



Pololetní zpráva společnosti

Vihorev.Capital SICAV, a.s.
za období od 26. 11. 2018 do 30. 06. 2019

a Podfondu – Vihorev.Development
za období od 20. 12. 2018 do 30. 06. 2019

(„pololetní zpráva“)

Obsah

A	Základní údaje o emitentovi	5
	Fondový kapitál emitenta	5
	Fondový kapitál emitenta pro výpočet hodnoty akcií	6
	Údaje o cenných papírech	6
B	Popis podnikatelské činnosti emitenta	7
C	Výsledky hospodaření emitenta k 30.06.2019	7
	Komentáře k účetním výkazům (neauditované)	10
1	Vykazující jednotka	10
2	Prohlášení o shodě s účetními pravidly	10
3	Významné události ve vykazovaném období	10
4	Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech	10
5	Sezónnost	11
6	Vykazování podle segmentů	11
7	Odhady	11
8	Komentáře k výkazu o finanční pozici	11
8.1	Poskytnuté úvěry (Pohledávky za nebankovními subjekty)	11
8.2	Dlouhodobý hmotný majetek	11
8.3	Ostatní aktiva	12
8.4	Ostatní pasiva	12
8.5	Peníze	12
8.6	Kapitál, kapitálové fondy a nerozdělené výsledky	12
8.6.1	Oceňovací rozdíly	13
8.6.2	Hospodářský výsledek Společnosti	13
8.6.3	Zisk z prodeje bytových jednotek	14
8.7	Ostatní provozní náklady	14
8.8	Finanční náklady a výnosy	14
8.9	Správní náklady	15
8.10	Daně ze zisku	15
8.11	Zisk na akcii	15
8.12	Osoba ovládající	16
8.13	Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou	16
8.14	Transakce se spřízněnými osobami	18
8.15	Odměny klíčového vedení	19
9	Hodnocení rizik	20
9.1	Typy podstupovaných rizik	20
9.1.1	Tržní riziko	20
9.1.2	Kreditní riziko	21
9.1.3	Likviditní riziko	21
9.1.4	Operační, právní a ostatní rizika	22
10	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	22
11	Události po rozvahovém dni	22
D	Informace o předpokládaném vývoji emitenta v dalším pololetí	23

E	Údaje o podstatných změnách stanov nebo statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu sledovaného období.....	23
F	Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával.....	23
G	Prohlášení emitenta	24

V pololetní zprávě použité zkratky základních právních předpisů, kterými se emitent řídí při své činnosti:

VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
NOZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví
Nařízení 809/2004	Nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Nařízení 231/2013	Nařízení Komise (ES) č. 231/2013

Tato pololetní zpráva emitenta je sestavená dle ustanovení § 119 zákona č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon“).

Pololetní zpráva byla sestavena v souladu se zákonem 563/1991 Sb. o účetnictví a dále dle vyhlášky 501/2002 Sb. Vyhláška, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi.

Vihorev.Capital SICAV, a.s. vznikl 26. listopadu 2018 a Podfond Vihorev.Development vznikl 20. prosince 2018, tedy na počátku období, za které byla tato zpráva zpracována. Z toho důvodu nejsou k dispozici hodnoty srovnávacího období.

Vysvětlující poznámky obsahují dostačující informace tak, aby investor řádně porozuměl veškerým významným změnám v hodnotách a jakémukoliv vývoji v dotčeném půlročním období, jež odráží tyto zkrácené výkazy.

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

Protože je emitent současně fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu ZISIF vyskytuje se dále ve zprávě pod označením fond, podfond, nebo emitent.

A Základní údaje o emitentovi

Název fondu:	Vihorev.Capital SICAV, a.s.
IČO:	07670184
LEI:	315700U6S6QSA79QQ285
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Typ fondu:	Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Místo registrace:	Městský soud v Praze
Číslo registrace:	B 23982
Vznik:	26. 11. 2018
Právní forma:	Akciová společnost s proměnným základním kapitálem
Země sídla:	Česká republika
Telefonní číslo:	+420 267 997 769
Účetní období:	26.11.2018 – 30.06.2019
Podfond:	Podfond – Vihorev.Development
Účetní období:	20.12.2018 – 30.06.2019
Konsolidační celek:	-
Obhospodařovatel:	AVANT investiční společnost, a.s.
IČO:	27590241
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Místo registrace:	Městský soud v Praze
Číslo registrace:	B 11040
Poznámka:	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.

Fondový kapitál emitenta

Výše fondového kapitálu:	5.300tis. Kč (30.06.2019)	
z toho neinvestiční:	100 tis. Kč	majetek fondu
z toho investiční:	5.200 tis. Kč	majetek podfondu

Fondový kapitál emitenta pro výpočet hodnoty akcií**Údaje o cenných papírech**

Zakladatelské akcie:

Počet akcií:	100 000 ks
Druh, forma, podoba:	zakladatelská akcie, na jméno, cenný papír
Obchodovatelnost:	Zakladatelské akcie nejsou veřejně obchodovatelné, Převoditelnost zakladatelských akcií je omezená

Prioritní Investiční akcie:

Počet akcií:	2 000 000 ks
Druh, forma, podoba:	investiční akcie, na majitele, zaknihovaný cenný papír
ISIN:	CZ0008043569
Obchodovatelnost:	Investiční akcie jsou plně splacené, volně převoditelné a od 15.7.2019 jsou veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. pod názvem Vihorev.Capital/SHS

Výkonnostní investiční akcie:

Počet akcií:	2 000 000 ks
Druh, forma, podoba:	investiční akcie, na majitele, zaknihovaný cenný papír
Obchodovatelnost:	Investiční akcie jsou plně splacené, volně převoditelné a dosud nejsou veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu.

B Popis podnikatelské činnosti emitenta

V průběhu účetního období fond vykonával běžnou činnost v souladu se svým statutem. Výnosy plynoucí z aktiv fondu byly použity k financování běžných nákladových položek a k investiční činnosti – poskytnutí financování do společností zabývajícím se developmem nemovitostí. Zdrojem příjmů byly především příjmy z prodaných nemovitostí.

V průběhu účetního období došlo k investici v rámci výstavby dalších fází developerského projektu Budějovická. Významné investice nebyly realizovány s výjimkou postupného prodeje bytových a nebytových jednotek v projektu Budějovická, které má fond přímo v majetku. V průběhu dalšího účetního období bude fond pokračovat ve správě současného portfolia a disponibilní výnosy budou dále reinvestovány.

Budoucí projekty v roce 2020

Honest Apartments krátkodobý a střednědobý pronájem apartmánů v Praze 26 jednotek na Praze 5. Čista plocha: 965m². Celková hodnota: přes 100M CZK

Projekt Ricany: redevelopment kancelářské budovy na ApartHotel. Celková plocha cca 6000m². Lokalita: Praha Říčany. Celková hodnota investice: přes 250M CZK

Projekt Florenc Apartments: Projekt nachazející v same srdci Prahy o celkové čisté ploše přes 800m². Celkova hodnota investice přes 90M CZK.

Projekt Lazarská 3 rekonstrukce bytového domu v centru Prahy. Celkova čista plocha: přes 3000m². Celkova hodnota investice přes 400M CZK.

Fond neplánuje výplatu podílu na zisku. Fond jako emitent nemá pevně stanovenou dividendovou politiku.

Dne 15. 7. 2019 došlo k přijetí prioritních investičních akcií emitenta (ISIN: CZ0008043569) k obchodování na Burze cenných papírů Praha (dále jen „BCPP“).

Emitent nadále plánuje upisovat emitovat primárně prioritní investiční akcie, které budou veřejně obchodovány (CZ0008043569).

C Výsledky hospodaření emitenta k 30.06.2019

V uplynulém pololetí účetního období 2019 nenastaly žádné rizikové situace, které by výrazně ovlivnily výsledky hospodaření a finanční situaci emitenta. Jak výnosy, tak výdaje jsou z tuzemska.

Výnosy plynoucí z aktiv emitenta byly použity k financování běžných nákladových položek a k investiční činnosti – zejména poskytování financování do společností zabývajících se developmem nemovitostí. Zdrojem výnosů byly především výnosy z prodaných nemovitostí. K 30.červnu 2019 měl emitent celková aktiva ve výši 37.016 tis. Kč, z toho aktiva přiřaditelná k zakladatelským akciím činí 54 tis. Kč a aktiva přiřaditelná k investičním akciím činí 36.962 tis. Kč. Vlastní kapitál emitenta činil ke dni 30.červnu 2019 22.613 tis. Kč, z toho vlastní kapitál investiční činí 22.559 tis. Kč a vlastní kapitál neinvestiční činí 54 tis. Kč. Hospodářský výsledek za sledované období skončil celkovým ziskem ve výši 15.325 tis. Kč.

C.1. Výkazy Rozvaha

C.1.1. Výkaz Rozvaha Vihorev.Capital SICAV, a.s. (neauditovaný)

k 30. červnu 2019 (v tis. Kč)

AKTIVA (v tisících Kč)	č.ř.	Poslední den rozhodného období-brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období-netto
Aktiva celkem (Σ)	1	54,48		54,48
Pohledávky za bankami (Σ)	3	54,48		54,48

PASIVA (v tisících Kč)		Poslední den rozhodného období
Pasiva celkem (Σ)	1	54,48
Základní kapitál (Σ)	15	100,00
Zisk nebo ztráta za účetní období	31	-45,52
<i>Vlastní kapitál (15+18+19+23+24+25+30+31)</i>	-	54,48

C.1.2. Výkaz Rozvaha Podfond Vihorev.Development (neauditovaný)

k 30. červnu 2019 (v tis. Kč)

AKTIVA (v tisících Kč)	č.ř.	Poslední den rozhodného období-brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období-netto
Aktiva celkem (Σ)	1	134 162	-97 200	36 962
Pohledávky za bankami (Σ)	3	5 409	0	5 409
Pohledávky na nebankovními subjekty (Σ)	6	11 605		11 605
Dlouhodobý hmotný majetek (Σ)	21	114 307	-97 200	17 107
Ostatní aktiva	24	2 841		2 841

PASIVA (v tisících Kč)		Poslední den rozhodného období
Pasiva celkem (Σ)	1	36 962
Ostatní pasiva	8	14 404
Kapitálové fondy	24	5 200
Oceňovací rozdíly (Σ)	25	756
Ostatní oceňovací rozdíly	29	756
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	30	1 232
Zisk nebo ztráta za účetní období	31	15 371
<i>Vlastní kapitál (15+18+19+23+24+25+30+31)</i>	-	22 559

C.2. Výkaz zisků a ztrát

C.2.1. Výkaz zisků a ztrát Vihorev.Capital SICAV, a.s. (neauditovaný)

Za období do 30. června 2019 (v tis. Kč)

(v tisících Kč)	č.ř.	Od začátku do konce rozhodného období
Náklady na poplatky a provize	9	0
Správní náklady (Σ)	13	45
Ostatní správní náklady	18	45
Zisk nebo ztráta za úč.období z běžné činnosti před zdaněním	29	-46
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	34	-46

C.2.2 Výkaz zisků a ztrát Podfond Vihorev.Development (neauditovaný)

Za období do 30. června 2019 (v tis. Kč)

(v tisících Kč)	č.ř.	Od začátku do konce rozhodného období
Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	1	142
Výnosy z úroků z ostatních aktiv	3	142
Náklady na úroky a podobné náklady	4	943
Náklady na poplatky a provize	9	1
Ostatní provozní výnosy	11	119 257
Ostatní provozní náklady	12	1 331
Správní náklady (Σ)	13	948
Ostatní správní náklady	18	948
Odpisy, tvorba a použití rezerv a OP k DHNM	20	97 200
Zisk nebo ztráta za úč.období z běžné činnosti před zdaněním	29	18 976
Daň z příjmu	33	3 605
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	34	15 371

C.3. Výkaz změn vlastního kapitálu

K 30. červnu 2018 (v tis. Kč)

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 20.12.2018	0	0	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	15 371	15 371
Emise akcií	0	0	0	0	5 200	0	0	5 200
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0	1 988	1 988
Zůstatek k 31.12.2018	0	0	0	0	5 200	0	17 359	22 559

Komentáře k účetním výkazům (neauditované)

1 Vykazující jednotka

Mezitímní účetní závěrka je sestavena za společnost **Vihorev.Capital SICAV, a.s.** (dále jen „Společnost“ nebo „Fond“) a Podfond – Vihorev.Development (dále jen „Podfond“) oba se sídlem Rohanské nábřeží 671/12, 186 00 Praha 8 – Karlín. Předmět podnikání Fondu je činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem 563/1991 Sb. o účetnictví a dále dle vyhlášky 501/2002 Sb. Vyhláška, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi.

Mezitímní účetní závěrka nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

3 Významné události ve vykazovaném období

Žádné další významné události, které by zásadním způsobem ovlivnily hospodaření emitenta, nenastaly.

4 Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech

V průběhu sledovaného období nedošlo k žádným změnám v účetních pravidlech. Mezitímní účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Tato účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi ze dne 6. listopadu 2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především pak zásadu oceňování majetku historickými cenami (modifikovanou oceněním všech majetkových účastí – obecně majetku jako investiční příležitosti – na jejich reálnou hodnotu), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Mezitímní účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen, a je v souladu s §196 ZISIF sestavena na bázi ocenění reálnou hodnotou.

5 Sezónnost

Podnikatelské aktivity Fondu nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

6 Vykazování podle segmentů

Vzhledem k zaměření investiční strategie, kdy Fond investuje zejména do nemovitostního portfolia na území České republiky, Fond nerozlišuje provozní segmenty nad rámec prezentace ve výkazu o úplném výsledku hospodaření.

7 Odhady

Při sestavení účetní závěrky používá vedení společnosti úsudky, předpoklady a odhady, které mohou mít vliv na aplikaci účetních metod a vykázanou výši aktiv, pasiv, výnosů a nákladů, jež jsou vykazovány v účetních výkazech a souvisejících komentářích.

Odhady a výchozí předpoklady jsou průběžně revidovány. Změny účetních odhadů jsou zohledněny v období, v němž byla provedena oprava odhadu, a dále v dotčených budoucích obdobích.

8 Komentáře k výkazu o finanční pozici

8.1 Poskytnuté úvěry (Pohledávky za nebankovními subjekty)

V průběhu sledovaného období byly poskytnuty následující půjčky a jejich zůstatky (v tis. Kč):

Dlužník	JISTINA	NEUHRAZENÝ ÚROK	CELKEM
Maxim Vihorev	1.950	17	1.967
Gartal Holding	7.564	54	7.618
Vihorev Investments SE	1.950	71	2.021
CELKEM NEROZDĚLENÉ VÝSLEDKY	11.464	141	11.605

8.2 Dlouhodobý hmotný majetek

Fúzí se společnostmi Budějovická Complex s.r.o. a EVRIKA PRAHA s.r.o. Podfond nabyl nemovitosti developerského projektu Budějovická Complex. Hodnota těchto nemovitostí dále rostla díky prováděným stavebním aktivitám. Opravná položka je proporcionální část pořizovacích nákladů připadající na již prodané byty. Jednotlivé položky majetku jsou vyčísleny v následující tabulce.

POLOŽKA	[tis. Kč]
Pozemky	48.300
Budovy	30.130
Pořízení – zhodnocení	35.877
Opravná položka	-97.200
CELKEM	17.107

8.3 Ostatní aktiva

Pohledávky za odběrateli představují zejména pohledávky za zákazníky z titulu výstavby projektů, dále pak poskytnuté zálohy na dodávky pro provoz.

<i>v tis. Kč</i>	30/06/2019
Odběratelé	2.827
Poskytnuté zálohy	14
CELKEM	2.841

Reálná hodnota pohledávek odpovídá jejich čisté zůstatkové hodnotě.

8.4 Ostatní pasiva

Ostatní pasiva představují závazky za odběrateli z titulu developerské činnosti, přijaté zálohy za prodej bytů, daňové závazky a dohadné účty pasivní.

<i>v tis. Kč</i>	30/06/2019
Dodavatelé	1.065
Přijaté zálohy	5.554
Daňové závazky	7.613
Dohadné účty pasivní	172
Náklady a příjmy příštích období celkem	14.404

8.5 Peníze

Společnost neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a většina finančních prostředků je držena na bankovních účtech, přičemž zůstatek je plně disponibilní pro využití. Celkový stav peněžních prostředků ke dni 30. června 2019 činí 5.463 tis. Kč z toho peníze z investiční činnosti přiřaditelné k investičním akciím činí k 30. červnu 2019 5.409 tis. Kč a z neinvestiční činnosti činí 54 tis. Kč.

8.6 Kapitál, kapitálové fondy a nerozdělené výsledky

Kapitál a kapitálové fondy

K 30.červnu 2019 vykazuje Společnost registrovaný a splacený základní kapitál ve výši 100 tis. Kč, který je složen z 10 0 tis. ks kusových akcií v listinné podobě. Zakladatelské akcie jsou plně splacené, omezeně převoditelné a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.

Podfond vydává investiční akcie za aktuální hodnotu investiční akcie vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných upisovatelem

na účet fondu zřízený pro tento účel depozitářem fondu.

Podfond k 30. červnu 2019 eviduje 2 000 000 ks vydaných výkonnostních investičních akcií a 2.000.000 ks prioritních investičních akcií. Veškeré investiční akcie jsou plně splacené, volně převoditelné a ve sledovaném období nebyly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu. Prioritní investiční akcie (ISIN CZ0008043569) byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha 15. července 2019.

Fond neeviduje k 30. červnu 2019 žádné úpisy na nevydané prioritní akcie.

Současná hodnota kapitálových fondů ve výši 5.200 tis Kč je tvořena hodnotou výše popsaných investičních akcií ve výši 4.000 tis. Kč a dále částkou 1.200 tis. Kč, které Podfond nabyl fúzí se společnostmi Budějovická Complex s.r.o. (základní kapitál 1.000 tis. Kč) a Evrika Praha s.r.o. (základní kapitál 200 tis. Kč).

Hodnoty jednotlivých druhů akcií, zisk na akcii a způsob výpočtu těchto hodnot je detailněji popsán níže v bodu Zisk na akcii.

Fond neeviduje žádné nesplacené akcie.

Žádné vlastní akcie nejsou v držení fondu, ani jménem fondu a ani v držení jeho dceřiné společnosti.

Nerozdělené výsledky

Nerozdělené výsledky prezentované ve výkazu finanční situace Podfondu zahrnují výsledky hospodaření uplynulých let nakumulované ve společnostech Budějovická Complex s.r.o. a EVRIKA PRAHA s.r.o., se kterými Podfond fúzoval. Ve sledovaném období nebyl vyplacen podíl na zisku společníkům.

v tis. Kč	30/06/2019
Nerozdělené výsledky Budějovická	4.320
Nerozdělené výsledky Evrika	-3.088
CELKEM NEROZDĚLENÉ VÝSLEDKY	1.232

8.6.1 Oceňovací rozdíly

Oceňovacích rozdílů Podfond nabyt fúzí se společností Budějovická. Jedná se o oceňovací rozdíly z majetku ve výši 756 tis. Kč.

8.6.2 Hospodářský výsledek Společnosti

Společnost za sledované období realizovala ztrátu ve výši 45 tis, Kč. Na této ztrátě se nejvíce podílely právní a notářské náklady ve výši 41 tis Kč

8.6.3 Zisk z prodeje bytových jednotek

v tis. Kč	Období končící 30/6/2019
Tržby z prodeje bytových jednotek	119.257
Náklady na prodané bytové jednotky	-97.200
Celkem	22.057

Výnosy byly realizovány prodejem dokončených bytových jednotek developerského projektu Budějovická. Náklady na prodané byty reprezentuje do doby ukončení projektu opravná položka k nemovitostem.

8.7 Ostatní provozní náklady

v tis. Kč	Pololetí končící 30/6/2018
Administrativní a provozní služby	754
Právní služby	352
Notářské služby	101
Marketingové služby	46
Ostatní daně a poplatky	57
Ostatní	21
Celkem	1.331

8.8 Finanční náklady a výnosy

v tis. Kč	Pololetí končící 30/6/2019
Výnosy z úroků	142
Úrokové náklady	- 943
Bankovní poplatky	- 2
Finanční náklady celkem	- 803

Výnosové úroky byly realizovány z úvěrů poskytnutých panu Maximu Vihorevovi, společnosti Gartal Holding a společnosti Vihorev Investments. Úrokové náklady představují úroky z přijatých úvěrů fúzované společnosti Evrika. K datu 30. června 2019 Podfond neneviduje žádné přijaté úvěry.. Bankovní poplatky jsou spojené s vedením bankovních účtů.

8.9 Správní náklady

v tis. Kč	Pololetí končící 30/6/2018
Odměna za výkon obhospodařovatele	467
Služby depozitáře	296
Auditorské služby	99
Ostatní	86
Celkem	948

Ostatní náklady představují především náklady na právní a notářské služby, inzerci apod.

8.10 Daně ze zisku

Daň z příjmu je vypočtena sazbou 19 %. Důvodem je skutečnost, že Podfond díky struktuře svých aktiv ve sledovaném období nesplňoval kritéria Základního investičního fondu dle §17b zákona 586/1992 o daních z příjmu. Vzhledem ke skutečnosti, že akcie Podfondu byly v červenci 2019 přijaty k obchodování Burzou cenných papírů Praha (BCCP), bude v druhém pololetí pro období od data přijetí k obchodování na BCCP použita sazba DPPO 5 %.

Za sledované období byla dosažena ztráta, proto nebyla účtována rezerva na daň z příjmů.

8.11 Zisk na akcii

Fond vydává pouze zakladatelské akcie:

Podfond vydává dva druhy investičních akcií:

- Výkonnostní investiční akcie (VIA)
- Prioritní investiční akcie (PIA)

Oba druhy investičních akcií se liší primárně v pravidlech pro alokaci fondového kapitálu (nikoliv podílu na zisku). Cílem Fondu je poskytnout jednomu druhu investičních akcií (a jedné skupině akcionářů), a to prioritním investičním akciím přednostní právo na zhodnocení části fondového kapitálu připadající na prioritní investiční. Prioritním investičním akciím je dle statutu alokováno stanovené minimální zhodnocení 3 % p.a. a maximální zhodnocení 7,7 % p.a.. Zbýlý nárůst hodnoty portfolia (byl-li dosažen) je proporcionálně akumulováno hodnoty PIA i VIA, avšak pouze do růstu hodnoty PIA odpovídající 9,0 % p.a.,

Zbývající změna fondového kapitálu společnosti se přiřazuje na fondový kapitál výnosových investičních akcií, které tak mohou dosáhnout vyššího nebo i nižšího zhodnocení než prioritní investiční akcie.

Cílové minimální zhodnocení 3 % p.a. prioritních investičních akcií může být hrazeno i na úkor redistribuovatelné části fondového kapitálu připadajícího na výnosové investiční akcie.

Zmíněné minimálního zhodnocení prioritních investičních akcií (3 % p.a.) je podmíněno dostatečným zhodnocením fondového kapitálu společnosti, případně existencí dostatečné části fondového kapitálu připadajícího na výnosové investiční akcie. Pokud by vlivem nepříznivého vývoje hodnoty portfolia

Fondu nebo jiné okolnosti došlo k takovému poklesu části fondového kapitálu připadajícího na výnosové investiční akcie, který by redistribuci neumožňoval, pak platí, že minimální zhodnocení není ani zajištěno ani zaručeno a může dojít i k poklesu hodnoty prioritní investiční akcie.

Hodnoty akcií k 30. červnu 2019:

Hodnota jedné prioritní investiční akcie (PIA) = 1,045 Kč

Hodnota jedné výnosové investiční akcie (VIA) = 10,2342 Kč

Celkový zisk za účetní období: 15.370.785 Kč

Nebyly žádné významné transakce s vlivem na počet vydaných akcií po konci účetního období.

8.12 Osoba ovládající

MAKSYM VYKHORYEV, dat. nar. 20. srpna 1986, Strakonická 1856/11, Smíchov, 150 00 Praha 5

8.13 Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název Firmy	IČO	Adresa	Typ funkce	Funkce
ASTREA REAL GLOBAL s.r.o.	24680958	Praha, Pitkovice, Holubinková, PSČ 104 00	Statutární orgán	jednatel
OFFICECENTER.CZ s.r.o.	28471032	Praha, Krč, Budějovická, PSČ 140 00	Společníci s vkladem	společník s vkladem
EUREOS, SE	24802131	Praha, Nové Město, Revoluční, PSČ 110 00	Statutární orgán	člen představenstva
EVRIKA PRAHA s.r.o.	24283843	Praha, Nové Město, Tyršova, PSČ 120 00	Společníci s vkladem	společník s vkladem
EVRIKA PRAHA s.r.o.	24283843	Praha, Nové Město, Tyršova, PSČ 120 00	Statutární orgán	jednatel
Smart Quest s.r.o.	02297451	Praha, Krč, Budějovická, PSČ 140 00	Společníci s vkladem	společník s vkladem

Název Firmy	IČO	Adresa	Typ funkce	Funkce
Rezidence Strakonická s.r.o.	05701694	Praha, Holešovice, Dukelských hrdinů, PSČ 170 00	Společníci s vkladem	společník s vkladem
Rezidence Strakonická s.r.o.	05701694	Praha, Holešovice, Dukelských hrdinů, PSČ 170 00	Statutární orgán	jednatel
Smart Tax Services s.r.o.	24680958	Praha, Nové Město, Jungmannova, PSČ 110 00	Statutární orgán	jednatel
Rezidence U Vojanky s.r.o.	06038239	Praha, Žižkov, Ke kapslovně, PSČ 130 00	Společníci s vkladem	společník s vkladem
Rezidence U Vojanky s.r.o.	06038239	Praha, Žižkov, Ke kapslovně, PSČ 130 00	Statutární orgán	jednatel
ABAFin payments SE	02956411	Praha, Krč, Budějovická, PSČ 140 00	Akcionáři	akcionář
ABAFin payments SE	02956411	Praha, Krč, Budějovická, PSČ 140 00	Statutární orgán	člen představenstva
Smartpay services s.r.o.	06626947	Praha, Staré Město, Bílkova, PSČ 110 00	Společníci s vkladem	společník s vkladem
VIHOREV.INVESTMENTS SE	24802131	Praha, Nové Město, Jungmannova, PSČ 110 00	Statutární orgán	člen představenstva
IMMO project SE	07168519	Praha, Krč, Budějovická, PSČ 140 00	Statutární orgán	člen představenstva
Vihorev.Capital SICAV, a.s.	07670184	Praha, Karlín, Rohanské nábřeží, PSČ 186 00	Správní rada	člen správní rady

Název Firmy	IČO	Adresa	Typ funkce	Funkce
SmartTax House&Consulting s.r.o.	07675992	Praha, Krč, Budějovická, PSČ 140 00	Společníci s vkladem	společník s vkladem
SmartTax House&Consulting s.r.o.	07675992	Praha, Krč, Budějovická, PSČ 140 00	Statutární orgán	jednatel
Vihorev Development s.r.o.	07675992	Praha, Krč, Budějovická, PSČ 140 00	Společníci s vkladem	společník s vkladem
Vihorev Development s.r.o.	07675992	Praha, Krč, Budějovická, PSČ 140 00	Statutární orgán	jednatel
Myslikova House s.r.o.	08097224	Praha, Krč, Budějovická, PSČ 140 00	Statutární orgán	jednatel

8.14 Transakce se spřízněnými osobami

Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a spřízněnými stranami:

- Smlouva se společností Vihorev.Development, řízení inženýringu pozemků
- Smlouva se společností Vihorev Management Company s.r.o, správa a pronájem nemovitostí
- Smlouva se společností Vihorev.Development., koordinace realizace stavebních dodávek a řízení tendrů
- Smlouva se společností Vihorev.Development., projektové řízení
- Smlouva se společností Vihorev.Development., zhotovení projektové dokumentace a ostatní činnosti
- Smlouva se společností Smart Tax Services s. r. o., poskytnutí poradenských a konzultačních služeb
- Smlouva se společností Vihorev.Investments, SE, poskytnutí úvěru ovládané osobě

Případně další smlouvy mezi výše uvedenými osobami, jejichž předmětem je zajišťování běžného chodu ovládané osoby. Ovládané osobě nevznikla ze vztahu se spřízněnými osobami žádná újma.

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

8.15 Odměny klíčového vedení

Společnost 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 vyplaceny žádné odměny či jiné výhody členům orgánů společnosti – statutárními řediteli a správní radě s výjimkou úplaty statutárnímu řediteli (Investiční společnosti), jemuž v souladu se statutem fondu a smlouvou o výkonu funkce náleží za obhospodařování majetku fondu a jeho administraci měsíčně:

- a) 0, 25 % p.a. z hodnoty fondového kapitálu Podfondu, minimální výše úplaty však činí 65.000, - Kč za každý započatý kalendářní měsíc před přijetím investičních akcií Podfondu k obchodování na evropském regulovaném trhu případně na jiném veřejném trhu;
- b) 0, 3 % p.a. z hodnoty fondového kapitálu Podfondu, minimální výše úplaty činí 84.000, - Kč za každý započatý kalendářní měsíc počínaje měsícem, od něhož bude Fond v souvislosti s přijetím investičních akcií Podfondu k obchodování na evropském regulovaném trhu případně na jiném veřejném trhu povinen vést či vykazovat účetnictví dle mezinárodních účetních standardů IFRS
- c) částku 2.000, - Kč za každý úpis, anebo odkup investičních akcií, který proběhl v daném měsíci. Tato částka je splatná měsíčně na základě faktury vystavené investiční společností a je placena z majetku Podfondu souvisejícího s investiční činností;
- d) 100 % vstupního poplatku dle příslušných smluv o úpisu investičních akcií za nabízení investic do Podfondu, pokud Investiční společnost zprostředkovala uzavření smlouvy o úpisu investičních akcií. Tato částka je splatná měsíčně na základě faktury vystavené investiční společností a je placena z majetku Podfondu souvisejícího s investiční činností;
- e) 0,5 % p.a. z původně investovaných částek akcionářů Podfondu dle příslušných smluv o úpisu investičních akcií (po odečtení vstupních poplatků) za nabízení investic do Podfondu, pokud investiční společnost zprostředkovala uzavření smlouvy o úpisu investičních akcií. Tato částka je splatná ročně do 15.1. kalendářního roku následujícího po roce, za který se hradí, a je placena z majetku Podfondu souvisejícího s investiční činností. Nárok na tuto úplatu trvá do dne, kdy příslušný akcionář přestane být akcionářem Podfondu, a to i v případě, když investiční společností není obhospodařovatelem Fondu;
- f) částku 8.000, - Kč za dohlídku jedné nemovitosti na místě a částku 2.000, - Kč za dohlídku každé další nemovitosti v rámci jedné obce v majetku Podfondu nebo v majetku třetí osoby, pokud je investice do této nemovitosti zvažována nebo má být nemovitost zastavena ve prospěch Podfondu jako věřitele, a pokud se neuskutečnila dohlídka financující banky nebo externího soudního znalce. Tato částka je splatná měsíčně na základě faktury vystavené investiční společností a je placena z majetku Podfondu souvisejícího s investiční činností.
- g) 0,06 % p.a. za vedení evidence investičních akcií ve formě zaknihovaného cenného papíru, přičemž se úplata hradí měsíčně za každý započatý kalendářní měsíc, ve kterém se evidence zaknihovaných cenných papírů vede, dle hodnoty vypočtené ke konci kalendářního měsíce předcházejícího kalendářnímu měsíci, za který se úplata hradí.

9 Hodnocení 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:

9.1 Typy podstupovaných rizik

Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

typ expozice	typ rizika	protistrana	hodnota	koncentrace
obchodní podíl	tržní	Podíl družstvo NEY	1	0,00 %
běžný účet	kreditní	Reiffeisen bank	344 652	44,60 %
běžný účet	kreditní	Česká spořitelna	41 873	5,42 %
pokladna			11	0,00 %
peníze celkem			386 535	50,02 %
stavby	tržní		264 920	34,29%
pozemky	tržní		107 221	13,88 %
úvěry	kreditní, úrokové	TISOVERA	11 621	1,50 %
úvěry	kreditní, úrokové	Bára help	1	0,00 %
úvěry celkem			11 622	1,50 %
ostatní	kreditní	Ostatní pohledávky	253	0,03 %
ostatní	kreditní	Poskytnuté zálohy	1 896	0,25 %
ostatní	kreditní	Odběratelé	239	0,03 %
ostatní celkem			2 388	0,31 %
celkem			772 687	100 %

9.1.1 Tržní riziko

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

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

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

Nejvýznamnější podstupované tržní riziko je riziko ceny nemovitostí ve výstavbě. Riziko považujeme za střední.

Tržní riziko – analýza citlivosti v tis. Kč

	Hodnota*parametr	Zisk a ztráta	Vlastní kapitál
riziko ceny nemovitostí ve výstavbě	372 141*15 %	55 821	-
úrokové riziko úvěrů	11 622*1 %	-	-

9.1.2 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 nízkému objemu poskytnutých úvěrů v aktivech fondu zanedbatelné a vzhledem výši prostředků na běžných účtech střední.

Kreditní riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Celkem
Standartní	11 622	2 388	386 535	400 545
Po splatnosti				
Přesmlouvané				
Ztrátové				
Celkem	11 622	2 388	386 535	400 545

9.1.3 Likviditní riziko

Je schopnost fondu dostat 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.

Likviditní riziko – splatnost pasiv

Bez finančních derivátů v tis. Kč

	<1 Y	1–5 Y	>5 Y	Celkem
Pevný kupon	193 065	232 813	0	425 878
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

9.1.4 Operační, právní a ostatní rizika

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

10 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

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

11 Události po rozvahovém dni

V období po rozvahovém dni nedošlo k významným událostem či transakcím.

D Informace o předpokládaném vývoji emitenta v dalším pololetí

V dalším průběhu roku 2019 bude fond pokračovat v naplňování investiční strategie vymezené ve statutu fondu. Lze předpokládat, že dokončí další etapy projektu Budějovická a bude realizovat prodeje jednotlivých dokončených bytových jednotek.

V dalším průběhu tohoto účetního období bude fond pokračovat ve správě současného portfolia nemovitostí a disponibilní výnosy budou převážně reinvestovány. Nové čerpání investičních úvěrů bude fond uzavírat za obdobných úrokových sazeb, rovněž předpokládá, že dojde k posílení vlastního kapitálu novým úpisem prioritních investičních akcií.

Současně bude fond analyzovat potenciální tržní příležitosti zejm. možnost akvizic nemovitostních SPV a distress aktiv v oblasti developerských projektů.

Z pohledu očekávaných podnikatelských rizik a nejistot Emitenta pro následující období může být rizikem zejména rychlé či brzké přehřátí poměrně dobře rostoucího realitního trhu. V případě přehřátí realitního trhu (zvyšování ceny nemovitostí) v kombinaci s nižší dostupností hypotečního financování hrozí za určitých okolností zpomalení tempa prodeje bytových jednotek. Omezení dalšího podnikatelského rozvoje fondu by mohla přinést případná absence vhodných tržních příležitostí pro akvizice, případně jejich vysoká cena.

E Údaje o podstatných změnách stanov nebo statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu sledovaného období

V průběhu sledovaného období došlo ke změně stanov společnosti a to primárně z důvodu zkrácení lhůty pro vypořádání odkup akcií z 180 dní na 120 dní. Změny stanov ani statutu nemají vliv na investiční strategii emitenta, kterou i nadále zůstávají primárně přímé i nepřímé investice do projektů rezidenčního developmentu.

F Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával

Název:	Česká spořitelna, a.s.
IČO:	45244782
Sídlo:	Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 14000
Výkon činnosti depozitáře pro fond:	celé účetní období

G Prohlášení emitenta

Statutární ředitel emitenta prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí podává pololetní zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření emitenta za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření emitenta.


Zpracoval: **Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA**

Funkce: **pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti**

AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 28. 09. 2019

Podpis:



.....