



# Doplnění k výroční zprávě fondu

SPIILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
za účetní období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

## Doplnění Výroční zprávy

Statutární orgán Fondu informuje, že k dnešnímu dni došlo na základě výzvy ČNB k doplnění Výroční zprávy. Fond doplnil nebo upřesnil některé informace prezentované ve Výroční zprávě.

### Seznam a umístění doplnění

(doplněno kurzívou)

Kapitola/strana	Doplnění
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)	<p><b>a) Přehled investiční činnosti</b></p> <p>Předmětem podnikání fondu je kolektivní investování prostředků získaných od investorů na základě stanovených investičních cílů a investiční strategie fondu.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Fond se zaměřuje na nákup a přestavbu stávajících bytových domů, za kterých inkasuje vysoké jednotkové ceny při realizaci. Zaměřuje se na výstavbu souborů menších bytových jednotek v lokalitách s vysokým potenciálem růstu (katastrální území Trnitá, Zábřovice, Husovice apod.). Díky dobré znalosti trhu a spolupráci s realitními experty se Fondu daří nakupovat nemovitosti v těchto lokalitách s průměrně nižší jednotkovou cenou za metr čtvereční. Po rekonstrukci a z toho plynoucího vyššího standardu bytových a nebytových jednotek lze při prodeji dosáhnout také vyšších jednotkových cen za metr čtvereční, což mnohdy představuje zhodnocení investice v řádu desítek procent z původních investičních nákladů.</p> <p>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.</p> <p>Fond v roce 2019 začal vyhledávat také výnosové nemovitosti, kde hodlá inkasovat výnos z pronájmu nemovitostí.</p> <p>V roce 2019 také fond pořídil první akvizici v hlavním městě Praze, a to konkrétně v ulici Na bitevní pláni.</p>

*Kdyby došlo v průběhu životní cyklu investice k nedokončení jednotlivého nemovitostního projektu vč. rozprodeje na koncové zákazníky, nebo by se vzhledem k výrazné změně ekonomického prostředí ukázalo, že další investování Fondu do dokončení projektů jako neekonomické, může Fond jednotlivý projekt, držený buď přímo nebo prostřednictvím projektové společnosti (nemovitostní SPV) prodat jako celek jinému strategickému investorovi (Exitová strategie).*

Zpracoval: JUDr. Petr Krátký  
Funkce: pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti  
AVANT investiční společnost, a.s.  
Dne: 6. 1. 2021

Podpis:

