



# Pololetní zpráva fondu a jeho podfondu

Vihorev.Capital SICAV, a.s.  
Za období od 1. 1. 2021 so 30. 6. 2021

Podfond Vihorev.Development  
za období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021

## Obsah

Použité zkratky.....	3
1. Základní údaje o Fondu.....	5
a) Základní kapitál Fondu.....	5
b) Údaje o cenných papírech Fondu.....	5
c) Údaje o cenných papírech Podfondu.....	6
d) Identifikační údaje každého deponitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost deponitáře vykonával.....	6
2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu.....	7
a) Přehled investiční činnosti.....	7
b) Investiční cíle a strategie Podfondu.....	7
c) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu uplynulého pololetí.....	8
d) Vliv pandemie COVID-19.....	8
e) Alternativní výkonnostní ukazatele.....	9
3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou.....	10
4. Výsledky hospodaření Fondu k 30. 06. 2021.....	11
5. Výsledky hospodaření Podfondu k 30. 06. 2021.....	22
6. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu.....	43
7. Prohlášení oprávněných osob Fondu.....	44

## 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, 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 <a href="https://www.gleif.org/en">https://www.gleif.org/en</a> a <a href="https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei">https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei</a> )
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. 2021 do 30. 06. 2021
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

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

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

Srovnávacím obdobím ve zkráceném výkazu o finanční situaci je období končící k 31. 12. 2020 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je období končící k 30. 6. 2020.

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

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

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 Praha 8 186 00
IČO	076 70 184
LEI	315700U6S6QSA79QQ285
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 23982
Vznik Fondu	7.11.2018
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:	106.627 tis. Kč (k poslednímu dni Účetního období)
	z toho neinvestiční fondový kapitál: 30 tis. Kč
	(z toho 100.000 Kč zapisovaný základní kapitál)
	z toho Fondový kapitál Podfondu: 106.597 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. 2021	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. 2021	6.354.191 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. 2021	4.039.188 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	Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4
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 0 Kč před zdaněním. Hospodářský výsledek podfondu za pololetí končící k 30. 6. 2021 činil zisk ve výši 1 614 tis. Kč (za pololetí končící k 30. 6. 2020 ve výši 11 866 tis. Kč). Zisk je tvořen především úroky z poskytnutých úvěrů.

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 investice ve formě přímých či nepřímých investic do nemovitých věcí, bytových jednotek a nebytových prostor, včetně výstavby nových nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor, majetkových částí v nemovitostních společnostech a jiných společnostech, cenných papírů, pohledávek, zápůjček a úvěrů či jiných doplňkových aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem.

Podfond je svou investiční politikou růstovým investičním podfondem, což znamená, že zpravidla nepoužívá zisk k výplatě podílů na zisku Podfondu Investorům, ale zisk je dále reinvestován v souladu s investiční strategií Podfondu a projeví se zvýšením hodnoty investičních akcií. Podfond své investice koncentruje do investic v oblasti nemovitostního trhu, poskytování úvěrů a zápůjček, většinou zajištěných nemovitostmi, a pouze doplňkově bez koncentrace na určité hospodářské odvětví. Z hlediska zeměpisné oblasti budou investice směřovány do prostoru Evropské unie.

### 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 dosahovat v dlouhodobém horizontu stabilního zhodnocení svěřených prostředků na realitním trhu v České republice.

Podfond je svou investiční politikou růstovým investičním podfondem, což znamená, že zpravidla nepoužívá zisk k výplatě podílů na zisku Podfondu Investorům, ale zisk je dále reinvestován v souladu s investiční strategií Podfondu a projeví se zvýšením hodnoty investičních akcií. Podfond své investice koncentruje do investic v oblasti nemovitostního trhu, poskytování úvěrů a zápůjček, většinou zajištěných nemovitostmi, a pouze doplňkově bez koncentrace na určité hospodářské odvětví.

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

Obhospodařovatel realizuje na účet Podfondu nemovitostní a developerské projekty a zejména development rezidenčních výnosových nemovitostí. Některé z projektů jsou přímo v aktivech fondu a fondem jsou přímo realizovány, jiné jsou řešeny prostřednictvím účelových projektových společností (SPV) s majetkovou účastí fondu.

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

V průběhu uplynulého pololetí došlo k následujícím změnám statutu Podfondu:

Ke dni 29.1.2021 byl statut změněn v souladu se Zákonem o obchodních korporacích.

Ve statutu Podfondu došlo ke změnám v částech:

- 4. Obhospodařovatel a Administrátor
- 10. Účetní období a způsob investování Podfondu
- 15. Informace o poplatcích, nákladech a celkové nákladovosti Podfondu

V průběhu uplynulého pololetí došlo k následujícím změnám statutu Fondu:

S účinností od 29.1.2019 došlo ke změnám ve statutu Fondu v souladu se Zákonem o obchodních korporacích v části statutu 4. Obhospodařovatel a Administrátor

**d) 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. 1 rok od obdržení žádosti o odkup obhospodařovatelem Fondu.

**Investiční strategie / reálná hodnota investic Podfondu**

Investiční strategií Podfondu jsou zejména investice do developerských projektů a investice do majetkových účastí. Jedná se o subjekty jejichž ekonomická expozice je převážně vůči ekonomice České republiky.

Investice Fondu nejsou významně alokovány v odvětvích, na které by měly silný dopad karanténní opatření. Fond investuje převážně do dluhových nástrojů, jejichž hodnota není přímo odvozena od očekávaných příjmů dlužníků. Objem portfolia umístěný v sektorech, na které budou mít bezprostřední významný dopad epidemiologická opatření, nepřesahuje 10 % aktiv Fondu. Fond proto neočekává významný negativní dopad na hodnotu portfolia z důvodů přímého dopadu karanténních opatření.

Aktuální portfolio Fondu lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální. Nicméně lze očekávat, že v souvislosti s negativním výhledem ekonomiky dojde ke zvýšení požadovaných úrokových sazeb u dluhových nástrojů, což může vést k dočasnému snížení reálné hodnoty dluhových nástrojů v portfoliu Fondu.

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.

Investice Podfondu jsou dostatečně diverzifikovány. Diverzifikací je zajištěna vyšší ochrana hodnoty majetku Podfondu v případě selhání jednotlivých investic. Lze očekávat nižší absolutní ztrátu celkové hodnoty investic v portfoliu.

Podfond drží část portfolia v hotovosti nebo v nástrojích, které lze ve velmi krátké době přeměnit na peněžní prostředky, aniž by Podfond realizoval ztrátu.



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

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Podfondu.

### Likvidita Podfondu

Běžné příjmy jsou generovány převážně z prodeje a pronájmu nemovitostí 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. Majetek Podfondu je dostatečně likvidní.

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

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

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 přízpusobením 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 Podfondu však poskytuje dostatečné možnosti, jak zohlednit mimořádné okolnosti spojené s pandemií COVID-19.

### Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady epidemiologických opatření byly vyhodnoceny jako nevýznamné. Fond očekává možný dočasný pokles v reálné hodnotě investic. Pro další fungování Fondu však tento pokles nepředstavuje překážku. Aktuální likvidita Podfondu je zajištěna, neboť velká část majetku Podfondu je umístěna v likvidních nástrojích. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.

### e) Alternativní výkonnostní ukazatele

Fond nepoužívá k popisu činnosti Fondu a výsledků Fondu žádné alternativní ukazatele výkonnosti.

Také Podfond nepoužívá k popisu činnosti a svých výsledků žádné alternativní ukazatele výkonnosti.

### 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

	<b>Maksym Vykhoryev</b>
Dat. nar.:	20. 8. 1986
Bytem:	Strakonická 1856/11, Smíchov, 150 00 Praha 5
	<b>VIHOREV.INVESTMENTS SE</b>
IČO:	248 02 131
Sídlo:	Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1

#### Jinak spřízněné strany

Nejsou.

#### Transakce se spřízněnými stranami v uplynulém pololetí

V prvním pololetí roku 2021 nedošlo k žádným transakcím se spřízněnými stranami ve smyslu ust. § 119 odst. 2 písm. d) bod 2 ZPKT.

#### Transakce se spřízněnými stranami v odpovídajícím období předchozího roku

V prvním pololetí roku 2020 nedošlo k žádným transakcím se spřízněnými stranami ve smyslu ust. § 119 odst. 2 písm. d) bod 2 ZPKT.

4. Výsledky hospodaření Fondu k 30. 06. 2021

Vihorev.Capital SICAV, a.s.  
 VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (neauditovaný)  
 k 30. červnu 2021  
 (v tisících Kč)

	Pozn.	30/06/2021	31/12/2020
<b>AKTIVA</b>			
<b>Krátkodobá aktiva</b>			
Obchodní a jiné pohledávky	8.1	-	44
Peníze	8.2	30	-
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>30</b>	<b>44</b>
<b>AKTIVA celkem</b>		<b>30</b>	<b>44</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>			
<b>Vlastní kapitál</b>			
Základní kapitál	8.3	100	100
Nerozdělený zisk/ztráta minulých let	8.3	-70	-61
Zisk/Ztráta běžného účetního období	8.3	-	-9
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>30</b>	<b>30</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>			
Obchodní a jiné závazky	8.4	-	14
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>30</b>	<b>44</b>

Vihorev.Capital SICAV, a.s.  
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY A OSTATNÍHO ÚPLNÉHO VÝSLEDKU (neauditovaný)  
za období leden–červen 2021  
(v tisících Kč)

	<u>Poznámky</u>	<u>1-6/2021</u>	<u>1-6/2020</u>
Správní a všeobecné náklady	9.1	-	-36
Ostatní finanční výnosy	9.2	-	1
<b>Zisk před zdaněním</b>		-	<b>-35</b>
Daň ze zisku	9.3	-	-
<b>Zisk/Ztráta z pokračující činnosti po zdanění</b>		-	<b>-35</b>
Ostatní úplný výsledek		-	-
<b>Celkový úplný výsledek za rok</b>		-	<b>-35</b>

Vihorev.Capital SICAV, a.s.  
**VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH** (neauditovaný)  
za období leden–červen 2021  
(v tisících Kč)

	Poznámka	1-6/2021	1-6/2020
<b>Peněžní tok z provozních činností</b>			
Zisk/ztráta za období		-	-35
Úpravy o:			
Nepeněžní operace		-	-
		-	-35
Změna stavu obchodních a jiných pohledávek	8.1	44	-2
Změna stavu obchodních a jiných závazků	8.4	-14	-
		30	-2
Zaplacené daně ze zisku		-	-
<b>Čisté peníze z provozních činností</b>		-	-37
<b>Čisté peníze použité v investičních činnostech</b>		-	-
<b>Čisté peníze použité ve financování</b>		-	-
<b>Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů</b>		30	-37
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období	8.2	-	39
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	8.2	30	2

Vihorev.Capital SICAV, a.s.  
**VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU** (neauditovaný)  
za období leden–červen 2021  
(v tisících Kč)

V tis. Kč	Základní kapitál	Nerozdělený zisk/ztráta	Zisk/Ztráta běžného roku	Vlastní kapitál
Zůstatek k 1.1.2020	100	-4	-57	39
<b>Změny v roce 2020</b>				
Rozdělení zisku 2019	-	-57	57	-
Úplný výsledek hospodaření	-	-	-35	-35
Zůstatek k 30. červnu 2020	100	-61	-35	4
V tis. Kč	Základní kapitál	Nerozdělený zisk/ztráta	Zisk/Ztráta běžného roku	Vlastní kapitál
Zůstatek k 1.1.2021	100	-61	-	30
<b>Změny v roce 2021</b>				
Rozdělení zisku 2020	-	-9	-	-
Úplný výsledek hospodaření	-	-	-	-
Zůstatek k 30. červnu 2021	100	-70	-	30

## KOMENTÁŘ K ÚČETNÍM VÝKAZŮM

### 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

<b>Obchodní firma:</b>	Vihorev.Capital SICAV, a.s.
<b>Sídlo společnosti:</b>	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
<b>Den zápisu do obchodní rejstříku:</b>	26. listopadu 2018
<b>IČO:</b>	076 70 184
<b>Právní forma:</b>	akciová společnost s proměnným základním kapitálem
<b>Zapsána do obchodního rejstříku:</b>	vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 23982
<b>Předmět podnikání:</b>	činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
<b>Vykazovací období:</b>	1. 1. 2021 – 30. 06. 2021

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

#### Orgány fondu k datu 30. 06. 2021:

##### Statutární orgán:

<b>Člen představenstva</b>	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: JUDr. Petr Krátký pověřený zmocněnec

##### Způsob jednání:

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

##### Kontrolní orgán:

##### Dozorčí rada:

<b>Člen dozorčí rady:</b>	Maxim Vichorev Den vzniku funkce: 1. 1. 2021
---------------------------	---

## Změny v obchodním rejstříku

V rozhodném období byly provedeny následující změny v obchodním rejstříku:

### Statutární orgán:

statutární ředitel:

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

při výkonu funkce zastupuje:

JUDr. Petr Krátký  
pověřený zmocněnec vymazáno 1. 1. 2021

Robert Robek  
pověřený zmocněnec vymazáno 1. 1. 2021

Mgr. Ing. Ondřej Pieran  
pověřený zmocněnec vymazáno 1. 1. 2021

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

při výkonu funkce zastupuje:

JUDr. PETR KRÁTKÝ  
pověřený zmocněnec zapsáno 1. 1. 2021

### Kontrolní orgán:

člen dozorčí rady: Maksym Vykhorev vymazáno 1. 1. 2021

člen dozorčí rady: Maxim Vichorev zapsáno 1. 1. 2021  
v průběhu sledovaného období byl proveden přepis jména v OR

## Vlastníci Fondu k 30. 06. 2021:

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 Maxim Vichorev, 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

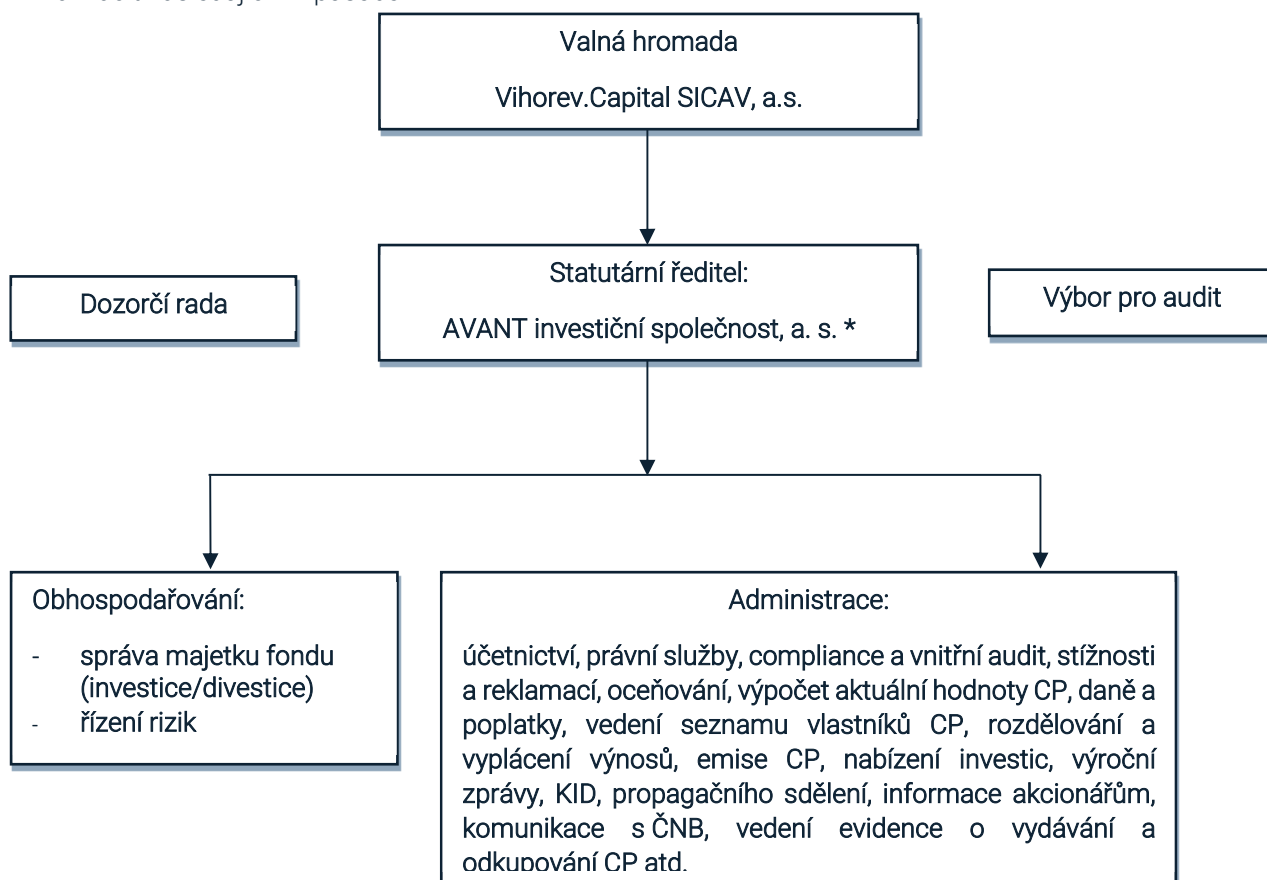
V rozhodném období deponitářem Fondu byla tato společnost:

**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:



## 2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

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

Mezitímní 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. 2021 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 korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

### 4. SEZÓNNOST

Podnikatelské aktivity Fondu nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

### 5. POUŽÍVANÉ ÚČETNÍ METODY

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena v konzistenci účetních pravidel aplikovaných v poslední roční účetní závěrce, v níž jsou blíže popsána. V průběhu mezitímního účetního období nedošlo ke změně v aplikovaných účetních pravidlech.

#### 5.1. FINANČNÍ NÁSTROJE

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

tis. Kč	Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě	Ostatní aktiva	Ostatní závazky	Celkem
<b>k 30.06. 2021</b>				
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	-	-	-	-
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	30	-	30
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	-	-	-	-

tis. Kč	Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě	Ostatní aktiva	Ostatní závazky	Celkem
<b>K 31.12. 2020</b>				
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	44	-	-	44
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	-	-	-
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	14	-	-	14

### 6. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH

Při přípravě mezitímní 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 PANDEMIÍ COVID-19

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

## 7. VYKAZOVÁNÍ PODLE SEGMENTŮ

Provozní segmenty jsou vykazovány způsobem konzistentním s interním výkaznictvím předkládaným vedoucí osobě s rozhodovací pravomocí. Za vedoucí osobu s rozhodovací pravomocí, která odpovídá za alokaci zdrojů a hodnocení výkonnosti provozních segmentů, je považován statutární orgán Společnosti, který přijímá strategická rozhodnutí.

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 výsledků hospodaření podfondů.

## 8. KOMENTÁŘE K VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI

### 8.1. 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 ve sledovaném období neeviduje žádné dlouhodobé ani krátkodobé obchodní a jiné pohledávky.

#### Krátkodobé

v tis. Kč	30. 06. 2021	31. 12. 2020
Pohledávky z obchodních vztahů za třetími osobami	-	14
Ostatní pohledávky	-	30
<b>Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky celkem</b>	<b>-</b>	<b>44</b>

### 8.2. PENÍZE

Fond neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a finanční prostředky jsou drženy na bankovních účtech (v hodnotě 30 tis. Kč).

### 8.3. VLASTNÍ KAPITÁL

K 30. 06. 2021 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 - 70 tis. Kč. Fond ke konci sledovaného období eviduje nulový výsledek hospodaření (2020: ztráta 9 tis. Kč)

#### 8.4. 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 ve sledovaném období neeviduje žádné dlouhodobé ani krátkodobé obchodní a jiné závazky.

##### Krátkodobé

v tis. Kč	30. 06. 2021	31. 12. 2020
Závazky z obchodních vztahů za třetími stranami	-	14
<b>Krátkodobé závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky celkem</b>	<b>-</b>	<b>14</b>

#### 9. KOMENTÁŘE K VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

##### 9.1. SPRÁVNÍ A VŠEOBECNÉ NÁKLADY

v tis. Kč	1-6/2021	1-6/2020
Náklady na odměny statutárního auditu	-	30
z toho:		
- Náklady na povinný audit účetní závěrky	-	30
Poradenství	-	5
Ostatní správní náklady	-	1
<b>Celkem</b>	<b>-</b>	<b>36</b>

Fond ve sledovaném období nevykazuje žádné náklady. V minulém období tvořily ostatní správní náklady Fondu zejména náklady na vedení evidence cenných papírů a další náklady spojené s řízením Fondu.

##### 9.2. OSTATNÍ FINANČNÍ VÝNOSY

Fond ve sledovaném období neeviduje žádné finanční výnosy (1-6/2020: 1 tis. Kč).

##### 9.3. DANĚ ZE ZISKU

###### Splatná daň

Splatná daň je za období 1-6/2021 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. 06. 2021 nulový výsledek hospodaření, nevykazuje Fond daně ze zisku.

#### 10. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

## 11. ŘÍZENÍ RIZIK

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

## 12. 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.

## 13. ODMĚNY KLÍČOVÉHO VEDENÍ

Fond nemá žádné zaměstnance.

V prezentovaném období nebyly z Fondu vyplaceny žádné odměny či jiné výhody členům orgánů společnosti – statutárnímu a kontrolnímu orgánu.

## 14. UDÁLOSTI PO ROZVAHOVÉM DNI

Fond neeviduje významné události po rozvahovém dni.

V Praze dne 30. 9. 2021



JUDr. Petr Krátký  
pověřený zmocněnec člena představenstva  
AVANT investiční společnost, a.s.

5. Výsledky hospodaření Podfondu k 30. 06. 2021

Vihorev.Capital SICAV, a.s. Podfond Vihorev.Development  
 VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (neauditovaný)  
 k 30. červnu 2021  
 (v tisících Kč)

	Pozn.	30/06/2021	31/12/2020
<b>AKTIVA</b>			
<b>Dlouhodobá aktiva</b>			
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	8.1	67 910	45 451
Investice do majetkových účastí	8.2	40 334	40 334
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>108 244</b>	<b>85 785</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>			
Obchodní a jiné pohledávky	8.3	52	-
Daňové pohledávky	8.6	357	-
Peníze	8.4	195	512
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>604</b>	<b>512</b>
<b>AKTIVA celkem</b>		<b>108 848</b>	<b>86 297</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>			
<b>Krátkodobé závazky</b>			
Obchodní a jiné závazky	8.5	2 251	37 111
Daňové závazky	8.6	-	215
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>2 251</b>	<b>37 326</b>
<b>Závazky celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)</b>		<b>2 251</b>	<b>37 326</b>
<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup</b>	8.7	<b>106 597</b>	<b>48 971</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>108 848</b>	<b>86 297</b>

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.

Vihorev.Capital SICAV, a.s. Podfond Vihorev.Development  
**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY A OSTATNÍHO ÚPLNÉHO VÝSLEDKU (neauditovaný)**  
 za období leden–červen 2021  
 (v tisících Kč)

	Poznámky	1-6/2021	1-6/2020
Zisk/ztráta z prodeje zásob	9.1	-	12 440
Ostatní provozní náklady	9.2	-76	-65
Správní a všeobecné náklady	9.3	-833	-849
Úrokové výnosy	9.4	2 669	979
Úrokové náklady	9.4	-	-8
Ostatní finanční náklady	9.4	-56	-4
Ostatní daně a poplatky	9.5	-5	-1
<b>Zisk před zdaněním</b>		<b>1 699</b>	<b>12 492</b>
Daň ze zisku	9.6	-85	-626
<b>Zisk/Ztráta z pokračující činnosti po zdanění</b>		<b>1 614</b>	<b>11 866</b>
<b>Ostatní úplný výsledek</b>		-	-
<b>Celkový úplný výsledek za rok</b>		<b>1 614</b>	<b>11 866</b>
Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění		1 614	11 866



Vihorev.Capital SICAV, a.s. Podfond Vihorev.Development  
**VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (neauditovaný)**  
za období leden–červen 2021  
*(v tisících Kč)*

	Poznámka	1-6/2021	1-6/2020
<b>Peněžní tok z provozních činností</b>			
Zisk za období			
Úpravy o:			
Změny hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		1 614	12 440
Daňový náklad	9.6	85	626
Úrokové výnosy	9.4	-2 669	-979
Úrokové náklady	9.4	-	8
		<b>- 970</b>	<b>12 095</b>
Změna stavu obchodních a jiných pohledávek	8.3	-52	-84
Změna stavu zásob	-	-	14 390
Změna stavu obchodních a jiných závazků	8.5	-64	-8 161
		<b>-1 086</b>	<b>18 240</b>
Zaplacené daně ze zisku	8.6	-663	-
<b>Čisté peníze z provozních činností</b>		<b>- 1 749</b>	<b>18 240</b>
<b>Peněžní tok z investičních činností</b>			
Změna stavu poskytnutých úvěrů a půjček	8.1	-17 800	-18 000
<b>Čisté peníze použité v investičních činnostech</b>		<b>-17 800</b>	<b>-18 000</b>
<b>Peněžní tok z financování (neprovozní cash flow)</b>			
Emise a úpisy investičních akcií, příplatky	8.7	19 232	-
<b>Čisté peníze použité ve financování</b>		<b>19 232</b>	<b>-</b>
<b>Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů</b>		<b>- 317</b>	<b>240</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období	8.4	512	106
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	8.4	195	346

Vihorev.Capital SICAV, a.s. Podfond Vihorev.Development  
**VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESETIČNÍCH AKCIÍ S PRÁVEM  
 NA ODKUP (neauditovaný)**  
 za období leden–červen 2021  
 (v tisících Kč)

	Poznámka	1-6/2021	1-6/2020
Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 1. lednu		48 972	18 006
<b>Ostatní změny</b>		-	-
Příjem z vydaných investičních akcií	8.7	55 761	-
Splacení investičních akcií	8.7	-	-
Příplatky do fondového kapitálu	8.7	250	-
<b>Změna čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi</b>		56 011	-
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup po zdanění		1 614	11 866
<b>Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 30. červnu</b>		106 597	29 872

# KOMENTÁŘ K MEZITÍMNÍM ÚČETNÍM VÝKAZŮM (NEAUDITOVANÉ)

## 1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

### Vznik a charakteristika Podfondu

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 Fondu do obchodní rejstříku:** 26. listopadu 2018  
**IČO:** 076 70 184  
**DIČ:** CZ684639451  
**Právní forma:** Podfond akciové společnosti s proměnným základním kapitálem  
**Vykazovací období:** 1. 1. 2021 – 30. 06. 2021

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

### Orgány Fondu k datu 30. 06. 2021:

#### Statutární orgán:

**Člen představenstva** 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:  
JUDr. Petr Krátký  
pověřený zmocněnec

#### Způsob jednání:

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

#### Kontrolní orgán:

#### Dozorčí rada:

**Člen dozorčí rady:** Maxim Vichorev  
Den vzniku funkce: 1. ledna 2021

## Změny v obchodním rejstříku

V rozhodném období byly provedeny následující změny v obchodním rejstříku:

### Statutární orgán:

statutární ředitel:	AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 275 90 241	vymazáno 1.1. 2021
při výkonu funkce zastupuje:	JUDr. Petr Krátký pověřený zmocněnec	vymazáno 1.1. 2021
	Robert Robek pověřený zmocněnec	vymazáno 1.1.2021
	Mgr. Ing. Ondřej Pieran pověřený zmocněnec	vymazáno 1.1.2021
Člen představenstva:	AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 275 90 241	zapsáno 1.1.2021
při výkonu funkce zastupuje:	JUDr. PETR KRÁTKÝ pověřený zmocněnec	zapsáno 1.1. 2021

### Kontrolní orgán:

člen dozorčí rady:	Maksym Vykhoryev	vymazáno 1.1.2021
člen dozorčí rady:	Maxim Vichorev v průběhu sledovaného období byl proveden přepis jména v OR	zapsáno 1.1.2021

### **Vlastníci Fondu k 30. 06. 2021:**

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 Maxim Vichorev, 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 (na základě smlouvy o výkonu funkce ze dne 20. 12. 2018):

**AVANT investiční společnost, a.s.**  
Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8  
IČO: 275 90 241

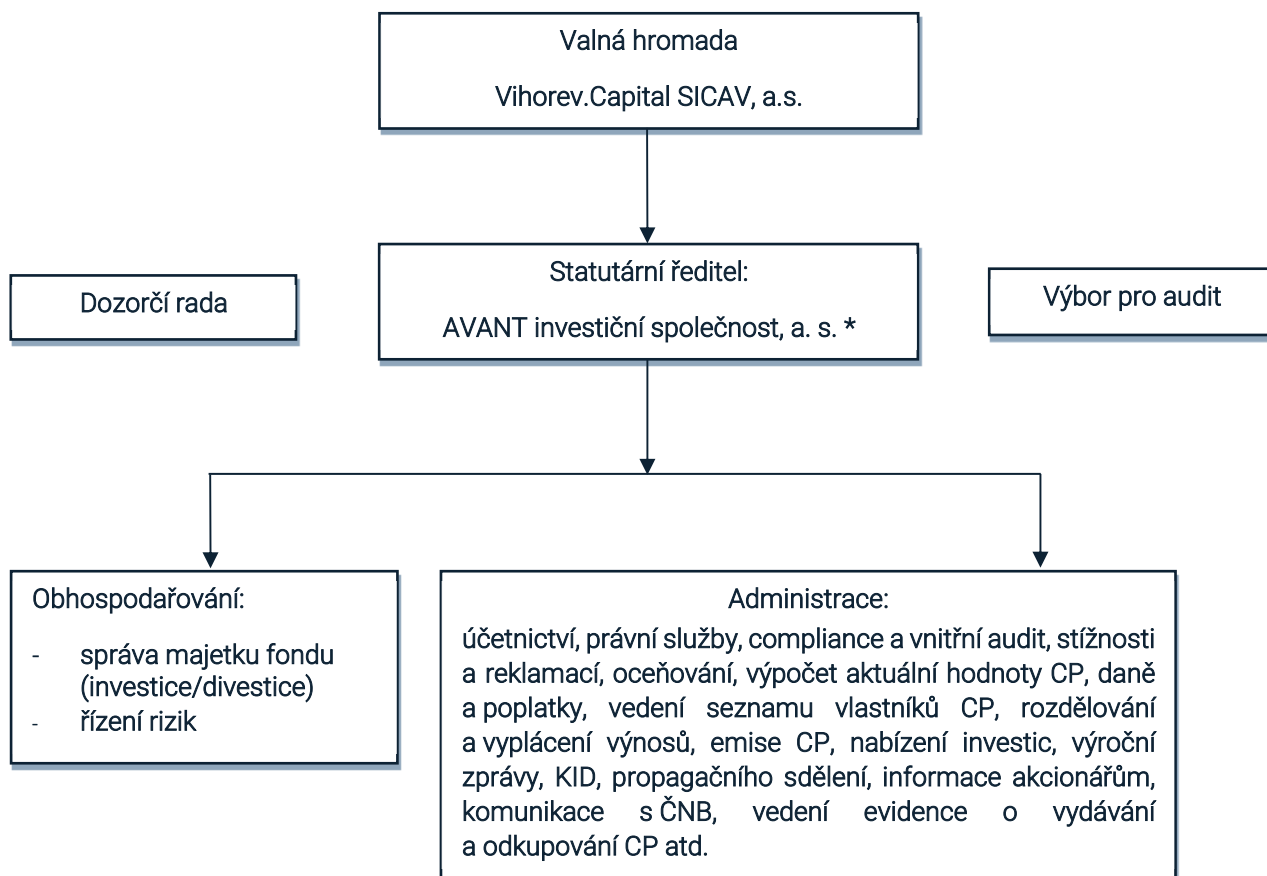
### **Údaje o společnosti, která je depozitářem Fondu**

V rozhodném období depozitářem 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, resp. Podfondu svými pracovníky. Organizační strukturu principu obhospodařování lze tedy naznačit následujícím způsobem:



## 2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

Mezitímní účetní závěrka je v souladu se všemi požadavky IFRS schválenými EU a poskytuje věrný a poctivý obraz finanční pozice Podfondu k 30. červnu 2021, výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za období končící 30. června 2021.

Mezitímní 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 orgánu se opírá o širokou škálu informací, které se týkají stávajících i budoucích podmínek včetně prognóz souvisejících se ziskovostí, s peněžními toky a kapitálovými zdroji.

Mezitímní účetní závěrka k 30.6.2021 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).

## 2.2. PODFOND JAKO INVESTIČNÍ JEDNOTKA

Podfond je investiční jednotkou ve smyslu mezinárodních účetních standardů (IFRS 10) a oceňuje své investice do majetkových účastí jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Žádná z majetkových účastí Fondu, resp. Podfondu nebo jeho obhospodařovateli neposkytuje služby související s investiční činností Podfondu. Podfond tudíž nesestavuje konsolidovanou účetní závěrku.

Podfond naplňuje základní znaky investiční jednotky ve smyslu IFRS 10.27 tj. Podfond:

- shromažďuje peněžní prostředky od více investorů a provádí společné investování shromážděných peněžních prostředků ve prospěch investorů a dále spravuje tento majetek;
- investičním cílem Podfondu dle statutu je trvalé zhodnocování prostředků a majetku vložených akcionáři s tím, že výnosy investic Podfondu budou převážně opatřovány z dividend a úroků;
- portfolio finančních aktiv je spravované a výkonnost vyhodnocována na základě reálných hodnot

Podfond naplňuje i další typické znaky investiční jednotky ve smyslu IFRS 10.28, tj. Podfond má:

- více než jednu investici;
- více než jednoho investora;
- investory, kteří nejsou s Podfondem propojeni; a
- majetkové účasti ve formě podílu na základním kapitálu.

Výše uvedené charakteristiky byly splněny po dobu trvání celého účetního období.

Podfond provede částečný nebo celkový exit z investice do majetkové účasti (exitová strategie) ve chvíli, kdy na trhu najde protistranu obchodu s nabídkou zajišťující investorům Podfondu ve středně až dlouhodobém horizontu adekvátní zhodnocení investic. V situaci, kdy by vnější ekonomické prostředí neskýtalo možnost prodeje majetkové účasti se ziskem a další držba jednotlivé majetkové SPV by se nejevila jako ekonomicky rentabilní, může Podfond zahájit exit z investice prodejem za cenu na trhu dostupnou nebo u jednotlivé majetkové účasti rozhodnout z titulu vlastníka o její likvidaci. Úvěrové pohledávky poskytnuté z majetku Podfondu jsou drženy zpravidla do splatnosti vč. možnosti jejího prodloužení, pokud se s ohledem na vývoj investice nejeví jako účelné je kapitalizovat do majetkové účasti, případně je postoupit za tržních podmínek na třetí stranu.

## 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 Podfondu nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

## 5. POUŽÍVANÉ ÚČETNÍ METODY

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena v konzistenci účetních pravidel aplikovaných v poslední roční účetní závěrce, v níž jsou blíže popsána. V průběhu mezitímního účetního období nedošlo ke změně v aplikovaných účetních pravidlech.

### 5.1. FINANČNÍ NÁSTROJE

Podfond 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
<b>K 30.06. 2021</b>				
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	65 259	-	-	65 259
Postoupené pohledávky	2 651	-	-	2 651
Investice do majetkových účastí	40 334	-	-	40 334
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	52	-	-	52
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	195	-	195
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	2 252	-	-	2 252

tis. Kč	Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě	Ostatní aktiva	Ostatní závazky	Celkem
<b>K 31.12. 2020</b>				
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	44 946	-	-	44 946
Postoupené pohledávky	505	-	-	505
Investice do majetkových účastí	40 334	-	-	40 334
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	512	-	512
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	37 111	-	215	37 326

## 6. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH

Při přípravě mezitímní 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. ODHADY SPOJENÉ S PANDEMIÍ COVID-19

Na sklonku 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 neeviduje 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 mezitímní 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. VYKAZOVÁNÍ PODLE SEGMENTŮ

Provozní segmenty jsou vykazovány způsobem konzistentním s interním výkaznictvím předkládaným vedoucí osobě s rozhodovací pravomocí. Za vedoucí osobu s rozhodovací pravomocí, která odpovídá za alokaci zdrojů a hodnocení výkonnosti provozních segmentů, je považován statutární orgán Společnosti, který přijímá strategická rozhodnutí.

Definice provozních segmentů:

- Bytové 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 a drženými majetkovými účastmi.
- Segment Ostatní představuje ostatní náklady a výnosy, které nelze přiřadit výše uvedeným segmentům.

Informace o segmentech je možné analyzovat takto:

30. června 2021	Bytové domy	Finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	Ostatní	Celkem
Ostatní provozní náklady	-76	-	-	-76
Správní a všeobecné náklady	-	-	-833	-833
Úrokové výnosy	-	2 669	-	2 669
Ostatní finanční náklady	-	-	-56	-56
Ostatní daně a poplatky	-	-	-5	-5
<b>Zisk před zdaněním</b>	<b>-76</b>	<b>2 669</b>	<b>-894</b>	<b>1 699</b>
Daň ze zisku	4	-134	45	-85
<b>Zisk/Ztráta z pokračující činnosti po zdanění</b>	<b>-72</b>	<b>2 535</b>	<b>-849</b>	<b>1 614</b>
<b>Ostatní úplný výsledek</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Celkový úplný výsledek za rok</b>	<b>-72</b>	<b>2 535</b>	<b>-849</b>	<b>1 614</b>
<b>Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění</b>	<b>-72</b>	<b>2 535</b>	<b>-849</b>	<b>1 614</b>
Aktiva	-	108 244	604	108 848
Závazky	-	-	2 252	2 252



## 8. KOMENTÁŘE K VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI

### 8.1. POSKYTNUTÉ ÚVĚRY A ZÁPŮJČKY

Poskytnuté úvěry jsou realizované se spřízněnými i třetími stranami. Jsou vykázány jako finanční aktiva, která nejsou nabízena na aktivním trhu, přinášejí pevné a proměnlivé platby. Tyto půjčky a úvěry jsou evidovány ve výši nesplacené jistiny včetně časově rozlišeného úroku, což představuje jejich reálnou hodnotou.

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

Podfond krátkodobé úvěry a zápůjčky k 30. 06. 2021 neeviduje.

#### Dlouhodobé

v tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám	48 718	29 113
Úvěry a půjčky poskytnuté třetím stranám	16 541	15 833
Postoupené pohledávky	2 651	505
<b>Celkem</b>	<b>67 910</b>	<b>45 451</b>
Změna reálné hodnoty	-	-
<b>Celkem</b>	<b>67 910</b>	<b>45 451</b>

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

v tis. Kč	Reálná hodnota k 1. 1. 2021	Změna reálné hodnoty	Čerpání – peněžní	Čerpání – nepeněžní	Naběhlý úrok	Splátky – peněžní	Splátky – nepeněžní	Reálná hodnota k 30. 06. 2021
Vihorev Investments SE	26 799	-	17 800	-	1 708	-	-	46 307
GARTAL Holding, a. s.	15 832	-	-	-	709	-	-	16 541
Maksym Vykhoryev	2 314	-	-	-	97	-	-	2 411
Vihorev Investments SE	505	-	-	-	37	-	-	542
Vihorev Investments SE	-	-	-	1 990	118	-	-	2 109
<b>CELKEM</b>	<b>45 451</b>	<b>-</b>	<b>17 800</b>	<b>1 990</b>	<b>2669</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>67 910</b>

### 8.2. INVESTICE DO MAJETKOVÝCH ÚČASTÍ

Podfond klasifikuje své investice do obchodních společností jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty. Po prvotním zaúčtování jsou finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty oceněna reálnou hodnotou. Zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty jsou vykazovány ve výkazu úplného výsledku hospodaření v řádku „Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty“ v období, ve kterém vzniknou. Finanční investice do obchodních společností jsou v souladu se statutem Podfondu přeceňovány na reálnou hodnotu ke konci kalendářního roku, tj. poslední ocenění na reálnou hodnotu bylo stanoveno k datu řádné účetní závěrky, tj. 31. 12. 2020.

30.06.2021				Investice v tis. Kč		
Společnost	IČO	Země působení	Podíl	Pořizovací hodnota	Reálná hodnota	Přecenění
Rezidence Strakonická s.r.o.	057 01 694	Česká republika	100 %	35 788	40 334	4 546
<b>CELKEM</b>				<b>35 788</b>	<b>40 334</b>	<b>4 546</b>

31.12.2020				Investice v tis. Kč		
Společnost	IČO	Země působení	Podíl	Pořizovací hodnota	Reálná hodnota	Přecenění
Rezidence Strakonická s.r.o.	057 01 694	Česká republika	100 %	35 788	40 334	4 546
<b>CELKEM</b>				<b>35 788</b>	<b>40 334</b>	<b>4 546</b>

### 8.3. OBCHODNÍ A JINÉ POHLEDÁVKY

Podfond neneviduje žádné dlouhodobé obchodní a jiné pohledávky.

#### Krátkodobé

v tis. Kč	30. 06. 2021	31.12.2020
Pohledávky z obchodních vztahů za třetími osobami	52	-
Ostatní pohledávky	-	-
<b>Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky celkem</b>	<b>52</b>	<b>-</b>

Pohledávky z obchodních vztahů představují pohledávky z poskytnutých záloh dodavatelům.

### 8.4. PENÍZE

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

Podfond je za účelem zajištění svého vnitřního provozu povinen držet minimální likvidní prostředky ve výši alespoň 500 000 Kč s možností dočasného snížení této výše až do vypořádání konkrétního obchodního případu.

### 8.5. OBCHODNÍ A JINÉ ZÁVAZKY

Závazky z obchodních vztahů zahrnují běžné provozní závazky Podfondu.

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

Podfond neneviduje dlouhodobé obchodní a jiné závazky.

#### Krátkodobé

v tis. Kč	30. 06. 2021	31. 12. 2020
Závazky z obchodních vztahů za třetími stranami	163	104
Závazky za akcionáři	2 000	36 789
Ostatní závazky za třetími stranami	-	30
Dohadné položky pasivní, výdaje příštích období	88	188
<b>Krátkodobé závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky celkem</b>	<b>2 251</b>	<b>37 111</b>

Závazky za akcionáři ve výši 2 000 tis. Kč představují závazky Podfondu emitovat investorům, na základě vypořádané smlouvy o úpisu, investiční akcie.

## 8.6. DAŇOVÉ ZÁVAZKY NEBO POHLEDÁVKY

K 30.6.2021 Podfond eviduje drobnou pohledávku za Finančním úřadem z titulu vypořádání koeficientu DPH.

K 30.06.2021 Podfond vykazuje rezervu na daň z příjmů právnických osob ve výši 85 tis. Kč a zaplacené zálohy ve výši 442 tis. Kč. Vzhledem k tomu, že zaplacené zálohy přesahují daňovou povinnost, Podfond ke konci sledovaného období vykazuje pohledávku za Finančním úřadem.

v tis. Kč	30. 06. 2021	31. 12. 2020
Závazek (pohledávka) z titulu daně z příjmů právnických osob	357	-220
Závazek z titulu daně z přidané hodnoty	-	5
<b>Celkem</b>	<b>357</b>	<b>-215</b>

## 8.7. 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.

S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, nestanoví-li obecně závazný právní předpis, nebo stanovy něco jiného. S investičními akciemi 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 investičními akciemi 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.

Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup jsou základem pro výpočet hodnoty investičních akcií.

Oba druhy investičních akcií se liší primárně v pravidlech pro alokaci ČAI (nikoliv podílu na zisku).

Vlastníci investičních akcií Podfondu mají dále zejména:

- právo být informováni o aktuální hodnotě investiční akcie;
- právo na odkoupení investičních akcií na účet Podfondu;
- právo účastnit se valné hromady Fondu, pokud se jedná o záležitosti týkající se Podfondu;
- právo za podmínek stanovených Zákonem na valné hromadě hlasovat;
- právo požadovat a dostat na valné hromadě Fondu vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu a Podfondu;
- právo uplatnit v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem investiční akcie nebo v případě exekučního příkazu k prodeji investiční akcie předkupní právo k investičním akciím jiného Investora
- právo požadovat výměnu hromadné investiční akcie;
- právo na podíl na likvidačním zůstatku při zrušení Podfondu s likvidací;
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění tohoto Statutu, poslední výroční zprávy a zprávy o hospodaření.

Podfond emituje investiční akcie za aktuální hodnotu investiční akcie vyhlášenou pro tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných investorem na účet Podfondu zřízený pro tento účel depozitářem, resp. den účinků započtení postupem dle ust. § 21 odst. 3 ZOK, resp. ke dni vnesení nepeněžitěho vkladu.

Odkupování investičních akcií probíhá na základě žádosti Investora o odkoupení investičních akcií, kterou Investor předkládá Administrátorovi. Administrátor je povinen odkoupit investiční akcie od Investorů ve lhůtě ve lhůtě do 120 (sto dvaceti) dnů ode dne podání žádosti Investora o odkoupení investičních akcií, přičemž k odkoupení investičních akcií používá prostředky z Majetku Podfondu připadající na fondový kapitál odkupovaného druhu investičních akcií.

<b>V celých jednotkách</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Hodnota investiční akcie PIA	1,1869	1,1395
Hodnota investiční akcie VIA	16,0212	15,7291
Počet investičních akcií PIA na začátku období	3 161 611	2 000 000
Počet emitovaných investičních akcií PIA v období	877 577	1 161 611
Počet odkoupených investičních akcií PIA v období	-	-
Počet investičních akcií PIA na konci období	4 039 188	3 161 611
Počet investičních akcií VIA na začátku období	2 884 370	2 000 000
Počet emitovaných investičních akcií VIA v období	3 469 821	884 370
Počet odkoupených investičních akcií VIA v období	-	-
Počet investičních akcií VIA na konci období	6 354 191	2 884 370

Aktuální hodnota investiční akcie je stanovována zpravidla čtvrtletně ke konci rozhodného období. Hodnoty akcií Fondu se zaokrouhlují na čtyři desetinná místa. Hodnota investičních akcií je vyjádřena v korunách českých (Kč).

Příjem z vydaných investičních akcií a příplatků mimo ZK lze dle typu finančního plnění charakterizovat následovně:

<b>v tis. Kč</b>	<b>Přijaté plnění v roce 2021</b>	<b>Přijaté plnění v roce 2020</b>
Zápočet s pohledávkami	1 990	-
Přijaté peníze	19 232	-
Zúčtování přijatých záloh	36 789	-
<b>Přijaté plnění celkem</b>	<b>58 011</b>	<b>-</b>

## 9. KOMENTÁŘE K VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

### 9.1. ZISK/ZTRÁTA Z PRODEJE ZÁSOB

<b>v tis. Kč</b>	<b>1-6/2021</b>	<b>1-6/2020</b>
Tržby z prodeje bytových jednotek	-	29 038
Náklady na prodané bytové jednotky	-	-16 598
<b>Celkem</b>	<b>-</b>	<b>12 440</b>

Podfond za první pololetí roku 2020 realizoval prodeje všech bytových jednotek ve vlastnictví a za sledované období neneviduje v majetku další bytové jednotky ze kterých by plynuly zisky nebo ztráty z prodeje.

### 9.2. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY A VÝNOSY

<b>v tis. Kč</b>	<b>1-6/2021</b>	<b>1-6/2020</b>
Ostatní provozní náklady	76	65
<b>Celkem</b>	<b>76</b>	<b>65</b>

Ostatní provozní náklady představují především náklady spojené se záruční opravou nemovitostí a zúčtování koeficientu DPH.

### 9.3. 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.

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

v tis. Kč	1-6/2021	1-6/2020
Náklady na odměny statutárního auditu	45	2
z toho:		
- Náklady na povinný audit účetní závěrky	45	2
Právní a notářské služby	-	80
Odměna za výkon obhospodařování	517	504
Služby depozitáře	228	210
Poradenství	33	-
Ostatní správní náklady	10	53
<b>Celkem</b>	<b>833</b>	<b>849</b>

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

### 9.4. 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 a úroky z postoupených pohledávek.

Ostatní finanční náklady obsahují především bankovní a úvěrové poplatky.

v tis. Kč	1-6/2021	1-6/2020
Úrokové náklady – úvěry a zápůjčky	-	-8
Ostatní finanční náklady	-56	-4
Úrokové výnosy – úvěry a zápůjčky	2 669	979
<b>Celkem</b>	<b>2 613</b>	<b>967</b>

### 9.5. OSTATNÍ DANĚ A POPLATKY

Ostatní daně a poplatky ve výši 5 tis. Kč představují poplatky spojené s rozhlasovými službami (2020: 1 tis. Kč).

### 9.6. DANĚ ZE ZISKU

Daň ze zisku vykázaná ve výsledku hospodaření

v tis. Kč	1-6/2021	1-6/2020
Splatná daň běžného roku zaúčtovaná do nákladů	85	625
Splatná daň minulého roku zaúčtovaná do nákladů	-	1
Odložená daň zaúčtovaná do nákladů v běžném roce	-	-
<b>Celkem</b>	<b>85</b>	<b>626</b>

## Splatná daň

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

## 10. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

### VIHOREV.INVESTMENTS SE

Popis transakce (v tis. Kč)	Datum uzavření	Pohledávky	Závazky	Zisk vykázaný v ostatním úplném výsledku	Ztráta vykázaná v ostatním úplném výsledku
Smlouva o úvěru (původně na Budějovická Complex, s. r. o.) s úvěrovým rámcem 20 000 000 Kč a úrokovou sazbou 10 % p. a.	6.5.2019	44 599	-	1 708	-
Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 6.5.2019 – navýšení úvěrového rámce na 50 000 000 Kč.	30.4.2020	-	-	-	-
Postoupená smlouva o úvěru uzavřená dne 2.1.2020 s úvěrovým rámcem 500 000 Kč a úrokovou sazbou 15 % p. a.	9.12.2020	505	-	37	-
Postoupená smlouva o úvěru uzavřená dne 3.3.2019 s úvěrovým rámcem 1 536 657,52 Kč a úrokovou sazbou 15 % p. a.	1.2.2021	1 767	-	342	-
<b>CELKEM</b>		<b>46 871</b>	<b>-</b>	<b>2 087</b>	<b>-</b>

### Maksim Vykhoryev

Popis transakce (v tis. Kč)	Datum uzavření	Pohledávky	Závazky	Zisk vykázaný v ostatním úplném výsledku	Ztráta vykázaná v ostatním úplném výsledku
Smlouva o úvěru s úvěrovým rámcem 1 950 000 Kč a úrokovou sazbou 10 % p. a.	14.2.2019	2 314	-	97	-
Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti ve výši 250 000 Kč.	22.12.2020	-	-	-	-
<b>CELKEM</b>		<b>2 314</b>	<b>-</b>	<b>97</b>	<b>-</b>

## 11. ODMĚNY KLÍČOVÉHO VEDENÍ

Podfond nemá žádné zaměstnance.

V prezentovaném období nebyly z Podfondu vyplaceny žádné odměny či jiné výhody členům orgánů společnosti – statutárnímu a kontrolnímu orgánu.

## 12. ŘÍZENÍ RIZIK

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Podfondu 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. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotoví analýzu ekonomické výhodnosti obchodu. Obhospodařovatel vyhodnocuje rizika před a po uskutečnění transakce (ex-ante a ex-post), provádí stressové testování portfolia a sběr událostí operačního rizika. Rizika, jimž je jmění Podfondu vystaveno z důvodu aktivit obhospodařovatele při realizaci investiční strategie a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve statutu Podfondu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik a v jejich řízení. Pro posouzení současné a budoucí finanční situace Podfondu mají největší význam rizika:

### **Tržní riziko**

Tržní riziko je hlavním rizikem, kterému je jmění Podfondu vystaveno. Tržní riziko vyplývá z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v majetku Podfondu nebo nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Podfondu.

### **Riziko nedostatečné likvidity**

Riziko nedostatečné likvidity obecně spočívá v tom, že určité aktivum v majetku Podfondu nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu a že z tohoto důvodu nebude obhospodařovatel na účet Podfondu schopen dostat svým závazkům v době, kdy se stanou splatnými. V případě potřeby promptní přeměny aktiv v majetku Podfondu nebo nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Podfondu, do peněžních prostředků může být potom určitá transakce zatížena dodatečnými transakčními náklady nebo ji nelze provést v požadovaném termínu, případně pouze za cenu realizace ztráty z vynuceného prodeje majetku. Riziko je omezoováno diverzifikací jednotlivých investic v rámci statutem vymezeného způsobu investování.

### **Riziko živelných škod na nemovitostech v portfoliu Podfondu nebo nemovitostní společnosti**

Riziko živelných škod na nemovitostech v portfoliu Podfondu nebo nemovitostní společnost, jejichž podíly tvoří součást majetku Podfondu. V důsledku živelní události, např. povodně, záplav, výbuchu plynu nebo požáru, může dojít ke vzniku škody na nemovitosti v majetku Podfondu nebo nemovitostní společnosti, jejichž podíly tvoří součást majetku Podfondu. To se negativně promítne na hodnotě majetku Podfondu.

### **Riziko spojené s možností nižší likvidity nemovitosti nabyté za účelem jejího dalšího prodeje.**

Do Podfondu nebo nemovitostních společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Podfondu, mohou být za stanovených podmínek nabývány nemovitosti za účelem dalšího prodeje nebo může dojít k situaci, že z důvodu zachování minimálního podílu likvidních aktiv v majetku Podfondu, nemovitost bude muset být z majetku Podfondu či nemovitostní společnosti prodána. Nemovitosti jsou obecně méně likvidním druhem majetku. V konkrétním případě se může ukázat obtížným realizovat prodej nemovitosti v požadovaném časovém horizontu za přiměřenou cenu. Taková situace může vyústit v prodej za nižší cenu, než na kterou byla nemovitost v majetku Podfondu či nemovitostní společnosti oceňována. To se projeví ve snížení hodnoty majetku Podfondu.

Rizika spjatá s chybným oceněním nemovitosti nebo účastí v nemovitostní společnosti

V důsledku chybného ocenění nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti může dojít k poklesu hodnoty majetku Podfondu po prodeji nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti.

### **Riziko jiných právních vad**

Riziko jiných právních vad spočívající v tom, že hodnota majetku Podfondu se může snížit v důsledku právních vad aktiv nabytých do majetku Podfondu nebo nemovitostních společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Podfondu, tedy například v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, nájemního vztahu, resp. předkupního práva.

## Úrokové riziko

Úrokové riziko je vymezeno jako riziko ztráty z titulu nepříznivého dopadu změny úrokových sazeb a může se vázat k úvěrům poskytnutým Podfondem nemovitostním společností.

## Úvěrové riziko

Úvěrové riziko, tj. riziko spojené s případným nedodržением závazků protistrany Podfondu. Emitent investičního nástroje v majetku Podfondu či protistrana smluvního vztahu (při realizaci konkrétní investice) nedodrží svůj závazek, případně dlužník pohledávky tuto pohledávku včas a v plné výši nesplatí.

## Riziko spojené s možností selhání společnosti, ve které má Podfond účast

Riziko spojené s možností selhání společnosti, ve které má Podfond účast, spočívající v tom, že taková společnost může být dotčena podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní ceny podílu v příslušné společnosti či jeho úplnému znehodnocení (například v případě úpadku), resp. nemožnosti prodeje účasti v takové společnosti.

## Riziko spojené s investicemi do nemovitostí.

Obecně u investic do nemovitostí, na kterých vážnou zástavní nebo jiná práva třetích osob, riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti a riziko vyplývající z oceňování nemovitostí. Nabývá-li Podfond do svého majetku přímo či prostřednictvím nemovitostní společnosti nemovitosti (konkrétně stavby) výstavbou, existuje riziko jejich vadného příp. pozdního zhotovení, v důsledku čehož může Podfondu vzniknout škoda. Vzhledem k povaze majetku existuje rovněž riziko zničení takového aktiva, ať již v důsledku jednání třetí osoby či v důsledku vyšší moci.

## Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace

Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace související s pořízením, vlastnictvím a pronájmem majetkových hodnot ve vlastnictví Podfondu či nemovitostní společnosti vlastněné Podfondem, zejména zavedení či zvýšení daní, srážek, poplatků či omezení ze strany příslušných orgánů státu.

## Riziko měnové

Měnové riziko spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu.

## Riziko vypořádání

Riziko vypořádání spojené s tím, že vypořádání transakce neproběhne tak, jak se předpokládalo, z důvodu, že protistrana nezaplatí nebo nedodá majetkové hodnoty ve stanovené lhůtě.

## Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování)

Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování) může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo v jiném opatrování majetek Podfondu.



## Riziko zrušení Fondu

Fond může být ze zákonem stanovených důvodů zrušen, a to zejm. z důvodu, že:

- průměrná výše fondového kapitálu tohoto Fondu za posledních 6 měsíců nedosahuje částky odpovídající alespoň 1 250 000 EUR;
- výše fondového kapitálu tohoto Fondu do 12 měsíců ode dne jeho vzniku, nedosáhne částky odpovídající alespoň 1 250 000 EUR.

ČNB může rozhodnout o výmazu Fondu ze seznamu investičních fondů, např. v případě, kdy Fond nemá déle než tři měsíce depozitáře.

## Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře

Rozsah kontroly Podfondu ze strany depozitáře je smluvně omezen depozitářskou smlouvou. Z kontrolní činnosti jsou vyloučeny úkony dle § 73 ods. 1 písmena f) ZISIF. Tato kontrola a činnost je zajišťována přímo investiční společností pomocí interních kontrolních mechanismů.

## Operační, právní a ostatní rizika

Řízení operačních, právních a ostatních rizik je upraveno statutem Podfondu a vnitřními předpisy Podfondu. 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 Podfondu realizovány v souladu s platným statutem Podfondu a podléhají kontrole ze strany depozitáře Podfondu.

### 12.1. 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	46 307	42,54 %
Půjčky a úvěry	kreditní, úrokové	Zápůjčka GARTAL Holding vč. úroků	16 541	15,20 %
Půjčky a úvěry	kreditní, úrokové	Zápůjčka Vihorev Maxim vč. úroků	2 411	2,21 %
<b>Půjčky a úvěry</b>		<b>Celkem</b>	<b>65 259</b>	<b>59,95 %</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	kreditní	FIO	10	0,01 %
Peníze a peněžní ekvivalenty	kreditní	Česká spořitelna	185	0,17 %
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty</b>		<b>Celkem</b>	<b>195</b>	<b>0,18 %</b>
Obchodní podíly	tržní	podíl Rezidence Strakonická s.r.o.	40 334	37,06 %
Obchodní a jiné pohledávky	kreditní	Postoupené pohledávky	2 651	2,44 %
Ostatní	kreditní		595	0,37 %
			<b>109 034</b>	<b>100,0 %</b>

### 12.2. Kreditní riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standartní	65 259	2 651	10	595	68 515
Po splatnosti					
Předsmlouvané					
Ztrátové					
<b>Celkem</b>	<b>65 259</b>	<b>2 651</b>	<b>10</b>	<b>595</b>	<b>68 515</b>

### 12.3. Likviditní riziko – splatnost pasiv

Bez finančních derivátů v tis. Kč

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

### 12.4. Tržní riziko – analýza citlivosti v tis. Kč

	Hodnota*parametr	Zisk a ztráta	Vlastní kapitál
Riziko ceny obchodních podílů	40 334 * 15 %	6050	-
Úrokové riziko úvěrů	59 219 * 1 %	592	

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

## 13. PODMÍNĚNÁ AKTIVA A PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

Podfond 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

### Covid-19

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

V Praze dne 30. 9. 2021



JUDr. Petr Krátký  
pověřený zmocněnec člena představenstva  
AVANT investiční společnost, a.s.

## 6. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu

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 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 za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

Zpracoval: JUDr. Petr Krátký

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

Dne: 30. 9. 2021

Podpis:

