



Pololetní zpráva fondu

Vihorev.Capital SICAV, a.s.

a jeho podfondu

Podfond Vihorev.Development

za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020

Obsah

Použité zkratky	5
1. Základní údaje o Fondu	7
a) Základní kapitál Fondu	7
b) Údaje o cenných papírech Fondu	7
c) Údaje o cenných papírech Podfondu	8
d) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával	8
2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu	9
a) Přehled investiční činnosti	9
b) Investiční cíle a strategie Podfondu	9
c) Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích Podfondu	9
d) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu uplynulého pololetí	9
e) Vliv pandemie COVID-19	10
f) Alternativní výkonnostní ukazatele	11
3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou	12
4. Výsledky hospodaření Fondu k 30. 06.2019	13
VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (neauditovaný)	13
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁT A OSTATNÍHO ÚPLNÉHO VÝSLEDKU (neauditovaný)	13
VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (neauditovaný)	14
VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU (neauditovaný)	14
KOMENTÁŘ K ÚČETNÍM VÝKAZŮM (neauditované)	15
1. VŠEOBECNÉ INFORMACE	15
2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	17
2.1. PROHLÁŠENÍ O SHODĚ S ÚČETNÍMI PRAVIDLY	17
3. FUNKČNÍ A PREZENTAČNÍ MĚNA	17
4. SEZÓNNOST	17
5. POUŽÍVANÉ ÚČETNÍ METODY	17
5.1. ZMĚNY V ÚČETNÍCH POSTUPECH, ODHADECH A CHYBY Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ	17
5.2. OKAMŽIK USKUTEČNĚNÍ ÚČETNÍHO PŘÍPADU	18
5.3. TRANSAKCE V CIZÍ MĚNĚ	18
5.4. FINANČNÍ NÁSTROJE	18
5.4.1. Finanční nástroje v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	19
5.4.2. Obchodní a jiné pohledávky	19
5.4.3. Peníze a peněžní ekvivalenty	19
5.4.4. Obchodní a jiné závazky	19
5.5. VLASTNÍ KAPITÁL	20
5.6. REZERVY	20
5.7. DANĚ ZE ZISKU	20
5.8. VÝNOSY	20
6. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH	21

6.1.	STRUKTURA ÚČETNÍCH VÝKAZŮ	21
6.2.	ODHADY SPOJENÉ S COVID-19	21
7.	PRVNÍ PŘIJETÍ IFRS	21
8.	VYKAZOVÁNÍ PODLE SEGMENTŮ	22
9.	KOMENTÁŘE K VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI	22
9.1.	OBCHODNÍ A JINÉ POHLEDÁVKY	22
9.2.	PENÍZE	23
9.3.	VLASTNÍ KAPITÁL	23
9.4.	OBCHODNÍ A JINÉ ZÁVAZKY	23
10.	KOMENTÁŘE K VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU	23
10.1.	SPRÁVNÍ A VŠEOBECNÉ NÁKLADY	23
10.2.	OSTATNÍ FINANČNÍ VÝNOSY	23
10.3.	DANĚ ZE ZISKU	23
11.	TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI	23
12.	ŘÍZENÍ RIZIK	24
13.	PODMÍNĚNÁ AKTIVA A PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY	24
14.	UDÁLOSTI PO ROZVAHOVÉM DNI	24
5.	Výsledky hospodaření Podfondu k 30. 06.2019	25
	VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (neauditovaný)	25
	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁT A OSTATNÍHO ÚPLNÉHO VÝSLEDKU (neauditovaný)	27
	VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (neauditovaný)	28
	VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESETIČNÍCH AKCIÍ S PRÁVEM NA ODKUP (neauditovaný)	29
	VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU (neauditovaný)	29
	KOMENTÁŘ K ÚČETNÍM VÝKAZŮM (neauditované)	30
1.	VŠEOBECNÉ INFORMACE	30
2.	VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	32
2.1.	PROHLÁŠENÍ O SHODĚ S ÚČETNÍMI PRAVIDLY	32
3.	FUNKČNÍ A PREZENTAČNÍ MĚNA	32
4.	SEZÓNNOST	32
5.	POUŽÍVANÉ ÚČETNÍ METODY	32
5.1.	ZMĚNY V ÚČETNÍCH POSTUPECH, ODHADĚCH A CHYBY Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ	32
5.2.	OKAMŽIK USKUTEČNĚNÍ ÚČETNÍHO PŘÍPADU	33
5.3.	TRANSAKCE V CIZÍ MĚNĚ	33
5.4.	ZÁSOBY	33
5.5.	FINANČNÍ NÁSTROJE	34
5.5.1.	Finanční nástroje v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	34
5.5.2.	Obchodní a jiné pohledávky	34
5.5.3.	Peníze a peněžní ekvivalenty	35
5.5.4.	Finanční závazky v naběhlé hodnotě	35
5.5.5.	Obchodní a jiné závazky	35
5.6.	ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ S PRÁVEM NA ODKUP	35

5.7.	REZERVY	36
5.8.	DANĚ ZE ZISKU	36
5.9.	VÝNOSY	36
5.9.1.	UZNÁNÍ VÝNOSŮ	37
6.	DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH	37
6.1.	STRUKTURA ÚČETNÍCH VÝKAZŮ	37
6.2.	OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ URČENÝCH K PRODEJI PRO ÚČELY VÝPOČTU FONDOVÉHO KAPITÁLU Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI VE SMYSLU ZISIF	37
6.3.	ODHADY SPOJENÉ S PANDEMIÍ COVID-19	38
7.	PRVNÍ PŘIJETÍ IFRS	38
8.	VYKAZOVÁNÍ PODLE SEGMENTŮ	39
9.	KOMENTÁŘE K VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI	40
9.1.	POSKYTNUTÉ ÚVĚRY A ZÁPŮJČKY	40
9.2.	ZÁSoby	41
9.3.	OBCHODNÍ A JINÉ POHLEDÁVKY	41
9.4.	PENÍZE	41
9.5.	OBCHODNÍ A JINÉ ZÁVAZKY	41
9.6.	PŘIJATÉ ÚVĚRY A ZÁPŮJČKY	42
9.7.	DAŇOVÉ ZÁVAZKY	42
9.8.	ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ S PRÁVEM NA ODKUP	42
10.	KOMENTÁŘE K VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU	44
10.1.	ZISK/ZTRÁTA Z PRODEJE ZÁSOb	44
10.2.	OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY	44
10.3.	SPRÁVNÍ A VŠEOBECNÉ NÁKLADY	44
10.4.	ÚROKOVÉ VÝNOSY A NÁKLADY A OSTATNÍ FINANČNÍ NÁKLADY A VÝNOSY	45
10.5.	OSTATNÍ DANĚ A POPLATKY	45
10.6.	DANĚ ZE ZISKU	45
11.	TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI	45
12.	ODMĚNY KLÍČOVÉHO VEDENÍ	46
13.	ŘIZENÍ RIZIK	46
13.1.	Typy podstupovaných rizik	46
13.2.	Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč	47
13.3.	Kreditní riziko – kvalita portfolia v tis. Kč	47
13.4.	Likviditní riziko – splatnost pasiv	47
13.5.	Tržní riziko – analýza citlivosti v tis. Kč	48
14.	PODMÍNĚNÁ AKTIVA A PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY	48
15.	UDÁLOSTI PO ROZVAHOVÉM DNI	48
6.	Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu a Podfondu	49
7.	Prohlášení oprávněných osob Fondu	50

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	Vihorev.Capital SICAV, a.s., IČO: 076 70 184, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Fondový kapitál	Hodnota majetku v podfondu snižená o hodnotu dluhů v podfondu ve smyslu § 191 odst. 6 ZISIF, přičemž majetek a dluhy podfondu představují majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti, které byly jako část jmění Fondu účetně a majetkově odděleny a zahrnuty do podfondu vytvořeného Fondem ve smyslu ust. § 165 odst. 1 a 2 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 § 165 odst. 2 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Podfond	Podfond vytvořený Fondem s názvem „Podfond Vihorev.Development“, NID: 75161214
Transparenční směrnice	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška o ochraně trhu	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparentci, ve znění pozdějších předpisů
Pololetní zpráva	Tato pololetní zpráva
Účetní období	Období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

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

Pololetní zpráva byla sestavena v souladu se standardem IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards, IAS/IFRS) a jejich interpretacemi (SIC, IFRIC) ve znění přijatém Evropskou unií.

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

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

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

Fond v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF vytváří podfondy jako účetně a majetkově oddělené části jmění Fondu. O majetkových poměrech podfondů, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, že umožnilo sestavení účetní závěrky samostatně za Fond i každý jeho podfond.

1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	Vihorev.Capital SICAV, a.s.
Sídlo	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
IČO	076 70 184
LEI	315700U6S6QSA79QQ285
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 23982
Vznik Fondu	26.11. 2018
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 267 997 795, avantfunds.cz
Obhospodařovatel	AVANT IS
Poznámka	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.
Podfondy vytvořené Fondem	Podfond Vihorev.Development

a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu:	29 876 tis. Kč (k poslednímu dni Účetního období)
z toho neinvestiční fondový kapitál:	4 tis. Kč
(z toho 100 tis. Kč zapisovaný základní kapitál)	
z toho Fondový kapitál Podfondu:	29 872 tis. Kč

b) Údaje o cenných papírech Fondu

Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno

Počet akcií k 30. 6. 2020	100.000 ks
---------------------------	------------

c) Údaje o cenných papírech Podfondu

Výkonnostní investiční akcie („VIA“)

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií k 30. 6. 2020	2.000.000 kusů

Prioritní investiční akcie („PIA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s.
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	od 15. 7. 2019 jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením VIHOREV.CAP.SICAV
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008043569
Počet akcií k 30. 6. 2020	2.000.000 kusů

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

Název	Česká spořitelna, a.s.
IČO	452 44 782
Sídlo	Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 14000
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	celé Účetní období

2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu

a) Přehled investiční činnosti

Fond vytváří podfondy, jako účetně a majetkově oddělené části jmění Fondu. Fond zahrnuje do podfondů majetek a dluhy ze své investiční činnosti. K podfondům Fond vydává investiční akcie. O majetkových poměrech podfondů, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, aby umožnilo sestavení účetní závěrky za každý jednotlivý podfond. Za jednotlivé podfondy samostatně jsou také sestavovány jednotlivé výroční zprávy. Veškerá činnost Fondu probíhá na jeho podfondech, je přehled investiční činnosti Fondu popsán v rámci přehledu investiční činnosti Podfondu.

Účetní závěrka je sestavována samostatně i pro Fond. Tato účetní závěrka je součástí této Výroční zprávy jako výroční zprávy Fondu. Jměním Fondu se pro účely této výroční zprávy myslí Ostatní jmění.

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

Hospodaření s Ostatním jměním skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši -35 tis. Kč před zdaněním. Ztráta je tvořena především náklady na odměnu auditora.

V průběhu účetního období Podfond prováděl standardní investiční činnost dle svého statutu. Předmětem podnikání Fondu a Podfondu je kolektivní investování prostředků získaných od investorů na základě stanovených investičních cílů a investiční strategie Fondu a Podfondu. Investiční strategie Podfondu je zaměřená zejména na přímé investice do majetkových účastí v jiných společnostech a poskytování úvěrů, odkupování a prodávání zajištěných pohledávek skrze společnosti, ve kterých má Podfond účast. Součástí strategie Podfondu je tedy i diverzifikace rizik na základě investic do různých nepřipojených majetkových hodnot.

b) Investiční cíle a strategie Podfondu

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

Investičním cílem Podfondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři, a to zejména ve formě přímých či nepřímých investic do nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor, včetně výstavby nových nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor, účastí v nemovitostních společnostech a jiných společnostech, cenných papírů, pohledávek, zápůjček a úvěrů či jiných doplňkových aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem.

Investiční strategie Podfondu je zaměřená zejména na přímé investice do majetkových účastí v jiných společnostech a poskytování úvěrů, odkupování a prodávání zajištěných pohledávek skrze společnosti, ve kterých má Podfond účast. Součástí strategie Podfondu je tedy i diverzifikace rizik na základě investic do různých nepřipojených majetkových hodnot.

c) Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích Podfondu

Obhospodařovatel realizuje na účet Podfondu nemovitostní a developerské projekty. Některé z projektů jsou přímo v aktivech Podfondu a Podfondem jsou přímo realizovány, jiné budou řešeny prostřednictvím účelových projektových společností (SPV) s majetkovou účastí Podfondu.

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

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

Ke dni 25. 3. 2020 byl statut změněn tak, že došlo zejména k následující změně:

- změna osoby auditora, a to na společnost NEXIA AP a.s., IČO: 481 17 013, se sídlem Sokolovská 5/49, 186 00 Praha.

V průběhu uplynulého pololetí došlo k následujícím podstatným změnám statutu Podfondu.

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

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

e) Vliv pandemie COVID-19

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

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

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

Charakter Fondu

Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování. Investoři do investičních akcií vydávaných Fondem mají právo na odkup těchto investičních akcií na účet Podfondu. Lhůta pro výplatu protiplnění za odkupované investiční akcie je uvedena ve statutu Podfondu a její délka činí max. 4 měsíce od obdržení žádosti o odkup obhospodařovatelem Fondu.

Investiční strategie / reálná hodnota investic Podfondu

Investiční strategií Podfondu jsou zejména investice do nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor, včetně výstavby nových nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor, účastí v nemovitostních společnostech a jiných společnostech, cenných papírů, pohledávek, zápůjček a úvěrů či jiných doplňkových aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem.

Investice Podfondu nejsou významně alokovány v odvětvích, na které by měly silný dopad karanténní opatření. Podfond investuje převážně do developerských projektů a nemovitostí. Objem portfolia umístěný v sektorech, na které budou mít bezprostřední významný dopad epidemiologická opatření, nepřesahuje 10 % aktiv Podfondu. Podfond proto neočekává významný negativní dopad na hodnotu portfolia z důvodů přímého dopadu karanténních opatření.

Aktuální portfolio Podfondu lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální. Nicméně lze očekávat, že v souvislosti s negativním výhledem ekonomiky dojde ke zvýšení požadovaných úrokových sazeb u hypoték, což může vést k dočasnému snížení poptávky po nemovitostech.

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

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Podfondu.

Likvidita Podfondu

Běžné příjmy jsou generovány převážně z prodeje dokončených nemovitostí a úroky z úvěrových nástrojů v portfoliu Podfondu.

Běžné příjmy Podfondu mohou z regulatorních důvodů zaznamenat krátkodobý částečný výpadek. Výpadek těchto příjmů však není pro Podfond kritický, a to ani ve vyšším objemu.

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

Investiční strategie Podfondu je spojena s nižší úrovní rizika a Fond tak neočekává dlouhodobý pokles hodnoty investičních akcií. Dočasný pokles reálné hodnoty investic v portfoliu Podfondu a celkový pokles

výkonnosti ekonomiky však může investory motivovat k okamžitému ukončení investice. Podfond však disponuje dostatečnými nástroji (viz níže) pro uspokojení požadavků investorů.

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

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

- zastavení další investiční činnosti a využití prostředků z ukončených investic;
- prodej developerských projektů;
- zajištění dluhového financování;
- zpeněžení ostatního majetku;
- dočasné pozastavení odkupování investičních akcií na dobu až 3 měsíců.

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

Provozní rizika

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

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

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady epidemiologických opatření byly vyhodnoceny jako nevýznamné. Podfond očekává možný dočasný pokles v reálné hodnotě investic. Pro další fungování Podfonde však tento pokles nepředstavuje překážku. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Podfond veškeré potřebné služby zajištěny.

f) Alternativní výkonnostní ukazatele

Celkové NAV Podfonde – celková hodnota fondového kapitálu Podfonde ve smyslu § 165 odst. 2 ZISIF, tj. celková hodnota majetku Podfonde po odečtení všech dluhů Podfonde. V příloze účetní závěrky Podfonde se jedná o položku Fondový kapitál z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF na str. 27.

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

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

3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou

Ovládaná osoba:	Vihorev.Capital SICAV, a.s.
IČO:	076 70 184
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

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

Kapitálově spřízněné strany

Maksym Vykhoryev

Dat. nar.: 20. 8. 1986
Bytem: Strakonická 1856/11, Smíchov, 150 00 Praha 5

Andrii Vykhoryev

Dat. nar.: 6. 2. 1963
Bytem: Maková 565, 25084 Praha Východ – Sibřina

Jinak spřízněné strany

VIHOREV.INVESTMENTS SE

IČO: 248 02 131
Sídlo: Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1
Vztah: sesterská společnost

Transakce se spřízněnými stranami v uplynulém pololetí

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
VIHOREV.INVESTMENTS SE	Smlouva o zápůjčce peněz	5. 1. 2020	Úrok	Úvěr

Transakce se spřízněnými stranami v odpovídajícím období předchozího roku

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Maksym Vykhoryev	Smlouva o úvěru	14. 2. 2019	Úvěr	Úrok

4. Výsledky hospodaření Fondu k 30. 06.2019

Vihorev.Capital SICAV, a.s.
 VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (neauditovaný)
 k 30. červnu 2020
 (v tisících Kč)

	Pozn.	30/06/2020	31/12/2019	1/1/2019
AKTIVA				
Krátkodobá aktiva				
Obchodní a jiné pohledávky	9.1	2	-	-
Peníze	9.2	2	39	100
Krátkodobá aktiva celkem		4	39	100
AKTIVA celkem		4	39	100
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY				
Vlastní kapitál				
Základní kapitál	9.3	100	100	100
Nerozdělený zisk/ztráta minulých let	9.3	-61	-4	-
Zisk/Ztráta běžného účetního období	9.3	-35	-57	-4
Vlastní kapitál celkem		4	39	96
Krátkodobé závazky				
Obchodní a jiné závazky	9.4	-	-	4
Krátkodobé závazky celkem		-	-	4
Závazky celkem		-	-	4
Vlastní kapitál a závazky celkem		4	39	100

Vihorev.Capital SICAV, a.s.
 VÝKAZ ZISKU A ZTRÁT A OSTATNÍHO ÚPLNÉHO VÝSLEDKU (neauditovaný)
 za období 1-6/2020
 (v tisících Kč)

	Poznámky	1-6/2020	1-6/2019
Správní a všeobecné náklady	10.1	-36	-46
Ostatní finanční výnosy	10.2	1	-
Zisk před zdaněním		-35	-46
Daň ze zisku	10.3	-	-
Zisk/Ztráta z pokračující činnosti po zdanění		-35	-46
Ostatní úplný výsledek		-	-
Celkový úplný výsledek za rok		-35	-46

Vihorev.Capital SICAV, a.s.
VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (neauditovaný)
 k 30. červnu 2020
 (v tisících Kč)

	Poznámka	1-6/2020	1-6/2019
Peněžní tok z provozních činností			
Zisk/ztráta za období		-35	-46
Úpravy o:			
Nepeněžní operace		-	-
		-35	-46
Změna stavu obchodních a jiných pohledávek	9.1	-2	-
Změna stavu obchodních a jiných závazků	9.4	-	-
		-2	-46
Zaplacené daně ze zisku		-	-
Čisté peníze z provozních činností		-37	-46
Čisté peníze použité v investičních činnostech		-	-
Čisté peníze použité ve financování		-	-
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů		-37	-46
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období	9.2	39	100
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	9.2	2	54

Vihorev.Capital SICAV, a.s.
VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU (neauditovaný)
 k 30. červnu 2020
 (v tisících Kč)

V tis. Kč	Základní kapitál	Nerozdělený zisk/ztráta	Zisk/Ztráta běžného roku	Vlastní kapitál
Zůstatek k 1.1.2019	100	-	-4	96
Změny v roce 2019				
Rozdělení zisku 2018	-	-4	4	-
Úplný výsledek hospodaření	-	-	-46	-46
Zůstatek k 30. červnu 2019	100	-4	-46	50
V tis. Kč	Základní kapitál	Nerozdělený zisk/ztráta	Zisk/Ztráta běžného roku	Vlastní kapitál
Zůstatek k 1.1.2020	100	-4	-57	39
Změny v roce 2020				
Rozdělení zisku 2019	-	-57	57	-
Úplný výsledek hospodaření	-	-	-35	-35
Zůstatek k 30. červnu 2020	100	-61	-35	4

KOMENTÁŘ K ÚČETNÍM VÝKAZŮM (neauditované)

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

Vznik a charakteristika Fondu

Fond vznikl dne 26. listopadu 2018 zápisem do obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze oddíl B, pod vložkou 23982.

Obchodní firma:	Vihorev.Capital SICAV, a.s.
Sídlo společnosti:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Den zápisu do obchodní rejstříku:	26. listopadu 2018
IČO:	076 70 184
DIČ:	CZ684639451
Právní forma:	akciová společnost s proměnným základním kapitálem
Zapsána do obchodního rejstříku:	vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 23982

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. 2020 – 30. 6. 2020

Fond vytváří podfondy. Fond vyčleňuje veškerý majetek z investiční činnosti do Podfondu.

Orgány Fondu k datu 30. 6. 2020:

Statutární ředitel:

Statutární ředitel AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241
Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8
den vzniku funkce: 26. listopadu 2018

při výkonu funkce zastupuje:

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

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

Způsob jednání:

Společnost zastupuje statutární ředitel. Je-li statutárním ředitelem právnická osoba, určí pověřeného zmocněnce, který bude statutárního ředitele a tím i společnost zastupovat. V případě, že statutární ředitel určí více pověřených zmocněnců, pak každý pověřený zmocněnec zastupuje společnost samostatně.

Správní rada:

Člen správní rady Maksym Vykhoryev, dat. nar. 20. srpna 1986
Strakonická 1856/11, Smíchov, 150 00 Praha 5
Den vzniku členství: 26. listopadu 2018

Změny v obchodním rejstříku

V rozhodném období nebyly provedeny změny v obchodním rejstříku.

Vlastníci Fondu k 30. 06. 2020:

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

Vlastníky Fondu jsou Vykhoryev Maksym, který vlastní 95% podíl na základním kapitálu a Vykhorev Andrii, který vlastní 5% podíl na základním kapitálu.

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

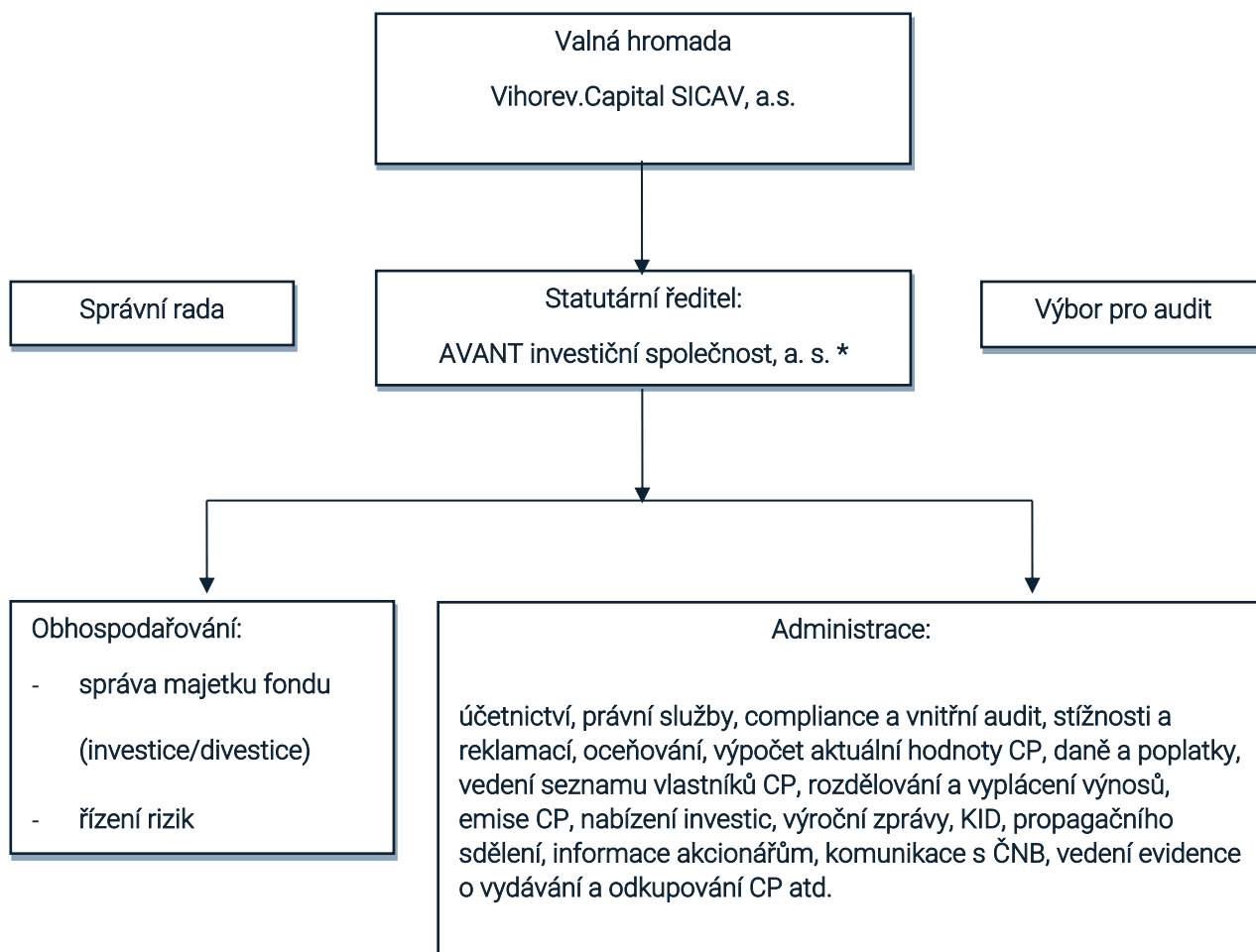
Údaje o společnosti, která je deponitářem Fondu

V rozhodném období deponitářem Fondu byla tato společnost:

Česká spořitelna, a. s.
 Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4
 IČO: 452 44 782

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

Fond, jako nesamosprávný investiční fond je plně obhospodařován 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 20. 12. 2018

2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

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

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

Mezitímní účetní závěrka k 30.6.2020 nepodléhá povinnému auditu.

2.1. PROHLÁŠENÍ O SHODĚ S ÚČETNÍMI PRAVIDLY

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

3. FUNKČNÍ A PREZENTAČNÍ MĚNA

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

4. SEZÓNNOST

Podnikatelské aktivity Fondu nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

5. POUŽÍVANÉ ÚČETNÍ METODY

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

5.1. 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 změni okolnosti, na kterých byly založeny, nebo v důsledku nových informací či větších zkušeností.

Oprava významné chyby z předchozího období se provádí úpravou 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.

5.2. 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 částí, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

5.3. 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.

5.4. FINANČNÍ NÁSTROJE

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

tis. Kč	Finanční			Celkem
	aktiva/závazky v reálné hodnotě	Ostatní aktiva	Ostatní závazky	
K 30.6. 2020				
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	2	-	-	2
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	2	-	2
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	-	-	-	-

tis. Kč	Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě	Ostatní aktiva	Ostatní závazky	Celkem
K 31.12. 2019				
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	-	-	-	-
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	39	-	39
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	-	-	-	-

5.4.1. Finanční nástroje v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty

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.

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 Fond vznikne nárok.

5.4.2. 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.

5.4.3. 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.

5.4.4. 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.

5.5. 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).

5.6. 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.

5.7. 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. Odložené daňové pohledávky 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.

5.8. VÝNOSY

Výnosy z prodeje jsou vykázány, pokud lze částku výnosu spolehlivě ocenit, je pravděpodobné, že ekonomické užitky, 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 převedl významná rizika a prospěch z vlastnictví na kupujícího a Fond si neponechává 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 nárokované protihodnoty a představují částky nárokované Fondem za služby poskytnuté v běžné podnikatelské činnosti. Výnosy jsou sníženy o odhadované slevy, dan z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně.

6. 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.

6.1. 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.

6.2. ODHADY SPOJENÉ S COVID-19

Odhady spojené s COVID-19 se vztahují především k investiční činnosti a jsou popsány ve výsledcích hospodaření Podfondu.

7. PRVNÍ PŘIJETÍ IFRS

Mezitímní účetní závěrka k 30. červnu 2020 je první účetní závěrkou Fondu sestavenou v souladu s IFRS. Účetní jednotka zveřejnila srovnatelné údaje vykázané v této účetní závěrce k 1. 1. 2019 a 31. 12. 2019.

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 2019 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 2019	K 1. lednu 2019
Vlastní kapitál dle CZ GAAP	39	96
Vlastní kapitál dle IFRS	39	96

Sesouhlasení Úplného hospodářského výsledku po zdanění za rok 2019:

	2019
Hospodářský výsledek za účetní období po zdanění dle CZ GAAP	-57
Úplný hospodářský výsledek za účetní období po zdanění	-57

Sesouhlasení 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 sesouhlasení CZ GAAP a IFRS

Přechod z CZ GAAP na IFRS neměl žádný dopad na vykazovaný vlastní kapitál, úplný hospodářský výsledek po zdanění a peněžní toky generované Fondem za rok 2019.

8. 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, který přijímá strategická rozhodnutí.

Vzhledem k tomu, že Fond vyčleňuje veškerý majetek z investiční činnosti do podfondů eviduje Fond pouze majetek z neinvestiční činnosti. Segmentová analýza k investiční činnosti Fondu je součástí pololetních výsledků hospodaření podfondů.

9. KOMENTÁŘE K VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI

9.1. OBCHODNÍ A JINÉ POHLEDÁVKY

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

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

Fond neeviduje žádné dlouhodobé obchodní a jiné pohledávky.

Krátkodobé

v tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019	1.1.2019
Pohledávky z obchodních vztahů za třetími osobami	-	-	-
Ostatní pohledávky	2	-	-
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky celkem	2	-	-

Ostatní pohledávky představují pohledávku za bankou za stržené bankovní poplatky, které budou vráceny na běžný účet Fondu v 7/2020.

9.2. PENÍZE

Fond neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a finanční prostředky jsou drženy na bankovních účtech.

9.3. VLASTNÍ KAPITÁL

K 30. 6. 2020 vykazuje fond plně splacený zapisovaný základní kapitál ve výši 100 tis. Kč, který je rozvržen na 100 000 kusů zakladatelských kusových akcií. Tyto zakladatelské akcie nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu ani na jiném veřejném trhu.

Nerozdělené výsledky prezentované ve výkazu finanční situace zahrnují nakumulované výsledky hospodaření uplynulých let - 61 tis. Kč. Výsledek hospodaření aktuálního období je ve výši - 35 tis. Kč.

9.4. 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.

Fond neeviduje žádné dlouhodobé obchodní a jiné závazky.

Krátkodobé

v tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019	1.1.2019
Závazky z obchodních vztahů za třetími stranami	-	-	4
Dohadné položky pasivní	-	-	-
Krátkodobé závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky celkem	-	-	4

10. KOMENTÁŘE K VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

10.1. SPRÁVNÍ A VŠEOBECNÉ NÁKLADY

v tis. Kč	1-6/2020	1-6/2019
Náklady na odměny statutárního auditu	30	-
z toho:		
- Náklady na povinný audit účetní závěrky	30	-
Právní a notářské služby	-	41
Poradenství	5	3
Ostatní správní náklady	1	2
Celkem	36	46

10.2. OSTATNÍ FINANČNÍ VÝNOSY

Ostatní finanční výnosy ve výši 1 tis. Kč představují náhradu za bankovní poplatky stržené z běžného účtu za rok 2018 a 2019.

10.3. DANĚ ZE ZISKU

Splatná daň

Splatná daň je za období 1-6/2020 kalkulována z daňového základu Fondu, který je zdaňován daňovou sazbou ve výši 5 % s ohledem na statut veřejně obchodované investiční společnosti. Vzhledem k tomu, že Fond vykazuje k 30. 6. 2020 ztrátu, nevykazuje Fond daně ze zisku.

11. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond neeviduje žádné transakce se spřízněnými osobami. Transakce se spřízněnými osobami z investiční činnosti jsou uvedeny v komentářích k účetním výkazům Podfondu.

12. ŘÍZENÍ RIZIK

Fond nevyvíjí investiční činnost, hlavní rizika spojená s investováním jsou obsažena v komentářích k účetním výkazům podfondu.

13. PODMÍNĚNÁ AKTIVA A PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

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

14. UDÁLOSTI PO ROZVAHOVÉM DNI

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

V Praze dne 30. 9. 2020



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

5. Výsledky hospodaření Podfondu k 30. 06.2019

Vihorev.Capital SICAV, a.s. Podfond Vihorev.Development
 VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (neauditovaný)
 k 30. červnu 2020
 (v tisících Kč)

	Pozn.	30/06/2020	31/12/2019	1/1/2019
AKTIVA				
Dlouhodobá aktiva				
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	9.1	31 157	12 178	-
Dlouhodobá aktiva celkem		31 157	12 178	-
Krátkodobá aktiva				
Zásoby	9.2	-	14 390	98 186
Obchodní a jiné pohledávky	9.3	110	26	88
Peníze	9.4	346	106	25 337
Krátkodobá aktiva celkem		456	14 522	123 611
AKTIVA celkem		31 613	26 700	123 611
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY				
Dlouhodobé závazky				
Obchodní a jiné závazky	9.5	-	-	23 006
Dlouhodobé závazky celkem		-	-	23 006
Krátkodobé závazky				
Obchodní a jiné závazky	9.5	252	7 636	2 624
Přijaté úvěry a zápůjčky	9.6	8	-	84 544
Daňové závazky	9.7	1 481	1 058	2 082
Krátkodobé závazky celkem		1 741	8 694	89 250
Závazky celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)		1 741	8 694	112 256
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	9.8	29 872	18 006	11 355
Vlastní kapitál a závazky celkem		31 613	26 700	123 611

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

k 30. červnu 2020

(v tisících Kč)

Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	29 872	18 006	11 355
Přecenění zásob na reálnou hodnotu	-	14 426	-
Odložená daň	-	-759	-
Fondový kapitál z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF	29 872	31 673	11 355

Vihorev.Capital SICAV, a.s. Podfond Vihorev.Development
 VÝKAZ ZISKU A ZTRÁT A OSTATNÍHO ÚPLNÉHO VÝSLEDKU (neauditovaný)
 za období 1-6/2020
 (v tisících Kč)

	Poznámky	1-6/2020	1-6/2019
Zisk/ztráta z prodeje zásob	10.1	12 440	28 893
Ostatní provozní náklady	10.2	-65	-754
Správní a všeobecné náklady	10.3	-849	-1 347
Úrokové výnosy	10.4	979	142
Úrokové náklady	10.4	-8	-943
Ostatní finanční náklady	10.4	-4	-1
Ostatní daně a poplatky	10.5	-1	-58
Zisk před zdaněním		12 492	25 932
Daň ze zisku	10.6	-626	-1 291
Zisk/Ztráta z pokračující činnosti po zdanění		11 866	24 641
Ostatní úplný výsledek		-	-
Celkový úplný výsledek za rok		11 866	24 641
Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění		11 866	24 641

Vihorev.Capital SICAV, a.s. Podfond Vihorev.Development
 VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (neauditovaný)
 k 30. červnu 2020
 (v tisících Kč)

	Poznámka	1-6/2020	1-6/2019
Peněžní tok z provozních činností			
Zisk za období			
Úpravy o:			
Změny hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		12 440	24 641
Daňový náklad	10.6	626	1 291
Úrokové výnosy	10.4	-979	-142
Úrokové náklady	10.4	8	943
		12 095	26 733
Změna stavu obchodních a jiných pohledávek	9.3	-84	-2 922
Změna stavu zásob	9.2	14 390	74 236
Změna stavu obchodních a jiných závazků	9.5	-8 161	-21 025
		18 240	77 022
Zaplacené daně ze zisku	9.7	-	-
Čisté peníze z provozních činností		18 240	77 022
Peněžní tok z investičních činností			
Změna stavu poskytnutých úvěrů a půjček	9.1	-18 000	-11 463
Přijaté úroky		-	-
Čisté peníze použité v investičních činnostech		-18 000	-11 463
Peněžní tok z financování (neprovozní cash flow)			
Emise investičních akcií	9.8	-	-
Změna stavu přijatých úvěrů a půjček	9.6	-	-84 544
Zaplacené úroky	9.6	-	-943
Čisté peníze použité ve financování		-	-85 487
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů		240	-19 928
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období	9.4	106	25 337
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	9.4	346	5 409

Vihorev.Capital SICAV, a.s. Podfond Vihorev.Development
**VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESETIČNÍCH AKCIÍ S PRÁVEM
 NA ODKUP (neauditovaný)**
 k 30. červnu 2020
 (v tisících Kč)

	Poznámka	1-6/2020	1-6/2019
Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 1. lednu		18 006	11 355
Příjem z vydaných investičních akcií	9.8	-	-
Splacení investičních akcií	9.8	-	-
Změna čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi		-	-
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup po zdanění		11 866	24 641
Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 30. červnu		29 872	35 996

Vihorev.Capital SICAV, a.s. Podfond Vihorev.Development
VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU (neauditovaný)
 k 30. červnu 2020
 (v tisících Kč)

Podfond na základě práv a povinností spojených s držením investičních akcií klasifikoval Investiční akcie jako finanční závazek vykazované jako „Čistá aktiva připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup“. Z tohoto důvodu Podfond Vihorev.Development vykazuje vlastní kapitál v nulové výši a výkaz změn vlastního kapitálu neobsahuje žádné pohyby.

KOMENTÁŘ K ÚČETNÍM VÝKAZŮM (neauditované)

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

Vznik a charakteristika Podfondu

Podfond vznikl dne 26. listopadu 2018 zápisem do obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze oddíl B, pod vložkou 23982. Podfond vznikl zápisem do seznamu investičních fondů s právní osobností podle § 597 písm. a) ZISIF vedeného ČNB dne 20. 12. 2018.

Od roku 2019 jsou akcie Podfondu přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s.

Obchodní firma:	Vihorev.Capital SICAV, a.s. Podfond Vihorev.Development
Sídlo společnosti:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Den zápisu do obchodní rejstříku:	26. listopadu 2018
IČO:	076 70 184
DIČ:	CZ684639451
Právní forma:	Podfond akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Zapsána do obchodního rejstříku:	vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 23982
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. 2020 – 30. 6. 2020

Podfond je od 14. 6. 2019 registrován jako plátce DPH u Specializovaného finančního úřadu.

Orgány Podfondu k datu 30. 6. 2020:

Statutární ředitel:

Statutární ředitel AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241
Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8
den vzniku funkce: 26. listopadu 2018

při výkonu funkce zastupuje:

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

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

Způsob jednání:

Společnost zastupuje statutární ředitel. Je-li statutárním ředitelem právnická osoba, určí pověřeného zmocněnce, který bude statutárního ředitele a tím i společnost zastupovat. V případě, že statutární ředitel určí více pověřených zmocněnců, pak každý pověřený zmocněnec zastupuje společnost samostatně.

Správní rada:

Člen správní rady Maksym Vykhoryev, dat. nar. 20. srpna 1986
Strakonická 1856/11, Smíchov, 150 00 Praha 5
Den vzniku členství: 26. listopadu 2018

Změny v obchodním rejstříku

V rozhodném období nebyly provedeny změny v obchodním rejstříku.

Vlastníci Fondu k 30. 06. 2020:

Dle § 165 ZISIF může akciová společnost s proměnným základním kapitálem vytvářet podfondy. Podfond je účetně a majetkově oddělená část jejího jmění. Základní kapitál je součástí jmění Fondu a tvoří ho 100 000 ks zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě, které tvoří zapisovaný základní kapitál ve výši 100 000 Kč.

Vlastníky Fondu, tedy i Podfondu, jsou Vykhoryev Maksym, který vlastní 95% podíl na základním kapitálu a Vykhorev Andrii, který vlastní 5% podíl na základním kapitálu.

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

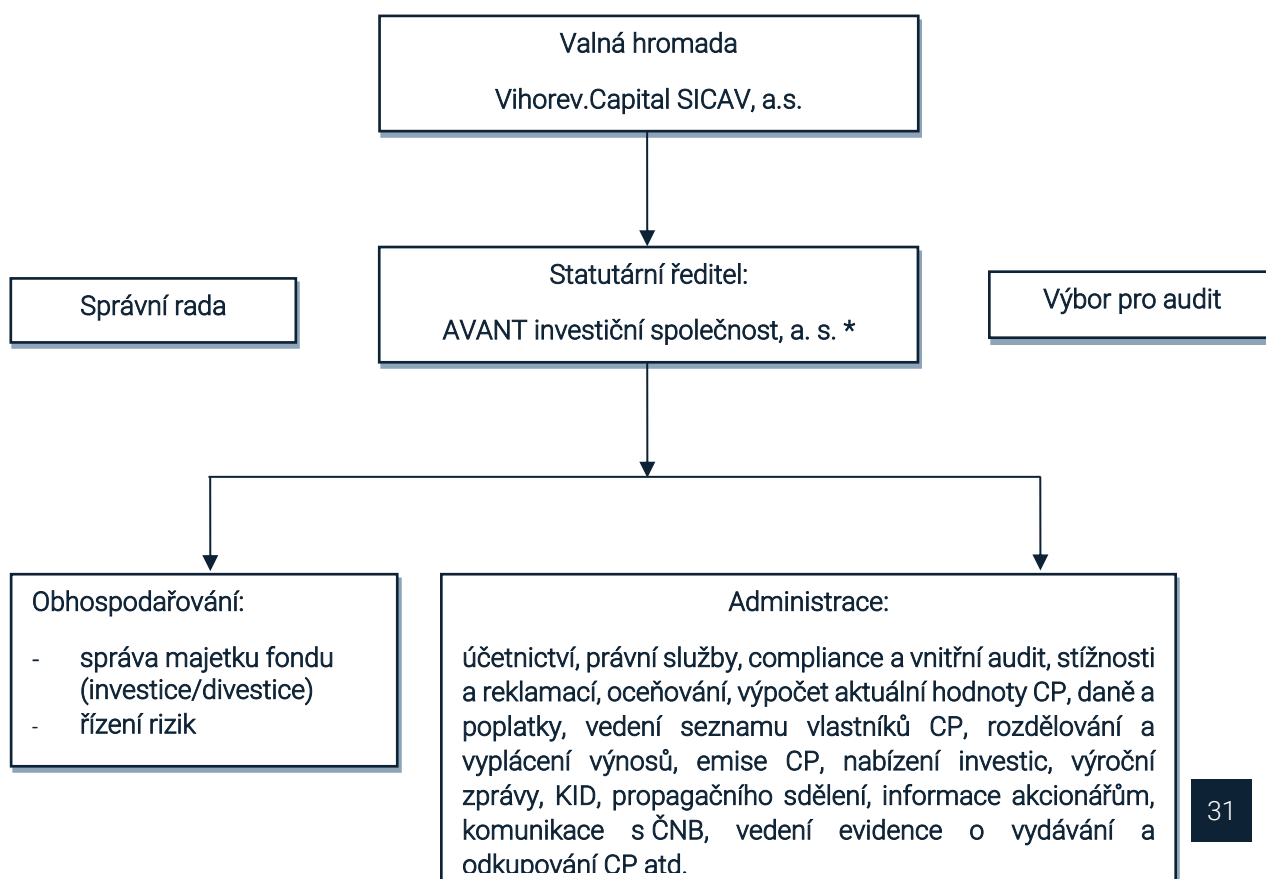
Údaje o společnosti, která je deponitářem Fondu

V rozhodném období deponitářem Fondu byla tato společnost:

Česká spořitelna, a. s.
 Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4
 IČO: 452 44 782

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

Podfond, jako nesamosprávný investiční fond je plně obhospodařován 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 20. 12. 2018

2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

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

Účetní závěrka byla sestavena na základě předpokladu časově neomezeného trvání podniku. Ke dni sestavení mezitímní účetní závěrky neexistují žádné náznaky, že Podfond 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.

Mezitímní účetní závěrka k 30.6.2020 nepodléhá povinnému auditu.

2.1. PROHLÁŠENÍ O SHODĚ S ÚČETNÍMI PRAVIDLY

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

3. FUNKČNÍ A PREZENTAČNÍ MĚNA

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

4. SEZÓNNOST

Podnikatelské aktivity Fondu nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

5. POUŽÍVANÉ ÚČETNÍ METODY

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

5.1. 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 se 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.

5.2. 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 Podfondu, 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 Podfond stane smluvním partnerem operace, resp. v okamžiku, kdy Podfond převezme kontrolu nad aktivem a je pravděpodobný budoucí prospěch z tohoto aktiva a v okamžiku, kdy Podfondu vznikne povinnost ze závazku a je očekáván odliv ekonomického prospěchu.

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

Finanční závazek nebo jeho část Podfond 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.

5.3. TRANSAKCE V CIZÍ MĚNĚ

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

Při sestavování účetní závěrky Podfondu se transakce v jiné měně, než je funkční měna Podfondu (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.

5.4. 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.

Pořizovací 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 Podfondu 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.

5.5. FINANČNÍ NÁSTROJE

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

tis. Kč	Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě	Ostatní aktiva	Ostatní závazky	Celkem
K 30.6. 2020				
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	110	-	-	110
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	31 157	-	-	31 157
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	346	-	346
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	260	-	1 481	1 741

tis. Kč	Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě	Ostatní aktiva	Ostatní závazky	Celkem
K 31.12. 2019				
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	26	-	-	26
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	12 178	-	-	12 178
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	106	-	106
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	7 636	-	1 058	8 694

5.5.1. Finanční nástroje v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty

Portfolio finančních aktiv je spravované a výkonnost vyhodnocovaná na základě reálných hodnot. Podfond 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 Podfond klasifikuje jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty.

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

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 Podfond vznikne nárok.

5.5.2. 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.

5.5.3. Peníze a peněžní ekvivalenty

Za peněžní ekvivalenty se v rámci Podfondu 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.

5.5.4. 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 Podfondu – viz. bod 4.5.1. Finanční nástroje v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty.

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.

5.5.5. 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.

5.6. 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 Podfondu dle Statutu čl. 14.15 spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Podfondu a současně se jednotlivé třídy akcií liší v alokaci fondového kapitálu dle ZISIF. Podfond vydává následující druhy kusových akcií klasifikovaných jako závazek – výkonnostní investiční akcie a prioritní investiční akcie. Akcie Podfondu 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 8.8 Čistá aktiva připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup.

Součástí položky Čistá aktiva připadajících 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

5.7. REZERVY

Rezerva je závazek s nejistou časovou dobou splatnosti nebo nejistou výší. Rezervy se zaúčtují, pokud má Podfond 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 vyrovnaní současného závazku vykazaného 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.

5.8. 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 vykazaným 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 vykazaného ve výkazu o úplném výsledku dle národních účetních standardů po úpravách pro daňové účely. Podfond vykáže v běžném účetním období náklad na splatnou daň proti rezervě, pokud ještě není připraveno daňové přiznání. Pokud Podfond 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.

5.9. VÝNOSY

Výnosy z prodeje jsou vykázány, pokud lze částku výnosu spolehlivě ocenit, je pravděpodobné, že ekonomické užítky, které jsou s transakcí spojeny, poplynou do Podfondu 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 Podfond převedl významná rizika a prospěch z vlastnictví na kupujícího a Podfond si neponechává další manažerskou angažovanost v míře obvykle spojené 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 nárokované protihodnoty a představují částky nárokované Podfondem za služby poskytnuté v běžné podnikatelské činnosti. Výnosy jsou sníženy o odhadované slevy, dan z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně.

5.9.1. UZNÁNÍ VÝNOSŮ

Výnosy jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokované protihodnoty a představují částky nárokované Podfondem 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 Podfond převedl významná rizika a prospěch z vlastnictví na kupujícího a Podfond 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.

6. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH

Při přípravě individuální účetní závěrky v souladu s IFRS provádí vedení Podfondu 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 Podfondu své odhady na názorech nezávislých odborníků.

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

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

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

6.1. STRUKTURA ÚČETNÍCH VÝKAZŮ

Struktura a uspořádání účetních výkazů, v nichž jsou informace o finanční situaci a výkonnosti Podfondu prezentovány, vychází ze skutečnosti, že Podfond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, emitentem investičních akcií, který podléhá regulaci České národní banky (ČNB) a současně podléhá určitým požadavkům ZISIF.

6.2. 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 Podfondu 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 Podfondu jakožto rozpracovaného projektu účetní jednotka aplikovala standard IAS 2 Zásoby, neboť se již od samého počátku jedná o aktiva držená za účelem prodeje. K 31. 12. 2019 došlo k přecenění neprodaných nemovitostí na reálnou hodnotu pro určení fondového kapitálu dle § 191 odst. 1 ZISIF, kdy Podfond aplikoval toto ocenění reálnou hodnotu na základě § 196 ZISIF a skutečností, podle něž se majetek a dluhy investičního Podfondu 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 interním znalcem administrátora 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.

6.3. ODHADY SPOJENÉ S PANDEMÍ COVID-19

Na sklonu roku 2019 se v Číně objevil nový typ nebezpečné choroby COVID-19, který se v roce 2020 postupně rozšířil do dalších zemí včetně České republiky. Důsledky tohoto rozšíření a opatření vlády České republiky i dalších zemí k zamezení jeho šíření měly nevýznamný negativní dopad na hospodaření Podfondu v Účetním období. Podfond neneviduje žádné zrušení rezervace z důvodu pandemie. Drtivá většina nemovitostí v majetku Podfondu byla již před pandemií zasmluvněna a pak i prodána.

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

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

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

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

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

7. PRVNÍ PŘIJETÍ IFRS

Mezitímní účetní závěrka k 30. červnu 2020 je první účetní závěrkou Podfondu sestavenou v souladu s IFRS.

Účetní jednotka zveřejnila srovnatelné údaje vykázané v této účetní závěrce k 1. 1. 2019 a 31. 12. 2019.

Při přípravě počáteční rozvahy podle IFRS upravil Podfond 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 Podfond neuplatnil.

Povinné výjimky z IFRS:

Výjimka pro odhady.

Odhady podle IFRS k 1. lednu 2019 jsou stejné jako odhady provedené k tomuto datu v souladu s CZ GAAP.

Sesouhlasení CZ GAAP s IFRS

Sesouhlasení vlastního kapitálu Podfondu:

V tis. Kč	K 31. prosinci 2019	K 1. lednu 2019
Vlastní kapitál dle CZ GAAP z investiční činnosti	31 673	11 355
Re-klasifikace dlouhodobého majetku do zásob k 1. 1. 2019	-	-
- Oceňovací rozdíly		
- Aktivace výpůjčních nákladů		
- Zrušení odložené daně z přecenění		
Re-klasifikace dlouhodobého majetku do zásob k 31. 12. 2019	-13 667	-
- Oceňovací rozdíly	-14 426	
- Zrušení odložené daně z přecenění	759	
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií s právem na odkup	18 006	11 355

Sesouhlasení Úplného hospodářského výsledku po zdanění za rok 2019:

	2019
Hospodářský výsledek za účetní období po zdanění dle CZ GAAP	10 059
Re-klasifikace dlouhodobého majetku do zásob	-3 514
- Odložená daň z přechodných rozdílů	-3 514
Úplný hospodářský výsledek za účetní období po zdanění	6 545

Sesouhlasení Výkazu peněžních toků za rok 2019:

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

Komentář k sesouhlasení CZ GAAP a IFRS

Zásoby

Podfond podle CZ GAAP vykazoval své investice do nemovitostí jako dlouhodobý majetek, který byl v souladu se statutem Podfondu 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
- 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.

8. 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 domy – jedná se o rekonstrukci a následný prodej bytových a nebytových prostor.

- Finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty – jedná se o segment spojený s přijatými a poskytnutými půjčkami
- Segment Ostatní představuje ostatní náklady a výnosy, které nelze přiřadit výše uvedeným segmentům

Informace o segmentech je možné analyzovat takto:

30. června 2020	Bytové domy	Finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	Ostatní	Celkem
Zisk/ztráta z prodeje zásob	12 440	-	-	12 440
Ostatní provozní náklady	-65	-	-	-65
Správní a všeobecné náklady	-80	-	-769	-849
Úrokové výnosy	-	979	-	979
Úrokové náklady	-	-8	-	-8
Ostatní finanční náklady	-	-	-4	-4
Ostatní daně a poplatky	-1	-	-	-1
Zisk před zdaněním	12 294	971	-773	12 492
Daň ze zisku	-616	-49	39	-626
Zisk/Ztráta z pokračující činnosti po zdanění	11 678	922	-734	11 866
Ostatní úplný výsledek	-	-	-	-
Celkový úplný výsledek za rok	11 678	922	-734	11 866
Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění	11 678	922	-734	11 866
Aktiva	8	31 157	448	31 613
Závazky	616	57	1 068	1 741

9. KOMENTÁŘE K VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI

9.1. POSKYTNUTÉ ÚVĚRY A ZÁPŮJČKY

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

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

Příslušenství k úvěrům je splatné spolu s jistinou. Úvěry a zápůjčky jsou 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 18 000 tis. Kč. Ve sledovaném období nedošlo ke splacení úvěrů.

Podfond krátkodobé úvěry a zápůjčky k 30.6.2020 neeviduje.

Dlouhodobé

v tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019	1. 1. 2019
Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám	15 605	6 116	-
Úvěry a půjčky poskytnuté třetím stranám	15 552	6 062	-
Celkem	31 157	12 178	-

9.2. 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.

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

v tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019	1.1.2019
Pořizovací cena včetně vedlejších pořizovacích nákladů	-	14 390	98 186
Zásoby celkem	-	14 390	98 186

Ve sledovaném období Podfond realizoval doprodej bytových jednotek projektu Budějovická 635. Prodej 11 bytových jednotek Podfond realizoval se ziskem ve výši 12 440 tis. Kč.

9.3. OBCHODNÍ A JINÉ POHLEDÁVKY

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

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

Podfond neeviduje žádné dlouhodobé obchodní a jiné pohledávky.

Krátkodobé

v tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019	1.1.2019
Pohledávky z obchodních vztahů za třetími osobami	110	26	88
Ostatní pohledávky	-	-	-
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky celkem	110	26	88

Pohledávky z obchodních vztahů představují především pohledávky z poskytnutých záloh dodavatelům.

9.4. PENÍZE

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

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.

9.5. OBCHODNÍ A JINÉ ZÁVAZKY

Závazky z obchodních vztahů zahrnují běžné provozní závazky Podfonde.

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

Dlouhodobé

v tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019	1.1.2019
Přijaté zálohy na prodeje bytů	-	-	23 006
Celkem	-	-	23 006

Krátkodobé

v tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019	1.1.2019
Závazky z obchodních vztahů za třetími stranami	-	806	2 488
Přijaté zálohy na prodeje bytů	-	6 490	-
Ostatní závazky za třetími stranami	1	36	6
Dohadné položky pasivní	251	304	130
Krátkodobé závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky celkem	252	7 636	2 624

Přijaté zálohy na prodeje bytů představují zaplacené zálohy na základě smluv o smlouvě budoucí na prodej bytové jednotky. Vzhledem k tomu, že ke konci sledovaného období nemá Podfond ve svém portfoliu žádné projekty, neneviduje Podfond ani žádné přijaté zálohy na prodeje bytů.

9.6. PŘIJATÉ ÚVĚRY A ZÁPŮJČKY

Ve sledovaném období došlo k čerpání přijatých úvěrů v celkové výši 500 tis. Kč. Současně došlo k jejich splacení v plné výši. Zůstatek přijatých úvěrů ve výši 8 tis. Kč představuje neuhrazené naběhlé úroky z přijatých úvěrů.

Podfond neneviduje žádné dlouhodobé přijaté úvěry a zápůjčky.

Krátkodobé

v tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019	1.1.2019
Úvěry a půjčky přijaté od spřízněných stran	4	-	-
Úvěry a půjčky přijaté od třetích stran	4	-	84 544
Celkem	8	-	84 544

9.7. DAŇOVÉ ZÁVAZKY

K 30.6.2020 Podfond eviduje neuhrazený nedoplatek na dani z příjmů právnických osob k 31.12.2019 ve výši 958 tis. Kč. Současně eviduje přeplatek na dani z příjmů právnických osob z 31.12.2018 zaniklé společnosti Budějovická Complex, s. r. o. ve výši 102 tis. Kč. Podfond zažádal Finanční úřad o jeho vrácení na běžný účet Podfondu.

Za 1. pol. 2020 Podfond vykázal rezervu na daň z příjmů právnických osob ve výši 625 tis. Kč, který je vykázán jako závazek za Finančním úřadem.

v tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019	1.1.2019
Závazek z titulu daně z příjmů právnických osob	1 481	855	-169
Závazek z titulu daně z přidané hodnoty	-	203	2 251
Celkem	1 481	1 058	2 082

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

Fond vydává k Podfondu 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 Podfondu zřízený pro tento účel.

Akcie Podfondu 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 Podfondu něco jiného. S investiční akcií není spojeno právo investora podílet se na jeho řízení, avšak je s ní spojeno právo akcionáře podílet se na jeho zisku a na likvidačním zůstatku při zrušení Podfondu s likvidací.

S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Podfondu. Po dobu 365 dní od zahájení úpisu investičních akcií se investiční akcie neodkupují.

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).

Pravidla pro distribuci fondového kapitálu dle ZISIF Podfondu z investiční činnosti jsou ve stanovách Fondu definována takto:

- a) Distribuční pravidla jsou založena na následujících veličinách:
 - i. celková hodnota fondového kapitálu Podfondu z investiční činnosti ke dni ocenění (dále také „Celkový fondový kapitál“);
 - ii. celková upravená hodnota fondového kapitálu Podfondu z investiční činnosti k předchozímu dni ocenění po zohlednění změn z titulu nově upsaných anebo odkoupených investičních akcií vydávaných k Podfondu, z titulu výplaty podílu na zisku v průběhu rozhodného období apod. (dále také „Celkové investované zdroje“)
 - iii. upravená hodnota fondového kapitálu Podfondu z investiční činnosti k předchozímu dni ocenění po zohlednění změn z titulu nově upsaných anebo odkoupených investičních akcií vydávaných k Podfondu připadající na jednotlivé druhy investičních akcií (dále také „Investované zdroje“)
 - iv. rozdíl mezi Celkovým fondovým kapitálem Podfondu a Celkovými investovanými zdroji (dále také „Změna hodnoty portfolia“)
- b) Při dosažení kladné Změny hodnoty portfolia Podfondu bude taková částka v plné výši alokována na dílčí části fondového kapitálu Podfondu připadající na jednotlivé investiční akcie následujícím způsobem:
 - i. část nebo plná výše Změny hodnoty portfolia Podfondu do výše odpovídající 7,7 % p.a. z Investovaných zdrojů PIA bude alokována na část fondového kapitálu Podfondu připadající na PIA;
 - ii. část Změny hodnoty portfolia Podfondu nad částku dle bodu i. tohoto písmene do výše odpovídající 7,7 % p.a. z Celkových investovaných zdrojů bude alokována na část fondového kapitálu Podfondu připadající na VIA;
 - iii. část Změny hodnoty portfolia Podfondu nad součet částek dle bodu i. a ii tohoto písmene do výše odpovídající 9 % p.a. z Celkových investovaných zdrojů bude na základě poměru Investovaných zdrojů PIA a VIA alokována mezi část fondového kapitálu Podfondu připadající na PIA a část fondového kapitálu Podfondu připadající na VIA;
 - iv. část Změny hodnoty portfolia Podfondu po odečtení částek dle bodu i. až iii. tohoto písmene bude alokována na část fondového kapitálu Podfondu připadající na VIA.
- c) Nedosahuje-li hodnota Změny hodnoty portfolia Podfondu výše odpovídající 3 % p.a. z Investovaných zdrojů PIA (dále jen „Minimální zhodnocení PIA“), bude do části fondového kapitálu Podfondu připadající na PIA převedena část fondového kapitálu Podfondu připadající na VIA ve výši odpovídající menší z následujících částek:
 - i. rozdíl mezi Minimálním zhodnocením PIA a částkou alokovanou na část fondového kapitálu Podfondu připadající na PIA dle písm. b);
 - ii. část Celkových investovaných zdrojů připadající na VIA.
- d) V případě, že bude Změna hodnoty portfolia v daném rozhodném období záporná, připadá tato ztráta přednostně na vrub části fondového kapitálu Podfondu připadající na VIA (po zohlednění redistribuce dle písm. c) tohoto odstavce) a to až do dosažení nulové hodnoty části fondového kapitálu Podfondu připadající na VIA. Nelze-li zápornou Změnu hodnoty portfolia nadále alokovat na vrub části fondového kapitálu Podfondu připadající na VIA, připadá plná nebo zbývající částka Změny hodnoty portfolia na vrub části fondového kapitálu Podfondu připadající na PIA.
- e) Nedosáhne-li po distribuci Změny hodnoty portfolia dle písm. b) až d) zhodnocení aktuální hodnoty PIA od zahájení vydávání PIA výši odpovídající alespoň 3 % p.a. (včetně výplat dividend apod.), bude do části fondového kapitálu Podfondu připadající na PIA převedena část fondového kapitálu Podfondu připadající na VIA ve výši odpovídající menší z následujících částek:
 - i. částka potřebná k zajištění zhodnocení aktuální hodnoty PIA od zahájení vydávání PIA výši odpovídající alespoň 3 % p.a. (včetně výplat dividend apod.);

- ii. část Celkových investovaných zdrojů připadající na VIA po odečtení částek připadajících na vrub části fondového kapitálu Podfondu připadající na VIA dle písm. c) a d) tohoto odstavce.

V celých jednotkách	30.6.2020	2019
Hodnota investiční akcie PIA	1,1092	1,0769
Hodnota investiční akcie VIA	13,8271	14,7593
Počet investičních akcií PIA na začátku období	2 000 000	-
Počet emitovaných investičních akcií PIA v období	-	2 000 000
Počet odkoupených investičních akcií PIA v období	-	-
Počet investičních akcií PIA na konci období	2 000 000	2 000 000
Počet investičních akcií VIA na začátku období	2 000 000	2 000 000
Počet emitovaných investičních akcií VIA v období	-	-
Počet odkoupených investičních akcií VIA v období	-	-
Počet investičních akcií VIA na konci období	2 000 000	2 000 000

10. KOMENTÁŘE K VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

10.1. ZISK/ZTRÁTA Z PRODEJE ZÁSOB

v tis. Kč	1-6/2020	1-6/2019
Tržby z prodeje bytových jednotek	29 038	136 738
Náklady na prodané bytové jednotky	-16 598	-107 845
Celkem	12 440	28 893

Ve sledovaném období Podfond realizoval prodej 11 bytových jednotek se ziskem ve výši 12 440 tis. Kč. Za období 1-6/2019 Podfond realizoval prodej bytových jednotek se ziskem ve výši 28 893 tis. Kč.

10.2. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

v tis. Kč	1-6/2020	1-6/2019
Ostatní provozní náklady	65	754
Celkem	65	754

Ostatní provozní náklady představují především náklady spojené s provozem nemovitostí, jako jsou administrativní služby a zúčtování koeficientu DPH.

10.3. SPRÁVNÍ A VŠEOBECNÉ NÁKLADY

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

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

v tis. Kč	1-6/2020	1-6/2019
Náklady na odměny statutárního auditu	2	99
z toho:		
- Náklady na povinný audit účetní závěrky	2	99
Právní a notářské služby	80	431
Odměna za výkon obhospodařování	504	467
Služby depozitáře	210	289
Poradenství	-	45
Ostatní správní náklady	53	16
Celkem	849	1 347

Právní a notářské služby za období 1-6/2019 představují především právní služby spojené s prodejem nemovitostí. Vzhledem k tomu, že za období 1-6/2020 došlo pouze k doprodeji bytových jednotek snížily se náklady na právní služby.

Ostatní správní náklady Podfondu tvoří zejména náklady na marketing, vedení evidence cenných papírů a další náklady spojené s řízením Podfondu.

10.4. ÚROKOVÉ VÝNOSY A NÁKLADY A OSTATNÍ FINANČNÍ NÁKLADY A VÝNOSY

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

Úrokové výnosy představují úroky z poskytnutých úvěrů a výpůjček.

Ostatní finanční náklady obsahují především bankovní a úvěrové poplatky.

v tis. Kč	1-6/2020	1-6/2019
Úrokové náklady – úvěry a zápůjčky	-8	-943
Ostatní finanční náklady	-4	-1
Úrokový výnosy – úvěry a zápůjčky	979	142
Celkem	967	-802

V průběhu roku 2019 došlo ke splacení přijatých bankovních úvěrů a z tohoto důvodu došlo ke snížení úrokových nákladů z úvěrů a výpůjček. Současně došlo v roce 2019 a za sledované období k čerpání poskytnutých úvěrů, což představuje zvýšení úrokových výnosů.

10.5. OSTATNÍ DANĚ A POPLATKY

Ostatní daně a poplatky představují správní poplatky spojené s převodem nemovitostí. Za 1-6/2020 činí správní poplatky 1 tis. Kč (1-6/2019: 58 tis. Kč).

10.6. DANĚ ZE ZISKU

Daň ze zisku vykázána ve výsledku hospodaření

v tis. Kč	1-6/2020	1-6/2019
Splatná daň běžného roku zaúčtovaná do nákladů	625	1 291
Splatná daň minulého roku zaúčtovaná do nákladů	1	-
Odložená daň zaúčtovaná do nákladů v běžném roce	-	-
Celkem	626	1 291

Splatná daň

Splatná daň je za období 1-6/2020 kalkulována z daňového zisku Podfondu, který je zdaňován daňovou sazbou ve výši 5 % s ohledem na statut veřejně obchodované investiční společnosti. Vzhledem k tomu, že za období 1-6/2019 Podfond nesplňoval podmínky základního investičního fondu, byla splatná daň kalkulována z daňového zisku sazbou ve výši 19 %.

11. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

VIHOREV.INVESTMENTS SE

Popis transakce	Hodnota transakce	Výše pohledávky
Smlouva o úvěru ze dne 6.5.2019 (původně na Budějovická Complex, s. r. o.)	20 000 000 Kč	12 780 000 Kč
Naběhlé úroky ke smlouvě o úvěru ze dne 6.5.2019 (úroková sazba 10 % p. a.)	608 919 Kč	608 919 Kč
CELKEM	-	13 388 919 Kč

VIHOREV.INVESTMENTS SE

Popis transakce	Hodnota transakce	Výše závazku
Smlouva o zápůjčce peněz ze dne 5. 1. 2020	250 000 Kč	-
Naběhlé úroky ke smlouvě o úvěru ze dne 6.5.2019 (úroková sazba 9,5 % p. a.)	4 153 Kč	4 153 Kč
CELKEM	-	4 153 Kč

Maksym Vykhoryev

Popis transakce	Hodnota transakce	Výše pohledávky
Smlouva o úvěru ze dne 14.2.2019	1 950 000 Kč	1 950 000 Kč
Naběhlé úroky ke smlouvě o úvěru ze dne 14.2.2019 (úroková sazba 10 % p. a.)	266 323 Kč	266 323 Kč
CELKEM	-	2 216 323 Kč

12. ODMĚNY KLÍČOVÉHO VEDENÍ

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

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

13. ŘÍZENÍ RIZIK

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

13.1. Typy podstupovaných rizik

Tržní riziko

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

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

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

Nejvýznamnější podstupované tržní riziko je riziko úrokové. Riziko považujeme za nízké.

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 hlavním rizikem Fondu a vzhledem výši prostředků na běžných účtech minimální.

Likviditní riziko

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

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

Operační, právní a ostatní rizika

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

13.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

typ expozice	typ rizika	protistrana	hodnota	koncentrace
Půjčky a úvěry	kreditní, úrokové	Zápůjčka Vihorev Investments SE vč. úroků	13 389	42,35 %
Půjčky a úvěry	kreditní, úrokové	Zápůjčka GARTAL Holding vč. úroků	15 552	49,19 %
Půjčky a úvěry	kreditní, úrokové	Zápůjčka Vihorev Maxim vč. úroků	2 216	7,01 %
Půjčky a úvěry		Celkem	31 157	98,56 %
Peníze a peněžní ekvivalenty	kreditní	FIO	346	1,09 %
Obchodní a jiné pohledávky	kreditní		110	0,35 %
			31 613	100,00 %

13.3. Kreditní riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Celkem
Standartní	31 157	110	346	31 613
Po splatnosti				
Přesmlouvané				
Ztrátové				
Celkem	31 157	110	346	31 613

13.4. Likviditní riziko – splatnost pasiv

Bez finančních derivátů v tis. Kč

	<1 Y	1-5 Y	>5 Y	Celkem
Pevný kupon	1 741	0	0	1 741
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

Fond nevydal dluhopisy.

13.5. Tržní riziko – analýza citlivosti v tis. Kč

	Hodnota*parametr	Zisk a ztráta	Vlastní kapitál
úrokové riziko úvěrů	31 157*1 %	779	-

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

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

14. PODMÍNĚNÁ AKTIVA A PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

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

15. UDÁLOSTI PO ROZVAHOVÉM DNI

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

V Praze dne 30. 9. 2020



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

6. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu a Podfondu

Ani v průběhu aktuálního účetního období nebude na Fondu jako takovém probíhat žádná činnost. Výhled pro činnost podfondů je popsán v jejich samostatných výročních zprávách.

V průběhu aktuálního účetního období je záměrem Fondu a Podfondu nadále udržovat a technicky zhodnocovat nemovitostní portfolio. Podfond bude realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu a Podfondu.

V průběhu aktuálního účetního období bude Podfond čelit předně riziku poklesu cen na trhu nemovitostí.

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

V průběhu následující účetního období budou do Podfondu vloženy další developerské projekty a bude pokračovat v jejich realizaci a dokončení.

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

7. Prohlášení oprávněných osob Fondu

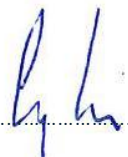
Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že Pololetní zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu a Podfondu za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

Zpracoval: Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA

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

Dne: 30. 9. 2020

Podpis:



.....