



Pololetní finanční zpráva fondu

SPIILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
za období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023

Obsah

| | |
|--|----|
| Použité zkratky | 3 |
| 1. Základní údaje o Fondu | 5 |
| a) Základní kapitál Fondu | 5 |
| b) Údaje o cenných papírech | 5 |
| c) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával..... | 6 |
| 2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu | 7 |
| a) Přehled investiční činnosti | 7 |
| b) Investiční cíle a strategie Fondu | 7 |
| c) Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích Fondu | 8 |
| d) Projekty v majetku Fondu | 8 |
| e) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního Fondu, ke kterým došlo v průběhu uplynulého pololetí..... | 19 |
| f) Vliv ruské agrese vůči Ukrajině..... | 19 |
| g) Alternativní výkonnostní ukazatele | 21 |
| 3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou..... | 22 |
| 4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 06.2023..... | 25 |
| 5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu | 26 |
| 6. Prohlášení oprávněných osob Fondu | 27 |

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 Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4 |
| BCPP | Burza cenných papírů Praha, a.s. |
| ČNB | Česká národní banka |
| Fond | SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 051 94 148, se sídlem Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno |
| IAS/IFRS | Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie |
| Investiční fondový kapitál | Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF |
| ISIN | Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů |
| LEI | Legal Entity Identifier (bližší viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei) |
| Nařízení o prospektu | Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004 |
| Nařízení o zneužití trhu | Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů |
| Ostatní jmění | Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF |
| OZ | Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů |
| Transparenční směrnice | Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších předpisů |
| VoBÚP | Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů |
| Vyhláška o ochraně trhu | Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparentci, ve znění pozdějších předpisů |

| | |
|------------------|--|
| Pololetní zpráva | Tato pololetní zpráva |
| Účetní období | Období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023 |
| 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. 2022 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. 2022.

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.

Protože Fond nevytváří podfondy, odděluje v souladu s ust. § 164 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění.

1. Základní údaje o Fondu

| | |
|----------------------------------|--|
| Název Fondu | SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. |
| Sídlo | Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno |
| IČO | 05194148 |
| LEI | 315700AKR2M5RKLX8220 |
| Místo registrace | zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 8491 |
| Vznik Fondu | 26. 6. 2016 |
| 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. |

a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu podle ZISIF: 855 124 tis. Kč (k 30. 6. 2023)
z toho neinvestiční fondový kapitál: 100 tis. Kč
(z toho 100 tis. Kč zapisovaný základní kapitál)
z toho Investiční fondový kapitál: 855 024 tis. Kč

b) Údaje o cenných papírech

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. 2023 | 100 ks |

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 19. 2. 2018 jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením SPILBERK IFPZK |
| Převoditelnost | volně převoditelné |
| ISIN | CZ0008042645 |
| Počet akcií k 30. 6. 2023 | 124 341 851 ks |

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. 2023 | 4 476 697 ks |

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

| | |
|------------------------------------|---------------------------------------|
| Název | Československá obchodní banka, a. s. |
| IČO | 000 01 350 |
| Sídlo | Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57 |
| Výkon činnosti depozitáře pro Fond | celé Účetní období |

2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu

a) Přehled investiční činnosti

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

Hospodaření s Ostatním jměním skončilo v uplynulém pololetí vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 0 tis. Kč před zdaněním.

Předmětem podnikatelské činnosti Fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. V průběhu uplynulého pololetí Fond vykonával běžné činnost v souladu se svým statutem. Investiční strategie Fondu je zaměřená primárně na brněnský realitní trh, který je po Praze druhým největším trhem nemovitostí. Kromě nově vznikajících a rozšiřujících se průmyslových zón podporuje poptávku realit také existence více než desítky univerzit na nichž studuje několik desítek tisíc studentů. Poptávka po nájemním bydlení a nákup nemovitostí jsou faktory, které v několika posledních letech skokově zvedaly průměrné ceny nemovitostí. Růstu cen rovněž přispívá stále nedořešené téma nového územního plánu, v důsledku čehož nelze počítat s rozšířením dalších ploch určených k výstavbě nových bytových domů.

Developeři se zaměřují na realizaci historických a nákladnějších projektů, zástavbu proluk nebo rekonstrukci či redistribuci bytů stávajících bytových domů. Středem zájmu se i nadále stávají dříve opomíjené a vyloučené lokality typu brownfields pro jejich stále ještě nižší cenu a stavebně investiční potenciál.

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

Fond však v rámci své investiční strategie rozšířil své aktivity i na realitní trh na území hlavního města Prahy, kde je realizován již první bytový projekt. Vedle aktivit v oblasti realitního trhu Fond rozšířil své portfolio i v oblasti ESG investic do realizace fotovoltaických elektráren.

b) Investiční cíle a strategie Fondu

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

Investičním cílem Fondu je dosahovat v dlouhodobém horizontu stabilního zhodnocení svěřených prostředků na realitním trhu v České republice s regionálním zaměřením na Brno a výhledově i zbytek České republiky.

Investiční strategie Fondu se i nadále zaměřuje na výhodné investice do nemovitostních projektů v Brně, okolí Brna a také v Praze. Fond nemovitosti nakupuje přímo anebo prostřednictvím majetkové účasti v projektovém SPV. Zdrojem výnosů jsou výnosy z projektů, které Fond realizuje pronájemem či prodejem bytových a nebytových jednotek, nebo prostřednictvím výnosů z úvěrů a zápůjček poskytnutých do projektových SPV. Díky vysokému zhodnocení projektů na úrovni SPV inkasuje Fond výhodný pevný úrokový výnos z poskytovaných úvěrů.

Fond se zaměřuje na nákup a přestavbu stávajících bytových domů ze kterých inkasuje vysoké jednotkové ceny při realizaci. Zaměřuje se na výstavbu souborů menších bytových jednotek v Brně, a to v lokalitách s vysokým potenciálem růstu (katastrální území Trnitá, Zábřovice, Husovice apod.). Díky dobré znalosti trhu a spolupráci s realitními experty se Fondu daří nakupovat nemovitosti v těchto lokalitách s průměrně nižší jednotkovou cenou za metr čtvereční. Po rekonstrukci a z toho plynoucího vyššího standardu

bytových a nebytových jednotek lze při prodeji dosáhnout také vyšších jednotkových cen za metr čtvereční, což mnohdy představuje zhodnocení investice v řádu desítek procent z původních investičních nákladů.

Fond se zaměřuje i na akvizice v prestižních lokalitách v Brně (katastrálních území Staré Brno a Štýřice), či nově i v Praze (katastrální území Nusle), kde je sice pořizovací cena vyšší, avšak tomu odpovídá i vyšší prodejní jednotková cena. Při orientaci na malometrážní byty do 40 metrů čtverečních to znamená prodejní ceny bytů do čtyř milionů korun českých, které jsou stále dosažitelné pro většinu zájemců.

Fond započal také vyhledávat další development, a to v oblasti solární energie.

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

Obhospodařovatel realizuje na účet Fondu nemovitostní a developerské projekty. Některé z projektů jsou přímo v aktivech Fondu a Fondem jsou přímo realizovány, jiné jsou řešeny prostřednictvím účelových projektových společností (SPV) s majetkovou účastí Fondu. V následujícím textu je přehled projektů dle vlastníka (Fond vs SPV) a podle různých fází vývoje:

- ve fázi stavebních prací a současného prodeje bytových a nebytových jednotek,
- ve fázi prodeje bytových a nebytových jednotek,
- ve fázi přípravy projektové dokumentace, stavebního povolení a prodeje bytových a nebytových jednotek,
- ve fázi přípravy projektové dokumentace a stavebního povolení,
- projekty, které byly v roce 2022 dokončeny.

d) Projekty v majetku Fondu

| | |
|---|--|
| Název projektu: | ZA TIŠNOVKOU |
| Vlastník projektu (Fond / příslušné SPV): | Fond |
| Adresa nemovitosti: | Husovická 5, č.p. 887, Brno, k.ú. Husovice |
| Předpokládaná realizace: | 10/2019 až 05/2021 |
| Rok pořízení nemovitosti: | 2016 |
| Plocha současná (v m ²): | 554 |
| Plocha budoucí (v m ²): | 1054 |
| Předpokládané zhodnocení (v %): | 54 |
| Zdroje financování: | vlastní zdroje Fondu (úvěr J&T BANKA, a.s. splacen) |
| Popis projektu, výhody projektu: | K 31.12.2021 prodány všechny jednotky, projekt dokončen. |

| | |
|---|---|
| Název projektu: | PROJEKT ERBENOVA |
| Vlastník projektu (Fond / příslušné SPV): | Fond |
| Adresa nemovitosti: | Erbenova 17, č.p. 385, Brno, k.ú. Černá Pole |
| Předpokládaná realizace: | Dokončení 2Q/2023 |
| Rok pořízení nemovitosti: | 2018 |
| Plocha současná (v m ²): | 187 |
| Plocha budoucí (v m ²): | 340 |
| Předpokládané zhodnocení (v %): | 34 |
| Zdroje financování: | vlastní zdroje Fondu (úvěr J&T BANKA, a.s. splacen) |
| Popis projektu, výhody projektu: | Projekt byl prodán, dokončen. |

| | |
|---|--|
| Název projektu: | PROJEKT SVITAVSKÁ |
| Vlastník projektu (Fond / příslušné SPV): | Fond |
| Adresa nemovitosti: | Svitavská 21, č.p. 830, Brno, k.ú. Husovice |
| Předpokládaná realizace: | 4Q/2023 |
| Rok pořízení nemovitosti: | 2016 |
| Plocha současná (v m ²): | 530 |
| Plocha budoucí (v m ²): | 942 |
| Předpokládané zhodnocení (v %): | 50 |
| Zdroje financování: | vlastní zdroje Fondu |
| Popis projektu, výhody projektu: | Po dokončení rekonstrukce a dostavby vznikne 33 jednotek v širším centru města. Výhodou nemovitosti pro budoucí majitele a investory je klidná lokalita, dobrá dostupnost centra s dobrým dopravním spojením. Byly spuštěny předprodeje a příprava na tendr generálního dodavatele stavby, předprodeje činí 21 %. |

| | |
|---|---|
| Název projektu: | PROJEKT CEJL 79 |
| Vlastník projektu (Fond / příslušné SPV): | Fond |
| Adresa nemovitosti: | Cejl 533/79, 602 00 Brno k.ú. Zábrdovice |
| Předpokládaná realizace: | 2Q/2022 |
| Rok pořízení nemovitosti: | 2019 |
| Plocha současná (v m ²): | 1200 |
| Plocha budoucí (v m ²): | 2900 |
| Předpokládané zhodnocení (v %): | 65 |
| Zdroje financování: | vlastní zdroje Fondu a úvěr od Raiffeisen Leasing s.r.o. |
| Popis projektu, výhody projektu: | Vzhledem k zvyšujícímu se zájmu o nájemní bydlení, jsme pro tento účel z projektu vyčlenili budovu A. Budovy B+C jsou určeny k rozprodeji. Nemovitost se nachází v lokalitě, která je žádaná pro svoji blízkou polohu centra města, dopravní napojení i možnost kulturního, sportovního a jiného využití. Bydlení zde je vyhledáváno zejména mladšími lidmi se zajištěnými příjmy, studenty či cizinci, kteří oceňují relativně příznivé ceny a historický charakter této městské části, která dříve bývala kulturním centrem města. Probíhá výstavba, předprodeje činí 47 %. |

| | |
|---|---|
| Název projektu: | PROJEKT NA BITEVNÍ PLÁNI |
| Vlastník projektu (Fond / příslušné SPV): | Fond |
| Adresa nemovitosti: | Na Bitevní Pláni 1185/40, 140 00 Praha 4 k.ú. Nusle |
| Předpokládaná realizace: | 3Q/2022 |
| Rok pořízení nemovitosti: | 2019 |
| Plocha současná (v m ²): | 1037 |
| Plocha budoucí (v m ²): | 1037 |
| Předpokládané zhodnocení (v %): | 70 |
| Zdroje financování: | vlastní zdroje Fondu a úvěr Raiffeisen Leasing s.r.o. |
| Popis projektu, výhody projektu: | Bytový dům se nachází ve slepé ulici, v blízkosti stanice metra Vyšehrad, která je vzdálena 5 minut chůze, na Václavské náměstí jsou to pouze 2 stanice metrem. Lokalita Pankrác není vyhledávána pouze pro bydlení, ale mnoho firem sem soustředí svá kancelářské zázemí. V pěší dostupnosti park na Vyšehradě a blízké okolí nabízí možnosti ke sportovnímu využití, jako je cyklistika, jízda na kolečkových bruslích a jogging. Nemovitost je v dobrém technickém stavu. Předpokládá se rekonstrukce nemovitosti a rozdělení velkých bytů na menší s následným rozprodejem všech bytů. V projektu vznikne 33 jednotek, které fond bude pronajímat pod značkou Urbanblok. Ve výstavbě. |

| | |
|---|--|
| Název projektu: | PROJEKT KOLIŠTĚ 65a |
| Vlastník projektu (Fond / příslušné SPV): | Fond |
| Adresa nemovitosti: | Koliště 65a, č.p. 829, Brno, k.ú. Zábrdovice |
| Předpokládaná realizace: | 4Q/2023 |
| Rok pořízení nemovitosti: | 2019 |
| Plocha současná (v m ²): | 1000 |
| Plocha budoucí (v m ²): | 1418 |
| Předpokládané zhodnocení (v %): | 50 |
| Zdroje financování: | vlastní zdroje Fondu a úvěr od Equa banka a.s. |
| Popis projektu, výhody projektu: | Po rekonstrukci objektu vznikne celkem 63 nových jednotek. Výhodou nemovitosti pro budoucí majitele a investory je bezprostřední blízkost historického jádra města a výborný investiční potenciál. |

| | |
|---|---|
| Název projektu: | PROJEKT HUSOVICKÁ 17 |
| Vlastník projektu (Fond / příslušné SPV): | Fond |
| Adresa nemovitosti: | Husovická 17, č.p. 900, Brno, k.ú. Husovice |
| Předpokládaná realizace: | Akvizice je rozdělena do dvou etap, první 12/2019, druhá 12/2023 Předpokládaná realizace 4Q/2024 |
| Rok pořízení nemovitosti: | 2019 |
| Plocha současná (v m ²): | 526 |
| Plocha budoucí (v m ²): | 700 |
| Předpokládané zhodnocení (v %): | 40 |
| Zdroje financování: | vlastní zdroje Fondu |
| Popis projektu, výhody projektu: | Po dokončení druhé etapy akvizice, rekonstrukce a dostavby vznikne cca 30 bytových a nebytových jednotek v širším centru města. Výhodou nemovitosti pro budoucí majitele a investory je klidná lokalita, dobrá dostupnost centra s dobrým dopravním spojením. |

| | |
|---|---|
| Název projektu: | REZIDENCE RUMIŠTĚ |
| Vlastník projektu (Fond / příslušné SPV): | Fond |
| Adresa nemovitosti: | Rumiště 6, č.p. 334, Brno, k.ú. Trnitá |
| Předpokládaná realizace: | dokončeno v roce 2018 |
| Rok pořízení nemovitosti: | 2017 |
| Plocha současná (v m ²): | 380 |
| Plocha budoucí (v m ²): | 730 |
| Předpokládané zhodnocení (v %): | 65 |
| Zdroje financování: | vlastní zdroje Fondu |
| Popis projektu, výhody projektu: | Po rekonstrukci objektu vzniklo 21 bytových a jedna nebytová jednotka v bezprostřední historického jádra města s dobrou dopravní dostupností. K 31.12.2018 prodány všechny bytové jednotky, projekt dokončen. |

| | |
|---|--|
| Název projektu: | DVĚ PATRA NA KŘENCE |
| Vlastník projektu (Fond / příslušné SPV): | Fond |
| Adresa nemovitosti: | Křenová 13, č.p. 64, Brno, k.ú. Trnitá |
| Předpokládaná realizace: | 02/2018 až 08/2020 |
| Rok pořízení nemovitosti: | 2018 |
| Plocha současná (v m ²): | 0 |
| Plocha budoucí (v m ²): | 836 |
| Předpokládané zhodnocení (v %): | 50 |
| Zdroje financování: | vlastní zdroje Fondu |
| Popis projektu, výhody projektu: | K 31.12.2020 prodány všechny byty, projekt dokončen. |

| | |
|---|---|
| Název projektu: | PROJEKT ANENSKÁ 9 |
| Vlastník projektu (Fond / příslušné SPV): | Fond |
| Adresa nemovitosti: | Anenská 9/9, k.ú. Staré Brno |
| Předpokládaná realizace: | 2Q/2022 |
| Rok pořízení nemovitosti: | 2021 |
| Plocha současná (v m ²): | 1186 |
| Plocha budoucí (v m ²): | 1186 |
| Předpokládané zhodnocení (v %): | 70 % |
| Zdroje financování: | vlastní zdroje Fondu + úvěr Trinity Bank |
| Popis projektu, výhody projektu: | Projekt prodán jako celek s výrazným zhodnocením. |

| | |
|---|---|
| Název projektu: | REZIDENCE PEKAŘSKÁ |
| Vlastník projektu (Fond / příslušné SPV): | Fond |
| Adresa nemovitosti: | Pekařská 32, č.p. 415, Brno, k.ú. Staré Brno |
| Předpokládaná realizace: | 11/2017 až 06/2020 |
| Rok pořízení nemovitosti: | 2017 |
| Plocha současná (v m ²): | 1 098 |
| Plocha budoucí (v m ²): | 1 098 |
| Předpokládané zhodnocení (v %): | 53 |
| Zdroje financování: | vlastní zdroje Fondu a úvěr od J&T BANKA, a.s. (úvěr byl v průběhu druhého pololetí 2019 splacen) |
| Popis projektu, výhody projektu: | K 31.12.2020 prodány všechny jednotky, projekt dokončen. |

| | |
|---|---|
| Název projektu: | PROJEKT STARÁ BRATISLAVSKÁ 35 |
| Vlastník projektu (Fond / příslušné SPV): | SPILBERK SPV beta s.r.o. |
| Adresa nemovitosti: | Bratislavská 35/37, č.p. 223, Brno, k.ú. Zábrdovice |
| Předpokládaná realizace: | 4Q/2023 |
| Rok pořízení nemovitosti: | 2017, 2019 |
| Plocha současná (v m ²): | 903 m ² pro uliční budovu včetně dvorního křídla, 156 m ² pro samostatně stojící dům ve dvoře, 420 m ² nově dokoupená sousední stavba |
| Plocha budoucí (v m ²): | 2690 |
| Předpokládané zhodnocení (v %): | 50 |
| Zdroje financování: | vlastní zdroje Fondu a úvěr od Artesa spořitelní družstvo |
| Popis projektu, výhody projektu: | <p>Ulice Bratislavská, stejně jako celá oblast Zábrdovic v dnešní době zažívá obnovu a svou polohou skýtá velký potenciál pro všechny investory v oblasti nemovitostí. Tato lokalita je žádaná pro svojí blízkou polohu centra města, dopravní napojení i možnost kulturního, sportovního a jiného využití. Bydlení zde je vyhledáváno zejména mladšími lidmi se zajištěnými příjmy, studenty či cizinci, kteří oceňují relativně příznivé ceny a historický charakter této městské části, která dříve bývala kulturním centrem města. V roce 2019 byla přikoupena sousední nemovitost, díky čemuž došlo k scelení vnitrobloku, který bude sloužit částečně pro parkování, částečně jako klidová zóna pro rezidenty. Původní projekt rekonstrukce tak byl přepracován na budoucí stav, ve kterém vznikne 107 jednotek s využitím nadstandardních materiálů.</p> |

| | |
|---|--|
| Název projektu: | PROJEKT NOVÁ BRATISLAVSKÁ 45 |
| Vlastník projektu (Fond / příslušné SPV): | SPILBERK SPV delta s.r.o. |
| Adresa nemovitosti: | Bratislavská 43/45, č.p. 228, Brno, k.ú. Zábrdovice |
| Předpokládaná realizace: | 2Q/2021 - 1Q/2023 |
| Rok pořízení nemovitosti: | 2019 |
| Plocha současná (v m ²): | 1565 |
| Plocha budoucí (v m ²): | 3980 |
| Předpokládané zhodnocení (v %): | 70 |
| Zdroje financování: | vlastní zdroje Fondu a leasing od Raiffesen Leasing s.r.o. |
| Popis projektu, výhody projektu: | <p>Ulice Bratislavská, stejně jako celá oblast Zábrdovic v dnešní době zažívá obnovu a svou polohou skýtá velký potenciál pro všechny investory v oblasti nemovitostí. Tato lokalita je žádaná pro svojí blízkou polohu centra města, dopravní napojení i možnost kulturního, sportovního a jiného využití. Bydlení zde je vyhledáváno zejména mladšími lidmi se zajištěnými příjmy, studenty či cizinci, kteří oceňují relativně příznivé ceny a historický charakter této městské části, která dříve bývala kulturním centrem města. Projekt bude tvořit první nemovitost výnosového piliře fondu a jednotky budou pronajímány v režimu středně a dlouhodobých pronájmů. V rámci projektu vznikne celkem 162 vybavených jednotek a komunitní centrum v uzavřeném komplexu s možností parkování, klidovou i workout zónou. Všechny projekty určené pro nájemní bydlení budou zatřešeny marketingovou značkou Urbanblok.</p> <p>Výstavba byla dokončena a probíhá příprava na kolaudaci a předání. Byla podepsána generální nájemní smlouva s jedním nájemcem.</p> |

| | |
|---|--|
| Název projektu: | PROJEKT POD PLATANY |
| Vlastník projektu (Fond / příslušné SPV): | Rezidence Pod platany s.r.o. |
| Adresa nemovitosti: | Šámalova, Brno, k.ú. Zábrdovice |
| Předpokládaná realizace: | Projekt přepracován ve variantě sloučeného UR a SP. Předpoklad získání pravomocného stavebního povolení 2Q/2022, realizace 4Q/2023 |
| Rok pořízení nemovitosti: | 2019 |
| Plocha současná (v m ²): | 0 |
| Plocha budoucí (v m ²): | 3650 + 700 balkony, terasy a předzahrádky |
| Předpokládané zhodnocení (v %): | 60 |
| Zdroje financování: | vlastní zdroje Fondu |
| Popis projektu, výhody projektu: | Jedná se o přestavbu menšího brownfieldu v nedalekém sousedství projektu Nová Zbrojovka, která se významným způsobem zasluhuje o rozvoj městské části Brno-Židenice. V projektu vznikne 114 jednotek s možností parkování. Projekt se zároveň nachází v blízkosti historického jádra města s dobrou dopravní dostupností, napojení na nejoblíbenější brněnskou cyklostezku. Na pozemku dominují dva vzrostlé platany, které budou v projektu zachovány. Díky zeleni, kterou bude dům obklopen, se vybízí jeho využití převážně k rezidenčnímu bydlení. |

| | |
|---|---|
| Název projektu: | VLHKÁ 24 |
| Vlastník projektu (Fond / příslušné SPV): | SPILBER SPV gama s.r.o. |
| Adresa nemovitosti: | Vlhká 24, č.p. 180, Brno, k.ú.Zábrdovice |
| Předpokládaná realizace: | 4Q/2023 |
| Rok pořízení nemovitosti: | 2020-2021 |
| Plocha současná (v m ²): | 250 |
| Plocha budoucí (v m ²): | 1600 |
| Předpokládané zhodnocení (v %): | 40 |
| Zdroje financování: | vlastní zdroje Fondu + úvěr od Raiffeisen Leasing |
| Popis projektu, výhody projektu: | Bude se jednat o další nemovitost pro nájemní bydlení, které zastrešuje značka Urbanblok. Výhodou nemovitosti pro budoucí nájemce je bezprostřední blízkost historického jádra města a výborná dostupnost občanské vybavenosti. |

| | |
|---|--|
| Název projektu: | REZIDENCE NA PONÁVCE |
| Vlastník projektu (Fond / příslušné SPV): | SPILBERK DEVELOPMENT s.r.o. (SPILBERK SPV alfa s.r.o.) |
| Adresa nemovitosti: | Vlhká 9 č.p. 165, Brno, k.ú. Zábřovice |
| Předpokládaná realizace: | Projekt dokončen |
| Rok pořízení nemovitosti: | 2017 |
| Plocha současná (v m ²): | 1 042 |
| Plocha budoucí (v m ²): | 1 850 |
| Předpokládané zhodnocení (v %): | 71 |
| Zdroje financování: | vlastní zdroje Fondu |
| Popis projektu, výhody projektu: | Projekt zkolaudován, všechny jednotky prodány a předány. |

| | |
|---|--|
| Název projektu: | PROJEKT B47 |
| Vlastník projektu (Fond / příslušné SPV): | SPILBERK B47 s.r.o. |
| Adresa nemovitosti: | Bratislavská 47/49, č.p. 228, Brno, k.ú. Zábřovice |
| Předpokládaná realizace: | 2024 |
| Rok pořízení nemovitosti: | 2021 |
| Plocha současná (v m ²): | 0 |
| Plocha budoucí (v m ²): | 7000 |
| Předpokládané zhodnocení (v %): | 35 |
| Zdroje financování: | vlastní zdroje Fondu a leasing od Raiffesen Leasing s.r.o. |
| Popis projektu, výhody projektu: | Ulice Bratislavská, stejně jako celá oblast Zábřovic v dnešní době zažívá obnovu a svou polohou skýtá velký potenciál pro všechny investory v oblasti nemovitostí. Tato lokalita je žádaná pro svojí blízkou polohu centra města, dopravní napojení i možnost kulturního, sportovního a jiného využití. Bydlení zde je vyhledáváno zejména mladšími lidmi se zajištěnými příjmy, studenty či cizinci, kteří oceňují relativně příznivé ceny a historický charakter této městské části, která dříve bývala kulturním centrem města. Projekt bude tvořit další nemovitost výnosového pilíře fondu a jednotky budou pronajímány v režimu středně a dlouhodobých pronájmů pod značkou Urbanblok. |

| | |
|---|---|
| Název projektu: | PROJEKT STARÝ LÍSKOVEC |
| Vlastník projektu (Fond / příslušné SPV): | SPILBERK kappa s.r.o. |
| Adresa nemovitosti: | k.ú. Starý Lískovec |
| Předpokládaná realizace: | 2025 |
| Rok pořízení nemovitosti: | 2019 |
| Plocha současná (v m ²): | 0 |
| Plocha budoucí (v m ²): | 4600 |
| Předpokládané zhodnocení (v %): | 35 |
| Zdroje financování: | vlastní zdroje Fondu |
| Popis projektu, výhody projektu: | Bude se jednat o další nemovitost pro nájemní bydlení v rámci nové marketingové značky Urbanblok. Výhodou nemovitosti pro budoucí nájemce je výborná dostupnost občanské vybavenosti a MHD. |

| | |
|---|---|
| Název projektu: | PROJEKT ŠN3 |
| Vlastník projektu (Fond / příslušné SPV): | ŠN3 s.r.o. |
| Adresa nemovitosti: | Šujanovo náměstí 302/3, k.ú. Trnitá |
| Předpokládaná realizace: | 2026 |
| Rok pořízení nemovitosti: | 2022 |
| Plocha současná (v m ²): | 4200 |
| Plocha budoucí (v m ²): | 5500 |
| Předpokládané zhodnocení (v %): | 30 |
| Zdroje financování: | vlastní zdroje Fondu + úvěr Waldviertler Sparkasse Bank AG |
| Popis projektu, výhody projektu: | Fond ke konci roku výhodně investoval do komerční nemovitosti, která je plně pronajata. Z hlediska lokality se jedná o výbornou pozici, v sousedství kancelářského komplexu Vlněna. |

| | |
|---|--|
| Název projektu: | PROJEKT FVE |
| Vlastník projektu (Fond / příslušné SPV): | SPILBERK SPV mí s.r.o. SPILBERK SPV sigma s.r.o. SPILBERK SPV tau s.r.o. |
| Podíl fondu SPILBERK | 80 % |
| Adresa nemovitosti: | Ústecký kraj |
| Předpokládaná realizace: | 2025 |
| Rok pořízení nemovitosti: | 2022 |
| Plocha současná (v m ²): | 0 |
| Plocha budoucí (v m ²): | cca 120 ha |
| Předpokládané zhodnocení (v %): | 40 |
| Zdroje financování: | vlastní zdroje Fondu, při výstavbě banka |
| Popis projektu, výhody projektu: | Do oblasti energetiky fond investuje nejen z důvodu její zajímavé ekonomické návratnosti, ale i z hlediska ekologické odpovědnosti. Kromě fotovoltaických panelů na střechách některých vlastních budov, fond připravuje v rámci rekultivace brownfieldu vlastní developerský projekt výstavby FVE elektrárny s celkovým instalovaným výkonem 124 MWp. |

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

V průběhu uplynulého pololetí nedošlo k podstatné změně statutu Fondu, ani ke změně investičních cílů, investiční politiky ani strategie Fondu. Pouze byla ve prospěch investorů do fondu upravena frekvence odkupů, časový harmonogram odkupů a výše výstupního poplatku. Dále byla ve statutu odražena úprava odměny za nabízení investic a odměny pro investiční společnost. Ostatní úpravy vyplynuly z faktických změn (např. změny adres), ze zákonných požadavků (např. ESG) a rozšířených zákonných možností (lhůta pro pozastavení odkupu).

f) Vliv ruské agrese vůči Ukrajině

V souvislosti s okupací Ukrajiny Ruskou federací provedl Fond identifikaci hlavních rizik, kterým může v této souvislosti čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky, jelikož fond nevlastní žádná aktiva v Rusku či na Ukrajině a ani nemá významnou část investorů s těchto destinací.

Za cca 1 rok od zahájení konfliktu již byly nalezeny alternativy dodávek energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity a teplá zima 2022/2023 pomohly vyhnout se nedostatku plynu a ropy a následně i snížit jejich ceny na trhu. Taktéž ekonomiky, firmy a dodavatelsko-odběratelské řetězce prokázaly určitou míru odolnosti a flexibility vypořádat se s dražšími energiím nebo sankcemi na Rusko ovlivňujícími toky zboží a služeb.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny jsou i po cca roce trvání konfliktu zejména:

- velké výkyvy na finančních trzích, a to zejména pro případ větší eskalace či rozšíření;

- dostupnost a ceny surovin a energií s dopadem na zvýšení inflace;
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude recese, včetně omezení ziskovosti firem a investiční aktivity.

Charakter Fondu

Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování. Investoři do investičních akcií vydávaných Fondem mají právo na odkup těchto investičních akcií na účet Fondu. Lhůta pro výplatu protiplnění za odkupované investiční akcie je uvedena ve statutu Fondu a její délka činí max. 120 dní od obdržení žádosti o odkup obhospodařovatelem Fondu.

Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

Investiční strategií Fondu jsou zejména investice do nemovitostí na území Brna, tedy bytových jednotek a nebytových prostor včetně výstavby nemovitostí nových. Některé investice jsou realizovány skrze nákup projektové společnosti, která vlastní předmětnou nemovitost. Fond se soustředí na projekty, jejichž podstatou je koupě a následná přestavba a rekonstrukce původních historických nemovitostí na bytové jednotky. Výnosy jsou generovány z následného prodeje bytových jednotek, plateb nájemného. Některé projekty jsou realizovány také s využitím úvěrového financování. Současně Fond započal s investicemi v oblasti energetiky ve formě realizace fotovoltaických elektráren, a to nejen z důvodu její zajímavé ekonomické návratnosti, ale i z hlediska ekologické odpovědnosti.

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, především hypoték.

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.

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

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

Likvidita Fondu

Běžné příjmy jsou generovány převážně úroky z úvěrových nástrojů v portfoliu Fondu. Jelikož se Fond zabývá developerskými projekty, je likvidita dlouhodobě plánována. V Účetním období nebyl zaznamenán pokles v prodeji bytových jednotek, proto považujeme riziko snížené likvidity Fondu za nízké.

Běžné příjmy Fondu mohou z regulatorních důvodů zaznamenat krátkodobý částečný výpadek. Výpadek těchto příjmů však není pro Fond kritický, a to ani ve vyšším objemu. Majetek Fondu je dostatečně likvidní.

Fond 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 Fondu.

Investiční strategie Fondu je spojena s nižší úrovní rizika a Fond tak neočekává dlouhodobý pokles hodnoty investičních akcií. Dočasný pokles reálné hodnoty investic v portfoliu Fondu a celkový pokles výkonnosti ekonomiky však může investory motivovat k okamžitému ukončení investice. Fond 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.

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

Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti.

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 Fondu však poskytuje dostatečné možnosti, jak zohlednit mimořádné okolnosti.

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Fond očekává možný dočasný pokles v reálné hodnotě investic. Pro další fungování Fondu však tento pokles nepředstavuje překážku. Aktuální likvidita Fondu je zajištěna, neboť majetek Fondu je umístěn v souladu s jeho investiční strategií. 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.

g) Alternativní výkonnostní ukazatele

Celkové NAV Fondu z investiční činnosti – celková hodnota fondového kapitálu Fondu ve smyslu § 164 odst. 1 ZISIF, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti. V číselných údajích Pololetní zprávy se jedná o položku Fondový kapitál z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF na str 22.

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

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

3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou

| | |
|-----------------|--|
| Ovládaná osoba: | SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. |
| IČO: | 05194148 |
| Sídlo: | Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno |

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

Mgr. Robert Sedláček

Dat. nar.: 18. 7. 1978

Bytem: Merhautova 930/11, 613 00 Brno

Ing. Martin Pěňčík

Dat. nar.: 8. 4. 1979

Bytem: Teyschlova 1124/29, 635 00 Brno

Jinak spřízněné strany

| | |
|---|---|
| <p>Obchodní firma: SPILBERK SPV Pekařská s.r.o. Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno IČO: 06521681 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby</p> | <p>Obchodní firma: SPILBERK SPV beta s.r.o. Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno IČO: 01890409 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby</p> |
| <p>Obchodní firma: SPILBERK DEVELOPMENT s.r.o. Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno IČO: 01889818 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby</p> | <p>Obchodní firma: Rezidence pod Platany s.r.o. Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno IČO: 08598053 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby</p> |
| <p>Obchodní firma: SPILBERK SPV lambda s.r.o. Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno IČO: 09369988 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby</p> | <p>Obchodní firma: SPILBERK SPV delta s.r.o. Sídlo: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha IČO: 07360321 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby</p> |
| <p>Obchodní firma: SPILBERK SPV ióta s.r.o. Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno IČO: 08368759 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby</p> | <p>Obchodní firma: SPILBERK SPV kappa s.r.o. Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno IČO: 08369275 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby</p> |
| <p>Obchodní firma: SPILBERK SPV ný s.r.o. Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno IČO: 09370081 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby</p> | <p>Obchodní firma: SPILBERK SPV mí s.r.o. Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno IČO: 09369899 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby</p> |
| <p>Obchodní firma: SPILBERK SPV ksí s.r.o. Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno IČO: 09369929 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby</p> | <p>Obchodní firma: SPILBERK SPV omikron s.r.o. Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno IČO: 09370030 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby</p> |
| <p>Obchodní firma: SPILBERK SPV gama s.r.o. Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno IČO: 05806879 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby</p> | <p>Obchodní firma: SPILBERK Finco s.r.o. Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno IČO: 140 92 395 Způsob ovládaní: 100% přímý podíl ovládané osoby</p> |
| <p>Obchodní firma: SPILBERK B47 s.r.o. Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno IČO: 139 70 801 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby</p> | - |

Transakce se spřízněnými stranami v uplynulém pololetí

| Protistrana | Smluvní typ | Datum uzavření | Plnění poskytované | Plnění obdržené |
|-------------|-------------|----------------|--------------------|-----------------|
| | | | | |

Transakce se spřízněnými stranami v odpovídajícím období předchozího roku

| Protistrana | Smluvní typ | Datum uzavření | Plnění poskytované | Plnění obdržené |
|-----------------------------|---|----------------|--------------------|-----------------|
| SPILBERK DEVELOPMENT s.r.o. | Smlouva o developerské činnosti pro zajištění výstavby projektu | 1.1.2022 | N/A | N/A |
| SPILBERK SPV ióta s.r.o. | Smlouva o úvěru | 23.6.2022 | Úvěr | Úrok |
| SPILBERK Finco s.r.o. | Smlouva o úvěru | 27.6.2022 | Úvěr | Úrok |

4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 06.2023

SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (ROZVAHA) - NEAUDITOVANÉ
k 30. červnu 2023
(v tisících Kč)

| AKTIVA | Pozn. | 30/06/2023 | 31/12/2022 |
|---|-------|------------------|------------------|
| AKTIVA - neinvestiční | | | |
| Peníze | 8.7 | 100 | 100 |
| Krátkodobá neinvestiční aktiva celkem | | 100 | 100 |
| Aktiva přiřaditelná k zakladatelským akciím celkem | | 100 | 100 |
| Dlouhodobá aktiva | | | |
| Finanční investice | 8.1 | 699 416 | 699 416 |
| Poskytnuté úvěry a zápůjčky | 8.2 | 137 372 | 95 382 |
| Právo k užívání aktiva (pořízení) | 8.3 | 6 971 | 6 971 |
| Dlouhodobá aktiva celkem | | 843 759 | 801 769 |
| Krátkodobá aktiva | | | |
| Poskytnuté úvěry a zápůjčky | 8.2 | 44 865 | 75 816 |
| Zásoby | 8.4 | 224 456 | 212 656 |
| Obchodní a jiné pohledávky | 8.5 | 3 904 | 5 654 |
| Daňové pohledávky | 8.6 | - | 1 262 |
| Peníze | 8.7 | 10 612 | 21 610 |
| Krátkodobá aktiva celkem | | 283 837 | 316 998 |
| AKTIVA přiřaditelná investičním akciím celkem | | 1 127 596 | 1 118 767 |
| AKTIVA celkem | | 1 127 696 | 1 118 867 |

| VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY | Pozn. | 30/06/2023 | 31/12/2022 |
|---|--------------|-------------------|-------------------|
| Vlastní kapitál - neinvestiční | | | |
| Vložený kapitál | 8.8 | 100 | 100 |
| Vlastní kapitál – neinvestiční celkem | | 100 | 100 |
| Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné k zakladatelským akciím celkem | | 100 | 100 |
| Dlouhodobé závazky | | | |
| Emitované dluhopisy | 8.9 | - | - |
| Přijaté úvěry a zápůjčky | 8.10 | 161 750 | 199 459 |
| Odložený daňový závazek | 9.9 | 696 | 739 |
| Obchodní a jiné závazky | 8.11 | 10 | 10 |
| Dlouhodobé závazky celkem | | 162 456 | 200 208 |
| Krátkodobé závazky | | | |
| Emitované dluhopisy | 8.9 | 51 717 | 49 205 |
| Přijaté úvěry a zápůjčky | 8.10 | 61 951 | 20 415 |
| Obchodní a jiné závazky | 8.11 | 38 588 | 19 018 |
| Daňové závazky | | 2 232 | 1 526 |
| Závazky za akcionáři | 8.12 | 406 | 7 745 |
| Krátkodobé závazky celkem | | 154 894 | 97 906 |
| Závazky celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup) | | 317 350 | 298 114 |
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup | 8.13 | 810 246 | 820 653 |
| Celkové závazky a čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup | | 1 127 596 | 1 118 767 |
| Vlastní kapitál a závazky celkem | | 1 127 696 | 1 118 867 |

Výpočet fondového kapitálu z investiční činnosti dle ZISIF (Vliv korekce při ocenění dle § 196 odst. 1 ZISIF) - NEAUDITOVANÉ
 k 30. červnu 2023
 (v tis. Kč)

| | Pozn. | 30/06/2023 | 31/12/2022 |
|---|-------|----------------|----------------|
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup | | 810 246 | 820 653 |
| Přecenění zásob na reálnou hodnotu | | 60 343 | 61 806 |
| Výpůjční náklady | | -14 043 | -14 899 |
| Odložená daň | | -2 321 | -2 351 |
| Snížení hodnoty zásob | | 799 | 799 |
| Fondový kapitál z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF | | 855 024 | 866 008 |

SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU - NEAUDITOVANÝ
 za období končící 30. června 2023
 (v tisících Kč)

| | Pozn. | 1-6/2023 | 1-6/2022 |
|--|-------|----------------|---------------|
| Zisk/ztráta z prodeje zásob | 9.1 | -2 716 | 60 921 |
| Zisk/ztráta z finančních aktiv v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty | 9.2 | -68 | 26 344 |
| Tržby z poskytovaných služeb | 9.3 | 93 | 91 |
| Správní a všeobecné náklady | 9.4 | -4 647 | -6 953 |
| Ostatní provozní náklady | 9.5 | -89 | -562 |
| Ostatní provozní výnosy | 9.5 | 243 | 14 |
| Čistý úrokový zisk/ztráta | 9.6 | -3 236 | -639 |
| Ostatní finanční náklady | 9.7 | -25 | -36 |
| Ostatní finanční výnosy | 9.7 | - | 112 |
| Osobní náklady na zaměstnance | 9.8 | -32 | -32 |
| Odpis pohledávek | 9.9 | -67 | - |
| Zisk před zdaněním | | -10 544 | 79 260 |
| Daň ze zisku | 9.10 | 43 | -3 343 |
| Zisk/Ztráta po zdanění | | -10 501 | 75 917 |
| Ztráta/Zisk na držitele dosud nevydaných investičních akcií | 9.11 | 94 | 14 |
| Zisk/Ztráta z pokračující činnosti po zdanění | | -10 407 | 75 931 |
| Ostatní úplný výsledek | | - | - |
| Celkový úplný výsledek za rok | | -10 407 | 75 931 |
| Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění | | -10 407 | 75 931 |
| Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění | | - | - |

Hospodářský výsledek byl jak v roce 2023, tak v roce 2022, dosažen pouze investiční činností.

SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ - NEAUDITOVANÉ
za období končící 30. června 2023
(v tisících Kč)

| | Poznámka | 1-6/2023 | 1-6/2022 |
|--|----------|----------------|----------------|
| Peněžní tok z provozních činností | | | |
| Zisk za období | | - | - |
| Úpravy o: | | | |
| Změny hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup | | -10 407 | 75 931 |
| Daňový náklad | | -43 | 3 343 |
| Úrokové výnosy | | -8 255 | -3 002 |
| Úrokové náklady | | 11 490 | 3 641 |
| Ostatní nepeněžní transakce | | -27 | -14 |
| Zisk/ztráta z finančních aktiv v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty | | 68 | -26 344 |
| | | -7 174 | 53 555 |
| Změna stavu obchodních a jiných pohledávek | | -2 627 | -94 698 |
| Změna stavu zásob | | -10 142 | 54 993 |
| Změna stavu obchodních a jiných závazků | | 25 293 | 6 723 |
| | | 10 604 | 20 573 |
| Zaplacené daně ze zisku | | -3 798 | -299 |
| Čisté peníze z provozních činností | | 6 806 | 20 274 |
| Peněžní tok z investičních činností | | | |
| Pořízení dlouhodobých finančních aktiv | | - | - |
| Pořízení práva k užívání aktiva | | - | - |
| Příjmy z dividend | | - | - |
| Změna stavu poskytnutých úvěrů a půjček | | -2 750 | -56 000 |
| Přijaté úroky | | - | - |
| Čisté peníze použité v investičních činnostech | | -2 750 | -56 000 |
| Peněžní tok z financování (neprovozní cash flow) | | | |
| Emise a úpisy investičních akcií | | -7 339 | 8 176 |
| Změna stavu přijatých úvěrů a výpůjček | | -415 | 56 600 |
| Zaplacené úroky | | -7 300 | -33 001 |
| Čisté peníze použité ve financování | | -15 054 | 31 775 |
| Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů | | -10 998 | -3 951 |
| Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období | | 21 710 | 18 073 |
| Změny peněžních toků vlivem fúze | | - | - |
| Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období | | 10 712 | 14 122 |

SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESETIČNÍCH AKCIÍ S PRÁVEM NA
ODKUP - NEAUDITOVANÉ
za období končící 30. června 2023
(v tisících Kč)

| | Pozn. | 1-6/2023 | 1-6/2022 |
|---|-------|----------------|----------------|
| Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 1. lednu | | 820 653 | 449 923 |
| Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 1. lednu | | 820 653 | 449 923 |
| Příjem z vydaných investičních akcií | 8.13 | - | 14 355 |
| Splacení investičních akcií | 8.13 | - | - |
| Změna čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi | | - | 14 355 |
| Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup po zdanění | | -10 407 | 75 931 |
| Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 30. červnu | | 810 246 | 540 209 |

SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU (neinvestičního) - NEAUDITOVANÉ
za období končící 30. června 2023
(v tisících Kč)

| V tis. Kč | Základní kapitál | Nerozdělený zisk | Vlastní kapitál |
|-----------------------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Zůstatek k 1.1.2022 | 100 | - | 100 |
| Změny v roce 2022 | | | |
| Rozdělení zisku 2021 | - | - | - |
| Úplný výsledek hospodaření | - | - | - |
| Zůstatek k 30. červnu 2022 | 100 | - | 100 |

| V tis. Kč | Základní kapitál | Nerozdělený zisk | Vlastní kapitál |
|-----------------------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Zůstatek k 1.1.2023 | 100 | - | 100 |
| Změny v roce 2023 | | | |
| Rozdělení zisku 2022 | - | - | - |
| Úplný výsledek hospodaření | - | - | - |
| Zůstatek k 30. červnu 2023 | 100 | - | 100 |

KOMENTÁŘ K ÚČETNÍM VÝKAZŮM - NEAUDITOVANÉ

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

Vznik a charakteristika fondu

SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „fond“ nebo „společnost“) vznikl dne 26. června 2016 zápisem do obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze oddíl B, pod vložkou 21694.

Od roku 2018 jsou akcie Fondu přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s.

| | |
|--|--|
| Obchodní firma: | SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. |
| Sídlo společnosti: | Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno |
| Den zápisu do obchodní rejstříku: | 26. června 2016 |
| IČO: | 051 94 148 |
| DIČ: | CZ05194148 |
| Právní forma: | Akciová společnost |
| Zapsána do obchodního rejstříku: | vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl B vložka 8491 |
| Předmět podnikání: | činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech |
| Vykazovací období: | 1. 1. 2023 – 30. 06. 2023 |

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

Orgány společnosti k datu 30. 06. 2023:

Statutární orgán – představenstvo:

Člen představenstva AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 275 90 241
Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
den vzniku členství 1. ledna 2021

při výkonu funkce zastupuje:
JUDr. Petr Krátký

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.

Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady

Mgr. Robert Sedláček
den vzniku členství 1. ledna 2021

Člen dozorčí rady

Ing. Martin Pěnčík
den vzniku členství 1. ledna 2021

Změny v obchodním rejstříku

V rozhodném období nedošlo ke změnám v obchodním rejstříku.

Vlastníci Fondu k 30. 06. 2023:

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

Vlastníky fondu jsou Ing. Martin Pěnčík a Ing. Robert Sedláček, kteří vlastní po 50 000 ks akcií, což představuje 50% podíl na základním kapitálu každého z vlastníků.

Údaje o investiční společnosti, která byla administrátorem fondu v rozhodném období

V rozhodném období obhospodařovala fond tato investiční společnost:

AVANT investiční společnost, a.s.
Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
IČO: 275 90 241

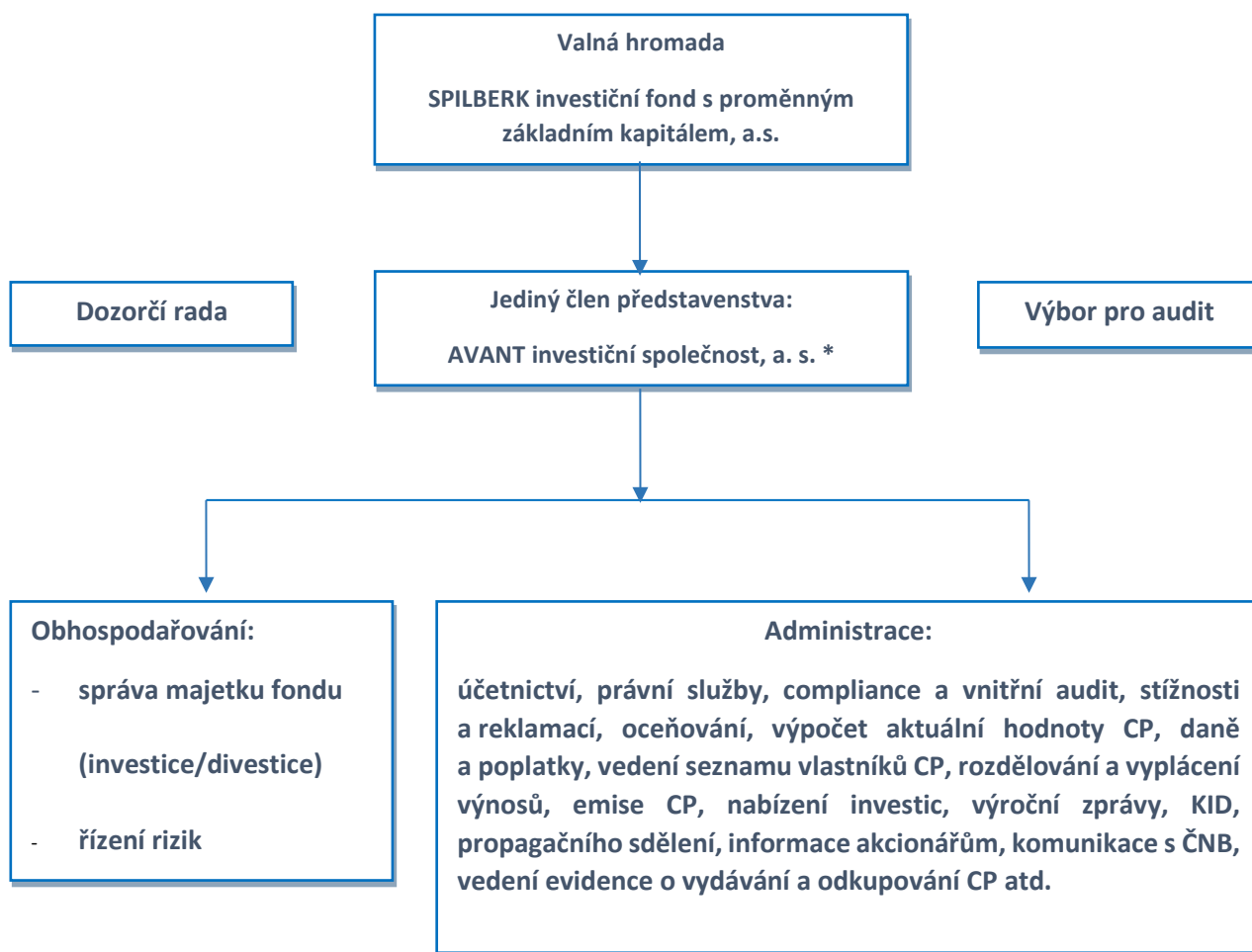
Údaje o společnosti, která je deponitářem fondu

V rozhodném období deponitářem fondu byla tato společnost:

Československá obchodní banka, a. s.
Radlická 333/150, 150 57 Praha 5
IČO: 000 01 350

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

Společnost, jako nesamosprávný investiční fond je plně obhospodařována investiční společností, která realizuje veškeré činnosti fondu svými pracovníky. Organizační strukturu principu obhospodařování lze tedy naznačit následujícím způsobem:



* na základě smlouvy o výkonu funkce ze dne 30. 11. 2020

2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato mezitímní účetní závěrka je nekonsolidovanou účetní závěrkou za období začínající 1. ledna 2023 a končící 30. června 2023.

Fond je Investiční jednotou ve smyslu mezinárodních účetních standardů (IFRS 10) a není tedy povinen sestavovat konsolidovanou účetní závěrku. Fond oceňuje investice do majetkových účastí jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Žádná z majetkových účastí fondu nebo jeho obhospodařovatelů neposkytuje služby související s investiční činností fondu.

Fond naplňuje typické znaky investiční jednotky ve smyslu IFRS 10.28, tj. fond má:

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

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

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

Mezitímní účetní závěrka je v souladu se všemi požadavky IFRS schválenými EU a poskytuje věrný a poptivý obraz finanční pozice Fondu k 30. červnu 2023, výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za

období končící 30. června 2023. Prezentované částky v mezitímní účetní závěrce jsou zaokrouhleny na tisíce Kč.

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena na základě předpokladu časově neomezeného trvání podniku. Ke dni schválení neexistují žádné náznaky, že fond nebude moci v dohledné budoucnosti pokračovat ve své činnosti. Toto přesvědčení statutárního 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.

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

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

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

4. 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 | Ostatní aktiva | Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě | Ostatní závazky v naběhlé hodnotě | Celkem |
|--|----------------|--|-----------------------------------|---------|
| K 30. 06. 2023 | | | | |
| Investice do majetkových účastí | - | 699 416 | - | 699 416 |
| Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy | - | 3 904 | - | 3 904 |
| Poskytnuté úvěry a zápůjčky | - | 182 237 | - | 182 237 |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | - | 10 612 | - | 10 612 |
| Přijaté půjčky a úvěry | - | 223 701 | - | 223 701 |
| Emitované dluhopisy | - | 51 717 | - | 51 717 |
| Obchodní a ostatní závazky a zálohy | - | 38 994 | - | 38 994 |

| tis. Kč | Ostatní aktiva | Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě | Ostatní závazky v naběhlé hodnotě | Celkem |
|--|----------------|--|-----------------------------------|---------|
| K 31. 12. 2022 | | | | |
| Investice do majetkových účastí | - | 699 416 | - | 699 416 |
| Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy | - | 5 654 | - | 5 654 |
| Poskytnuté úvěry a zápůjčky | - | 171 198 | - | 171 198 |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | - | 21 610 | - | 21 610 |
| Přijaté půjčky a úvěry | - | 219 874 | - | 219 874 |
| Emitované dluhopisy | - | 49 205 | - | 49 205 |
| Obchodní a ostatní závazky a zálohy | - | 19 028 | - | 19 028 |

6. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH

Při přípravě mezitímní individuální účetní závěrky v souladu s IFRS provádí vedení fondu odhady a určuje předpoklady, které mají vliv na aplikaci účetních postupů a na vykazovanou výši aktiv, závazků, výnosů a nákladů. Tyto odhady a předpoklady jsou založeny na bázi historických zkušeností a dalších faktorech, které jsou považovány za přiměřené za podmínek, při nichž se odhady účetních hodnot aktiv a závazků provádí, a to v situacích, kdy nejsou zcela evidentní z jiných zdrojů. Skutečné výsledky se od odhadů mohou lišit. V případě významných rozhodnutí zakládá vedení Fondu své odhady na názorech nezávislých odborníků.

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

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

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

6.1. FOND JAKO INVESTIČNÍ JEDNOTKA

Fond je Investiční jednotou ve smyslu mezinárodních účetních standardů (IFRS 10) a není tedy povinen sestavovat konsolidovanou účetní závěrku. Fond investice do majetkových účastí oceňuje jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Žádná z majetkových účastí fondu nebo jeho obhospodařovateli neposkytuje služby související s investiční činností fondu.

Fond naplňuje typické znaky investiční jednotky ve smyslu IFRS 10.28, tj. fond má:

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

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

Exit strategie

Fond představuje jednu z forem nepřímého investování kapitálu, kdy investoři vkládají své volné peněžní prostředky do profesionálně spravovaného fondu za účelem dosažení zisku na základě principu diverzifikace rizika. Přitom sami jednotliví investoři o konkrétních investicích Fondu nerozhodují.

Fond není oprávněn k jiné než investiční činnosti a v rámci investiční politiky se zavázal investovat pouze do aktiv způsobilých přinášet buď dlouhodobý výnos nebo zisk z prodeje.

Fond má otevřený charakter umožňující investorům do Fondu průběžně vstupovat i případně fond opouštět s tím, že fond má povinnost jim vydávané investiční akcie zpětně odkoupit. Z toho důvodu nemá fond v úmyslu držet své investice po dobu neomezenou, ale pouze po dobu korespondující zájmu investorů ve fondu setrvat a/nebo po dobu, není-li v rámci investiční činnosti nalezeno jiné, vzhledem k investičnímu a rizikovému profilu fondu vhodnější, investiční aktivum. Struktura investic se pak mění i s přihlédnutím k investiční strategii fondu, rizikovému profilu fondu a obecně aktuální tržní situaci.

Fond je prostřednictvím výstupních strategií ukončení svých jednotlivých investic rovněž řízen tak, aby profit investorů z realizované a ukončené investice byl maximalizován právě v investičním horizontu uvedeném ve statutu fondu.

Výstupní strategie pro nemovitostní aktiva

Veškerá aktiva fondu v podobě nemovitého majetku (stavby, pozemky) budou v případě rozhodnutí o realizaci výstupní strategie alokovány na veřejný trh s nemovitostmi. Tento krok bude realizován prostřednictvím specializovaných prodejců na trhu s realitami, příp. konkrétním zájemcům na volném trhu. Z hlediska likvidity držených aktiv lze předpokládat rychlejší realizaci strategie v případě prodeje po jednotlivých aktivech, příp. menších celcích než v případě souhrnného prodeje jedinému zájemci.

Výstupní strategie pro obchodní podíly

Obchodní podíly na cílových společnostech jsou nabývány za účelem dlouhodobé držby výhradně s cílem zhodnocení kapitálu, nebo získávání dividend. V případě rozhodnutí o ukončení příslušné investice, tj. realizaci výstupní strategie, budou držené obchodní podíly nabídnuty k prodeji celé držené pozice vhodným konkrétním soukromým zájemcům vytipovaným dle oboru cílové společnosti. Prodejní proces bude probíhat prostřednictvím angažování M&A transakčního poradce. S veřejnou nabídkou prostřednictvím prvotního úpisu akcií cílových společností na veřejných trzích není uvažováno.

S ohledem na výše uvedené je v souladu s mezinárodním účetním standardem IFRS 10 Fond považován za investiční jednotku a všechny uvedené majetkové účasti proto nekonsoliduje, ale vykazuje v reálných hodnotách. Z tohoto důvodu se pak obsah konsolidované účetní závěrky sestavené v souladu s mezinárodními účetními standardy shoduje s obsahem individuální účetní závěrky a fond proto sestavuje jen jednu účetní závěrku.

6.2. STRUKTURA ÚČETNÍCH VÝKAZŮ

Struktura a uspořádání účetních výkazů, v nichž jsou informace o finanční situaci a výkonnosti fondu prezentovány, vychází ze skutečnosti, že fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů,

emitentem investičních akcií, který podléhá regulaci České národní banky (ČNB) a současně podléhá určitým požadavkům ZISIF.

Vzhledem k tomu, že fond je povinen z nařízení ZISIF rozlišovat aktiva a závazky přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií (neinvestiční část fondu) a aktiva a závazky přiřaditelná držitelům investičních akcií s právem na odkup (investiční část fondu), je v tomto ohledu rozlišen i výkaz finanční situace.

6.3. KLASIFIKACE EMITOVANÝCH INVESTIČNÍCH AKCIÍ

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

Tato klasifikace byla učiněna především na základě toho, že je s investičními akciemi fondu dle Statutu spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet fondu a současně se jednotlivé třídy akcií liší v alokaci fondové kapitálu dle ZISIF. Fond vydává následující druhy kusových akcií klasifikovaných jako závazek – výkonnostní investiční akcie a prioritní investiční akcie. Akcie fondu mají podobu listinného cenného papíru (výkonnostní investiční akcie) a zaknihovaného cenného papíru (prioritní investiční akcie) a jsou vydány ve formě na jméno.

Důsledkem je odchýlení ekonomického a účetního zobrazení investičních akcií od právního pojetí, neboť z pohledu české legislativy se jedná o složku vlastního kapitálu, zatímco v této účetní závěrce investiční akcie představují závazek. Na tuto klasifikaci je navázáno účetní zachycení případných dividend, které jsou finančním nákladem fondu.

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

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

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

Za účelem prezentace výpočtu fondového kapitálu z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF je zaveden „Výpočet fondového kapitálu z investiční činnosti“, který je uváděn pod Výkazem o finanční pozici, který je také základem pro výpočet hodnoty investičních akcií.

Ocenění na reálnou hodnotu bylo provedeno nezávislým znalcem pomocí metody tržního porovnání. Principem této metody je porovnání oceňovaného předmětu se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Jde tedy o to, že racionální kupující je ochoten zaplatit za daný předmět pouze tolik, za kolik se běžně prodává na trhu. Tento metodický předpoklad splňují aktualizované cenové mapy vycházející z realizovaných prodejů.

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

Fond splňuje podmínky Investiční jednotky dle IFRS a není tedy povinen sestavovat konsolidovanou účetní závěrku a své investice do dceřiných společností oceňuje jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Tato investice se v momentu pořízení oceňuje na úrovni svých pořizovacích nákladů. Investice se v souladu se statutem fondu přecení na reálnou hodnotu, a to vždy ke

konci každého kalendářního roku, přičemž takto určená hodnota se považuje za reálnou hodnotu pro období od posledního dne kalendářního roku do dne předcházejícímu dni dalšího stanovení reálné hodnoty, nebo v případě mimořádného ocenění. Mimořádné ocenění se zpracuje v případě náhlé změny okolností ovlivňující cenu Účastí v majetku fondu a na žádost akcionářů provede administrátor ocenění reflektující aktuální okolnosti ovlivňující cenu majetku fondu.

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

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

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

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

Aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

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

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

Pro stanovení reálné hodnoty bylo použito tržní ocenění. Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

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 a nebytové domy – jedná se o pronajímání a prodeje bytových a nebytových prostor.
- Finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty – jedná se o segment spojený s investicemi do dceřiných společností

- Segment Ostatní představuje ostatní náklady a výnosy, které nelze přiřadit výše uvedeným segmentům

Informace o segmentech je možné analyzovat takto:

| 30. června 2023 | Bytové a nebytové domy | Finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty | Ostatní | Celkem |
|--|---------------------------------------|--|----------------|----------------|
| Zisk/ztráta z prodeje zásob | -2 716 | - | - | -2 716 |
| Zisk/ztráta z finančních aktiv v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty | - | - | -68 | -68 |
| Tržby z poskytovaných služeb | 93 | - | - | 93 |
| Správní a všeobecné náklady | -1 360 | - | -3 287 | -4 647 |
| Ostatní provozní náklady | -54 | - | -35 | -89 |
| Ostatní provozní výnosy | 243 | - | - | 243 |
| Čistý úrokový zisk/ztráta | - | 8 255 | -11 491 | -3 236 |
| Ostatní finanční náklady | - | -25 | - | -25 |
| Ostatní finanční výnosy | - | - | - | - |
| Osobní náklady na zaměstnance | - | - | -32 | -32 |
| Odpis pohledávek | - | -67 | - | -67 |
| Zisk před zdaněním | -3 794 | 8 163 | -14 913 | -10 544 |
| Daň ze zisku | 43 | - | - | 43 |
| Zisk/Ztráta po zdanění | -3 751 | 8 163 | -14 913 | -10 501 |
| Ztráta/Zisk na držitele dosud nevydaných investičních akcií | - | - | 94 | 94 |
| Zisk/Ztráta z pokračující činnosti po zdanění | -3 751 | 8 163 | -14 819 | -10 407 |
| Ostatní úplný výsledek | - | - | - | - |
| Celkový úplný výsledek za rok | -3 751 | 8 163 | -14 819 | -10 407 |
| Aktiva | 235 991 | 881 651 | 9 954 | 1 127 596 |
| Závazky | 224 490 | 10 | 92 850 | 317 350 |

8. KOMENTÁŘE K VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI

8.1. FINANČNÍ INVESTICE

Fond klasifikuje své investice do obchodních společností jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty. Po prvotním zaúčtování jsou finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty oceněna reálnou hodnotou. Zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty a přijaté dividendy jsou vykazovány ve výkazu úplného výsledku hospodaření v řádku „Zisk/ztráta z finančních aktiv v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty“ v období, ve kterém vzniknou. Finanční investice jsou v souladu se statutem Fondu přeceňovány na reálnou hodnotu ke konci kalendářního roku, tj. poslední ocenění na reálnou hodnotu bylo stanoveno k datu řádné účetní závěrky, tj. 31. 12. 2022.

| Společnost | IČO | Země působení | Podíl | Investice v tis. Kč | | |
|------------------------------|------------|---------------|-------|---------------------|--------------------|----------------|
| | | | | 30. 06. 2023 | Pořizovací hodnota | Reálná hodnota |
| SPILBERK DEVELOPMENT s.r.o. | 018 89 818 | ČR | 100 % | 4 310 | 18 125 | 13 815 |
| SPILBERK SPV beta s.r.o. | 018 90 409 | ČR | 100 % | 2 555 | 35 601 | 33 046 |
| SPILBERK SPV gama s.r.o. | 058 06 879 | ČR | 100 % | 10 | 51 071 | 51 061 |
| SPILBERK SPV Pekařská s.r.o. | 065 21 681 | ČR | 100 % | 10 | 0 | -10 |
| SPILBERK SPV delta s.r.o. | 073 60 321 | ČR | 100 % | 33 755 | 160 749 | 126 994 |
| SPILBERK SPV ióta s.r.o. | 083 68 759 | ČR | 100 % | 10 | 75 507 | 75 497 |
| SPILBERK SPV kappa s.r.o. | 083 69 275 | ČR | 100 % | 10 | 244 | 234 |
| SPILBERK SPV ksi s.r.o. | 093 69 929 | ČR | 100 % | 10 | 0 | -10 |
| SPILBERK SPV lambda s.r.o. | 093 69 988 | ČR | 100 % | 10 | 3 | -7 |
| SPILBERK SPV mí s.r.o. | 093 69 899 | ČR | 100 % | 10 | 7 208 | 7 198 |
| SPILBERK SPV ný s.r.o. | 093 70 081 | ČR | 100 % | 10 | 3 | -7 |
| SPILBERK SPV omikron s.r.o. | 093 70 030 | ČR | 100 % | 10 | 3 | -7 |
| Rezidence pod Platany s.r.o. | 085 98 053 | ČR | 100 % | 49 828 | 82 246 | 32 418 |
| SPILBERK Finco s.r.o. | 140 92 395 | ČR | 100 % | 500 | 0 | -500 |
| SPILBERK B47 s.r.o. | 139 70 801 | ČR | 100 % | 63 795 | 91 234 | 27 439 |
| ŠN3 s.r.o. | 282 77 732 | ČR | 50 % | 100 | 2 252 | 2 152 |
| SPILBERK SPV ró s.r.o. | 177 53 007 | ČR | 100 % | 10 | 9 | -1 |
| SPILBERK SPV pí s.r.o. | 177 53 015 | ČR | 100 % | 10 | 9 | -1 |
| SPILBERK SPV sigma s.r.o. | 176 39 115 | ČR | 100 % | 10 | 85 030 | 85 020 |
| SPILBERK SPV Tau s.r.o. | 176 39 140 | ČR | 100 % | 10 | 90 122 | 90 112 |
| CELKEM | | | | 154 973 | 699 416 | 544 443 |

| Společnost | IČO | Země působení | Podíl | Investice v tis. Kč | | |
|------------------------------|------------|---------------|-------|---------------------|--------------------|----------------|
| | | | | 2022 | Požizovací hodnota | Reálná hodnota |
| SPILBERK DEVELOPMENT s.r.o. | 018 89 818 | ČR | 100 % | 4 310 | 22 522 | 18 242 |
| SPILBERK SPV beta s.r.o. | 018 90 409 | ČR | 100 % | 2 555 | 42 783 | 40 228 |
| SPILBERK SPV gama s.r.o. | 058 06 879 | ČR | 100 % | 10 | 36 971 | 36 961 |
| SPILBERK SPV Pekařská s.r.o. | 065 21 681 | ČR | 100 % | 10 | - | -10 |
| SPILBERK SPV delta s.r.o. | 073 60 321 | ČR | 100 % | 33 755 | 149 809 | 116 054 |
| SPILBERK SPV ióta s.r.o. | 083 68 759 | ČR | 100 % | 10 | - | -10 |
| SPILBERK SPV kappa s.r.o. | 083 69 275 | ČR | 100 % | 10 | - | -10 |
| SPILBERK SPV ksi s.r.o. | 093 69 929 | ČR | 100 % | 10 | 5 | -5 |
| SPILBERK SPV lambda s.r.o. | 093 69 988 | ČR | 100 % | 10 | 5 | -5 |
| SPILBERK SPV mí s.r.o. | 093 69 899 | ČR | 100 % | 10 | 5 | -5 |
| SPILBERK SPV ný s.r.o. | 093 70 081 | ČR | 100 % | 10 | 5 | -5 |
| SPILBERK SPV omikron s.r.o. | 093 70 030 | ČR | 100 % | 10 | 5 | -5 |
| Rezidence pod Platany s.r.o. | 085 98 053 | ČR | 100 % | 49 212 | 58 631 | 9 419 |
| SPILBERK Finco s.r.o. | 140 92 395 | ČR | 100 % | 500 | 500 | - |
| SPILBERK B47 s.r.o. | 139 70 801 | ČR | 100 % | 63 795 | 69 180 | 5 385 |
| CELKEM | | | | 154 217 | 380 451 | 226 234 |

Ve minulém období byla uzavřena smlouva s Raiffeisen – Leasing, s. r. o. (dále jen RL) na financování projektu Bratislavská 43/45 v majetku společnosti SPILBERK SPV Delta, s. r. o., která však neposkytuje klasický investiční úvěr, ale projektové financování formou finančního leasingu. Z tohoto důvodu byla s RL uzavřena smlouva o převodu podílu s opcí na její zpětné odkoupení. Fond vyhodnotil, že nadále nese všechny ekonomické užítky a rizika a z tohoto důvodu nadále v souladu s IFRS eviduje společnost ve svém majetku.

Následující tabulka zobrazuje pohyb finančních investic s rozdělením na peněžní a nepeněžní transakce.

| v tis. Kč | Reálná hodnota k 31. 12. 2022 | Přírůstky – peněžní | Přírůstky – nepeněžní | Předpisy dividend | Změna reálné hodnoty | Úbytky – peněžní | Úbytky – nepeněžní | Reálná hodnota k 30. 06. 2023 |
|------------------------------|-------------------------------|---------------------|-----------------------|-------------------|----------------------|------------------|--------------------|-------------------------------|
| SPILBERK DEVELOPMENT s.r.o. | 18 125 | - | - | - | - | - | - | 18 125 |
| SPILBERK SPV beta s.r.o. | 35 601 | - | - | - | - | - | - | 35 601 |
| SPILBERK SPV gama s.r.o. | 51 071 | - | - | - | - | - | - | 51 071 |
| SPILBERK SPV Pekařská s.r.o. | 0 | - | - | - | - | - | - | 0 |
| SPILBERK SPV delta s.r.o. | 160 749 | - | - | - | - | - | - | 160 749 |
| SPILBERK SPV ióta s.r.o. | 75 507 | - | - | - | - | - | - | 75 507 |
| SPILBERK SPV kappa s.r.o. | 244 | - | - | - | - | - | - | 244 |
| SPILBERK SPV ksí s.r.o. | 0 | - | - | - | - | - | - | 0 |
| SPILBERK SPV lambda s.r.o. | 3 | - | - | - | - | - | - | 3 |
| SPILBERK SPV mí s.r.o. | 7 208 | - | - | - | - | - | - | 7 208 |
| SPILBERK SPV ný s.r.o. | 3 | - | - | - | - | - | - | 3 |
| SPILBERK SPV omikron s.r.o. | 3 | - | - | - | - | - | - | 3 |
| Rezidence pod Platany s.r.o. | 82 246 | - | - | - | - | - | - | 82 246 |
| SPILBERK Finco s.r.o. | 0 | - | - | - | - | - | - | 0 |
| SPILBERK B47 s.r.o. | 91 234 | - | - | - | - | - | - | 91 234 |
| ŠN3 s.r.o. | 2 252 | - | - | - | - | - | - | 2 252 |
| SPILBERK SPV ró s.r.o. | 9 | - | - | - | - | - | - | 9 |
| SPILBERK SPV pí s.r.o. | 9 | - | - | - | - | - | - | 9 |
| SPILBERK SPV sigma s.r.o. | 85 030 | - | - | - | - | - | - | 85 030 |
| SPILBERK SPV Tau s.r.o. | 90 122 | - | - | - | - | - | - | 90 122 |
| CELKEM | 699 416 | - | - | - | - | - | - | 699 416 |

8.2. POSKYTNUTÉ ÚVĚRY A ZÁPŮJČKY

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

Ve sledovaném období byl načerpán úvěr 2 000 tis. CZK do SPV SPILBERK SPV ióta s.r.o. a 785 tis. CZK do SPV SPILBERK beta s.r.o.

Úvěry jsou členěny dle splatnosti na krátkodobé a dlouhodobé, kdy krátkodobé úvěry jsou splatné do 12 měsíců od data účetní závěrky. V rámci sledovaného období nedošlo k reklasifikaci dlouhodobých úvěrů do krátkodobých úvěrů.

Dlouhodobé

| v tis. Kč | 30. 06. 2023 | 31. 12. 2022 |
|--|----------------|---------------|
| Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám | 137 372 | 95 382 |
| Celkem | 137 372 | 95 382 |
| Změna reálné hodnoty | - | - |
| Celkem | 137 372 | 95 382 |

Krátkodobé

| v tis. Kč | 30. 06. 2023 | 31. 12. 2022 |
|--|---------------|---------------|
| Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám | 45 866 | 75 816 |
| Celkem | 45 866 | 75 816 |

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

| v tis. Kč | Reálná hodnota k 1. 1. 2023 | Změna reálné hodnoty | Čerpání – peněžní | Čerpání – nepeněžní | Naběhlý úrok | Splátky – peněžní | Splátky – nepeněžní | Reálná hodnota k 30. 06. 2023 |
|------------------------------|-----------------------------|----------------------|-------------------|---------------------|--------------|-------------------|---------------------|-------------------------------|
| SPILBERK SPV gama, s. r. o. | 18 833 | - | - | - | 759 | - | - | 19 592 |
| Rezidence pod Platany s.r.o. | 410 | - | - | - | 10 | - | - | 420 |
| SPILBERK SPV kappa s.r.o. | 32 702 | - | - | - | 1 250 | - | - | 33 952 |
| SPILBERK SPV beta s.r.o. | 5 062 | - | 750 | - | 211 | - | - | 6 023 |
| SPILBERK SPV ióta s.r.o. | 73 166 | - | 2 000 | - | 4 200 | - | - | 79 366 |
| SPILBERK SPV mí s.r.o. | 23 872 | - | - | - | 982 | - | - | 24 854 |
| ŠN3 s.r.o. | 17 153 | - | - | - | 843 | - | - | 17 996 |
| CELKEM | 171 198 | - | 2 750 | - | 8 255 | - | - | 182 238 |

8.3. PRÁVO K UŽÍVÁNÍ AKTIVA (pořízení)

Právo k užívání aktiva ve výši 6 971 tis. Kč představuje mimořádné leasingové platby vyplývající ze smlouvy o leasingu se společností SPILBERK SPV delta, s. r. o. Smlouva splňuje podmínky pro vykazování leasingu v souladu se standardem IFRS 16 a mimořádné leasingové platby byly uskutečněny ještě před zahájením leasingu a z toho důvodu jej fond vykazuje jako pořízení práva k užívání aktiva.

8.4. ZÁSObY

Fond investuje do nemovitostních projektů s následným rozprodejem na koncové zákazníky. Tato investice se v momentu pořízení oceňuje na úrovni svých pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění

se zahrnují i vedlejší náklady spojené s jejím pořízením a výpůjční náklady vynaložené na výstavbu nemovitostí.

Nájemné vyplývající z nemovitostních projektů se vztahuje především k nájemním smlouvám, které byly převzaty fondem při nákupu nemovitosti a není záměrem tyto nemovitosti dlouhodobě pronajímat.

K datu řádné účetní závěrky byly zásoby testovány na čistou realizovatelnou hodnotu a u některých nemovitostí bylo shledáno snížení hodnoty, které bylo ve výkazu o úplném výsledku vykázáno v položce „Snížení hodnoty zásob“. Zásoby jsou testovány na čistou realizovatelnou hodnotu vždy ke konci kalendářního období.

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

| v tis. Kč | 30. 06. 2023 | 31. 12. 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Pořizovací cena včetně vedlejších pořizovacích nákladů | 225 255 | 213 455 |
| Snížení hodnoty zásob | -799 | -799 |
| Zásoby celkem | 224 456 | 212 656 |

8.5. OBCHODNÍ A JINÉ POHLEDÁVKY

Pohledávky jsou účtovány v pořizovacích cenách snížených o ztráty ze znehodnocení, což vzhledem k jejich krátkodobosti představuje aproximaci reálné hodnoty.

Společnost eviduje pohledávky v celkové hodnotě 3 904 tis. Kč. Pohledávky po splatnosti jsou oceněny na reálnou hodnotu.

Krátkodobé

| v tis. Kč | 30. 06. 2023 | 31. 12. 2022 |
|--|--------------|--------------|
| Pohledávky z nájmu | - | 47 |
| Ostatní pohledávky | 3 904 | 5 652 |
| Náklady příštích období | - | 2 |
| Celkem | 3 904 | 5 701 |
| Změna reálné hodnoty pohledávek | - | -47 |
| Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky celkem | 3 904 | 5 654 |

8.6. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY/ZÁVAZKY

K 30. 6. 2023 Fond vykazuje zaplacené zálohy ve výši 3 798 tis. Kč.

K 30. 6. 2023 Fond vykazuje pohledávku za Finančním úřadem z titulu Daně z přidané hodnoty v celkové výši 854 tis. Kč.

8.7. PENÍZE

Fond neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a většina finančních prostředků je držena na bankovních účtech, přičemž zůstatek je plně disponibilní pro využití fondem. Vyjma účtu určeného k neinvestiční činnosti Fondu, na kterém jsou uloženy finanční prostředky ve výši 100 tis. Kč. Tyto prostředky představují hodnotu zakladatelských akcií, která je od okamžiku rozdělení majetku fondu na investiční a neinvestiční neměnná.

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

8.8. VLASTNÍ KAPITÁL

K 30.6. 2023 vykazuje fond plně splacený zapisovaný základní kapitál ve výši 100 tis. Kč (2022: 100 tis. Kč), který je rozvržen na 100 000 kusů zakladatelských kusových akcií. Tyto zakladatelské akcie nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu ani na jiném veřejném trhu. Akcie byly plně splaceny.

8.9. EMITOVANÉ DLUHOPISY

Fond je emitentem dluhopisů Spilberk 6,00 %/23 v celkové jmenovité hodnotě 50 000 tis. Kč. Dluhopisy jsou vydány v listinné podobě ve formě na řad, v celkovém předpokládaném počtu 50 ks, každý ve jmenovité hodnotě 1 000 tis. Kč. Dluhopisy nemají přidělen ISIN. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou 6 % p. a. Výplata úrokového výnosu je prováděna jednou za rok. Konečná splatnost dluhopisů je v roce 2023.

V roce 2019 došlo k první emisi dluhopisů v objemu 30 000 tis. Kč. V roce 2020 byla uskutečněna druhá emise dluhopisů v objemu 20 000 tis. Kč a dluhopisy tak byly vydány v plném objemu.

Fond klasifikuje emitované dluhopisy jako finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty. Po prvotním zaúčtování jsou finanční závazky oceněny na reálnou hodnotou. Finanční závazky byly k datu účetní závěrky oceněny na reálnou hodnotu.

Emitované dluhopisy jsou rozděleny dle splatnosti na krátkodobou a dlouhodobou část. Krátkodobou část představují splatné úroky, které budou vyplaceny v roce 2021.

| v tis. Kč | 30. 06. 2023 | 31. 12. 2022 |
|--|---------------|---------------|
| Emitované dluhopisy – jistina | 50 000 | 50 000 |
| Emitované dluhopisy – naběhlý úrok | 2 250 | 750 |
| Emitované dluhopisy – změna reálné hodnoty | -533 | -1 545 |
| Celkem | 51 717 | 49 205 |
| z toho Krátkodobá část dluhopisů | 51 717 | 49 205 |
| z toho Dlouhodobá část dluhopisů | - | - |

8.10. PŘIJATÉ ÚVĚRY A ZÁPŮJČKY

Úvěry jsou členěny dle splatnosti na krátkodobé a dlouhodobé, kdy krátkodobé úvěry jsou splatné do 12 měsíců od data účetní závěrky. V rámci sledovaného období nedošlo k reklasifikaci dlouhodobých úvěrů do krátkodobých.

Dlouhodobé

| v tis. Kč | 30. 06. 2023 | 31. 12. 2022 |
|---|----------------|----------------|
| Úvěry a půjčky přijaté od třetích stran | 223 701 | 204 186 |
| Úvěry a půjčky přijaté od spřízněných stran | | 15 688 |
| Celkem | 223 701 | 219 874 |
| z toho krátkodobé | 61 951 | 20 415 |
| z toho dlouhodobé | 161 750 | 199 459 |

K 30. 6. 2023 eviduje Fond následující bankovní úvěry:

- bankovní úvěr přijatý od Raiffeisen bank a.s. ve výši **20 000** tis. Kč za účelem financování projektu Zábřdovice. Úroky jsou hrazeny čtvrtletně a jistina je splatná k 30. 11. 2023. Úvěr je úročen 10,51 % p. a.
- bankovní úvěr přijatý od Raiffeisen – Leasing, s.r.o. ve výši **2 264** tis. EUR (úvěrový rámec 3 700 tis. EUR) za účelem financování části kupní ceny jednotek v Praze Nuslích a financování části stavebních nákladů souvisejících s rekonstrukcí. Konečná splatnost je sjednána k 30.6.2030. Úvěr je úročen součtem sazby 1M PRIBOR + 2,685 % p. a. Úrok je kapitalizován do jistiny.
- bankovní úvěr přijatý od Raiffeisen – Leasing, s.r.o. ve výši **59 000** tis. Kč za účelem financování Projektu Rezidence pod Platany. Úroky jsou splatné měsíčně a jistina je splatná k 31. 8. 2024. Úvěr je úročen součtem sazby 1M PRIBOR + 2,60 % p. a.
- bankovní úvěr přijatý od Raiffeisen – Leasing, s.r.o. ve výši **41 600** tis. Kč za účelem financování projektu SPV Gama/Bratislavská. Úroky jsou splatné měsíčně a jistina je splatná k 31. 3. 2024. Úvěr je úročen součtem sazby 1M PRIBOR + 2,50 % p. a.
- bankovní úvěr přijatý od Raiffeisen – Leasing, s.r.o. ve výši **32 700** tis. Kč za účelem Projektu Zábřdovice/Cejl. Úroky jsou splatné měsíčně a jistina je splatná 31. 8. 2024. Úvěr je úročen součtem sazby 1M PRIBOR + 2,50 % p. a.

K 30. 6. 2023 eviduje Fond následující nebankovní úvěry:

- úvěr přijatý od SPILBERK Finco s.r.o. ve výši **15 000** tis. Kč (úvěrový rámec 20 000 tis. Kč) přijatý za účelem financování investiční činnosti. Úroky jsou hrazeny čtvrtletně a jistina je splatná 31. 12. 2025. Úvěr je úročen pevnou sazbou 9,00 % p. a.

Bankovní úvěry a úvěry představují finanční závazky a jejich účetní hodnota prezentovaná k 30. 6. 2023 se významně neodchyluje od jejich reálné hodnoty.

| v tis. Kč | Reálná hodnota k 1. 1. 2023 | Změna reálné hodnoty | Čerpání peněžní | Čerpání nepeněžní | Naběhlý úrok a poplatky | Splátky peněžní | Splátky nepeněžní | Reálná hodnota k 30. 06. 2023 |
|------------------------------|-----------------------------|----------------------|-----------------|-------------------|-------------------------|-----------------|-------------------|-------------------------------|
| Raiffeisenbank a. s. | 20 000 | - | - | - | 1 403 | -1 051 | - | 20 352 |
| Raiffeisenbank a. s. | 415 | - | - | - | 10 | -425 | - | - |
| Raiffeisen - Leasing, s.r.o. | 41 600 | - | - | - | 2 009 | -2 009 | - | 41 600 |
| Raiffeisen - Leasing, s.r.o. | 32 700 | - | - | - | 1 580 | -1 580 | - | 32 700 |
| Raiffeisen - Leasing, s.r.o. | 59 000 | - | - | - | 2 880 | -2 880 | - | 59 000 |
| Raiffeisen - Leasing, s.r.o. | 50 471 | - | - | 1 764 | 1 457 | - | - | 53 692 |
| Spilberk SPV Finco, s.r.o. | 15 688 | - | - | - | 669 | - | - | 16 357 |
| CELKEM | 219 874 | - | - | 1 764 | 10 008 | -7 945 | - | 223 701 |

8.11. 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.

| v tis. Kč | 30. 06. 2023 | 31. 12. 2022 |
|---|---------------|---------------|
| Závazky z obchodních vztahů za třetími stranami | 38 293 | 18 705 |
| Ostatní závazky za třetími stranami | 6 | 76 |
| Dohadné položky pasivní | 289 | 247 |
| Celkem závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky | 38 598 | 19 028 |
| z toho krátkodobé | 38 588 | 19 018 |
| z toho dlouhodobé | 10 | 10 |

8.12. ZÁVAZKY ZA AKCIONÁŘI

Závazky za akcionáři představují přijaté finanční prostředky investorů na základě smlouvy o úpisu investičních akcií. K vypořádání závazku dojde emisí akcií a zapsáním investora do seznamu akcionářů.

K 30. 6. 2023 Fond eviduje úpisy investičních akcií ve výši 500 tis. Kč a všechny úpisy se vztahují k prioritním investičním akciím. Dále Fond eviduje k 30. 6. 2023 žádosti o odkup investičních akcií ve výši 6 343 tis. Kč.

K 30. 6. 2023 byl zaúčtován dohad na dosud nevydané investiční akcie ve výši 94 tis. Kč, který představuje zisk na držitele dosud nevydaných investičních akcií, který by investor obdržel, kdyby již měl emitované investiční akcie.

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

Fond vydává kusové výkonnostní (VIA) a prioritní (PIA) investiční akcie za aktuální hodnotu investiční akcie vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných upisovatelem na účet Fondu zřízený pro tento účel.

Akcie fondu mají podobu listinného (VIA) nebo zaknihovaného (PIA) cenného papíru a jsou vydány ve formě na jméno. Hodnota těchto akcií je vyjádřena v českých korunách.

Investiční akcie PIA jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. Výkonnostní i prioritní akcie byly plně splaceny.

S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, nestanoví-li obecně závazný právní předpis, nebo stanovy fondu něco jiného. S investiční akcií není spojeno právo akcionáře jako společníka podílet se na jeho řízení, avšak je s ní spojeno právo akcionáře podílet se na jeho zisku a na likvidačním zůstatku při zrušení fondu s likvidací. Toto právo na podíl na zisku a na likvidačním zůstatku vzniká pouze z hospodaření fondu s majetkem, který vznikl z investiční činnosti (z fondového kapitálu, který připadá na investiční akcie).

S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet fondu.

Za účelem prezentace výpočtu fondového kapitálu z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF je zaveden „Výpočet fondového kapitálu z investiční činnosti“, který je uváděn pod Výkazem o finanční pozici, který je také základem pro výpočet hodnoty investičních akcií.

| V celých jednotkách | 30. 06. 2023 | 31.12.2022 |
|---|--------------------|--------------------|
| Hodnota investiční akcie PIA | 1,7280 | 1,6700 |
| Hodnota investiční akcie VIA | 142,9969 | 147,0606 |
| Počet investičních akcií PIA na začátku období | 124 351 851 | 118 704 208 |
| Počet emitovaných investičních akcií PIA v období | - | 10 364 073 |
| Počet odkoupených investičních akcií PIA v období | - | 4 726 430 |
| Počet investičních akcií PIA na konci období | 124 341 851 | 124 341 851 |
| Počet investičních akcií VIA na začátku období | 4 476 697 | 4 500 957 |
| Počet emitovaných investičních akcií VIA v období | - | - |
| Počet odkoupených investičních akcií VIA v období | - | 24 260 |
| Počet investičních akcií VIA na konci období | 4 476 697 | 4 476 697 |

9. KOMENTÁŘE K VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

9.1. ZISK/ZTRÁTA Z PRODEJE ZÁSOB

| v tis. Kč | 1-6/2023 | 1-6/2022 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Tržby z prodeje nemovitostí | 19 000 | 123 094 |
| Náklady na prodané nemovitosti | -21 716 | -62 173 |
| Celkem | -2 716 | 60 921 |

9.2. ZISK/ZTRÁTA Z FINANČNÍCH NÁSTROJŮ V REÁLNÉ HODNOTĚ DO ZISKU NEBO ZTRÁTY

Vzhledem k tomu, že fond oceňuje finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty, jsou oceňovací rozdíly z přecenění na reálnou hodnotu vykázány v ostatním úplném výsledku.

| v tis. Kč | 1-6/2023 | 1-6/2022 |
|---|------------|---------------|
| Zisk/ztráta z přecenění obchodních podílů | - | 25 264 |
| Zisk/ztráta z přecenění | 897 | - |
| Zisk/ztráta z přecenění pohledávek | 47 | - |
| Zisk/ztráta z přecenění dluhopisů | -1 012 | 1 080 |
| Výnosy z přijatých dividend | - | - |
| Celkem | -68 | 26 344 |

Zisk/ztráta z přecenění dluhopisů představují přecenění emitovaných dluhopisů – viz bod 8.9.

9.3. TRŽBY Z POSKYTOVANÝCH SLUŽEB

Tržby z poskytovaných služeb představují především předpis nájemného za pronájem bytů ve vlastnictví fondu. Nájem je z hlediska IFRS považován za operativní nájem.

| v tis. Kč | 1-6/2023 | 1-6/2022 |
|--|-----------|-----------|
| Tržby z poskytovaných služeb - nájemné | 93 | 91 |
| Celkem | 93 | 91 |

9.4. SPRÁVNÍ A VŠEOBECNÉ NÁKLADY

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

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

| v tis. Kč | 1-6/2023 | 1-6/2022 |
|---|--------------|--------------|
| Náklady na odměny statutárního auditu | 75 | 60 |
| z toho: | | |
| - Náklady na povinný audit účetní závěrky | 75 | 60 |
| Právní a notářské služby | 8 | 42 |
| Odměna za výkon obhospodařování | 2 130 | 2 557 |
| Služby depozitáře | 288 | 288 |
| Provize za zprostředkování | 260 | 2 396 |
| Poradenství | 241 | 170 |
| Management projektů | 1 360 | 987 |
| Náklady spojené s výstavbou | - | - |
| Ostatní správní náklady | 285 | 453 |
| Celkem | 4 647 | 6 953 |

Provize za zprostředkování představují provize za nabízení dluhopisů a za zprostředkování prodeje projektů.

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

9.5. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY A VÝNOSY

| v tis. Kč | 1-6/2023 | 1-6/2022 |
|--------------------------|------------|-------------|
| Ostatní provozní náklady | -89 | -562 |
| Ostatní provozní výnosy | 243 | 14 |
| Celkem | 154 | -548 |

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

9.6. ČISTÝ ÚROKOVÝ ZISK/ZTRÁTA

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

| v tis. Kč | 1-6/2023 | 1-6/2022 |
|---|---------------|-------------|
| Úrokové náklady – nebankovní úvěry a zápůjčky | -669 | -7 |
| Úrokové náklady – bankovní úvěry | -9 322 | -2 134 |
| Úrokové náklady – dluhopisy | -1 500 | -1 500 |
| Úrokový výnosy – úvěry a zápůjčky | 8 255 | 3 002 |
| Celkem | -3 236 | -639 |

9.7. OSTATNÍ FINANČNÍ NÁKLADY A VÝNOSY

| v tis. Kč | 1-6/2023 | 1-6/2022 |
|--------------------------|------------|-----------|
| Ostatní finanční náklady | -25 | -36 |
| Ostatní finanční výnosy | - | 112 |
| Celkem | -25 | 76 |

Ostatní finanční výnosy představují výnosy ze vstupních poplatků investorů vyplývající ze smlouvy o úpisu a statutu fondu. Ostatní finanční náklady obsahují především bankovní a úvěrové poplatky.

9.8. OSOBNÍ NÁKLADY NA ZAMĚSTNANCE

Mzdy a odměny

| v tis. Kč | 1-6/2023 | 1-6/2022 |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| Mzdové náklady | 24 | 24 |
| Sociální a zdravotní pojištění | 8 | 8 |
| Celkem | 32 | 32 |

Mzdové náklady tvoří jednorázová odměna členům výboru pro audit.

9.9. ODPIS POHLEDÁVEK

Odpis pohledávek představuje odpis pohledávky z titulu promlčení ve výši 67 tis. Kč (2022: 0 tis. Kč).

9.10. DANĚ ZE ZISKU

Daň ze zisku vykázaná ve výsledku hospodaření

| v tis. Kč | 1-6/2023 | 1-6/2022 |
|--|-----------|---------------|
| Splatná daň běžného roku zaúčtovaná do nákladů | - | -3 124 |
| Splatná daň minulého roku zaúčtovaná do nákladů | - | -27 |
| Odložená daň zaúčtovaná do nákladů v běžném roce | 43 | -192 |
| Celkem | 43 | -3 343 |

Splatná daň

Splatná daň je v roce 2022 i 2023 kalkulována z daňového zisku fondu, který je zdaňován daňovou sazbou ve výši 5 % s ohledem na statut veřejně obchodované investiční společnosti.

| v tis. Kč | 1-6/2023 | 1-6/2022 |
|--|----------|--------------|
| Zisk před zdanění dle IFRS | -10 543 | 79 260 |
| Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem | 854 | -3 820 |
| Zisk před zdaněním dle CAS | -9 689 | 75 440 |
| Úprava daňového základu – částky zvyšující VH | 67 | - |
| Úprava daňového základu – částky snižující VH | - | -12 960 |
| Daňový základ | -9 622 | 62 480 |
| Uplatněná daňová ztráta | - | - |
| Daňový základ po odečtu ztráty | - | 62 480 |
| Splatná daň z příjmů ve výši 5 % | - | 3 124 |
| Daň z příjmů | - | 3 124 |

Za sledované období fond generoval ztrátu.

Odložená daň

Odložená daň byla kalkulována z dočasných rozdílů k 30. 6. 2023 sazbou 5 % s ohledem na statut základního investičního fondu.

Níže uvedená tabulka uvádí kalkulaci odložené daně:

| | |
|---|---------------------|
| v tis. Kč | 30. 06. 2023 |
| Aktivace úroků do pořizovací hodnoty zásob | 14 043 |
| Snížení hodnoty zásob | -799 |
| Základ pro výpočet odložené daně | 13 244 |
| Odložená daňová pohledávka/závazek (-) za období 1-6/2023 | -696 |
| Odložený daňová pohledávka/závazky (-) vykázána v minulých letech | -738 |
| Odložená daň do ostatního úplného výsledku | -43 |

9.11. ZTRÁTA/ZISK NA DRŽITELE DOSUD NEVYDANÝCH INVESTIČNÍCH AKCIÍ

Ztráta/zisk na držitele dosud nevydaných investičních akcií představuje ztrátu, nebo zisk, kterou by investor obdržel, kdyby již měl emitované investiční akcie. Zisk nebo ztráta vznikají v okamžiku, kdy byl uskutečněn úpis investičních akcií a již nedošlo k emisi investičních akcií.

| | | |
|--|-----------------|-----------------|
| v tis. Kč | 1-6/2023 | 1-6/2022 |
| Zrušení ztráty/zisku z minulého období | - | 23 |
| Zisk/ztráta aktuálního období | 94 | -9 |
| Celkem | 94 | 14 |

10. OPRAVY CHYB MINULÝCH LET

Ve sledovaném období nebyly provedeny opravy chyb minulých let.

11. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

SPILBERK SPV gama s.r.o.

| Popis transakce (v tis. Kč) | Datum uzavření | Pohledávky | Závazky | Zisk vykázaný v ostatním úplném výsledku | Ztráta vykázaná v ostatním úplném výsledku |
|-----------------------------|----------------|---------------|----------|--|--|
| Smlouva o úvěru | 18.11.2021 | 19 570 | - | 759 | - |
| CELKEM | | 19 570 | - | 759 | - |

SPILBERK SPV kappa s.r.o.

| 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 33 000 tis. Kč | 17.12.2020 | 33 951 | - | 1 250 | - |
| CELKEM | | 33 951 | - | 1 250 | - |

Rezidence pod Platany, s. r. o.

| Popis transakce (v tis. Kč) | Datum uzavření | Pohledávky | Závazky | Zisk vykázaný v ostatním úplném výsledku | Ztráta vykázaná v ostatním úplném výsledku |
|---|-------------------|------------|----------|--|--|
| Smlouva o zápůjčce ve výši 270 tis. Kč (původně uzavřeno na SPILBERK SPV théta, s. r. o.) | 29. 1. 2020 | 309 | - | 8 | - |
| Smlouva o zápůjčce ve výši 30 tis. Kč (původně uzavřeno na SPILBERK SPV théta, s. r. o.) | 1. 4. 2020 | 34 | - | 1 | - |
| Smlouva o zápůjčce ve výši 20 tis. Kč (původně uzavřeno na SPILBERK SPV théta, s. r. o.) | 14. 7. 2020 | 23 | - | 1 | - |
| Smlouva o zápůjčce ve výši 30 tis. Kč | 14. 7. 2020 | 54 | - | - | - |
| CELKEM | | 420 | - | 10 | - |

SPILBERK SPV beta, s. r. o.

| 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 8 400 tis. Kč | 25.3.2021 | 6 059 | - | 211 | - |
| CELKEM | | 6 059 | - | 211 | - |

SPILBERK SPV ióta s.r.o.

| 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 220 000 tis. Kč | 23.6.2022 | 79 366 | - | 4 200 | - |
| CELKEM | | 79 366 | - | 4 200 | - |

SPILBERK Finco s.r.o.

| 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 20 000 tis. Kč | 27.6.2022 | - | 16 357 | - | 669 |
| CELKEM | | - | 16 357 | - | 669 |

SPILBERK SPV m í s.r.o.

| 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 22 000 tis. Kč | 9. 12. 2021 | 24 853 | - | 982 | - |
| CELKEM | | 24 853 | - | 982 | - |

SPILBERK SPV ŠN3, s. r. o.

| 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 20 000 tis. Kč | 2.11.2022 | 17 997 | - | 843 | - |
| CELKEM | | 17 997 | - | 843 | - |

12. ODMĚNY KLÍČOVÉHO VEDENÍ

Fond nemá žádné kmenové zaměstnance a osobní náklady prezentované ve výkazu úplného výsledku jsou důsledkem smluv o výkonu funkce výboru pro audit.

Fond byl celé účetní období obhospodařován a administrován společností AVANT investiční společnost, a. s., kdy fondu byla vyúčtována odměna ve výši 2 130 tis. Kč.

13. Řízení rizik

Činnost fondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

- tržnímu riziku (včetně úrokového rizika reálné hodnoty, úrokového rizika z peněžních toků, měnového rizika a cenového rizika),
- úvěrovému riziku,
- a riziku likvidity.

Fond je rovněž vystaven provozním rizikům, jako je např. custody riziko. Custody riziko je riziko ztráty cenných papírů držených v úschově způsobené nesolventností nebo nedbalostí custodiana. Přestože existuje vhodný právní rámec, který eliminuje riziko ztráty hodnoty cenných papírů držených custodianem, v případě jeho selhání může být schopnost fondu převádět cenné papíry dočasně snížena.

Strategie řízení rizik fondu se snaží maximalizovat výnosy odvozené z úrovně rizika, kterému je fond vystaven a snaží se minimalizovat možné nepříznivé dopady na finanční výkonnost fondu.

Řízení těchto a dalších níže popsaných rizik provádí Investiční společnost podle pravidel stanovených statutem fondu a schválených představenstvem. Statut definuje zásady pro celkové řízení rizik, jakož i písemná pravidla, týkající se specifických oblastí, jako jsou úrokové riziko, úvěrové riziko, měnové riziko, použití derivátových a nederivátových finančních nástrojů a investování nadměrné likvidity.

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti jako 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 statutem fondu přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotovuje analýzu ekonomické výhodnosti transakce. Investiční rozhodnutí přijímá Investiční společnost s předchozím stanoviskem investičního výboru. Investiční výbor se skládá ze tří členů, přičemž dva členy jsou voleny na společný návrh všech akcionářů vlastnících zakladatelské akcie Fondu a jeden člen na návrh předsedy představenstva Investiční společnosti. 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 Fondu vystaveno z důvodu aktivit obhospodařovatele při realizaci investiční strategie 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, v jejich řízení či v definici investičních limitů ve statutu Fondu.

Využitím pákového efektu a půjček může Fond zvýšit expozici fondu vůči těmto rizikům, což může také zvýšit potenciální výnosy, kterých může fond dosáhnout. Investiční společnost tyto expozice řídí současně. Fond má stanovené specifické limity pro řízení celkové potenciální expozice těchto nástrojů. Tyto limity zahrnují možnost půjčky až do maximální výše 2000 % čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s možností zpětného odkupu. Splatnost těchto půjček nesmí přesáhnout 20 let. Statutem Fondu je při poskytování úvěrů z majetku Fondu požadováno poskytnutí přiměřeného zajištění s výjimkou poskytnutí úvěru osobě, na níž má Fond účast umožňující tuto osobu ovládat. Fond využívá pákový efekt pouze tehdy, když je zajištěna daňová uznatelnost souvisejících úrokových nákladů.

Fond používá různé metody k měření a řízení různých druhů rizik, kterým je vystaven; tyto metody jsou popsány níže.

13.1.Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

Fond je v rámci skladby svého majetku vystaven zejména následujícím rizikům a jejich koncentraci:

| Typ expozice | Typ rizika | Protistrana | Hodnota | Koncentrace |
|------------------------|-------------------|---|----------------|---------------|
| Běžné účty | kreditní | Československá obchodní banka, a. s. | 1 700 | 0,15% |
| Běžné účty | kreditní | Raiffeisenbank a.s. | 9012 | 0,80% |
| Běžné účty | | Celkem | 10 712 | 0,95% |
| Obchodní podíly | tržní | Podíl alfa | 18 125 | 1,61% |
| Obchodní podíly | tržní | Podíl beta | 35 601 | 3,16% |
| Obchodní podíly | tržní | Podíl gama | 51 071 | 4,53% |
| Obchodní podíly | tržní | Podíl Spilberk B47 | 91 234 | 8,09% |
| Obchodní podíly | tržní | Podíl SPILBERK SPV pí s.r.o. | 9 | 0,00% |
| Obchodní podíly | tržní | Podíl SPILBERK SPV ró s.r.o. | 9 | 0,00% |
| Obchodní podíly | tržní | Podíl SPILBERK SPV sigma s.r.o. | 85 030 | 7,54% |
| Obchodní podíly | tržní | Podíl SPILBERK SPV tau s.r.o. | 90 122 | 7,99% |
| Obchodní podíly | tržní | Podíl SPV Delta | 160 749 | 14,25% |
| Obchodní podíly | tržní | Podíl SPV ióta | 75 507 | 6,70% |
| Obchodní podíly | tržní | Podíl SPV kappa | 244 | 0,02% |
| Obchodní podíly | tržní | Podíl SPV lambda | 3 | 0,00% |
| Obchodní podíly | tržní | Podíl SPV mí | 7 208 | 0,64% |
| Obchodní podíly | tržní | Podíl SPV ný | 3 | 0,00% |
| Obchodní podíly | tržní | Podíl SPV omikron | 3 | 0,00% |
| Obchodní podíly | tržní | Podíl ŠN3 (SUBURRA) | 2 252 | 0,20% |
| Obchodní podíly | tržní | SPV Theta - podíl Rezidence pod Platany | 82 246 | 7,29% |
| Obchodní podíly | | Celkem | 699 416 | 62,02% |
| Úvěry | kreditní, úrokové | poskytnutý úvěr Sp. gama | 19 591 | 1,74% |
| Úvěry | kreditní, úrokové | poskytnutý úvěr SPV beta Artesa | 6 059 | 0,54% |
| Úvěry | kreditní, úrokové | poskytnutý úvěr SPV IÓTA | 79 366 | 7,04% |
| Úvěry | kreditní, úrokové | poskytnutý úvěr SPV Kappa | 33 951 | 3,01% |
| Úvěry | kreditní, úrokové | poskytnutý úvěr SPV MÍ | 24 853 | 2,20% |
| Úvěry | kreditní, úrokové | poskytnutý úvěr SPV ŠN3 | 17 997 | 1,60% |
| Úvěry | kreditní, úrokové | zápůjčka Rezidence pod Platany | 420 | 0,04% |

| Úvěry | | Celkem | 182 237 | 16,16% |
|----------------------------------|----------|---------|------------------|----------------|
| Zásoby (nemovitosti) | tržní | zásoby | 231 427 | 20,52% |
| Obchodní a jiné pohledávky | kreditní | ostatní | 3 799 | 0,34% |
| Náklady a příjmy příštích období | - | - | 105 | 0,01% |
| Celkový součet | | | 1 127 696 | 100,00% |

Fond sdružuje jednotlivá aktiva podle typu investice (např. běžné účty, akcie, dluhopisy, obchodní podíly, poskytnuté úvěry, nemovitosti, obchodní pohledávky a ostatní) do rizikových skupin, pro které jsou charakteristická určitá rizika, jejichž koncentraci fond vyčísľuje jako podíl součtu účetní hodnoty všech aktiv patřících do dané skupiny na celkové sumě aktiv fondu.

13.2. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku fondu

13.2.1. Tržní riziko (stupeň vystavení fondu riziku: střední)

Tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v majetku fondu, změn tržních podmínek způsobujících změny hodnoty nebo ocenění některých aktiv či investičních nástrojů v majetku fondu. Fond může u svých obchodních a investičních aktivit v důsledku výkyvů na finančních trzích a zvýšené volatility utrpět značné ekonomické ztráty.

Analýza citlivosti

| tis. Kč | Hodnota * parametr | Ztráta | Vlastní kapitál/ČAI |
|-------------------------------|-----------------------|---------|---------------------|
| riziko ceny obchodních podílů | 699 416 * 15 % | 104 912 | 0 |
| riziko ceny nemovitostí | 231 427 * 15 % | 34 714 | 0 |
| úrokové riziko úvěrů | 182 237 * 1 % | 1 822 | 0 |

Analýza citlivosti zobrazuje potenciální vliv změny tržních podmínek na hodnoty obhospodařovaného majetku a dopad na výkazy zisku a ztráty a hodnotu vlastního kapitálu.

Hodnota (majetku) znamená expozici podléhající tržnímu riziku a ukazuje míru kvantitativního dopadu.

Parametr je odhad potenciální roční změny na trhu a ukazuje míru potenciálního kvalitativního dopadu.

hodnota * parametr = potenciální dopad tržního rizika

riziko ceny obchodních podílů – parametr je vyjádřený v % a znamená přecenění směrem dolů

riziko ceny nemovitostí – parametr je vyjádřený v % a znamená přecenění směrem dolů

úrokové riziko úvěrů – parametr je vyjádřený v % a znamená vliv posunu ceny směrem dolů

13.2.2. Riziko likvidity (stupeň vystavení fondu riziku: nízký)

Riziko nedostatečné likvidity aktiv spočívajícího v tom, že není zaručeno včasné a přiměřené zpeněžení dostatečného množství aktiv určených k prodeji. V případě potřeby promptní přeměny aktiv v majetku fondu nebo Nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku fondu, 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 omezováno diverzifikací jednotlivých investic v rámci Statutem vymezeného způsobu investování a stanovením minimálního zůstatku peněžních prostředků v majetku fondu.

Zbývající splatnost nederivátových finančních závazků fondu (v tis. Kč):

| tis. Kč | Vážený průměr efektivní úrokové sazby | Do 1 roku | Nad 1 až 5 let | Nad 5 let | Celkem |
|---|---------------------------------------|----------------|----------------|-----------|------------------|
| Emitované dluhopisy | 6 | 51 717 | 0 | 0 | 51 717 |
| Přijaté úvěry a zápůjčky | - | 61 951 | 16 773 | 0 | 78 724 |
| Závazky vůči bankám | - | 0 | 144 977 | 0 | 144 977 |
| Odložený daňový závazek | - | 0 | 696 | 0 | 696 |
| Obchodní a jiné závazky | - | 41 236 | 0 | 0 | 41 236 |
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup | - | 0 | 810 246 | 0 | 810 246 |
| Celkem k 30. červnu | | 154 904 | 972 692 | 0 | 1 127 596 |

Fond je schopen dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. Pro tyto účely se fond snaží udržovat dostatečný objem peněz a peněžních ekvivalentů, řídit splatnost závazků se splatností pohledávek. Minimální objem likvidních prostředků, které Fond musí udržovat na svých bankovních účtech je zakotven ve Statutu fondu.

13.2.3. Riziko nižší likvidity nemovitého majetku (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko spojené s možností nižší likvidity Nemovitosti nabyté za účelem jejího dalšího prodeje. Do Fondu nebo Nemovitostních společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, 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 Fondu bude muset být Nemovitost z majetku Fondu prodána. Nemovitosti jsou obecně méně likvidním druhem majetku. V konkrétním případě se může být obtížné 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 Fondu oceňována. To se projeví ve snížení hodnoty majetku Fondu.

Vzhledem k současné situaci na trhu realit v České republice lze konstatovat, že riziko nižší likvidity jsou vystaveny pouze nemovitosti specifického účelu nebo nemovitosti umístěné ve specifických lokalitách.

13.2.4. Riziko spojené s investicemi do nemovitostí (stupeň vystavení fondu riziku: nízký)

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 Fond do svého majetku přímo či prostřednictvím nemovitostní společnosti nemovitosti (konkrétně stavby) výstavbou, existuje riziko jejich vadného příp. pozdního zhotovení, v důsledku čehož může Fondu vzniknout škoda. Vzhledem k povaze majetku existuje rovněž riziko zničení takového aktiva, ať již v důsledku jednání třetí osoby či v důsledku vyšší moci.

13.2.5. Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu (stupeň vystavení fondu riziku: nízký)

Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu Fondu nebo nemovitostní společnost, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu. V důsledku živelní události, např. povodně, záplav, výbuchu plynu nebo požáru, může dojít ke vzniku škody na nemovitosti v majetku Fondu nebo nemovitostní společnosti, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu. To se negativně promítne na hodnotě majetku Fondu. Toto riziko je ze strany Fondem standardně ošetřováno prostřednictvím pojištění nemovitostí proti živelným pohromám.

13.2.6. Úvěrové riziko (stupeň vystavení fondu riziku: střední)

Riziko vzniku ztráty Fondu v případě, kdy protistrana nebude schopna dostát svým závazkům, tj. splatit své dluhy, vyplatit náležitosti aktiv, které vydala a dodržet smlouvy (poskytnout služby nebo jiná plnění), ke kterým se zavázala.

Úvěrové riziko fondu plyne zejména:

- z úvěrů a zápůjček poskytnutých fondem;
- z pohledávek postoupených na fond;
- z obchodních pohledávek;
- peněžních prostředků uložených u bank.

Úvěrové riziko z úvěrů a zápůjček poskytnutých fondem a z pohledávek postoupených na fond je snižováno prověřováním dlužníků v rámci zpracování analýzy ekonomické výhodnosti transakce oddělením řízení rizik Investiční společnosti jako obhospodařovatele fondu a přebíráním externího ratingu dlužníků stanovených společnostmi Czech Credit Bureau, a.s.

Informace, které Investiční společnost jako obhospodařovatel fondu využívá k řízení úvěrových rizik, mohou být nepřesné a neúplné. I když Investiční společnost vyhodnocuje úvěrové expozice fondu, které považuje z pohledu úvěrového rizika za důležité, může se stát, že riziko úpadku dlužníka může vzniknout v důsledku událostí nebo okolností, které lze těžce předvídat a odhalit (například podvody). Investiční společnosti může také selhat při získávání informací nezbytných pro vyhodnocení úvěrového a obchodního rizika protistrany.

Výše jistiny úvěrů poskytnutých jednomu dlužníkovi by neměla překročit 35% hodnoty aktiv fondu.

Účetní hodnota finančních aktiv oceněných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty představuje nejlepší odhad maximální expozice Fondu vůči úvěrovému riziku.

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

| tis. Kč | Úvěry | Pohledávky | Běžné účty | Ostatní | Celkem |
|----------------------------|----------------|------------|---------------|--------------|----------------|
| Standardní | 182 237 | 0 | 10 712 | 3 799 | 196 748 |
| Po splatnosti | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Přesmlouvané | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ztrátové | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Celkem k 30. červnu | 182 237 | 0 | 10 712 | 3 799 | 196 748 |

Stav obchodních pohledávek fondu je průběžně sledován a posuzován dle doby splatnosti.

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy zejména u Československé obchodní banky, a.s., a Raiffeisenbank a.s., které jsou regulovaným bankovním subjektem pod dohledem ČNB. Riziko ztráty peněžních prostředků je tak zanedbatelné.

13.2.7. Riziko selhání společnosti, ve které má fond účast (stupeň vystavení fondu riziku: střední)

Riziko spojené s možností selhání společnosti, ve které má fond 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.

13.2.8. Riziko selhání Nemovitostní společnosti, ve které má fond účast (stupeň vystavení fondu riziku: střední)

Rizika spojená s možností selhání Nemovitostní společnosti, Účasti, na které tvoří součást majetku Fondu. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní hodnoty účasti v Nemovitostní společnosti či jejímu úplnému znehodnocení (úpadek Nemovitostní společnosti), resp. nemožnosti jejího prodeje.

13.2.9. Měnové riziko (stupeň vystavení fondu riziku: nízký)

Měnové spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond může držet investice i v jiných měnách, než je jeho referenční měna a jejich hodnota tedy může stoupat nebo

klesat v důsledku změn měnových kurzů. Nepříznivé pohyby měnových kurzů mohou mít za následek ztrátu kapitálu.

Měnové riziko je spojeno s cizoměnovými transakcemi a z nich plynoucími cizoměnovými zůstatky. Funkční měnou fondu je CZK a je-li uskutečněna transakce denominována v jiné měně, je přepočítána, stejně tak jsou přepočítávány zůstatky pohledávek a závazků, které z transakce plynou. Důsledkem je vznik kurzových rozdílů s vlivem na celkový výsledek hospodaření (kurzový zisk/ztráta).

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva Fondu k 30. 6. 2023 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

| tis. Kč | v CZK | Celkem |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Peníze | 10 712 | 10 712 |
| Finanční investice | 699 416 | 699 416 |
| Poskytnuté úvěry a zápůjčky | 182 237 | 182 237 |
| Zásoby | 231 427 | 231 427 |
| Obchodní a jiné pohledávky | 3 799 | 3 799 |
| Náklady a příjmy příštích období | 105 | 105 |
| Celkem k 30. červnu | 1 127 696 | 1 127 696 |

Následující tabulka zobrazuje finanční závazky fondu k 30. 6. 2023 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

| tis. Kč | v CZK | Celkem |
|---|------------------|------------------|
| Emitované dluhopisy | 51 717 | 51 717 |
| Přijaté úvěry a zápůjčky | 78 724 | 78 724 |
| Závazky vůči bankám | 144 977 | 144 977 |
| Odložený daňový závazek | 696 | 696 |
| Obchodní a jiné závazky | 41 236 | 41 236 |
| Vlastní kapitál | 100 | 100 |
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup | 810 246 | 810 246 |
| Celkem k 30. červnu | 1 127 696 | 1 127 696 |

Expozice fondu na měnové riziko je nulová.

13.2.10. Úrokové riziko (stupeň vystavení fondu riziku: nízký)

Fond je vystaven úrokovému riziku. Úrokové riziko spočívá ve fluktuaci čistého úrokového výnosu a hodnoty finančního aktiva v důsledku pohybu tržních úrokových měr. Fond se vystavuje účinkům kolísání převládající úrovně tržních úrokových sazeb na reálnou hodnotu finančních aktiv a peněžních toků.

Manažer Fondu v souladu se statutem Fondu pravidelně monitoruje celkovou úrokovou citlivost Fondu.

13.2.11. Riziko koncentrace (stupeň vystavení fondu riziku: střední)

Koncentrace pozic může Fond vystavit ztrátám, a to i navzdory tomu, že ekonomické a tržní podmínky mohou být v daném oboru nebo odvětví všeobecně příznivé. Podle oborového členění má fond významnou **majetkovou/úvěrovou** expozici vůči klientům v sektoru **nemovitostí**.

13.2.12. Riziko zvolené skladby majetku fondu (stupeň vystavení fondu riziku: nízký)

Riziko zvolené skladby majetku Fondu spočívající v tom, že i přes maximální snahu o bezpečné obhospodařování a diverzifikaci majetku fondu může Obhospodařovatelem zvolená skladba majetku vést k větší ztrátě hodnoty nebo menšímu růstu hodnoty majetku fondu ve srovnání s jinými investičními zařízeními s obdobnými investičními cíli. Současně, zejména potom v počátku existence fondu, mohou jednotlivá aktiva fondu představovat značný podíl na celkovém majetku fondu, a tak nepříznivý vývoj ceny jednotlivého aktiva může mít významný dopad na vývoj hodnoty investice ve fondu.

13.2.13. Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení fondu riziku: nízký)

Rizika spojená s refinancováním úvěrů přijatých na účet fondu nebo Nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, spočívají v tom, že fond nebo příslušná společnost může čelit riziku, že nebude schopen refinancovat své dluhy dalším financováním (ať již ve formě úvěru, či jinak) či refinancovat za podmínek stejných či lepších, než jsou stávající, případně refinancovat prodejem aktiv.

13.2.14. Riziko nadměrného využívání pákového efektu fondem (stupeň vystavení fondu riziku: nízký)

Riziko nadměrného využívání pákového efektu je riziko spojené s využitím cizího kapitálu pro dosahování investičních cílů fondu a spočívá v zesíleném vlivu vývoje tržních cen aktiv v majetku fondu na hodnotu Investičních akcií a potenciálně tak umožňuje dosáhnout vyššího zisku, ale také vyšší ztráty. Riziko je ošetřeno stanovením maximální hodnoty pákového efektu, který fond může využívat ve statutu fondu.

13.2.15. Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení fondu riziku: nízký)

Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty v majetku fondu znalcem, kdy v důsledku chybného ocenění majetkové hodnoty v majetku fondu může dojít k poklesu hodnoty majetku fondu po prodeji takové majetkové hodnoty. Riziko je ošetřeno tak, že Fond k ocenění svých majetkových hodnot využívá certifikované odhadce.

13.2.16. Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení fondu riziku: nízký)

Riziko jiných právních vad spočívající v tom, že hodnota majetku fondu se může snížit v důsledku právních vad aktiv nabytých do majetku fondu nebo Nemovitostních společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, tedy například v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, nájemního vztahu, resp. předkupního práva. Riziko je ošetřeno tak, že Fond před každým nabytím majetkových hodnot provádí právní due diligence zamýšlené investice.

13.2.17. Operační riziko (stupeň vystavení fondu riziku: nízký)

Důsledkem provozního rizika může být ztráta vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí a rizika ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, které může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo jiném opatrování majetek Fondu nebo Investiční akcie.

Fond čelí množství provozních rizik, včetně rizika vyplývajícího ze závislosti na informačních technologiích a telekomunikační infrastruktuře. Fond je závislý na finančních, účetních a jiných systémech zpracování dat, které jsou komplexní a sofistikované a jejichž činnost může být negativně ovlivněna řadou problémů, jako je nefunkčnost hardwaru nebo softwaru, fyzické zničení důležitých IT systémů, útoky počítačových hackerů, počítačových virů, teroristické útoky, a jiné. Fond tak může utrpět významné finanční ztráty, nesplnění dluhů vůči klientům, regulačním zásahům a poškození reputace. Skupina je vystavena provoznímu riziku, které může vzniknout v důsledku chyby při realizaci, confirmaci nebo vyrovnání transakcí. Podobné riziko může vzniknout u transakcí, které nebyly řádně zaznamenány nebo vyúčtovány; regulatorní požadavky v této oblasti se zvýšily a očekává se jejich další růst.

Fond může utrpět ztráty v důsledku pochybení zaměstnance Investiční společnosti jako obhospodařovatele fondu či člena orgánů fondu. Podnikání fondu je vystaveno riziku nedodržení stanovených zásad a pravidel nebo pochybení, nedbalosti nebo podvodů zaměstnanců Investiční společnosti či členů orgánů fondu. Tyto kroky by mohly vést k právním sankcím, vážnému poškození dobrého jména nebo k finančním škodám. Ne vždy je možné pochybením předcházet a opatření, která fond a Investiční společnost přijímá za účelem prevence a odhalování této činnosti, nemusí být vždy efektivní.

13.2.18. Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení fondu riziku: střední)

Potenciální střet zájmů mezi držiteli investičních akcií Podfondu a zakladateli Podfondu. V budoucnosti nelze vyloučit změny strategie Podfondu tak, že některý ze zakladatelů začne podnikat kroky (fúze, transakce, akvizice, rozdělení zisku, prodej aktiv atd.), které mohou být vedeny s ohledem na prospěch zakladatele jako takového spíše než ve prospěch Podfondu. Takové změny mohou mít negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Podfondu, jeho podnikatelskou činnost a hodnotu investičních akcií. AVANT IS má nastaveny postupy pro identifikaci a řízení střetu zájmů čímž se potenciální riziko minimalizuje.

13.2.19. Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení fondu riziku: nízký)

Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace související s pořízením, vlastnictvím a pronájmem majetkových hodnot ve vlastnictví fondu nebo Nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku fondu, zejména zavedení či zvýšení daní, srážek, poplatků či omezení ze strany příslušných orgánů veřejné správy.

13.2.20. Riziko vypořádání (stupeň vystavení fondu riziku: nízký)

Riziko vypořádání spočívající v tom, že transakce s majetkem fondu nebo Nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku fondu, může být zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým povinnostem a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu.

13.2.21. Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení fondu riziku: nízký)

Riziko ztráty svěřeného majetku spočívající v tom, že je majetek fondu v úschově a existuje tedy riziko ztráty majetku fondu svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, která může být zapříčiněna insolventností, nedbalostí nebo úmyslným jednáním osoby, která má majetek fondu v úschově nebo jiném opatrování.

13.2.22. Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení fondu riziku: nízký)

Rozsah kontroly fondu 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.

13.2.23. Riziko zrušení fondu (stupeň vystavení fondu riziku: nízký)

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

- a) průměrná výše fondového kapitálu tohoto fondu za posledních 6 měsíců nedosahuje 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.

Dále může být Fond zrušen například z důvodu žádosti o výmaz fondu ze seznamu investičních fondů s právní osobností, zrušení fondu s likvidací, rozhodnutí soudu, rozhodnutí o přeměně apod. Fond může být zrušen i z jiných než zákonem stanovených důvodů. Fond může být zrušen například i z důvodů ekonomických a restrukturalizačních (zejména v případě hospodářských problémů fondu).

13.2.24. Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení fondu riziku: nízký)

Riziko, že ČNB odejme povolení k činnosti Obhospodařovateli, jestliže bylo vydáno rozhodnutí o jeho úpadku nebo jestliže byl insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek Obhospodařovatele nebude postačovat k úhradě nákladů insolvenčního řízení;

13.2.25. Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení fondu riziku: nízký)

Fond není účastníkem soudních sporů.

13.2.26. Rizika spojená s finančními deriváty (stupeň vystavení fondu riziku: nízký)

Rizika spojená s jednotlivými typy derivátů, která mají být nabývána na účet fondu, kterými jsou v zásadě rizika tržní, a to zvláště měnová či úroková podle podkladového aktiva derivátu. V případě finančních derivátů, které nejsou obchodovány na evropských regulovaných trzích, může být fond navíc vystaven úvěrovému riziku protistrany a vypořádacímu riziku. Ačkoli počáteční investice do finančního derivátu může být malá (anebo žádná), může i nepatrná změna tržních podmínek vyvolat podstatné snížení či zvýšení tržní hodnoty finančního derivátu (tzv. pákový efekt) a značný nepoměr mezi výší plnění jednotlivých smluvních stran v rámci uzavřeného finančního derivátu;

13.2.27. Riziko spojené s repo obchody (stupeň vystavení fondu riziku: nízký)

Riziko spojené s repo obchody, spočívající především v riziku protistrany, tj. riziku, že vypořádání neproběhne tak, jak se předpokládalo, z důvodu, že protistrana nezaplatí nebo nedodá investiční nástroje ve stanovené lhůtě, nebo riziku, že emitent nebo protistrana nedodrží svůj závazek, a riziku spojeným s nepříznivým vývojem podkladového majetku.

13.2.28. Riziko odlišného daňového režimu (stupeň vystavení fondu riziku: nízký)

Riziko odlišného daňového režim spočívající v tom, že čisté výnosy investic jednotlivých Investorů se mohou lišit v závislosti na státu daňové rezidence konkrétního Investora a s tím spojenou aplikací rozdílných daňových předpisů a mezinárodních smluv ve státech daňové rezidence Investora a fondu;

13.2.29. Ostatní identifikovaná rizika:

Mezi další identifikovaná rizika patří:

- Riziko nestálé aktuální hodnoty Investičních akcií v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Fondu;
- Riziko odchylky aktuální hodnoty Investičních akcií od likvidační hodnoty otevřené pozice Investora na fondu v důsledku aplikace dodatečných srážek a poplatků při odkupu Investičních akcií;
- Riziko pozastavení odkupu Investičních akcií spočívající v tom, že Obhospodařovatel je za určitých podmínek oprávněn pozastavit odkupování Investičních akcií, což může způsobit změnu aktuální hodnoty Investičních akcií, za kterou budou žádosti o odkoupení vypořádány, a pozdější vypořádání odkupů;
- Riziko vztahující se k odpovědnost vůči třetím osobám, zejména povinnosti k náhradě škody způsobené případným porušením zákonné nebo smluvní povinnosti ze strany fondu. Toto riziko se může projevit negativně na hodnotě majetku Fondu tím, že náhrada škody bude plněna z majetku fondu, nebo tím, že povinná osoba povinnost k náhradě škody, která má být plněna ve prospěch fondu, nesplní;
- Rizika spojená s povinností prodat majetkovou hodnotu v fondu z důvodů nesplnění podmínek spojených s jejím držením plynoucí z právního předpisu nebo ze Statutu;
- Riziko spojené s tím, že statutární orgán může kdykoliv se souhlasem kontrolního orgánu rozhodnout o zrušení fondu a Investor nebude držet investici ve fondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu;
- Riziko spojené s tím, že následkem toho, že budou všechny Investiční akcie odkoupeny, nakoupeny nebo odprodány, Investor nebude držet investici ve fondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu. Statut tímto výslovně upozorňuje, že neexistuje a není poskytována žádná záruka fondu anebo Obhospodařovatele ohledně možnosti setrvání akcionáře ve fondu;
- Riziko zdanění plynoucí z toho, že Investor může být povinen zaplatit daně nebo jiné povinné platby či poplatky v souladu s právem a zvyklostmi České republiky nebo státu, jehož je daňovým rezidentem, nebo jiného v dané situaci relevantního státu, který sníží čistý výnos jeho investice;
- Riziko poplatků a srážek vyplývajících z toho, že případné poplatky a srážky uplatňované vůči Investorovi mohou ve svém důsledku snížit čistý výnos jeho investice;

- Riziko porušování smluvních povinností spočívající v tom, že v případě, že Investor poruší smluvně převzatou povinnost, může být vůči němu postupováno tak, že v důsledku toho dojde ke snížení čistého výnosu jeho investice nebo se takový postup projeví v jeho majetkové sféře. Například Investorovi, který nesdělil příslušné údaje ohledně své daňové rezidence, může být na protiplnění, které mu má být vyplaceno, aplikována zvláštní daňová sazba.
- Riziko týkající se udržitelnosti spočívající v události nebo situaci v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Tato rizika jsou Obhospodařovatelem zohledňována v souladu se zveřejněnou politikou začleňování rizik do procesů investičního rozhodování.

14. PODMÍNĚNÁ AKTIVA A PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

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

15. UDÁLOSTI PO ROZVAHOVÉM DNI

Po datu mezitímní účetní závěrky nedošlo k významným následným událostem.

V Praze dne 30.9.2023



JUDr. Petr Krátký
zmocněný zástupce člena představenstva společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.

5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu

V dalším průběhu aktuálního účetního období bude Fond dále realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu formou selekce titulů vhodných k investování a aktivního řízení portfolia Fondu nákupem developerských projektů, především v oblasti Brna, spravovat současné portfolio a disponibilní výnosy z větší části bude dále reinvestovat.

Fond nadále bude pokračovat v rozvoji development solárních elektráren.

Fond nadále plánuje upisovat primárně prioritní investiční akcie, které budou veřejně obchodovány. V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2023 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k Fondu.

V průběhu aktuálního účetního období přetrvává riziko dopadů konfliktu na Ukrajině, jeho případné další eskalace či rozšíření do jiné oblasti, kde rizikem je především dopad na dostupnost a ceny surovin a energií, případně celosvětový obchod. Byť byly od počátku konfliktu postupně nalezeny náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity a teplá zima přelomu let 2022 a 2023 zejména v Evropě pomohla, jedná se o alternativy dražší a s potencionálně nedostatečnou dostupností potřebného množství (omezení a vyšší nákladnost produkce, přepravy či skladování) i pro zimu přelomu let 2023 a 2024, zejména při výskytu kumulace poptávky, např. z důvodu nadprůměrně chladné zimy. Dopad na Fond by byl zejména kvůli možnému zvýšení inflace, úrokových sazeb a v neposlední řadě i pokles spotřebitelských útrat a investic osob a firem s následným významným omezením ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky (včetně průmyslu a stavebnictví), nízkým objemem nových hypoték a souvisejícím prodejem a výstavbou bytů, poklesem HDP a zhoršením ziskovosti firem. Rizikem je také růst defaultů a růst kreditních přírážek s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu. Tento negativní dopad bude vyvažován postupně odeznívajícími výpadky dodavatelsko-odběratelských řetězců po období uzávěr kvůli COVID-19 a očekávaným poklesem inflace s následným poklesem úrokových sazeb národních bank; zlepšení však může být pomalejší, než je předpokládáno. Pozitivně z pohledu HDP také působí silný trh práce, byť se současně jedná o proinflační faktor.

Dalším rizikem, jemuž Fond čelí, je operační riziko, které bývá často spojeno s dynamickým růstem společností. Vzhledem k rychlému růstu Fondu je považováno toto riziko za reálné, a proto AVANT IS nastavuje opatření pro jeho předcházení.

Z pohledu očekávaných podnikatelských rizik a nejistot Fondu pro následující období může být rizikem potřeba likvidity na straně jeho majetkových účastí, kterou je Fond připraven kryt vlastním kapitálem, případně emisí dalších investičních akcií, případně i externím financováním.

Vzhledem však k tomu, že Fond cílí zejména na malometrážní byty na území Brna převážně investičního charakteru, neočekáváme i v případě negativního vývoje na trhu cen nemovitostí, že bude vliv na Fond významný. Pokud se nebude dařit některou z bytových jednotek prodat, bude ji Fond pronajímat a bude inkasovat výnosy z pronájmu. Z důvodu toho, že Fond do budoucna hodlá používat ve větším rozsahu cizích zdrojů, mohl by takový vývoj vyústit ve výrazný pokles hodnoty investiční akcie.

Ke dni vyhotovení Pololetní finanční zprávy existuje značná míra nejistoty ohledně efektu těchto předpokladů a rizik na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází k vývoji. Nelze proto s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedených rizik na reálnou hodnotu majetku a dluhů Podfondu.

6. 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 člena představenstva společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.
Dne: 30.9.2023

Podpis:

