmět činnosti:	činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
Ověřované období:	1. ledna 2019 až 31. prosinec 2019
Příjemce zprávy:	akcionáři společnosti

Údaje o auditorské společnosti

Název společnosti:	NEXIA AP a.s.
Evidenční číslo auditorské společnosti:	č. 096
Sídlo:	Sokolovská 5/49, 186 00 Praha 8 Karlín
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl B, číslo vložky 14203
IČO:	481 17 013
DIČ:	CZ48117013
Telefon:	+420 221 584 302
E-mail:	nexiaprague@nexiaprague.cz
Odpovědný auditor:	Ing. Jakub Kovář
Evidenční číslo auditora:	č. 1959

**Zpráva nezávislého auditora
akcionářům investičního fondu SPILBERK investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a.s.**

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky investičního fondu **SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.** (dále „účetní jednotka“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (dále i „IFRS“), která se skládá z výkazu o finanční pozici k 31. 12. 2019, výkazu o úplném výsledku, výkazu změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2019 a komentáře k těmto výkazům, který obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace investičního fondu SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., k 31. 12. 2019, finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Účetní jednotce nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Hlavní záležitosti auditu

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

Ocenění zásob v účetní závěrce

Hodnota zásob účetní jednotky představuje k datu účetní závěrky nejvýznamnější položku celkové bilanční sumy.

Podle požadavků platné legislativy promítnutých do stanov účetní jednotky a statutu fondu schváleného Českou národní bankou, přeceňuje účetní jednotka svoje aktiva k rozvahovému dni na reálnou hodnotu, což je v rozporu s požadavky IFRS pro oceňování zásob.

Riziko v této oblasti vnímáme v nesprávně provedeném ocenění zásob a v nesprávném promítnutí přecenění do účetní závěrky (nadhodnocení hodnoty aktiv).

Informace o přecenění zásob na reálnou hodnotu a dle požadavků IFRS je uvedena v bodech 4.4 a 8.3 Komentáře k účetní závěrce.

Námi provedené auditorské postupy zahrnovaly mimo jiné spolupráci s naším znalcem, který se podílel na vyhodnocení předpokladů a metodiky použité znalcem účetní jednotky při ocenění nemovitostí účetní jednotky.

V rámci našich testů jsme ověřili, že použitý postup ocenění je metodicky správný a výsledné ocenění zobrazuje reálnou hodnotu nemovitostního portfolia účetní jednotky. Dále jsme vyhodnotili, jak je výsledné ocenění vykázáno v účetní závěrce a popsáno v komentáři účetní závěrky.

V komentáři k účetní závěrce je uvedena reálná hodnota zásob v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, avšak vykazovaná hodnota ve výkazu o finanční pozici je v souladu IAS 2, které nepřipouští ocenění reálnou hodnotou. Zásoby jsou tak v účetní závěrce oceněny ve výši pořizovacích nákladů a zisk je plně uznán v okamžiku prodeje. Výpočet fondového kapitálu z investiční činnosti, který obsahuje přecenění na reálnou hodnotu zásob, je uveden ve speciálním výkazu „Výpočet fondového kapitálu z investiční činnosti“, který je uveden pod výkazem o finanční pozici.

Výnosy z prodeje bytů

Hlavním předmětem činnosti účetní jednotky je zhodnocení investic prostřednictvím výstavby a následného prodeje bytů.

Nesprávné vykázaní výnosů a s tím souvisejících nákladů z prodeje bytů, by mělo zásadní vliv na věrný a poctivý obraz účetní závěrky

V rámci provedených auditorských testů byla posouzena správnost nastavení systému a evidence bytů, ověření alokace nákladů a výnosů na uzavřené kupní smlouvy.

Správné vykázaní v souladu s rámcem Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií s důrazem na první vykazování

Účetní jednotka sestavuje účetní závěrku prvním rokem na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Informace k první přijetí IFRS účetní jednotkou jsou uvedeny v bodě 6 Komentáře k účetní závěrce.

Námi provedené auditorské postupy byly mimo jiné zaměřeny na klasifikaci jednotlivých složek aktiv, závazků, vlastního kapitálu, nákladů a výnosů v souladu s IFRS, na správnost aplikace prvního přijetí IFRS a na dostatečné zveřejnění informací v Komentáři k účetní závěrce v souladu s požadavky IFRS.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že:

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o účetní jednotce, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržovaných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

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

Statutární ředitel odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární ředitel povinen posoudit, zda je účetní jednotka schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární ředitel plánuje zrušení účetní jednotky nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením účetní jednotky.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že účetní jednotka ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

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

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

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

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

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 6. 1. 2020 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme prvním rokem.

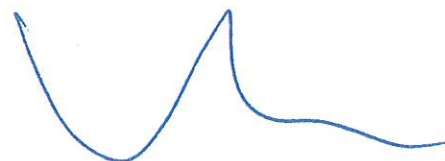
Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 30. 04. 2020 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

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

V Praze dne 30. dubna 2020



Ing. Jakub Kovář
Evidenční číslo auditora: 1959
NEXIA AP a.s.
evidenční číslo auditorské společnosti: 096

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

SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
 VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (ROZVAHA)
 k 31. prosinci 2019
 (v tisících Kč)

	Pozn.	31/12/2019	31/12/2018	01/01/2018
AKTIVA				
AKTIVA - neinvestiční				
Peníze	8.5	100	100	100
Krátkodobá neinvestiční aktiva celkem		100	100	100
Aktiva přiřaditelná k zakladatelským akciím celkem				
		100	100	100
Dlouhodobá aktiva				
Finanční investice	8.1	58 664	43 982	4 373
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	8.2	53 329	-	-
Dlouhodobá aktiva celkem		111 993	43 982	4 373
Krátkodobá aktiva				
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	8.2	8 063	21 856	8 553
Zásoby	8.3	80 694	68 153	29 560
Obchodní a jiné pohledávky	8.4	7 713	802	1 296
Odložená daňová pohledávka		-	-	61
Peníze	8.5	23 350	15 285	5 327
Krátkodobá aktiva celkem		119 820	106 096	44 797
AKTIVA přiřaditelná investičním akciím celkem				
		231 813	150 078	49 170
AKTIVA celkem				
		231 913	150 178	49 270



VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY**Vlastní kapitál - neinvestiční**

Vložený kapitál	8.6	100	100	100
Vlastní kapitál – neinvestiční celkem		100	100	100

Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné k zakladatelským akciím celkem

	100	100	100
--	------------	------------	------------

Dlouhodobé závazky

Emitované dluhopisy	8.7	29 919	-	-
Přijaté úvěry a zápůjčky	8.8	-	56 000	12 089
Dlouhodobé závazky celkem		29 919	56 000	12 089

Krátkodobé závazky

Emitované dluhopisy	8.7	450	-	-
Přijaté úvěry a zápůjčky	8.8	13 000	-	-
Obchodní a jiné závazky	8.9	25 399	4 680	23 883
Daňové závazky	8.10	1 811	635	-
Závazky za akcionáři	8.11	9 774	10 795	-
Krátkodobé závazky celkem		50 434	16 110	23 883

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

	80 353	72 110	35 972
--	---------------	---------------	---------------

Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup

8.12	151 460	77 968	13 198
------	----------------	---------------	---------------

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

	231 813	150 078	49 170
--	----------------	----------------	---------------

Vlastní kapitál a závazky celkem

	231 913	150 178	49 270
--	----------------	----------------	---------------

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

k 31. prosinci 2019

(v tis. Kč)

Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	151 460	77 968	13 198
Přecenění zásob na reálnou hodnotu	33 517	30 270	18 074
Výpůjční náklady	-3 836	-2 214	-660
Odložená daň	-1 675	-1 551	-904
Fondový kapitál z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF	179 464	104 473	29 708



SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU
 k 31. prosinci 2019
 (v tisících Kč)

	Poznámky	2019	2018	2017
Zisk/ztráta z prodeje nemovitostí	9.1	14 535	17 425	-
Změna reálné hodnoty finančních aktiv	9.2	15 952	36 979	-1 222
Zisk/ztráta z prodeje finančních aktiv	9.3	6 274	-	-
Tržby z poskytovaných služeb	9.4	1 829	2 448	419
Správní a všeobecné náklady	9.5	-4 720	-2 929	-2 108
Ostatní provozní náklady	9.6	-1 082	-425	-942
Úrokové výnosy	9.7	4 108	1 402	877
Úrokové náklady	9.7	-444	-805	-131
Ostatní finanční náklady	9.8	-38	-425	-58
Ostatní finanční výnosy	9.8	635	262	-
Osobní náklady na zaměstnance	9.9	-32	-	-
Ztráty ze snížení hodnoty aktiv	9.10	-5 193	-	-
Odpis pohledávek	9.10	-334	-	-
Zisk před zdaněním		31 490	53 883	-3 165
Daň ze zisku	9.11	-926	-668	370
Zisk/Ztráta po zdanění		30 564	53 215	-2 795
Ztráta/Zisk na držitele dosud nevydaných investičních akcií	9.12	1 178	185	-
Zisk/Ztráta z pokračující činnosti po zdanění		31 742	53 400	-2 795
Ostatní úplný výsledek		-		
Celkový úplný výsledek za rok		31 742	53 400	-2 795
Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění		31 742	53 400	-2 795
Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění		-		

Hospodářský výsledek byl jak v roce 2019, tak v roce 2018, dosažen pouze investiční činností.



SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ
k 31. prosinci 2019
(v tisících Kč)

Poznámka	2019	2018
Peněžní tok z provozních činností		
Zisk za období		
Úpravy o:		
Změny hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	30 564	53 400
Daňový náklad	927	1 343
Úrokové výnosy	-4 108	-1 402
Úrokové náklady	444	805
Odpisy a výsledek z prodeje dlouhodobého majetku	0	
Změny z přecenění	-15 952	-36 979
Tvorba opravných položek a rezerv	5 193	-1 142
	17 068	16 025
Změna stavu obchodních a jiných pohledávek	-6 911	494
Změna stavu zásob	-12 541	-38 593
Změna stavu obchodních a jiných závazků	20 277	-9 366
	17 893	-31 440
Zaplacené daně ze zisku	-2 849	-
Čisté peníze z provozních činností	15 044	-31 440
Peněžní tok z investičních činností		
Pořízení dlouhodobého majetku	-40	-1 449
Příjmy z prodeje dlouhodobého majetku	7 500	-
Změna stavu poskytnutých úvěrů a půjček	-43 000	-12 600
Přijaté úroky	2 461	779
Čisté peníze použité v investičních činnostech	-33 079	-13 270
Peněžní tok z financování (neprovozní cash flow)		
Emise investičních akcií	41 750	11 400
Změna stavu přijatých úvěrů a výpůjček	-12 000	44 000
Zaplacené úroky	-3 650	-732
Čisté peníze použité ve financování	26 100	54 668
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů	8 065	9 958
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období	15 385	5 427
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	23 450	15 385



SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
**VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESETIČNÍCH AKCIÍ S PRÁVEM NA
ODKUP**
k 31. prosinci 2019
(v tisících Kč)

	Poznámka	2019	2018	2017
Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 1. lednu		77 968	13 168	14 363
Příjem z vydaných investičních akcií		41 750	11 400	1 600
Splacení investičních akcií		0		
Změna čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi		41 750	11 400	1 600
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup po zdanění		31 742	53 400	-2 795
Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 31. prosinci		151 460	77 968	13 168



SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU (neinvestičního)
k 31. prosinci 2019
(v tisících Kč)

V tis. Kč	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál
Zůstatek k 1.1.2018	100		100
Změny v roce 2018			
Rozdělení zisku 2017			-
Úplný výsledek hospodaření			-
Zůstatek k 31. prosinci 2018	100		100

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 31. prosinci 2019	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:	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:	1. 1. 2019 – 31. 12. 2019

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

Orgány společnosti k datu 31. 12. 2019:

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:

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:

Společnost zastupuje statutární ředitel. Je-li statutárním ředitelem právnická osoba, určí pověřeného zmocněnce, který bude statutárního ředitele a tím i společnost zastupovat. Každý pověřený zmocněnec zastupuje společnost 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 PĚNČÍK, dat. nar. 18. dubna 1979
Teyschlova 1124/29, Bystrc, 635 00 Brno
Den vzniku členství: 26. června 2016

Změny v obchodním rejstříku

V rozhodném období nebyly provedeny změny v obchodním rejstříku.

Vlastníci Fondu k 31. 12. 2019:

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

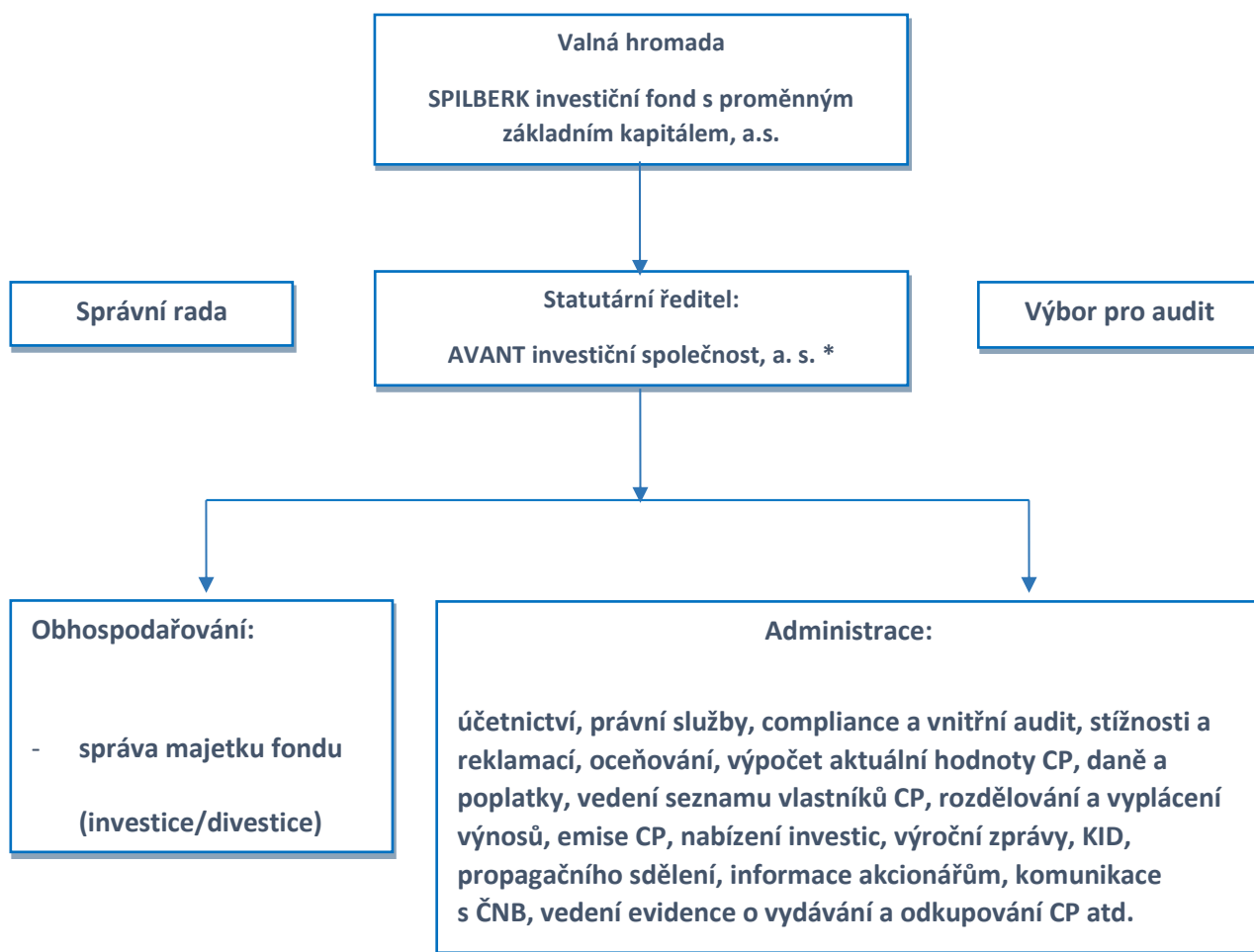
V rozhodném období deponitářem fondu byla tato společnost:

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

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 ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato účetní závěrka je nekonsolidovanou účetní závěrkou za období začínající 1. ledna 2019 a končící 31. prosince 2019.

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 účetního období.

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

Účetní závěrka je v souladu se všemi požadavky IFRS schválenými EU a poskytuje věrný a poctivý obraz finanční pozice Fondu k 31. prosinci 2019, výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2019. Prezentované částky v účetní závěrce jsou zaokrouhleny na tisíce Kč.



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 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.

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

Účetní závěrka v souladu s § 118 odst. 3 zákona č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu (dále také „ZISIF“) podléhá povinnému auditu.

2.1. PROHLÁŠENÍ O SHODĚ S ÚČETNÍMI PRAVIDLY

Účetní závěrka Fondu byla sestavena v souladu s IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky 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).

2.2. DOPAD NOVEL A INTERPRETACÍ IFRS NA INDIVIDUÁLNÍ FINANČNÍ VÝKAZY FONDU

2.2.1. ZÁVAZNÉ NOVELY A INTERPRETACE IFRS

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

- **Úpravy standardu IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků (vydaný v říjnu 2017, platný od 1. 1. 2019)**

Tato novelizace upřesňuje použití IFRS 9 na jiné finanční nástroje v přidruženém nebo společném podniku na které se nepoužije ekvivalenční metoda (dlouhodobé účasti).

Dopad na účetní jednotku:

Fond nemá účasti na přidružených ani společných podnicích, proto na vykazování nemá novelizace vliv.

- **IFRS 16 Leasingy (vydaný v lednu 2016, platný od 1. 1. 2019)**

IFRS 16 nahrazuje standard IAS 17 Leasingy a související interpretace. Standard ruší současný dvojitý účetní model pro nájemce a místo toho vyžaduje, aby společnosti většinu nájemních smluv vykazovaly v rozvaze podle jednoho modelu, což eliminuje rozdíl mezi operativním a finančním leasingem. Podle IFRS 16 se smlouva považuje za leasingovou, pokud dává právo rozhodovat o použití daného aktiva v časovém období výměnou za protihodnotu. V případě takových smluv nový model požaduje, aby nájemce vykázal užívané aktivum a závazek z leasingu.

Užívané aktivum je odepisováno a související závazek z leasingu je úročen. To se u většiny leasingů projeví postupně se snižujícím objemem účtovaných nákladů z leasingu po dobu trvání leasingové smlouvy, a to i v případě, kdy nájemce platí konstantní leasingové splátky.

Nový standard zavádí pro nájemce několik výjimek z rozsahu působnosti, které se týkají:

- leasingů s dobou pronájmu 12 měsíců nebo méně bez možnosti odkupu na konci pronájmu
- leasingů, kde podkladové aktivum má nízkou hodnotu

Účetní zachycení leasingu na straně pronajímatele však zůstává do značné míry nezměněno a rozdíl mezi operativním a finančním leasingem bude zachován.



Dopad na účetní jednotku:

Použití tohoto standardu má pro fond vliv pouze jako na pronajímatele, a protože se vykazování pronajímatele se zavedením tohoto standardu nemění od předchozího IAS 17, nemá jeho použití na fond vliv.

- **Úpravy standardu IFRS 9 Předčasné splacení s negativní kompenzací (vydaný v říjnu 2017, platný od 1. 1. 2019)**

Úpravy IFRS 9 objasňují, že za účelem posouzení, zda prvek předčasného splacení splňuje podmínku SPPI (tj. budoucí smluvní peněžní toky představují výhradně splátky jistiny a platby úroků), může strana, která uplatňuje tuto možnost, zaplatit nebo obdržet přiměřenou náhradu za předčasné splacení bez ohledu na důvod předčasného splacení. Jinými slovy předčasné splacení s negativní kompenzací automaticky neznamená nesplnění podmínky SPPI.

Dopad na účetní jednotku:

Vedení fondu vyhodnotilo dopad nové interpretace a vyhodnotilo, že z novelizace nevyplýval žádný dopad do účetní závěrky za rok 2019.

- **IFRIC 23 Nejistota týkající se daní ze zisku (vydaný v červnu, 2017, platný od 1. 1. 2019)**

Jestliže existuje nejistota ohledně postupů týkajících se daní ze zisku, tato interpretace řeší:

- zda účetní jednotka posuzuje nejisté daňové postupy jednotlivě;
- předpoklady, které účetní jednotka přijímá ohledně kontroly daňových postupů ze strany daňových úřadů;
- jak účetní jednotka určuje zdanitelný zisk (daňovou ztrátu), základy daně, nevyužité daňové ztráty, nevyužité daňové odpočty a sazby daně; a
- jak účetní jednotka zohledňuje změny skutečností a okolností.

Dopad na účetní jednotku:

Účetní jednotka očekává, že tato interpretace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka nepůsobí ve složitém prostředí mezinárodního zdanění/nemá významné nejisté daňové pozice.

- **Úpravy standardu IAS 19 Zaměstnanec požitky (vydaný v únoru 2018, platný od 1. 1. 2019)**

Úpravy objasňují, že náklady na minulé služby (nebo zisk nebo ztráta z vypořádání) se vypočítávají oceněním závazku z definovaných požitků (aktiva) za použití aktualizovaných předpokladů a porovnáním nabízených požitků a aktiv plánu před změnou i po změně plánu (nebo krácení nebo vypořádání), ale bez zohlednění dopadu maximální výše aktiv (která může vzniknout, když je plán definovaných požitků v přebytkové pozici). V IAS 19 je nyní jasně uvedeno, že změna dopadu maximální výše aktiv, která může vyplývat ze změny plánu (nebo krácení nebo vypořádání), je stanovena ve druhém kroku a je vykázána běžným způsobem v ostatním úplném výsledku.

Dále byla upravena ustanovení, která se týkají ocenění nákladů na běžné služby a čistého úroku z čistého závazku (aktiva) z definovaných požitků. Účetní jednotka bude nyní povinna použít aktualizované předpoklady z tohoto přecenění, aby určila náklady na běžné služby a čistý úrok po zbývající část účetního období po změně plánu. V případě čistého úroku ze změn vyplývá, že čistý úrok za období po změně plánu je vypočten vynásobením čistého závazku (aktiva) ze stanoveného požitku přeceněného podle IAS 19.99 diskontní sazbou použitou při přecenění (při zohlednění dopadu příspěvků a plateb souvisejících s požitky z čistého závazku (aktiva) z definovaných požitků).



Dopad na účetní jednotku:

Fond nevykazuje žádné penzijní plány, proto změna nemá vliv na účetní závěrku.

- **Roční zdokonalení mezinárodních standardů účetního výkaznictví pro cyklus 2015–2017 (vydaný v prosinci 2017, platný od 1. 1. 2019)**

Dokument Roční zdokonalení mezinárodních standardů účetního výkaznictví pro cyklus 2015–2017 mění standardy IAS 12 Daně ze zisku, IAS 23 Výpůjční náklady, IFRS 3 Podnikové kombinace a IFRS 11 Společná ujednání.

- **Úpravy standardu IAS 12 Daně ze zisku**

Tato úprava upravuje použití splatné a odložené daně ve smyslu IFRS 9, kdy toto opatření je třeba použít již v okamžiku, jakmile vykáže závazek zaplatit dividendu. Účetní jednotka pak musí vykázat daňové důsledky dividend v zisku nebo ztrátě v ostatním úplném výsledku, nebo vlastním kapitálu podle toho, kde daná jednotka původně vykázala tyto transakce.

Dopad na účetní jednotku:

V roce 2019 vedení Fondu nerozhodlo o výplatě dividend, proto změna nemá vliv na účetní závěrku.

- **Úpravy standardu IAS 23 Výpůjční náklady**

Tato novelizace upravuje aktivaci výpůjčních nákladů, které účetní jednotka použije za účelem získání způsobilého aktiva. Míra aktivace je váženým průměrem výpůjčních nákladů vztahujících se k veškerým výpůjčkám dané účetní jednotky, které během daného období zůstávají nesplaceny. Výše aktivovaných výpůjčních nákladů během období nesmí překročit výši výpůjčních nákladů vynaložených během tohoto období.

Dopad na účetní jednotku:

Vedení fondu vyhodnotilo dopad nové interpretace a vyhodnotilo, že z novelizace nevyplývá žádný dopad do účetní závěrky za rok 2019.

- **Úpravy standardu IFRS 3 Podnikové kombinace**

Úpravy IFRS 3 objasňují, že pokud účetní jednotka získá kontrolu nad podnikem, který je společnou činností, účetní jednotka uplatňuje požadavky na postupnou podnikovou kombinaci (akvizice po krocích), včetně přecenění svého dříve drženého podílu ve společné činnosti reálnou hodnotou. Dříve držený podíl, který má být přeceněn, zahrnuje veškerá nevykázaná aktiva, závazky a goodwill týkající se společné činnosti.

Dopad na účetní jednotku:

Fond k 31. 12. 2019 neeviduje podnikové kombinace dle IFRS 3, proto úprava standardu nemá vliv na účetní závěrku.

- **Úpravy standardu IFRS 11 Společná ujednání**

Úpravy standardu IFRS 11 objasňují, že pokud strana, která se účastní, ale nemá společnou kontrolu nad společnou činností, která je podnikem, získá společnou kontrolu nad takovou společnou činností, účetní jednotka nepřeceňuje svůj dříve držený podíl ve společné činnosti.

Dopad na účetní jednotku:

Fond k 31. 12. 2019 neeviduje podnikové kombinace dle IFRS 3, proto úprava standardu nemá vliv na účetní závěrku.



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

Nové a novelizované IFRS přijaté pro použití v EU, které nejsou závazně účinné pro rok končící 31. prosince 2019, ale mohou být použity dříve

- **Reforma referenčních úrokových sazeb (vydaný v červenci 2014, platný od 1. 1. 2020)**
 - Úprava standardu IFRS 9 Finanční nástroje
 - Úprava standardu IFRS 7 Finanční nástroje
 - Úprava standardu IAS 39 Finanční nástroje

Úpravy byly vydány v reakci na možné důsledky připravované reformy úrokových sazeb na mezibankovním trhu (IBOR) na finanční výkaznictví. Úpravy jsou povinné pro všechny zajišťovací vztahy, které jsou přímo ovlivněny reformou referenčních úrokových sazeb. Upravují specifické požadavky na zajišťovací účetnictví tak, aby účetní jednotky uplatňovaly tyto požadavky na zajišťovací účetnictví za předpokladu, že referenční hodnota úrokové sazby, na které jsou založené zajišťované peněžní toky a peněžní toky ze zajišťovacího nástroje, nebude v důsledku reformy referenčních úrokových sazeb změněna.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

- **Změny odkazů na koncepční rámec ve standardech (vydaný v březnu 2018, platný od 1. 1. 2020)**

Společně s novelizovaným Koncepčním rámcem, který nabyl účinnosti vydáním dne 29. března 2018, rada IASB vydala také Změny odkazů na koncepční rámec ve standardech IFRS. Dokument obsahuje:

- Úpravy standardu IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky
- Úpravy standardu IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby
- Úpravy standardu IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví, změny v účetních odhadech a chyby
- Úpravy standardu IAS 37 Rezervy, podmíněná aktiva a podmíněné závazky
- Úpravy standardu IAS 38 Nehmotná aktiva
- Úpravy standardu IFRS 2 Úhrady vázané na akcie
- Úpravy standardu IFRS 3 Podnikové kombinace
- Úpravy standardu IFRS 6 Průzkum a vyhodnocování nerostných zdrojů
- Úpravy standardu IFRIC 19 Vypořádání finančních závazků kapitálovými nástroji
- Úpravy standardu IFRIC 20 Náklady na odklizení skrývky v produkční fázi povrchového dolu
- Úpravy standardu IFRIC 22 Cizoměnové transakce a zálohová plnění

Ne všechny úpravy však aktualizují znění s ohledem na odkazy a citace z rámce tak, aby odkazovaly na novelizovaný Koncepční rámec. Některá znění jsou aktualizována pouze tak, aby ukazovala, na kterou verzi Rámce odkazují (Rámec IASB přijatý radou IASB v roce 2001, Rámec IASB z roku 2010 nebo nový revidovaný Rámec z roku 2018) nebo že definice ve standardu nebyly aktualizovány pomocí nových definic obsažených v novelizovaném Koncepčním rámci.

- **Definice pojmu „významný“ (vydaný v říjnu 2018, platný od 1. 1. 2020) - úpravy standardu IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky**

Úpravy mají usnadnit pochopení definice pojmu významný, jejich cílem není změnit základní koncepci významnosti ve standardech IFRS. Součástí nové definice se stal pojem „zastřen“ významných informací nevýznamnými informacemi. Hranice významnosti ovlivňující uživatele byla změněna z „mohla by ovlivnit“ na „mohlo by se důvodně očekávat, že ovlivní“.

Rada IASB pro zajištění jednotnosti upravila další standardy a Koncepční rámec, které obsahují definici pojmu významný nebo na termín „významný“ odkazují:

- Úpravy standardu IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby
- Úpravy standardu IAS 10 Události po skončení účetního období
- Úpravy standardu IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví, změny v účetních odhadech a chyby
- Úpravy standardu IAS 37 Rezervy, podmíněná aktiva a podmíněné závazky



Dopad na účetní jednotku:

Účetní jednotka očekává, že tato úprava nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.

- Úpravy standardu *IFRS 3 Podnikové kombinace* (vydaný v říjnu 2018, platný od 1. 1. 2020)

Dle standardu IFRS 3 Podnikové kombinace účetní jednotka rozhodne, zda určitá transakce či jiná událost je podnikovou kombinací, použitím definice obsažené v tomto standardu, která vyžaduje, aby nabytá aktiva a převzaté závazky tvořily podnik. Pokud nabytá aktiva podnik netvoří, účetní jednotka o transakci či jiné události účtuje jako o pořízení aktiva. Úpravy standardu mají vyjasnit definici podniku s cílem usnadnit její praktické provádění.

Dopad na účetní jednotku:

Fond k 31. 12. 2019 neeviduje podnikové kombinace dle IFRS 3, proto úprava standardu nemá vliv na účetní závěrku.

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

K 30. dubna 2020 nebyly schváleny k používání v EU následující standardy, úpravy stávajících standardů a nové interpretace a nemohou být tedy použity společnostmi sestavujícími svou účetní závěrku dle IFRS ve znění přijatém EU:

- IFRS 17 Pojistné smlouvy (vydaný v květnu 2017),
- Úpravy standardu IAS 1 Prezentace účetní závěrky: Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé (vydané v lednu 2020)

Tyto standardy neměly ve sledovaném období žádný dopad na účetní závěrku Fondu.

3. FUNKČNÍ A PREZENTAČNÍ MĚNA

Tato 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. POUŽÍVANÉ ÚČETNÍ METODY

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

4.1. ZMĚNY V ÚČETNÍCH POSTUPECH, ODHADECH A CHYBY Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ

Fond změnil účetní postup pouze v případě, že změna:

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

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

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



Oprava významné chyby z předchozího období z neinvestiční činnosti fondu se provádí kapitálově, zatímco z investiční činnosti fondu se oprava provádí upravením počátečního stavu Čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup. Při přípravě účetní závěrky se předpokládá, že chyby byly zachyceny v období, ve kterém vznikly.

Významnou chybou se rozumí taková chyba, která je obhospodařovatelem vyhodnocena tak, že by mohla ovlivnit rozhodnutí uživatelů účetní závěrky.

4.2. OKAMŽIK USKUTEČNĚNÍ ÚČETNÍHO PŘÍPADU

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, den zúčtování příkazů fondu, den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, devizami, opcemi, popř. jinými deriváty.

Finanční aktiva a závazky se zachytí v okamžiku, kdy se fond stane smluvním partnerem operace, resp. v okamžiku, kdy fond převezme kontrolu nad aktivem a je pravděpodobný budoucí prospěch z tohoto aktiva a v okamžiku, kdy fondu vznikne povinnost ze závazku a je očekáván odliv ekonomického prospěchu.

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

Finanční závazek nebo jeho část fond odúčtuje z rozvahy v případě, že je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho části, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

4.3. TRANSAKCE V CIZÍ MĚNĚ

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

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

Kurzové zisky a ztráty z přepočtu jsou zahrnuty do výkazu úplného výsledku hospodaření.

4.4. ZÁSoby

Zásobami jsou nemovitosti ve výstavbě a dokončené nemovitosti určené k prodeji, které jsou oceňovány na nižší úrovni nákladů na pořízení a čisté realizovatelné hodnoty.

Požizovací náklady zahrnují výdaje spojené s pořízením pozemku určeného k výstavbě a vlastních nákladů na výstavbu bytových jednotek, rodinných domů aj. nemovitostí určených k prodeji. Náklady pořízení zásob zahrnují také náklady na nákup, zpracování, výpůjční náklady a ostatní náklady vynaložené v souvislosti s uvedením zásob na jejich současné místo a do současného stavu. Tyto náklady zahrnují režijní náklady, přičemž režijní náklady nezahrnují správní režii a fixní výrobní režie je rozvrhována na základě běžného využití kapacity.

Nedokončená výroba je oceňována vlastními náklady, které zahrnují cenu materiálu, práce a proporcionalní část výrobních režijních nákladů podle stavu rozpracovanosti.



Dle § 196 odst. 1 ZISIF se majetek a dluhy z investiční činnosti oceňují vždy reálnou hodnotou. Hodnota fondového kapitálu z investiční činnosti je pro investory fondu dle § 191 odst. 1 ZISIF určující pro účely stanovení aktuální hodnoty investičních akcií (zejména při upisování a odkupování investičních akcií), proto je její stanovení k rozvahovému dni za podmínek ocenění veškerého majetku a dluhů reálnou hodnotou nezbytné.

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.

4.5. 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 31. 12. 2019				
Investice do majetkových účastí	-	58 664	-	58 664
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	7 713	-	-	7 713
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	53 329	-	-	53 329
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	23 450	-	-	23 450
Přijaté půjčky a úvěry	13 000	-	-	13 000
Emitované dluhopisy	-	-	30 369	30 369
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	-	-	25 399	25 399

4.5.1. Finanční nástroje v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty

Fond klasifikuje své investice na základě obchodního modelu pro správu těchto finančních aktiv a na základě charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z těchto finančních aktiv. Portfolio finančních aktiv je spravované a výkonnost vyhodnocovaná na základě reálných hodnot. Fond se soustřeďuje především na informace o reálné hodnotě a využívá tuto informaci k hodnocení výkonnosti aktiv a k rozhodování. Z výše uvedeného plyne, že všechny investice fond klasifikuje jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty.

Zásady fondu vyžadují, aby investiční společnost hodnotila informace o těchto finančních aktivech na základě reálné hodnoty spolu s dalšími souvisejícími finančními informacemi.

Fond splňuje podmínky investiční jednotky dle mezinárodních účetních standardů a není tedy povinen sestavovat konsolidovanou účetní závěrku a své investice do dceřiných společností oceňuje jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Nákupy a prodeje investic jsou účtovány k datu sjednání obchodu – datu, kdy se fond zaváže k nákupu nebo prodeji investice. Finanční aktiva a finanční závazky vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty jsou prvotně zachycené v reálné hodnotě. Transakční náklady jsou účtovány přímo do nákladů. Finanční aktiva jsou odúčtována, když vypršela práva na obdržení peněžních toků z investic, nebo fond převedl všechna podstatná rizika a užítka z vlastnictví.

Po prvotním zaúčtování jsou všechna 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 „Změny reálné hodnoty obchodních podílů“ v období, ve kterém vzniknou.



Výnosy z dividend z finančních aktiv vykazovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty jsou účtovány ve výkazu úplného výsledku hospodaření v rámci výnosů z dividend, jakmile na ně fondu vznikne nárok.

4.5.2. Obchodní a jiné pohledávky

Obchodní pohledávky jsou částky k úhradě od zákazníků za poskytnuté služby v rámci běžné podnikatelské činnosti. Je-li doba splatnosti kratší než jeden rok (nebo v rámci jednoho provozního cyklu, pokud je delší než jeden rok) jsou klasifikovány jako krátkodobá aktiva. Pokud ne, vykazují se jako dlouhodobá aktiva.

Obchodní pohledávky se prvotně vykazují v reálné hodnotě a následně jsou oceňovány naběhlou hodnotou s použitím metody efektivní úrokové sazby a sníženy o opravné položky, která představuje aproximaci jejich reálné hodnoty.

Fond odúčtuje pohledávku, pokud jsou vyčerpána smluvní práva k peněžním tokům plynoucím z pohledávky nebo pokud je pohledávka převedena, prodána na jiný subjekt a tím také většina všech rizik a prospěchů spojených s vlastnictvím pohledávky.

Úvěry a jiné pohledávky s pevně stanovenými nebo určitelnými platbami, které nejsou kótované na aktivním trhu, se klasifikují jako úvěry a pohledávky. Úvěry a pohledávky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně se oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry po zohlednění jakékoli ztráty ze snížení hodnoty (IFRS 9). Výnosové úroky se vykazují pomocí vypočtené efektivní úrokové míry ve výsledku hospodaření s výjimkou krátkodobých pohledávek, u nichž je případný úrokový výnos nevýznamný. Tyto pohledávky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

4.5.3. Peníze a peněžní ekvivalenty

Za peněžní ekvivalenty se v rámci fondu považuje pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání, pokladniční poukázky a státní dluhopisy se zbytkovou splatností do 3 měsíců. Pokladní hotovost a vklady na požádání jsou oceňovány nominální hodnotou, což zároveň představuje reálnou hodnotu. Pokladniční poukázky a státní dluhopisy jsou oceňovány reálnou hodnotou proti nákladům a výnosům.

4.5.4. Finanční závazky v naběhlé hodnotě

Krátkodobé závazky jsou vykazovány v jejich nominální hodnotě, která je považována za hodnotu reálnou. Všechny půjčky a dluhopisy jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě snížené o přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním vykázání je způsob stanovení reálné hodnoty stanoven administrátorem fondu.

Úrokový náklad je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků, u nichž je případný úrokový náklad nevýznamný. Tyto závazky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

4.5.5. Obchodní a jiné závazky

Obchodní závazky jsou závazky zaplatit zboží nebo služby odebrané v rámci běžného podnikání od dodavatelů. Závazky jsou klasifikovány jako krátkodobé závazky v případě, že jsou splatné do jednoho roku (nebo v rámci jednoho provozního cyklu, pokud je delší než jeden rok). Pokud ne, vykazují se jako dlouhodobé závazky.

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



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

4.6. VLASTNÍ KAPITÁL

Finanční nástroje emitované Fondem jsou uváděny jako vlastní kapitál pouze v rozsahu, v němž nesplňují definici finančního závazku. Fond vydává následující druhy kusových akcií vykazovaných jako kapitál – zakladatelské akcie.

Zakladatelské akcie fondu mají podobu listinného cenného papíru a jsou vydány ve formě na jméno. Hodnota akcií je vyjádřena v českých korunách (CZK).

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

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

Tato klasifikace byla učiněna především na základě toho, že je s investičními akciemi Fondu dle Statutu čl. 13.12 spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu a současně se jednotlivé třídy akcií liší v alokaci fondové 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.

Vydané investiční akcie jsou detailně popsány v bodu 8.12 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup.

Součástí položky Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup (dále jen „Čistá aktiva investorů“, nebo „ČAI“) jsou:

- Investiční akcie s právem na odkup – vklady investorů
- Ostatní úplný výsledek – nerozdělené zisky a ztráty z minulých a aktuálního období vztahující se k investiční činnosti

4.8. REZERVY

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

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

4.9. DANĚ ZE ZISKU

Daňové náklady za účetní období zahrnují splatnou a odloženou daň. Daň se vykazuje ve výkazu zisku a ztráty s výjimkou případů, kdy se vztahuje k položkám vykázaným v ostatním úplném výsledku nebo přímo ve vlastním kapitálu nebo jako součást čisté hodnoty aktiv připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup. V takovém případě se daň vykazuje rovněž v ostatním úplném výsledku nebo ve vlastním kapitálu nebo jako součást čisté hodnoty aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup.



Daň z příjmů se vypočte v souladu s příslušnými právními předpisy na základě zisku vykázaného ve výkazu o úplném výsledku dle národních účetních standardů po úpravách pro daňové účely. Fond vykáže v běžném účetním období náklad na splatnou daň proti rezervě, pokud ještě není připraveno daňové přiznání. Pokud fond má přiznání připravené, vykáže splatnou daň ve výkazu o finanční situaci jako závazek.

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

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně kompenzovány, pokud existuje ze zákona vymahatelné právo kompenzace krátkodobých daňových pohledávek proti krátkodobým daňovým závazkům a pokud se tyto odložené daňové pohledávky a závazky týkají daně z příjmů vyměřené stejným finančním úřadem v případě, že existuje záměr čisté úhrady zůstatků.

4.10. VÝPŮJČNÍ NÁKLADY

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

Výpůjční náklady vztahující se k výpůjčkám učiněným specificky za účelem pořízení aktiva jsou aktivována pouze do hodnoty daného aktiva. Výpůjční náklady přímo nepřidatelné jsou rozpočítány váženým průměrem na výdaje na tato aktiva.

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

4.11. VÝNOSY

Výnosy z investičního majetku (z provozní činnosti) zahrnují tržby, které se vztahují k hlavní činnosti, tj. k činnosti, pro kterou byl fond založen.

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

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

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



4.11.1. UZNÁNÍ VÝNOSŮ

Výnosy jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokové protihodnoty a představují částky nárokové Fondem za dodané zboží/výrobky a služby poskytnuté v běžné podnikatelské činnosti. Výnosy jsou sníženy o případné obchodní slevy, výši daně z přidané hodnoty (DPH), atp.

a) Výnosy z prodeje bytových jednotek

Výnosy z prodeje nemovitostí, jsou uznány ve výkazu úplného výsledku v okamžiku, kdy Fond převedl významná rizika a prospěch z vlastnictví na kupujícího a Fond si neponechává další manažerskou angažovanost v míře obvykle spojované s vlastnictvím, ani skutečnou kontrolu nad prodaným zbožím/výrobkem. Do té doby jsou všechny peněžní prostředky uhrazené kupujícím (klientem) zachyceny jako závazek.

b) Úrokové výnosy

Úrokové výnosy jsou uznány v čase a jejich výše stanovena z nesplacené jistiny pomocí efektivní úrokové míry. Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty dluhového nástroje a alokace úrokového výnosu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje předpokládanou výši budoucích peněžních příjmů po očekávanou dobu trvání dluhového nástroje, na jejich čistou zůstatkovou hodnotu k okamžiku prvotního vykázání.

Výnosy a náklady se vykazují na základě efektivní úrokové míry dluhových nástrojů, kromě finančních aktiv a závazků klasifikovaných jako v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty.

5. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH

Při přípravě 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.

5.1. 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.

5.2. 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.

5.3. 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 připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup“.

Tato klasifikace byla učiněna především na základě toho, že je s investičními akciemi Fondu dle Statutu čl. 13.12 spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu a současně se jednotlivé třídy akcií liší v alokaci fondové 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 odchýlení 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.

5.4. OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ URČENÝCH K PRODEJI PRO ÚČELY VÝPOČTU FONDOVÉHO KAPITÁLU Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI VE SMYSLU ZISIF

Fond investuje do nemovitostních projektů s následným rozprodejem na koncové zákazníky. Tato investice se v momentu pořízení oceňuje na úrovni svých pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění se zahrnou i vedlejší náklady spojené s jejím pořízením. Investice do dosud neprodaných nemovitostí se v souladu se statutem Fondu přecení na reálnou hodnotu, a to vždy ke konci každého kalendářního roku, přičemž takto určená hodnota se považuje za reálnou hodnotu nemovitostí pro období od posledního dne kalendářního roku do dne předcházejícímu dni dalšího stanovení reálné hodnoty nemovitostí.

Na výše uvedený majetek Fondu jakožto rozpracovaného projektu účetní jednotka aplikovala standard IAS 2 Zásoby, neboť se již od samého počátku jedná o aktiva držena za účelem prodeje. Ke dni této účetní závěrky došlo k přecenění neprodaných nemovitostí na reálnou hodnotu pro určení fondového kapitálu dle § 191 odst. 1 ZISIF, kdy Fond aplikoval toto ocenění reálnou hodnotu na základě § 196 ZISIF a skutečností, podle něž se majetek a dluhy investičního fondu z investiční činnosti se oceňují reálnou hodnotou.

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.

Ocenění na reálnou hodnotu bylo provedeno nezávislým znalcem pomocí metody tržního porovnání. Principem této metody je porovnání oceňovaného předmětu se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Jde tedy o to, že racionální kupující je ochoten zaplatit za daný předmět



pouze tolik, za kolik se běžně prodává na trhu. Tento metodický předpoklad splňují aktualizované cenové mapy vycházející z realizovaných prodejů.

5.5. OCENĚNÍ FINANČNÍCH AKTIV NA REÁLNOU HODNOTU DO ZISKU NEBO ZTRÁTY

Fond splňuje podmínky Investiční jednotky dle IFRS a není tedy povinen sestavovat konsolidovanou účetní závěrka a své investice do dceřiných společností oceňuje jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Tato investice se v momentu pořízení oceňuje na úrovni svých pořizovacích nákladů. Investice se v souladu se statutem fondu přecení na reálnou hodnotu, a to vždy ke konci každého kalendářního roku, přičemž takto určená hodnota se považuje za reálnou hodnotu pro období od posledního dne kalendářního roku do dne předcházejícímu dni dalšího stanovení reálné hodnoty, nebo v případě mimořádného ocenění. Mimořádné ocenění se zpracuje v případě náhlé změny okolností ovlivňující cenu Účástí v majetku fondu a na žádost akcionářů provede administrátor ocenění reflektující aktuální okolnosti ovlivňující cenu majetku fondu.

Nejlepším dokladem reálné hodnoty jsou tržní ceny kotované na aktivním trhu. Pokud jsou takové ceny k dispozici, používají se pro stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku (**úroveň 1** hierarchie stanovení reálné hodnoty).

V případě, že je za účelem stanovení hodnoty použita tržní kotace, nicméně z důvodu omezené likvidity nelze trh považovat za aktivní (na základě dostupných ukazatelů likvidity trhu), je nástroj klasifikován jako spadající do **úrovně 2**.

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjistitelné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjistitelné, je nástroj klasifikován v rámci **úrovně 2** hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na **úrovni 2** obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjistitelných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjistitelné. Je-li určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci **úrovně 3** hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na **úrovni 3** se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu apod.) a posouzení administrátora.

Aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

Pozice v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjistitelné. Mezi aktiva, která jsou oceňována reálnou hodnotou v rámci úrovně 3, se řadí ostatní dlouhodobá finanční aktiva a pasiva.

Majetkové účasti a ostatní investiční aktiva, pohledávky a pasiva oceňované reálnou hodnotou proti ziskům nebo ztrátám jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjistitelná.

Pro stanovení reálné hodnoty byl použit majetkový způsob ocenění. Majetkový způsob ocenění je založen na statickém pojetí. Jedná se o ocenění jednotlivých složek majetku a dluhů společnosti. Hodnota společnosti se získá jako součet hodnot všeho jejího majetku, od něhož se odečte hodnota dluhů.



6. PRVNÍ PŘIJETÍ IFRS

Účetní závěrka za rok 2019 je první účetní závěrkou Fondu sestavenou v souladu s IFRS.

Účetní jednotka zveřejnila srovnatelné údaje vykázané v této účetní závěrce za rok 2017 a 2018.

Při přípravě počáteční rozvahy podle IFRS upravila společnost částky původně vykázané v účetní závěrce sestavené v souladu se všeobecně uznávanými účetními zásadami platnými v České republice (CZ GAAP).

Rozhodnutí učiněná při prvním uplatnění přijetí IFRS:

Možnost výjimek při prvním uplatnění IFRS:

Dobrovolné výjimky Fond neuplatnil.

Povinné výjimky z IFRS:

Výjimka pro odhady.

Odhady podle IFRS k 1. lednu 2017 jsou stejné jako odhady provedené k tomuto datu v souladu s CZ GAAP.

Sesouhlasení CZ GAAP s IFRS

Sesouhlasení vlastního kapitálu Fondu:

V tis. Kč	K 31. prosinci 2018	K 1. lednu 2018
Vlastní kapitál dle CZ GAAP z investiční činnosti	104 473	29 708
Oceňovací rozdíl z přecenění investic do obchodních podílů k 1. 1. 2018	0	0
- Oceňovací rozdíl	1 222	1 222
- Hospodářský výsledek	-1 222	-1 222
Oceňovací rozdíl z přecenění investic do obchodních podílů k 31. 12. 2018	0	0
- Oceňovací rozdíl	-36 979	
- Hospodářský výsledek	36 979	
Re-klasifikace dlouhodobého majetku do zásob k 1. 1. 2018	-16 510	-16 510
- Oceňovací rozdíl	-18 074	-18 074
- Aktivace výpůjčních nákladů	660	660
- Zrušení odložené daně z přecenění	904	904
Re-klasifikace dlouhodobého majetku do zásob k 31. 12. 2018	-9 995	0
- Oceňovací rozdíl	-12 196	
- Aktivace výpůjčních nákladů	2 842	
- Zrušení odložené daně z přecenění	647	
- Vyřazení výpůjčních nákladů prodaných zásob	-1 288	
Re-klasifikace ztráty/zisku na držitele dosud nevydaných investičních akcií	0	0
- Oceňovací rozdíl	-185	
- Hospodářský výsledek	185	
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií s právem na odkup	77 968	13 198



Souhlasení Úplného hospodářského výsledku po zdanění za rok 2018:

	2018
Hospodářský výsledek za účetní období po zdanění dle CZ GAAP	14 005
Oceňovací rozdíl z přecenění investic do obchodních podílů k 31. 12. 2019	36 979
- Oceňovací rozdíl	36 979
Re-klasifikace dlouhodobého majetku do zásob	2 231
- Aktivace výpůjčních nákladů	2 842
- Vyřazení výpůjčních nákladů prodaných zásob	-1 288
- Odložená daň z přechodných rozdílů	677
Re-klasifikace ztráty/zisku na držitele dosud nevydaných investičních akcií	185
Úplný hospodářský výsledek za účetní období po zdanění	53 400

Souhlasení Výkazu peněžních toků za rok 2019:

Přechod z CZ GAAP na IFRS neměl žádný dopad na vykazované peněžní toky generované Fondem. Položky odsouhlasení mezi výkazy podle CZ GAAP a výkazy podle IFRS nemají žádný čistý dopad na generované peněžní toky.

Komentář k souhlasení CZ GAAP a IFRS

Investice do obchodních společností

Fond své investice do obchodních společností přeceňuje na reálnou hodnotou. CZ GAAP umožňuje účtovat přecenění investic do obchodních společností do vlastního kapitálu Fondu. V rámci IFRS je však tato investice zařazena do Finančních aktiv přeceňovaných na reálnou hodnotu do zisku nebo ztráty. Z tohoto důvodu došlo k re-klasifikaci přecenění k 1. lednu 2019 z vlastního kapitálu do zisku nebo ztráty.

Zásoby

Investiční fond podle CZ GAAP vykazoval své investice do nemovitostí jako dlouhodobý majetek, který byl v souladu se statutem fondu přeceňován na reálnou hodnotu. V rámci IFRS jsou však tyto investice zařazeny v majetku jako zásoby. Z tohoto důvodu došlo k 1. lednu 2019 k re-klasifikování majetku do zásob a byly provedeny následující úpravy související s touto změnou:

- Zrušení přecenění související s dlouhodobým majetkem, tj. zásoby jsou evidovány v pořizovacích cenách
- Aktivace výpůjčních nákladů související se zásobami
- Zrušení odložené daně z přecenění dlouhodobého majetku

Čistá aktiva přiřaditelná investičním akciím s právem na odkup

Fond na základě práv a povinností spojených s držením investičních akcií klasifikoval podle IFRS investiční akcie jako finanční závazek vykazovaný jako „Čistá aktiva připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup“. V rámci CZ GAAP jsou emitované investiční akcie vykazovány jako vlastní kapitál. Z tohoto důvodu došlo k re-klasifikaci vlastního kapitálu na finanční závazek.

Současně ztráta/zisk na držitele dosud nevydaných akcií byla dle CZ GAAP vykazována jako snížení/zvýšení vlastního kapitálu. Vzhledem k tomu, že jsou dle IFRS investiční akcie vykázány jako závazek, došlo k re-klasifikaci ztráty/zisku do zisku nebo ztráty.



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 Společnosti, které 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:

31. prosince 2019	Bytové a nebytové domy	Finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	Ostatní	Celkem
Zisk/ztráta z prodeje nemovitostí	14 535	-	-	14 535
Změna reálné hodnoty finančních aktiv	-	15 952	-	15 952
Zisk/ztráta z prodeje finančních aktiv	-	6 274	-	6 274
Tržby z poskytovaných služeb	1 829	-	-	1 829
Správní a všeobecné náklady	-28	-	-4 692	-4 720
Ostatní provozní náklady	-627	-	-455	-1 082
Úrokové výnosy	-	4 108	-	4 108
Úrokové náklady	-	-	-444	-444
Ostatní finanční náklady	-	-	-38	-38
Ostatní finanční výnosy	-	-	635	635
Osobní náklady na zaměstnance	-	-	-32	-32
Ztráty ze snížení hodnoty aktiv	-	-5 193	-	-5 193
Odpis pohledávek	-334	-	-	-334
Zisk před zdaněním	15 375	21 141	- 5026	31 490
Daň ze zisku	-816	-205	95	-926
Zisk/Ztráta po zdanění	14 559	20 936	-4 931	30 564
Ztráta/Zisk na držitele dosud nevydaných investičních akcií	-	-	1 178	1 178
Zisk/Ztráta z pokračující činnosti po zdanění	14 559	20 936	-3 753	31 742
Ostatní úplný výsledek				-
Celkový úplný výsledek za rok	14 559	20 936	-3 753	31 742
Aktiva	83 007	120 056	28 750	231 813
Závazky	31 269	205	48 879	80 353



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 k datu účetní závěrky, tj. 31. 12. přeceňovány na reálnou hodnotu.

Společnost	IČO	Země působení	Podíl	Investice v tis. Kč		
				2019	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 epsilon s.r.o.	073 60 347	ČR	100 %	10	0	-10
SPILBERK SPV zéta s.r.o.	073 60 371	ČR	100 %	10	0	-10
SPILBERK SPV éta s.r.o.	083 68 660	ČR	100 %	10	0	-10
SPILBERK SPV théta s.r.o.	083 68 767	ČR	100 %	10	184	174
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
CELKEM				6 955	58 664	51 709



Společnost	IČO	Země působení	Podíl	Investice v tis. Kč		
				Pořizovací hodnota	Reálná hodnota	Přecenění
SPILBERK SPV alfa s.r.o.	018 89 818	ČR	100 %	4 310	31 705	27 395
SPILBERK SPV beta s.r.o.	018 90 409	ČR	100 %	2 555	4 408	1 853
SPILBERK SPV gama s.r.o.	058 06 879	ČR	100 %	10	7	-3
SPILBERK SPV Polní s.r.o.	065 21 631	ČR	100 %	1 310	7 836	6 526
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	8	-2
SPILBERK SPV epsilon s.r.o.	073 60 347	ČR	100 %	10	9	-1
SPILBERK SPV zéta s.r.o.	073 60 371	ČR	100 %	10	9	-1
CELKEM				8 225	43 982	35 757

V roce 2019 došlo k založení společností SPILBERK SPV ióta, s. r. o., SPILBERK SPV éta, s. r. o., SPILBERK SPV théta, s. r. o. a SPILBERK SPV kappa, s. r. o. Dále došlo k prodeji SPV Polní, s. r. o. se ziskem ve výši 6 190 tis. Kč.

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. V roce 2019 došlo k re-klasifikaci úvěrů, které jsou splatné do 31. 12. 2020, z dlouhodobých na krátkodobé.

Příslušenství k úvěrům je splatné spolu s jistinou. Úvěry a zápůjčky jsou poskytnuty v rámci spřízněných stran za účelem získání úrokových výnosů a na financování jejich běžné provozní činnosti.

Ve sledovaném období došlo k čerpání úvěrů v celkové výši 66 900 tis. Kč. Ve sledovaném období došlo ke splacení úvěrů včetně jistiny v celkové výši 26 361 tis. Kč.

V roce 2019 došlo k zaúčtování opravné položky k pohledávkám u projektů, které se ke konci roku evidují záporný vlastní kapitál. Opravné položky nebyly vytvořeny k pohledávkám u projektů, které budou součástí přeměny – fúze sloučením realizované v k 1. 1. 2020.



Krátkodobé

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám	8 063	21 856	8 553
Úvěry a půjčky poskytnuté třetím stranám	-	-	-
Celkem	8 063	21 856	8 553

Dlouhodobé

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám	58 440	-	-
Úvěry a půjčky poskytnuté třetím stranám	-	-	-
Celkem	58 440	-	-
Snížení hodnoty pohledávek k poskytnutým úvěrům a zápůjčkám	-5 111	-	-
Celkem	53 329	-	-

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 byli převzaty fondem při nákupu nemovitosti a není záměrem tyto nemovitosti dlouhodobě pronajímat.

K datu účetní závěrky byli zásoby testovány na čistou realizovatelnou hodnotu a nebylo shledáno snížení pod hodnoty pod úroveň nákladů.

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	31. 12. 2019	31. 12. 2018	31.12.2017
Pořizovací cena včetně vedlejších pořizovacích nákladů	80 694	68 153	29 550
Zásoby celkem	80 694	68 153	29 550

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.

Společnost eviduje pohledávky z obchodních vztahů v celkové hodnotě 7 703 tis. Kč z toho jsou pohledávky po splatnosti v celkové hodnotě 208 tis. Kč. K pohledávkám po splatnosti byly vytvořeny opravné položky v celkové výši 82 tis. Kč.



Krátkodobé

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Pohledávky z obchodních vztahů za třetími osobami	-	-	-
Pohledávky z prodeje bytů	1 540	-	-
Pohledávky z nájmu	208	389	59
Pohledávky za akcionáři	5 400	-	-
Ostatní pohledávky	637	413	1 237
Náklady příštích období	10	-	-
Celkem	7 795	802	1 296
Snížení hodnoty pohledávek z obchodních vztahů za třetími stranami	-82	-	-
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky celkem	7 713	802	1 296

Pohledávky za akcionáři představují vyplacené zálohy vyplývající z žádosti o odkup investičních akcií. Po realizaci odkupu investičních akcií dojde k zápočtu poskytnutých záloh.

8.5. 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.

8.6. VLASTNÍ KAPITÁL

K 31. 12. 2019 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.

8.7. EMITOVANÉ DLUHOPISY

V roce 2019 došlo k emisi dluhopisů v objemu 30 000 tis. Kč s pevnou úrokovou sazbou 6 % p. a. 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, které budou vyplaceny v roce 2020.

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018	31.12.2017
Emitované dluhopisy – jistina	29 919	-	-
Emitované dluhopisy – naběhlý úrok	450	-	-
Celkem	30 369	-	-
Krátkodobá část dluhopisů	29 919	-	-
Dlouhodobá část dluhopisů	450	-	-



8.8. PŘIJATÉ ÚVĚRY A ZÁPŮJČKY

V roce 2019 došlo k předčasnému splacení úvěrů přijatých od společnosti J&T v celkové výši 43 000 tis. Kč. Ve sledovaném období došlo u úvěrů, které jsou splatné k 31. 12. 2020 k re-klasifikaci z dlouhodobých úvěrů na krátkodobé.

Dlouhodobé

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018	31.12.2017
Úvěry a půjčky přijaté od spřízněných stran	-	-	1 089
Úvěry a půjčky přijaté od třetích stran	-	56 000	11 000
Celkem	-	56 000	12 089

Krátkodobé

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018	31.12.2017
Úvěry a půjčky přijaté od spřízněných stran	-	-	-
Úvěry a půjčky přijaté od třetích stran	13 000	-	-
Celkem	13 000	-	-

8.9. 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	31. 12. 2019	31. 12. 2018	31.12.2017
Závazky z obchodních vztahů za třetími stranami	7 628	2 904	2 743
Přijaté zálohy na prodeje bytů	17 327	-	-
Ostatní závazky za třetími stranami	126	495	21 001
Dohadné položky pasivní	318	1 281	139
Krátkodobé závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky celkem	25 399	4 680	23 883

8.10. DAŇOVÉ ZÁVAZKY

V roce 2019 fond uhradil zálohy na daň z příjmů právnických osob ve výši 437 tis. Kč. Zaplacené zálohy byly poníženy o vytvořenou rezervu na daň z příjmů právnických osob ve výši 688 tis. Kč. Vzhledem k tomu, že daňová povinnost převyšuje daňovou povinnost byl ve výkazu o finanční situaci vykázán závazek za Finančním úřadem.

K 31. 12. 2019 fond vykazuje závazek za Finančním úřadem z titulu Daně z přidané hodnoty v celkové výši 1 560 tis. Kč.

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 31.12. 2019 fond eviduje úpisy investičních akcií ve výši 11 136 tis. Kč a všechny úpisy se vztahují k prioritním investičním akciím. K 31. 12. 2018 fond evidoval úpisy investičních akcií ve výši 10 795 tis. Kč.



K 31. 12. 2019 byl zaúčtován dohad na dosud nevydané investiční akcie ve výši 1 361 tis. Kč, který představuje ztrátu/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 skutečně 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 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 společnost 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	2019	2018
Hodnota investiční akcie PIA	1,3578	1,2648
Hodnota investiční akcie VIA	22,1901	16,1797
Počet investičních akcií PIA na začátku období	20 747 104	-
Počet emitovaných investičních akcií PIA v období	32 402 353	20 747 104
Počet odkoupených investičních akcií PIA v období	-	-
Počet investičních akcií PIA na konci období	53 149 457	20 747 104
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	-	-
Počet investičních akcií VIA na konci období	4 835 199	4 835 199

9. KOMENTÁŘE K VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

9.1. ZISK/ZTRÁTA Z PRODEJE NEMOVITOSTÍ

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018	31.12.2017
Tržby z prodeje bytových jednotek	44 805	54 535	-
Náklady na prodané bytové jednotky	-30 270	-37 110	-
Celkem	14 535	17 425	-

9.2. ZMĚNA REÁLNÉ HODNOTY FINANČNÍCH AKTIV

Vzhledem k tomu, že fond oceňuje své investice do obchodních podílů jako finančních aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty, jsou oceňovací rozdíly z přecenění obchodních podílů zahrnuté do úplné výsledku hospodaření.

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018	31.12.2017
Přecenění obchodních podílů	15 952	36 979	-1 222
Celkem	15 952	36 979	-1 222

9.3. ZISK/ZTRÁTA Z PRODEJE FINANČNÍCH AKTIV

Zisk z prodeje finančních aktiv ve výši 6 274 tis. Kč představuje zisk ve výši 6 190 tis. Kč z prodeje obchodní společnosti SPILBERK SPV Polní, s. r. o. a zisk ve výši 84 tis. Kč z postoupení pohledávek.

9.4. 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.

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018	31.12.2017
tržby z poskytovaných služeb - nájemné	1 829	2 448	419
Celkem	1 829	2 448	419



9.5. 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.

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

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018	31.12.2017
Náklady na odměny statutárního auditu	158	60	60
z toho:			
- Náklady na povinný audit účetní závěrky	158	60	60
Právní a notářské služby	-	39	55
Odměna za výkon obhospodařování	2 307	1 772	710
Služby depozitáře	576	393	276
Poradenství	-	-	24
Ostatní nedaňové náklady	3		
Ostatní správní náklady	1 676	665	983
Celkem	4 720	2 929	2 108

9.6. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018	31.12.2017
Ostatní provozní náklady	1 082	425	942
Celkem	1 082	425	942

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

9.7. ÚROKOVÉ VÝNOSY A NÁKLADY

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

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018	31.12.2017
Úrokové náklady – úvěry a zápůjčky	-	-805	-131
Úrokové náklady – dluhopisy	-444	-	-
Úrokový výnosy – úvěry a zápůjčky	4 108	1 402	877
Celkem	3 664	597	746



9.8. OSTATNÍ FINANČNÍ NÁKLADY A VÝNOSY

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018	31.12.2017
Ostatní finanční náklady	-38	-425	-58
Ostatní finanční výnosy	635	262	-
Celkem	597	-163	-58

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.

9.9. OSOBNÍ NÁKLADY NA ZAMĚSTNANCE

Mzdy a odměny

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018	31.12.2017
Mzdové náklady	24	-	-
Sociální a zdravotní pojištění	8	-	-
Celkem	32	-	-

Mzdové náklady tvoří jednorázová odměna členům výboru pro audit.

9.10. ZTRÁTY ZE SNÍŽENÍ HODNOTY POHLEDÁVKY A ODPIS POHLEDÁVEK

Společnost eviduje pohledávky z obchodních vztahů po splatnosti v celkové hodnotě 208 tis. Kč. K pohledávkám po splatnosti byly vytvořeny opravné položky v celkové výši 82 tis. Kč. Dále byla vytvořena opravná položka ve výši 5 111 tis. Kč k poskytnutému úvěru SPV delta ve výši záporného VK této společnosti.

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018	31.12.2017
Vytvořené opravné položky	5 193	-	-
Zrušené opravné položky	-	-	-
Odpis pohledávek	334	-	-
Celkem	5 527	-	-

9.11. DANĚ ZE ZISKU

Daň ze zisku vykázaná ve výsledku hospodaření

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Splatná daň běžného roku zaúčtovaná do nákladů	688	668
Splatná daň minulého roku zaúčtovaná do nákladů	239	-
Odložená daň zaúčtovaná do nákladů v běžném roce	-	-
Celkem	927	668

Splatná daň

Splatná daň je v roce 2019 kalkulována z daňového zisku Fondu, který je zdaňován daňovou sazbou ve výši 5 % s ohledem na statut veřejně obchodované investiční společnosti. Splatná daň v roce 2018 byla začátkem roku kalkulována se sazbou 19 % a od 3/2018 splňoval definici základního investičního fondu a splatná daň byla kalkulována se sazbou 5 %.



9.12.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	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Zrušení ztráty/zisku z minulého období	-185	-
Zisk/ztráta aktuálního období	1 363	185
Celkem	1 178	185

10. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

SPILBERK SPV gama s.r.o.

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

SPILBERK SPV delta s.r.o.

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.)	-	965 096 Kč
CELKEM	-	13 965 096 Kč

SPILBERK SPV epsilon s.r.o.

Popis transakce	Hodnota transakce	Výše pohledávky
Smlouva o úvěru ze dne 15. 5. 2019	7 600 000 Kč	7 600 000 Kč
Naběhlé úroky ke smlouvě o úvěru ze dne 15.5. 2019 (úroková sazba 9 % p. a.)	-	424 849 Kč
CELKEM	-	8 024 849 Kč

SPILBERK SPV zéta s.r.o.

Popis transakce	Hodnota transakce	Výše pohledávky
Smlouva o úvěru ze dne 22. 8. 2019	28 000 000 Kč	17 000 000 Kč
Naběhlé úroky ke smlouvě o úvěru ze dne 22. 8. 2019 (úroková sazba 9 % p. a.)	-	473 301 Kč
CELKEM	-	17 473 301 Kč

SPILBERK SPV théta s.r.o.

Popis transakce	Hodnota transakce	Výše pohledávky
Smlouva o úvěru ze dne 20. 9. 2019	27 000 000 Kč	20 500 000 Kč
Naběhlé úroky ke smlouvě o úvěru ze dne 20. 9. 2019 (úroková sazba 9 % p. a.)	-	441 863 Kč
CELKEM	-	20 941 863 Kč



SPILBERK SPV éta s.r.o.

Popis transakce	Hodnota transakce	Výše pohledávky
Smlouva o úvěru ze dne 18. 11. 2019	15 600 000 Kč	6 000 000 Kč
Naběhlé úroky ke smlouvě o úvěru ze dne 18. 11. 2019 (úroková sazba 9 % p. a.)	-	59 178 Kč
CELKEM	-	6 059 178 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 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 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		110 376	42,2%
obchodní podíly	tržní		58 664	22,4%
Půjčky a úvěry spřízněným stranám	kreditní, tržní		61 392	23,5%
Peníze a peněžní ekvivalenty investiční	kreditní	ČSOB, JT	23 350	8,9%
Obchodní a jiné pohledávky	kreditní, tržní		7 703	2,9%
Náklady a příjmy příštích období			10	0,0%
			261 495	100,0%

12.3. Kreditní riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Celkem
Standartní	61 392	7 703	23 350	92 445
Po splatnosti				
Přesmlouvané				
Ztrátové				
Celkem	61 392	7 703	23 350	92 445

12.4. Likviditní riziko – splatnost pasiv

Bez finančních derivátů v tis. Kč

	<1 Y	1 – 5 Y	>5 Y	Celkem
Pevný kupon	51 477	29 919	0	81 396
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	110 376*15%	16 556	-
obchodní podíly	58 664*15%	8 800	-
úrokové riziko úvěrů	61 392*1%	614	-

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

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

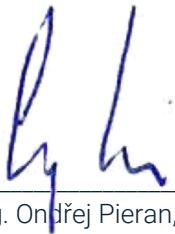
Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí. Obhospodařovatel fondu pečlivě monitoruje situaci a hledá způsoby, jak minimalizovat dopad této pandemie na činnost fondu.

Do data schválení této výroční zprávy a účetní závěrky nedošlo k žádným zásadním negativním skutečnostem, které by měly vliv na hospodaření fondu ve významném rozsahu. Fond je ve vynikající ekonomické kondici, nečerpá vysoké úvěry od bankovního sektoru a k financování své činnosti využívá zejména vlastní zdroje a zdroje akcionářů. Výsledky za uplynulé období roku 2020 jsou srovnatelné s výsledky roku 2019. I přes tuto skutečnost jsou přijímána opatření související s ochranou před COVID-19. Byly pozastaveny na přechodnou dobu nové investice a též nebudou čerpány žádné nové úvěry, které v současné době za stávající situace nejsou ani potřeba. Protože se situace neustále vyvíjí, obhospodařovatel není v současné době schopné spolehlivě kvantifikovat potenciální dopady těchto událostí na fond a jeho dceřiné společnosti. Přesnější dopady COVID-19 na bude možné identifikovat až ve druhé polovině roku 2020, a to především jako důsledky státních zásahů vyplývajících z nouzového stavu. Jakýkoliv negativní vliv, respektive ztráty, zahrne fond do účetní závěrky v roce 2020.

S ohledem i na výše uvedené obhospodařovatel zvážil potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a dospěl k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad neomezené doby trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2019 zpracována za předpokladu, že fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti. Lze však důvodně očekávat, že výše uvedená situace ovlivní v průběhu účetního období roku 2020 reálnou hodnotu majetku a dluhů fondu.

Žádné další významné události po datu účetní závěrky nenastaly.

V Praze dne 23. 4. 2020



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



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

Zpráva o vztazích za účetní období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

1. Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK)

Osoba ovládaná

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

IČO: **051 94 148**

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

Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK

Ovládaná osoba je autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle § 82 odst. 1 ZOK. Jejím cílem je naplňování investiční strategie určené ve statutu ovládané osoby. Společnost je obhospodařovaná společností AVANT investiční společnost, a.s. ve smyslu § 9 odst. 1 ZISIF.

Osoby ovládající

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

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

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

<p>Sídlo: Jaselská 206/27, Veverří, 602 00 Brno IČO: 07360371 Způsob ovládaní: 100% přímý podíl ovládané osoby</p> <p>Obchodní firma: SPILBERK SPV epsilon s.r.o. Sídlo: Jaselská 206/27, Veverří, 602 00 Brno IČO: 07360347 Způsob ovládaní: 100% přímý podíl ovládané osoby</p> <p>Obchodní firma: SPILBERK SPV ióta s.r.o. Sídlo: Jaselská 206/27, Veverří, 602 00 Brno IČO: 08368759 Způsob ovládaní: 100% přímý podíl ovládané osoby</p>	<p>Sídlo: Jaselská 206/27, Veverří, 602 00 Brno IČO: 07360321 Způsob ovládaní: 100% přímý podíl ovládané osoby</p> <p>Obchodní firma: SPILBERK SPV kappa s.r.o. Sídlo: Jaselská 206/27, Veverří, 602 00 Brno IČO: 08369275 Způsob ovládaní: 100% přímý podíl ovládané osoby</p> <p>Obchodní firma: SPILBERK SPV théta s.r.o. Sídlo: Jaselská 206/27, Veverří, 602 00 Brno IČO: 08368767 Způsob ovládaní: 100% přímý podíl ovládané osoby</p>
<p>Obchodní firma: SPILBERK SPV éta s.r.o. Sídlo: Jaselská 206/27, Veverří, 602 00 Brno IČO: 08368660 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby</p>	<p>Obchodní firma: SPILBERK PROPERTY s.r.o. Sídlo: Jaselská 206/27, Veverří, 602 00 Brno IČO: 5328284 Způsob ovládaní: 100% přímý podíl ovládajících osob (50 % Robert Sedláček, 50 % Martin Pěňčík)</p>
<p>Obchodní firma: Aeria s.r.o. Sídlo: Jaselská 206/27, Veverří, 602 00 Brno IČO: 27702553 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládající osoby Mgr. Robert Sedláček</p>	<p>Obchodní firma: ABC PROCURO s.r.o. Sídlo: Jaselská 206/27, Veverří, 602 00 Brno IČO: 29294304 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládající osoby Mgr. Robert Sedláček</p>
<p>Obchodní firma: Bytové družstvo G55 Sídlo: Jaselská 206/27, Veverří, 602 00 Brno IČO: 08412308 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládající osoby Mgr. Robert Sedláček</p>	<p>Obchodní firma: Sygnex Development s.r.o. Sídlo: Kubičkova 1115/8, Bystrc, 635 00 Brno IČO: 05753210 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládající osoby Ing. Martin Pěňčík</p>
<p>Obchodní firma: it2b s.r.o. Sídlo: Brno - Královo Pole, Křižíkova 2697/70, PSČ 61200 IČO: 26970261 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládající osoby Ing. Martin Pěňčík</p>	<p>Obchodní firma: TransContinental Cargo Logistics s.r.o. Sídlo: Osadní 799/26, Holešovice, 170 00 Praha 7 IČO: 24223336 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládající osoby Ing. Martin Pěňčík</p>

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

Protistrana	Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené	
Ing. Pěnčík	Martin	SPILBERK IF	Smlouva o zápůjčce	24.01.2018	Zápůjčka	Bez protiplnění
Mgr. Sedláček	Robert	SPILBERK IF	Smlouva o zápůjčce	10.01.2018	Zápůjčka	Bez protiplnění
Mgr. Sedláček	Robert	SPILBERK IF	Smlouva o zápůjčce	06.02.2018	Zápůjčka	Bez protiplnění
Ing. Pěnčík	Martin	SPILBERK IF	Dod. č. 1 Smlouvy o postoupení pohledávek	27.12.2018	Bez protiplnění	Bez protiplnění
Mgr. Sedláček	Robert	SPILBERK IF	Dod. č. 1 Smlouvy o postoupení pohledávek	27.12.2018	Bez protiplnění	Bez protiplnění

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

Protistrana	Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené	
Ing. Pěnčík	Martin		Kupní smlouva	31.03.2017	Kupní cena	Nemovitost
Ing. Pěnčík	Martin		Smlouva o zápůjčce	20.04.2017	Bez protiplnění	Zápůjčka
Ing. Pěnčík	Martin		Smlouva o postoupení pohledávek	14.10.2017	Kupní cena	Pohledávka
Ing. Pěnčík	Martin	SPILBERK SPV alfa s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	31.10.2017	Bez protiplnění	Zápůjčka
Ing. Pěnčík	Martin	SPILBERK SPV beta s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	20.02.2017	Bez protiplnění	Zápůjčka
Mgr. Sedláček	Robert		Kupní smlouva	21.09.2016	Kupní cena	Nemovitost
Mgr. Sedláček	Robert		Smlouva o zápůjčce	23.03.2017	Bez protiplnění	Zápůjčka
Mgr. Sedláček	Robert		Smlouva o postoupení pohledávek	14.10.2017	Kupní cena	Pohledávka
Mgr. Sedláček	Robert	SPILBERK SPV alfa s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	20.02.2017	Bez protiplnění	Zápůjčka
Mgr. Sedláček	Robert	SPILBERK SPV beta s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	20.02.2017	Bez protiplnění	Zápůjčka
		SPILBERK SPV alfa s.r.o.	Smlouva o úvěru	12.04.2017	Úvěr	Úrok

	SPILBERK SPV alfa s.r.o.	Smlouva o zápočtu pohledávek	14.10.2017	Pohledávka	Pohledávka
	SPILBERK SPV alfa s.r.o.	Smlouva o příplatku mimo základní kapitál	14.10.2017	Příplatek mimo ZK	Podíl
	SPILBERK SPV beta s.r.o.	Smlouva o úvěru	12.04.2017	Úvěr	Úrok
	SPILBERK SPV beta s.r.o.	Dodatek č.1 ke Smlouva o úvěru	27.09.2017	Úvěr	Úrok
	SPILBERK SPV beta s.r.o.	Smlouva o příplatku mimo základní kapitál	14.10.2017	Příplatek mimo ZK	Podíl
	SPILBERK SPV beta s.r.o.	Smlouva o zápočtu pohledávek	14.10.2017	Pohledávka	Pohledávka
Ing. Pěnčík	Martin	Smlouva o zápůjčce	24.01.2018	Zápůjčka	Bez protiplnění
Mgr. Sedláček	Robert	Smlouva o zápůjčce	10.01.2018	Zápůjčka	Bez protiplnění
Mgr. Sedláček	Robert	Smlouva o zápůjčce	06.02.2018	Zápůjčka	Bez protiplnění
Ing. Pěnčík	Martin	Dod. č. 1 Smlouvy o postoupení pohledávek	27.12.2018	Bez protiplnění	Bez protiplnění
	SPILBERK SPV zéta s.r.o.	Smlouva o úvěru	22.8.2019	Úvěr	Úrok
	SPILBERK SPV théta s.r.o.	Smlouva o úvěru	22.8.2019	Úvěr	Úrok
	SPILBERK SPV epsilon s.r.o.	Smlouva o úvěru	15.5. 2019	Úvěr	Úrok
	SPILBERK SPV delta s.r.o.	Smlouva o úvěru	21.8.2018	Úvěr	Úrok
	SPILBERK SPV delta s.r.o.	Smlouva o úvěru Dodatek č. 1	30.11.2018	Úvěr	Úrok
	SPILBERK SPV delta s.r.o.	Smlouva o úvěru Dodatek č. 2	19.3.2019	Úvěr	Úrok
	SPILBERK SPV éta s.r.o.	Smlouva o úvěru	18.11.2019	Úvěr	Úrok

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

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

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

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

Prohlášení statutárního orgánu

Statutární ředitel společnosti tímto prohlašuje, že:

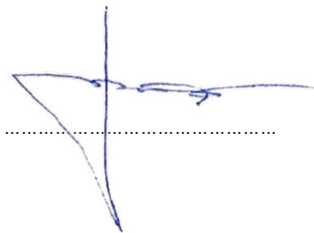
- informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pocházejí z vlastní činnosti představenstva ovládané osoby nebo které si představenstvo ovládané osoby pro tento účel opatřilo z veřejných zdrojů nebo od jiných osob; a
- představenstvu ovládané osoby nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích ovládané osoby a v této zprávě uvedeny nejsou.

Zpracoval: Mgr. Robert Robek

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

Dne: 27. 3. 2020

Podpis:



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

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota / jistina [v tis. CZK]	Reálná hodnota k 31. 12. 2019 [v tis. CZK]
Peněžní prostředky na účtech (investiční + neinvestiční)	23 450	23 450
100% obchodní podíl ve společnosti SPILBERK SPV alfa s.r.o.	10	57 702
100% obchodní podíl ve společnosti SPILBERK SPV beta s.r.o.	10	1 460
Pohledávky z titulu poskytnutého úvěru SPILBERK SPV delta s.r.o.	13 000	13 965
Pohledávky z titulu poskytnutého úvěru SPILBERK SPV epsilon s.r.o.	7 600	8 025
Pohledávky z titulu poskytnutého úvěru SPILBERK SPV zéta s.r.o.	17 000	17 473
Pohledávky z titulu poskytnutého úvěru SPILBERK SPV théta s.r.o.	20 500	20 942
Pohledávky z titulu poskytnutého úvěru SPILBERK SPV éta s.r.o.	6 000	6 059
Residenční objekt Svitavská	6 168	6 632
Residenční objekt Husovická	8 005	13 087
Residenční objekt Erbenova	13 000	14 260
Residenční objekt Pekařská	34 828	15 320
Residenční objekt Křenová	30 347	51 155
Residenční objekt Husovická 17	5 000	5 305

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

Čestné prohlášení člena správní rady
společnosti
SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
(„fond“)
IČO: 051 94 148

V Praze dne 23. 4. 2020

Já, níže podepsaný **Ing. Martin Pěňčík**, nar. 18.4.1979, bytem Teyschlova 1124/29, čestně prohlašuji, že neexistují žádné pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi mnou a fondem nebo jeho dceřinými společnostmi.

Čestně prohlašuji, že jsem za předešlých pět let nebyl odsouzen za podvodný trestný čin, nejsem a nebyl jsem v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací.

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



.....
Ing. Martin Pěňčík

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

Společnost	Angažmá	Trvání angažmá
It2b s.r.o. IČO: 269 70 261	společník	Ano
TransContinental Cargo Logistics s.r.o. IČO : 242 23 336	Člen statutárního orgánu, společník	Ano
Sygnex Development s.r.o. IČO: 292 87 022	Člen statutárního orgánu, společník	Ano
SYGNEX stavební společnost, s.r.o. IČO: 057 12 742	společník	Ano
SPILBERK PROPERTY s.r.o. IČO: 053 28 284	Člen statutárního orgánu, společník	Ano
SPILBERK SPV Pekařská s.r.o. IČO: 065 21 681	Člen statutárního orgánu	Ano
SPILBERK SPV Polní s.r.o. IČO: 065 21 631	Člen statutárního orgánu	Ano
SPILBERK SPV alfa s.r.o. IČO: 018 89 818	Člen statutárního orgánu	Ano
SPILBERK SPV beta s.r.o. IČO: 018 90 409	Člen statutárního orgánu	Ano
SPILBERK SPV gama s.r.o. IČO: 058 06 879	Člen statutárního orgánu	Ano
Společenství vlastníků jednotek Rumiště 6 v Brně IČO: 042 77 651	Člen statutárního orgánu	Ano
Společenství vlastníků jednotek Rumiště 6 v Brně IČO: 042 77 651	Člen statutárního orgánu	Ano
Společenství vlastníků jednotek Pekařská 32 v Brně IČO: 070 11 997	Člen statutárního orgánu	Ano
TOMIDA s.r.o. IČO: 268 86 596	Člen statutárního orgánu, společník	Ne
SPILBERK SPV delta IČO: 07360321	jednatel	Ano
SPILBERK SPV epsilon IČO: 07360347	jednatel	Ano
SPILBERK SPV zéta IČO: 07360371	jednatel	Ano
SPILBERK SPV éta s.r.o. IČO: 08368660	jednatel	Ano
SPILBERK SPV théta s.r.o. IČO: 08368767	jednatel	Ano
SPILBERK SPV ióta s.r.o. IČO: 08368759	jednatel	Ano
SPILBERK SPV kappa s.r.o. IČO: 08369275	jednatel	Ano


Čestné prohlášení člena správní rady
společnosti
SPIILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
(„fond“)
IČO: 051 94 148

V Brně dne 23. 3. 2020

Já, níže podepsaný **Mgr. Robert Sedláček**, nar. 18.7.1978, bytem Merhautova 930/11, 61300 Brno, čestně prohlašuji, že neexistují žádné pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi mnou a fondem nebo jeho dceřinými společnostmi.

Čestně prohlašuji, že jsem za předešlých pět let nebyl odsouzen za podvodný trestný čin, nejsem a nebyl jsem v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací.

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



.....
Mgr. Robert Sedláček

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

Společnost	Angažmá	Trvání angažmá
Aeria s.r.o. IČO: 277 02 553	Jednatel a společník	Ano
ABC PROCURO s.r.o. IČO : 292 94 304	Jednatel a společník	Ano
ŽIDLE, stavební bytové družstvo, družstvo, IČO: 292 74 893	Předseda představenstva	Ano
SPILBERK PROPERTY s.r.o. IČO: 053 28 284	Jednatel a společník	Ano
Bytové družstvo Merhautova 57 - v likvidaci IČO: 024 04 397	Likvidátor	Ano
SPILBERK SPV alfa s.r.o. IČO: 018 89 818	Jednatel	Ano
SPILBERK SPV beta s.r.o. IČO: 018 90 409	Jednatel	Ano
SPILBERK SPV gama s.r.o. IČO: 058 06 879	Jednatel	Ano
SPILBERK SPV Polní s.r.o. IČO: 065 21 631	Jednatel	Ano
SPILBERK SPV Pekařská s.r.o. IČO: 065 21 681	Jednatel	Ano
Společenství vlastníků jednotek pro dům Merhautova 930/11, Brno IČO 28296036	Místopředseda výboru	Ano
Společenství vlastníků jednotek Husovická 5 v Brně IČO 05753210	Předseda výboru	Ano
Společenství vlastníků jednotek Pekařská 32 v Brně IČO 07011997	Místopředseda výboru	Ano
SPILBERK SPV delta IČO: 07360321	jednatel	Ano
SPILBERK SPV epsilon IČO: 07360347	jednatel	Ano
SPILBERK SPV éta s.r.o. IČO: 08368660	jednatel	Ano
SPILBERK SPV théta s.r.o. IČO: 08368767	jednatel	Ano
SPILBERK SPV íóta s.r.o. IČO: 08368759	jednatel	Ano
SPILBERK SPV kappa s.r.o. IČO: 08369275	jednatel	Ano
SPILBERK SPV zéta IČO: 07360371	jednatel	Ano

Čestné prohlášení člena pověřeného zmocněnce společnosti

AVANT investiční společnost, a.s.

ve funkci statutárního ředitele společnosti

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

(„fond“)

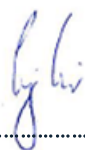
IČO: 051 94 148

V Praze dne 29. 3. 2020

Já, níže podepsaný **Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA**, nar. 18. 3. 1983, bytem Rolnická 56, Pudlov, 735 51 Bohumín, čestně prohlašuji, že neexistují žádné pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi mnou a fondem nebo jeho dceřinými společnostmi.

Čestně prohlašuji, že jsem za předešlých pět let nebyl odsouzen za podvodný trestný čin, nejsem a nebyl jsem v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací.

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



.....
Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA

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

Společnost	Funkce	Trvání angažmá
4 Gimel Investments SICAV, a.s. IČO: 069 61 126	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Aendi International s.r.o. IČO: 277 82 247	Společník	Ano
AMAP Private Equity Fund SICAV a.s. IČO: 086 13 893	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s. IČO: 080 31 444	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 035 32 534	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
AVANT Finance SICAV a. s. IČO: 066 97 674	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
AVANT investiční společnost, a.s. IČO: 275 90 241	Člen statutárního orgánu	Ano
AVANT Private Equity investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 043 53 447	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
BIDLI investiční fond SICAV, a.s. IČO: 075 25 869	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
BOHEMIA investiční fond, a.s. IČO: 037 54 774	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 242 61 386	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
CFH investiční fond SICAV, a.s. IČO: 073 17 930	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 247 51 448	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
CORE CAPITAL SICAV, a.s. IČO: 049 95 589	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
CORFINA CZ s.r.o. IČO: 623 01 845	Člen statutárního orgánu	Ano
	Společník	Ano
Cornerstone Investments SICAV, a.s. IČO: 061 80 337	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Czech Capital RE Fund SICAV, a.s. IČO: 052 12 634	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
CZECH DEVELOPMENT GROUP investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 058 15 533	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Českomoravský fond SICAV, a.s. IČO: 064 09 768	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Československý nemovitostní fond SICAV, a.s. IČO: 065 61 705	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano

Český Hrad SICAV, a.s. IČO: 065 05 694	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 056 70 047	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
EnCor Funds SICAV, a.s. IČO: 067 60 295	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Farma Český les s.r.o. IČO: 041 57 524	Člen statutárního orgánu	Ano
Farma Haná s.r.o. IČO: 042 48 546	Člen statutárního orgánu	Ano
Farma Litoměřice s.r.o. IČO: 043 40 612	Člen statutárního orgánu	Ano
Farma Svitavy s.r.o. IČO: 042 03 763	Člen statutárního orgánu	Ano
Fond Českého Bydlení SICAV, a.s. IČO: 068 72 778	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Forte investiční fond SICAV, a.s. IČO: 071 52 906	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 042 03 241	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
GARTAL Investment fund SICAV a.s. IČO: 054 79 819	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
GROWWS SICAV a.s. IČO: 067 11 235	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
HPT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 036 48 630	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
MOF INVEST uzavřený investiční fond, a.s. IČO: 242 23 824	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 241 30 249	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 046 22 669	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
NemoMix Fund SICAV a.s. IČO: 081 07 238	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
NWT FUND SICAV, a.s. IČO: 082 79 306	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
PILSENINVEST SICAV, a.s. IČO: 285 50 536	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
PREVALENT SICAV, a.s. IČO: 036 09 260	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
PROPERITY FUND SICAV, a.s. IČO: 085 31 641	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
r2p invest SICAV, a.s. IČO: 073 15 899	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
REIT-CZ investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 071 96 555	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
RENDIT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 044 72 411	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano

RESIDENTO SICAV, a.s. IČO: 076 69 429	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s. IČO: 058 70 160	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
SEMPER SICAV, a.s. IČO: 062 96 921	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
SKGT Fund investiční fond SICAV, a.s. IČO: 077 42 797	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 051 94 148	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
SPM FINANCE investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 053 43 038	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
TOLAR SICAV a. s. IČO: 066 97 615	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Tourbillon Invest SICAV, a.s. IČO: 060 81 436	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
TREBITSCH investiční fond SICAV, a.s. IČO: 078 21 158	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
TUTAMEN SICAV, a.s. IČO: 059 79 528	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
VALOUR investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 055 74 005	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Vihorev.Capital SICAV, a.s. IČO: 076 70 184	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
ZDD pozemková a.s. IČO: 062 44 742	Člen dozorčí rady	Ano
AE ACQUISITION I, a.s. IČO: 051 88 636	Člen statutárního orgánu	Ne
APE Development, a.s. IČO: 062 41 310	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. IČO: 055 04 643	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Clean Future Battery a.s. IČO: 079 90 189	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
DRFG Invest IV. a.s. IČO: 060 38 697	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
ENGINE CLASSIC CARS SICAV, a.s. IČO: 037 60 073	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
FAMILY ACE, a.s. IČO: 052 98 296	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
FQI CAPITAL, a.s. IČO: 041 77 967	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
FQI Supreme, a.s. IČO: 071 76 368	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Ibara Investment a.s. IČO: 039 30 505	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
K-INVEST uzavřený investiční fond, a.s. IČO: 242 49 319	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Land Value Holding, a.s. IČO: 069 98 674	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
NatEn, a.s. IČO: 042 60 732	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne

NC Červené vršky s.r.o. IČO: 057 65 633	Člen statutárního orgánu	Ne
NWD SICAV a.s. IČO: 052 85 437	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Richfox Capital Funds SICAV, a.s. IČO: 056 41 497	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Startec Ventures SICAV a.s. IČO: 051 75 925	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
STRL Group SICAV, a.s. IČO: 077 48 914	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Use It Up a.s. IČO: 053 60 978	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne

Čestné prohlášení člena pověřeného zmocněnce společnosti

AVANT investiční společnost, a.s.

ve funkci statutárního ředitele společnosti

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

(„fond“)

IČO: 051 94 148

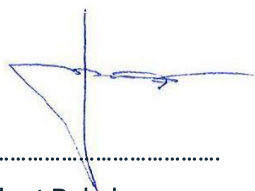
V Praze dne 29. 3. 2020

Já, níže podepsaný **Mgr. Robert Robek**, nar. 7. 9. 1970, bytem Útulná 506/17, 108 00 Praha 10, čestně prohlašuji, že neexistují žádné pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi mnou a fondem nebo jeho dceřinými společnostmi.

Čestně prohlašuji, že jsem za předešlých pět let nebyl odsouzen za podvodný trestný čin, nejsem a nebyl jsem v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací.

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

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



.....
Mgr. Robert Robek

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

1. Společnost	Funkce	Trvání angažmá
Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 247 51 448	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
LaVILLA luxusní reality, s.r.o. IČO: 290 56 128	Člen statutárního orgánu	Ano
PILSENINVEST SICAV, a.s. IČO: 285 50 536	Společník	Ano
	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
AVANT investiční společnost, a.s. IČO: 275 90 241	Člen statutárního orgánu	Ano
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 242 61 386	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 241 30 249	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
MOF INVEST uzavřený investiční fond, a.s. IČO: 242 23 824	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
NetBroker s.r.o. IČO: 257 99 592	Člen statutárního orgánu	Ano
	Společník	Ano
TUTAMEN SICAV, a.s. IČO: 059 79 528	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s. IČO: 058 70 160	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
CZECH DEVELOPMENT GROUP investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 058 15 533	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Cornerstone Investments SICAV, a.s. IČO: 061 80 337	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Tourbillon Invest SICAV, a.s. IČO: 060 81 436	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
SEMPER SICAV, a.s. IČO: 062 96 921	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Českomoravský fond SICAV, a.s. IČO: 064 09 768	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Český Hrad SICAV, a.s. IČO: 065 05 694	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Československý nemovitostní fond SICAV, a.s. IČO: 065 61 705	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
EnCor Funds SICAV, a.s. IČO: 067 60 295	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
AMAP Private Equity Fund SICAV a.s. IČO 08613893	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 035 32 534	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
PREVALENT SICAV, a.s. IČO: 036 09 260	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
HPT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 036 48 630	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano

BOHEMIA investiční fond, a.s. IČO: 037 54 774	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 042 03 241	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
AVANT Private Equity investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 043 53 447	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 046 22 669	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
GROWWS SICAV a.s. IČO: 067 11 235	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
TOLAR SICAV a. s. IČO: 066 97 615	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
AVANT Finance SICAV a. s. IČO: 066 97 674	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
CFH investiční fond SICAV, a.s. IČO: 073 17 930	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Fond Českého Bydlení SICAV, a.s. IČO: 068 72 778	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
4 Gimel Investments SICAV, a.s. IČO: 069 61 126	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
REIT-CZ investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 071 96 555	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Forte investiční fond SICAV, a.s. IČO: 071 52 906	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
r2p invest SICAV, a.s. IČO: 073 15 899	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 051 94 148	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Czech Capital RE Fund SICAV, a.s. IČO: 052 12 634	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
SPM FINANCE investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 053 43 038	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
CORE CAPITAL SICAV, a.s. IČO: 049 95 589	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
GARTAL Investment fund SICAV a.s. IČO: 054 79 819	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 056 70 047	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
VALOUR investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 055 74 005	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
BIDLI investiční fond SICAV, a.s. IČO: 075 25 869	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
STRL Group SICAV, a.s. IČO: 077 48 914	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
SKGT Fund investiční fond SICAV, a.s. IČO: 077 42 797	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
TREBITSCH investiční fond SICAV, a.s. IČO: 078 21 158	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Vihorev.Capital SICAV, a.s. IČO: 076 70 184	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
RESIDENTO SICAV, a.s. IČO: 076 69 429	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano

NemoMix Fund SICAV a.s. IČO: 081 07 238	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s. IČO: 080 31 444	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
PROPERITY FUND SICAV, a.s. IČO: 085 31 641	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
NWT FUND SICAV, a.s. IČO: 082 79 306	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Společenství vlastníků k Chlumu 243, 244, Dýšina, IČO: 263 31 853	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
CRUIYFF a.s. IČO: 242 87 172	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
DRFG Invest IV. a.s. IČO: 060 38 697	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
APE Development, a.s. IČO: 062 41 310	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Ibara Investment a.s. IČO: 039 30 505	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Land Value Holding, a.s. IČO: 069 98 674	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
FQI Supreme, a.s. IČO: 071 76 368	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
NatEn, a.s. IČO: 042 60 732	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Startec Ventures SICAV a.s. IČO: 051 75 925	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
FAMILY ACE s.r.o. IČO: 052 98 296	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. IČO: 055 04 643	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
BHS DYNAMIC FUND SICAV, a.s. IČO: 055 04 660	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Clean Future Battery a.s. IČO: 079 90 189	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Good Value Investments SICAV, a.s. IČO: 024 31 491	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
ENGINE CLASSIC CARS SICAV, a.s. IČO: 037 60 073	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Na Dubovci 6, s.r.o. IČO: 066 76 383	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne