



# Výroční finanční zpráva fondu

SPILBERK investiční fond SICAV, a.s.  
za období od 01.01.2024 do 31.12.2024

## Obsah

Použité zkratky .....	5
<b>1. Základní údaje o Fondu .....</b>	<b>7</b>
a) Základní kapitál Fondu .....	7
b) Údaje o cenných papírech .....	7
<b>2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období .....</b>	<b>9</b>
a) Přehled investiční činnosti .....	9
b) Finanční přehled .....	20
c) Přehled portfolia .....	21
d) Významné majetkové účasti .....	21
e) Přehled výsledků Fondu .....	25
f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů .....	26
g) Zdroje kapitálu .....	27
h) Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088) a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF) .....	28
i) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP) .....	28
<b>3. Výroční zpráva .....</b>	<b>32</b>
a) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ) .....	32
b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ) .....	32
c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ) .....	34
d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ) .....	34
e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ) .....	35
f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ) .....	35
g) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF) .....	35
h) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP) .....	35
i) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP) .....	36
j) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP) .....	36
k) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP) .....	36
l) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP) .....	36

m)	Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP) .....	36
n)	Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP) .....	36
o)	Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP) .....	37
p)	Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF) .....	37
q)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF) .....	38
r)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF) .....	38
<b>4.</b>	<b>Výkaz o řízení a správě Fondu .....</b>	<b>39</b>
a)	Informace o kodexech řízení a správy Fondu (§ 118 odst. 4 písm. a) až c) ZPKT) .....	39
b)	Popis hlavních parametrů systémů vnitřní kontroly a řízení rizik ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT) .....	39
c)	Popis práv spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT) .....	40
d)	Popis složení a postupů rozhodování vedoucího orgánu Fondu a jeho výborů, jsou-li zřízeny (§ 118 odst. 4 písm. f) ZPKT) .....	41
e)	Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu (§ 118 odst. 4 písm. g) ZPKT) .....	43
f)	Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. h) až i) ZPKT) .....	43
g)	Struktura vlastního kapitálu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT) .....	43
h)	Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT) .....	44
i)	Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT) .....	44
j)	Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT) .....	44
k)	Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT) .....	45
l)	Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představující podíl na Fondu, které mohou mít za následek ztižení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou Fondu známy (§ 118 odst. 5 písm. f) ZPKT) .....	45
m)	Zvláštní pravidla určujících volbu a odvolání členů řídicího orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT) .....	45
n)	Zvláštní působnost řídicího orgánu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT) .....	45
o)	Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnání podle zákona o obchodních korporacích Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývající (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT) .....	46

p) Smlouvy mezi Fondem a členy jeho řídicího orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí (§ 118 odst. 5 písm. j) ZPKT)	46
q) Systém kontroly programu, na jehož základě členové řídicího orgánu nebo zaměstnanci Fondu nabývají účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim, pokud tato práva sami nevykonávají (§ 118 odst. 5 písm. k) ZPKT)	46
r) Alternativní výkonnostní ukazatele	46
<b>5. Prohlášení oprávněných osob Fondu</b>	<b>47</b>
<b>6. Přílohy</b>	<b>48</b>
Příloha č. 1 – Zpráva auditora	
Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem	
Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období	
Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)	

Neoficiální verze

## 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 SICAV, a.s., IČO: 051 94 148, se sídlem Trnitá 500/9, Trnitá, 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 (blíže viz <a href="https://www.gleif.org/en">https://www.gleif.org/en</a> a <a href="https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei">https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei</a> )
Nařízení o prospektu	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Nařízení o zneužití trhu	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu 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
Výroční zpráva	Tato výroční zpráva
Účetní období	Období od 01.01.2024 do 31.12.2024
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

Účetní závěrka byla sestavena v souladu se standardem IAS 1. Sestavování a zveřejňování účetní závěrky 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 výkazu o finanční pozici, výkazu výsledku o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu, výkazu změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup a výkazu peněžních toků je období končící posledním dnem účetního období předcházejícího Účetnímu období.

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

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

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.

Neoficiální verze

## 1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	SPILBERK investiční fond SICAV, a.s.
Sídlo	Trnitá 500/9, Trnitá, 602 00 Brno
IČO	051 94 148
LEI	315700AKR2M5RKLX8220
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. B 8491
Vznik Fondu	26.06.2016
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:	1 276 895 733 Kč (k poslednímu dni Účetního období)
	z toho neinvestiční fondový kapitál: 100 000 Kč
	(z toho 100 000 Kč zapisovaný základní kapitál)
	z toho Investiční fondový kapitál: 1 276 795 733 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 ke konci Účetního období	100 000 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

## Výkonnostní investiční akcie („VIA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	jsou plně splacené, volně převoditelné a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008051901
Počet akcií ke konci Účetního období	4 476 697 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

## Prioritní investiční akcie („PIA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	od 19.02.2018 jsou veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením SPILBERK IFPZK
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008042645
Počet akcií ke konci Účetního období	124 297 427 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	14 615 202 ks v objemu 26 745 tis. Kč
Odkoupené	5 556 816 ks v objemu 10 148 tis. Kč



## 2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období

(ust. § 34 odst. 2 písm. a) ZISIF)

### 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 Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 0 tis. Kč před zdaněním. Ostatní jmění spočívá v držení zapisovaného základního kapitálu.

Předmětem podnikatelské činnosti Fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. V průběhu Účetního období Fond vykonával běžné činnosti v souladu se svým statutem. Investiční strategie Fondu je zaměřená zejména realizaci developerských projektů na brněnském trhu nemovitostí, který je po Praze druhým největším trhem v České republice. Kromě nově vznikajících a rozšiřujících se průmyslových zón podporuje poptávku realit na brněnském trhu také existence více než desítky univerzit s celou řadou fakult, na nichž studuje několik desítek tisíc studentů. Současně se však Fond zaměřuje i na pražský trh, kde již realizuje první bytový projekt. Současně také Fond své zájmy orientuje na oblasti ESG, kdy realizuje významnou investici do fotovoltaiky. Nově Fond také svou investiční pozornost zaměřil na oblast developmentu retail parků, kdy primárním cílem je vybudování stabilního výnosu portfolia retail parků.

Fond v podobě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem, jehož investiční akcie jsou veřejně obchodovatelné, představuje vhodný nástroj pro shromažďování finančních prostředků od třetích osob, a to prostřednictvím jednorázového veřejného úpisu investičních akcií na regulovaném trhu nebo kontinuálním úpisem investičních akcií u samotného fondu. Právo akcionářů na odkup investičních akcií v určitých termínech a splatnostech ze zdrojů Fondu však představuje u investic do majetkových účastí v kapitálových obchodních společnostech, které jsou obvykle realizovány s delším investičním horizontem, a tudíž nejsou rychle likvidní, potenciální riziko nedostatečné likvidity Fondu, pokud právo na odkup využije větší akcionář nebo větší skupina akcionářů v jednom okamžiku. Stanovy a statut sice lze upravit tak, aby využití práva na odkup bylo časově a finančně motivováno k dodržení delšího investičního horizontu (např. obdobím bez odkupu na 5 let, splatností odkupu do 2 let a výstupními srážkami), ale na druhou stranu, takto nastavená investiční akcie by nemusela být dostatečně atraktivní pro potenciální investory.

Fond jako emitent investičních akcií proto procesuje veřejnou obchodovatelnost jím emitovaných cenných papírů coby alternativního způsobu získání likvidity pro akcionáře, které by nezatěžoval vlastní likviditu Fondu. Prodej investiční akcie akcionářem Fondu třetí osobě na sekundárním regulovaném trhu je z tohoto hlediska vhodným instrumentem, neboť obchodování s těmito akciemi nemá za následek zhoršení likvidity Fondu (akcionář, který prodává akcie, nevykupuje samotný Fond). Fond tedy vnímá investiční akcie jako nástroj, který splňuje požadavky obou stran – dovolí Fondu nalézt nové prostředky od dalších investorů, ale bez toho, aby zatěžoval svoji likviditu povinným odkupem akcií, přičemž na druhé straně mají noví akcionáři možnost zobchodovat své akcie v případě potřeby (např. při náhlé životní situaci nebo příležitosti a takto přeměnit svoji investici na likvidní).

## Aktuální Projekty realizované Fondem

Název projektu: **PROJEKT SVITAVSKÁ 21**

Vlastník projektu (fond / příslušné SPV): Fond

Adresa nemovitosti: Svitavská 21, č.p. 830, Brno, k.ú. Husovice

Předpokládaná realizace: 2Q/2025

Rok pořízení nemovitosti: 2016

Plocha současná (v m<sup>2</sup>): 530

Plocha budoucí (v m<sup>2</sup>): 930

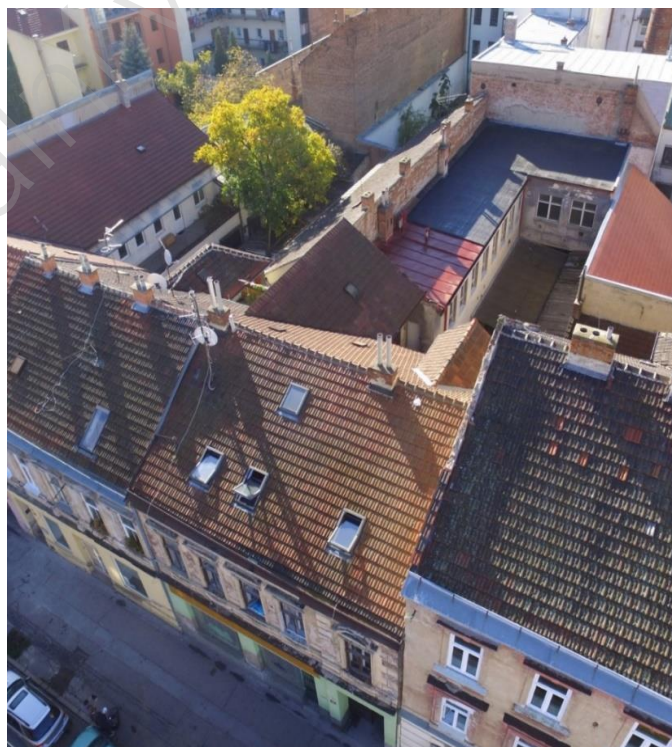
Předpokládané zhodnocení (v %): 50

Zdroje financování: vlastní zdroje fondu a úvěr od TRINITY BANK a.s.

Stav projektu k 31.12.2024: Probíhá výstavba.

**Popis projektu, výhody projektu:** Po dokončení rekonstrukce a dostavby vznikne 34 jednotek v širším centru města. Výhodou nemovitosti pro budoucí majitele a investory je klidná lokalita, dobrá dostupnost centra s dobrým dopravním spojením.

**Web:** [www.svitavska21.cz](http://www.svitavska21.cz)



Název projektu: **PROJEKT VLHKÁ 24 a Koliště 65a**

Vlastník projektu: Fond

Adresa nemovitosti: Koliště 65a, č.p.829, Brno Zábřovice

Předpokládaná realizace: 2Q/2025

Rok pořízení nemovitosti: 2019

Plocha současná (v m<sup>2</sup>): 1 000

Plocha budoucí (v m<sup>2</sup>): 3 655

Předpokládané zhodnocení (v %): 50

Zdroje financování: vlastní zdroje fondu a úvěr od Raiffeisen - Leasing s.r.o.

Stav projektu k 31.12.2024: Probíhá výstavba.



**Popis projektu, výhody projektu:** Po rekonstrukci objektu vznikne celkem 163 nových jednotek. Výhodou nemovitosti pro budoucí majitele a investory je bezprostřední blízkost historického jádra města a výborný investiční potenciál.

Název projektu: **Projekt ŠN3**

Vlastník projektu: ŠN3 s.r.o.

Adresa nemovitosti: Šujanovo náměstí 302/3, Trnitá

Předpokládaná realizace 2026

Rok pořízení nemovitosti: 2022

Plocha současná (v m<sup>2</sup>): 4 200

Plocha budoucí (v m<sup>2</sup>): 5 500

Předpokládané zhodnocení (v %): 30

Zdroje financování: Vlastní zdroje fondu a úvěr od Waldviertler Sparkasse Bank AG.

Stav projektu k 31.12.2024: Probíhají projekční práce a inženýring DOSS.



**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 CEJL 79**

Vlastník projektu (fond / příslušné SPV): fond

Adresa nemovitosti: Cejl 533/79, 602 00 Brno  
k.ú. Zábřovice

Předpokládaná realizace: 3Q/2024

Rok pořízení nemovitosti: 2019

Plocha současná (v m<sup>2</sup>): 1 200

Plocha budoucí (v m<sup>2</sup>): 2 900

Předpokládané zhodnocení (v %): 65

Zdroje financování: vlastní zdroje fondu a úvěr  
od Raiffeisen - Leasing s.r.o.

Stav projektu k 31.12.2024: Výstavba  
dokončena



**Popis projektu, výhody projektu:** Vzhledem ke 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 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.



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: 80 %

Adresa nemovitosti: Ústecký kraj

Předpokládaná realizace: 2026

Rok pořízení nemovitosti: 2022

Plocha současná (v m<sup>2</sup>): 0

Plocha budoucí (v m<sup>2</sup>): cca 120 000

Předpokládané zhodnocení (v %): 40

Zdroje financování: vlastní zdroje fondu, při výstavbě banka

Stav projektu k 31.12.2024: Získaná dotace pro první dvě etapy a pokračuje se na inženýringu a projektové dokumentaci pro stavební povolení

**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.



Název projektu: **Projekt Stará Bratislavská 35**

Vlastník projektu: SPILBERK SPV beta s.r.o.

Adresa nemovitosti: Bratislavská 35/37, č.p. 223, Brno – Zábřovice

Předpokládaná realizace: 2026

Rok pořízení nemovitosti: 2017, 2019, na dvě fáze

Plocha současná (v m<sup>2</sup>): 903 pro uliční budovu včetně dvorního křídla, 156 pro samostatně stojící dům ve dvoře, 420 nově dokoupená sousední stavba

Plocha budoucí (v m<sup>2</sup>): 3 015

Předpokládané zhodnocení (v %): 50

Zdroje financování: Vlastní zdroje fondu a úvěr od Artesa, spořitelní družstvo.

Stav projektu k 31.12.2024: Byla upravena projektová dokumentace, běží inženýring, vydáno rozhodnutí na odstranění staveb.

**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 polohou 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 ke 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.



Název projektu: **Projekt Stará Bratislavská 45 - dostavba**

Vlastník projektu: SPILBERK SPV delta s.r.o.

Adresa nemovitosti: Bratislavská 43/45, č.p. 228, Brno – Zábrdovice

Předpokládaná realizace: první část dokončena, realizace dostavby 2Q/2027

Rok pořízení nemovitosti: 2019

Plocha současná (v m<sup>2</sup>): 0

Plocha budoucí (v m<sup>2</sup>): 370

Předpokládané zhodnocení (v %): 70

Zdroje financování: Vlastní zdroje fondu a úvěr od Raiffeisen - Leasing s.r.o.

Stav projektu k 31.12.2024: Je připravována dostavba dvou NP ve středové části objektu, kde vznikne 15 nových nájemních jednotek.

**Popis projektu, výhody projektu:** 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 svou 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 pilíře fondu a jednotky budou pronajímány v režimu středně a dlouhodobých pronájmů. V rámci projektu vznikne celkem 177 vybavených jednotek a komunitní centrum v uzavřeném komplexu s možností parkování, klidovou i workout zónou.



Název projektu: **Projekt Na Bitevní pláni**

Vlastník projektu: Fond

Adresa nemovitosti: Na Bitevní Pláni 1185/40,  
140 00 Praha 4 – Nusle

Předpokládaná realizace: 2Q/2025

Rok pořízení nemovitosti: 2019

Plocha současná (v m<sup>2</sup>): 1 037

Plocha budoucí (v m<sup>2</sup>): 1 037

Předpokládané zhodnocení (v %): 70

Zdroje financování: Vlastní zdroje fondu a úvěr od Raiffeisen - Leasing s.r.o.

Stav projektu k 31.12.2024: Probíhá výstavba.



**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 pouhé 2 stanice metrem. Lokalita Pankrác není vyhledávána pouze pro bydlení, ale mnoho firem sem soustředí svá kancelářská zázemí. V pěší dostupnosti park na Vyšehradě a blízké okolí nabízí možnosti ke sportovnímu vyžití, 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 36 jednotek.



Název projektu: **Rezidence pod Platany**

Vlastník projektu: Rezidence pod Platany s.r.o.

Adresa nemovitosti: Šámalova, Brno – Zábřovice

Předpokládaná realizace: 4Q/2026

Rok pořízení nemovitosti: 2019

Plocha současná (v m<sup>2</sup>): 0

Plocha budoucí (v m<sup>2</sup>): 3 650 + 700 balkony, terasy a předzahrádky

Předpokládané zhodnocení (v %): 60

Zdroje financování: Vlastní zdroje fondu a úvěr od CREDIX a.s.

Stav projektu k 31.12.2024: Běží řízení stavebního úřadu na vydání společného povolení.

**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 109 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 nabízí jeho využití převážně k rezidenčnímu bydlení.



Název projektu: **Husovická 17**

Vlastník projektu: Fond

Adresa nemovitosti: Husovická 17, č.p. 900, Brno –  
Zábrdovice

Předpokládaná realizace 3Q/2027

Rok pořízení nemovitosti: 2019

Plocha současná (v m<sup>2</sup>): 526

Plocha budoucí (v m<sup>2</sup>): 809

Předpokládané zhodnocení (v %): 40

Zdroje financování: Vlastní zdroje fondu.

Stav projektu k 31.12.2024: Probíhají projekční práce.

**Popis projektu, výhody projektu:** Po dokončení druhé etapy akvizice, rekonstrukce a dostavby vznikne cca 22 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: **Projekt B47**

Vlastník projektu: SPILBERK B47 s.r.o.

Adresa nemovitosti: Bratislavská 47/49, Zábrdovice

Předpokládaná realizace 3Q/2027

Rok pořízení nemovitosti: 2021

Plocha současná (v m<sup>2</sup>): 0

Plocha budoucí (v m<sup>2</sup>): 14 977

Předpokládané zhodnocení (v %): 35

Zdroje financování: Vlastní zdroje fondu a úvěr od Raiffeisen - Leasing s.r.o.

Stav projektu k 31.12.2024: Běží řízení stavebního úřadu na vydání společného povolení.

**Popis projektu, výhody projektu:** 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 svou 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 především jako vysokoškolské koleje.

Název projektu: **Projekt Starý Lískovec**

Vlastník projektu: SPILBERK SPV kappa s.r.o.

Adresa nemovitosti: Starý Lískovec

Předpokládaná realizace 2Q/2027

Rok pořízení nemovitosti: 2019

Plocha současná (v m<sup>2</sup>): 0

Plocha budoucí (v m<sup>2</sup>): 5 024

Předpokládané zhodnocení (v %): 35

Zdroje financování: Vlastní zdroje fondu.

Stav projektu k 31.12.2024: Bylo získáno kladné stanovisko Odboru územního plánování a rozvoje, dále pak všech nezbytných DOSS, probíhá jednání o stanovisku primátorky a koordinace s okolními projekty.

**Popis projektu, výhody projektu:** Bude se jednat o další nemovitost pro nájemní bydlení v rámci nové marketingové značky Urbanblok. Jednotky budou pronajímány především jako vysokoškolské koleje. Výhodou nemovitosti pro budoucí nájemce je výborná dostupnost občanské vybavenosti a MHD.

## Výstupní 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 jím 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 držných 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 výtípaným dle oboru cílové společnosti. Prodejní proces bude probíhat prostřednictvím angažování 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.

## b) Finanční přehled

Ze zveřejněného výkazu Rozvaha (příloha č. 2 Výroční zprávy) lze definovat finanční pozici Fondu následujícími údaji v tis. Kč:

Ukazatel	Investiční část*)	Neinvestiční část
Dlouhodobá aktiva	1 179 941	0
Krátkodobá aktiva	951 131	100
<b>Aktiva celkem</b>	<b>2 131 072</b>	<b>100</b>

Ukazatel	Investiční část*)	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	0	100
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup (fondový kapitál podle ZISIF)	1 276 796	0
Dlouhodobé závazky	532 693	0
Krátkodobé závazky	321 583	0
<b>Pasiva celkem</b>	<b>2 131 072</b>	<b>100</b>

\*) Hodnoty uvedené v tomto přehledu jsou odlišné od vykazovaných údajů v účetní závěrce fondu z důvodu odlišeného přístupu k oceňování IFRS a ZISIF. Podrobné informace jsou uvedeny v Komentáři k účetním výkazům (Příloha č. 2 Výroční finanční zprávy).

### c) Přehled portfolia

V této části je uveden pouze základní komentovaný přehled o portfoliu Fondu a jeho výsledcích za Účetní období v tis. Kč. Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období*)	Stav k poslednímu dni Účetního období*)	% podíl	změna v %
Celková aktiva Fondu	1 911 485	2 131 172	100 %	11,49 %
Peněžní prostředky	7 087	25 706	1,21 %	262,72 %
Ostatní podíly	1 036 758	1 090 259	51,16 %	5,16 %
Nemovitosti	703 530	667 290	31,31 %	-5,15 %
Poskytnuté úvěry	160 222	272 748	12,80 %	70,23 %
Ostatní majetek	3 888	75 169	3,52 %	1 833,36 %

\*) Hodnoty uvedené v tomto přehledu jsou odlišné od vykazovaných údajů v účetní závěrce fondu z důvodu odlišeného přístupu k oceňování IFRS a ZISIF. Podrobné informace jsou uvedeny v Komentáři k účetním výkazům (Příloha č. 2 Výroční finanční zprávy).

### Komentář k přehledu portfolia

Významná hmotná dlouhodobá aktiva Fondu jsou uvedena v příloze č. 4 Výroční zprávy.

V průběhu Účetního období se nevyskytly žádné faktory, rizika či nejistoty, které by měly vliv na výsledky hospodaření Fondu.

### d) Významné majetkové účasti

Název:	ŠN3 s.r.o.
IČO:	282 77 732
Sídlo:	Cejl 926/30, Zábřovice, 602 00 Brno
Způsob ovládaní:	50% přímý podíl ovládané osoby

Název: **SPILBERK SPV Pekařská s.r.o.**  
IČO: 065 21 681  
Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno  
Způsob ovládaní: 100% přímý podíl ovládané osoby

Název: **SPILBERK SPV beta s.r.o.**  
IČO: 081 90 409  
Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno  
Způsob ovládaní: 100% přímý podíl ovládané osoby

Název: **SPILBERK DEVELOPMENT s.r.o.**  
IČO: 081 89 818  
Sídlo: Trnitá 500/9, Trnitá, 602 00 Brno  
Způsob ovládaní: 100% přímý podíl ovládané osoby

Název: **SPILBERK SPV kappa s.r.o.**  
IČO: 083 69 275  
Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno  
Způsob ovládaní: 100% přímý podíl ovládané osoby

Název: **SPILBERK ENERGY s.r.o.** (historický název SPILBERK SPV ióta s.r.o.)  
IČO: 083 68 759  
Sídlo: Přízova 433/12a, Trnitá, 602 00 Brno  
Způsob ovládaní: 100% přímý podíl ovládané osoby

Název: **SPILBERK SPV ksf s.r.o.**  
IČO: 093 69 929  
Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno  
Způsob ovládaní: 100% přímý podíl ovládané osoby

Název: **SPILBERK SPV mí s.r.o.**  
IČO: 093 69 899  
Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno  
Způsob ovládaní: 100% přímý podíl ovládané osoby

Název: **SPILBERK SPV lambda s.r.o.**  
IČO: 093 69 988  
Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno  
Způsob ovládaní: 100% přímý podíl ovládané osoby

Název: **SPILBERK SPV ný s.r.o.**

IČO: 093 70 081

Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno

Způsob ovládaní: 100% přímý podíl ovládané osoby

Název: **SPILBERK RETAIL s.r.o.** (historický název SPILBERK SPV omikron s.r.o.)

IČO: 093 70 030

Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno

Způsob ovládaní: 100% přímý podíl ovládané osoby

Název: **Rezidence pod Platany s.r.o.**

IČO: 085 98 053

Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno

Způsob ovládaní: 100% přímý podíl ovládané osoby

Název: **SPILBERK B47 s.r.o.**

IČO: 139 70 801

Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno

Způsob ovládaní: 100% přímý podíl ovládané osoby

Název: **SPILBERK Finco s.r.o.**

IČO: 140 92 395

Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno

Způsob ovládaní: 100% přímý podíl ovládané osoby

Název: **SPILBERK SPV ró s.r.o.**

IČO: 177 53 007

Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno

Způsob ovládaní: 100% přímý podíl ovládané osoby

Název: **SPILBERK SPV pí s.r.o.**

IČO: 177 53 015

Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno

Způsob ovládaní: 100% přímý podíl ovládané osoby

Název: **Sunny Route s.r.o.**

IČO: 097 74 751

Sídlo: Na Záhumenkách 371/15, Přímětice, 669 04 Znojmo

Způsob ovládaní: nepřímým prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti SPILBERK ENERGY s.r.o., která vlastní 80% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti Sunny Route s.r.o.

Název: **Sunny Route beta s.r.o.**  
IČO: 119 33 241  
Sídlo: Na Záhumenkách 371/15, Přímětice, 669 04 Znojmo  
Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti SPILBERK ENERGY s.r.o., která vlastní 80% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti Sunny Route beta s.r.o.

Název: **Sunny Route alfa s.r.o.**  
IČO: 119 33 232  
Sídlo: Na Záhumenkách 371/15, Přímětice, 669 04 Znojmo  
Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti SPILBERK ENERGY s.r.o., která vlastní 80% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti Sunny Route alfa s.r.o.

Název: **Sunny Route gama s.r.o.**  
IČO: 119 33 267  
Sídlo: Na Záhumenkách 371/15, Přímětice, 669 04 Znojmo  
Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti SPILBERK ENERGY s.r.o., která vlastní 80% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti Sunny Route gama s.r.o.

Název: **SPILBERK – FUERTES ALFA s.r.o.**  
IČO: 194 59 238  
Sídlo: Palackého třída 916/158, Královo Pole, 612 00 Brno  
Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti SPILBERK RETAIL s.r.o., která vlastní 51% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti SPILBERK – FUERTES ALFA s.r.o.

Název: **SPILBERK – FUERTES BETA s.r.o.**  
IČO: 194 59 351  
Sídlo: Palackého třída 916/158, Královo Pole, 612 00 Brno  
Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti SPILBERK RETAIL s.r.o., která vlastní 51% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti SPILBERK – FUERTES BETA s.r.o.

Název: **SPILBERK NBP s.r.o.**  
IČO: 217 06 336  
Sídlo: Přízova 433/12a, Trnitá, 602 00 Brno  
Způsob ovládaní: 100% přímý podíl ovládané osoby

Název: **SPILBERK V24 s.r.o.**  
IČO: 217 06 417  
Sídlo: Přízova 433/12a, Trnitá, 602 00 Brno



Způsob ovládaní: 100% přímý podíl ovládané osoby

Název: **SPILBERK C79 s.r.o.**

IČO: 217 03 612

Sídlo: Přízova 433/12a, Trnitá, 602 00 Brno

Způsob ovládaní: 100% přímý podíl ovládané osoby

Název: **SPILBERK B45 s.r.o.**

IČO: 217 06 255

Sídlo: Přízova 433/12a, Trnitá, 602 00 Brno

Způsob ovládaní: 100% přímý podíl ovládané osoby

Název: **SPILBERK RP Kyjov s.r.o.**

IČO: 216 71 389

Sídlo: Přízova 433/12a, Trnitá, 602 00 Brno

Způsob ovládaní: nepřímou prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti SPILBERK RETAIL s.r.o., která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti SPILBERK RP Kyjov s.r.o.

Název: **SPILBERK RP Lanškroun s.r.o.**

IČO: 216 71 427

Sídlo: Přízova 433/12a, Trnitá, 602 00 Brno

Způsob ovládaní: nepřímou prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti SPILBERK RETAIL s.r.o., která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti SPILBERK RP Lanškroun s.r.o.

#### e) Přehled výsledků Fondu

Ze zveřejněného výkazu Výsledovka (příloha č. 2 Výroční zprávy) lze definovat finanční výkonnost Fondu následujícími údaji v tis. Kč:

Ukazatel	Investiční část*)	Neinvestiční část
Výnosy z úroků	18 188	-
Výnosy z nájmu	26 487	-
Zisk z prodeje majetku	64 660	-
Nerealizované výnosy (z přecenění finančních nástrojů)	43 283	-
Ostatní výnosy	16 488	-
Odložená daň	4 723	-
<b>Výnosy celkem</b>	<b>173 829</b>	-
Náklady na úroky	-55 849	-

Správní náklady	-18 114	-
Ostatní náklady	-18 869	-
<b>Náklady celkem</b>	<b>92 832</b>	<b>-</b>
HV po zdanění	80 997	-

\*) Hodnoty uvedené v tomto přehledu jsou odlišné od vykazovaných údajů v účetní závěrce fondu z důvodu odlišeného přístupu k oceňování IFRS a ZISIF. Podrobné informace jsou uvedeny v Komentáři k účetním výkazům (Příloha č. 2 Výroční finanční zprávy).

#### Komentář k přehledu výsledků

Fond vykázal výnosy zejména v oblasti zisku z prodeje majetku, a to ve výši 64 660 tis. Kč. Dále byly významné nerealizované výnosy (z přecenění finančních nástrojů) ve výši 43 283 tis. Kč a též výnosy z nájmu, a to ve výši 26 487 tis. Kč. V rozhodném období nebyly žádné mimořádné faktory, které by významně ovlivnily hospodářský výsledek po zdanění, který tak skončil na úrovni 80 997 tis. Kč.

#### f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

##### Hlavní finanční ukazatelé

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období*)	Stav k poslednímu dni Účetního období*)	Změna v %
NAV Fondu	1 272 850 tis. Kč	1 276 796 tis. Kč	0,31 %
Ostatní jmění	100 tis. Kč	100 tis. Kč	0,00 %
Pákový efekt metodou hrubé hodnoty aktiv	157 %	169 %	7,84 %
Pákový efekt závazkovou metodou	158 %	171 %	8,77 %
Nové investice	2 278 tis. Kč	26 745 tis. Kč	1 074,05 %
Ukončené investice	-18 035 tis. Kč	-10 148 tis. Kč	-43,73 %
Čistý zisk	272 347 tis. Kč	80 997 tis. Kč	-70,26 %
Hodnota prioritní investiční akcie	1,7896 Kč	1,9149 Kč	7,00 %
Hodnota výkonnostní investiční akcie	238,2625 Kč	232,0420 Kč	-2,61 %

\*) Hodnoty uvedené v tomto přehledu jsou odlišné od vykazovaných údajů v účetní závěrce fondu z důvodu odlišeného přístupu k oceňování IFRS a ZISIF. Podrobné informace jsou uvedeny v Komentáři k účetním výkazům (Příloha č. 2 Výroční finanční zprávy).

#### Komentář k hlavním finančním ukazatelům

Způsob výpočtu/stanovení vybraných ukazatelů je uveden v části 4 písm. r) Výroční zprávy.

## g) Zdroje kapitálu

Následující přehled údajů v tis. Kč vyjadřuje stav dlouhodobých a krátkodobých zdrojů kapitálu k poslednímu dni Účetního období. Informace o struktuře vlastního kapitálu Fondu jsou uvedeny v příloze č. 2 Výroční zprávy.

Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část*)	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	0	100
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup (fondový kapitál podle ZISIF)	1 276 796	0
Dlouhodobé závazky	532 693	0

\*) Hodnoty uvedené v tomto přehledu jsou odlišné od vykazovaných údajů v účetní závěrce fondu z důvodu odlišeného přístupu k oceňování IFRS a ZISIF. Podrobné informace jsou uvedeny v Komentáři k účetním výkazům (Příloha č. 2 Výroční finanční zprávy).

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Krátkodobé závazky	321 583	0

## Komentář ke zdrojům financování

Investiční činnost Fondu je financována především dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií. Cizí zdroje Fondu jsou tvořeny zejména závazky z bankovních úvěrů, ostatními závazky a závazky z obchodního styku. V rámci své činnosti není Fond nucen omezovat svou investiční činnost z důvodů nedostatku zdrojů kapitálu. Případné výpadky ve financování z důvodů odkupů investičních akcií je schopen pokrýt z externích zdrojů nebo operativním prodejem likvidních aktiv.

## Vysvětlení a rozbor peněžních toků

Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.

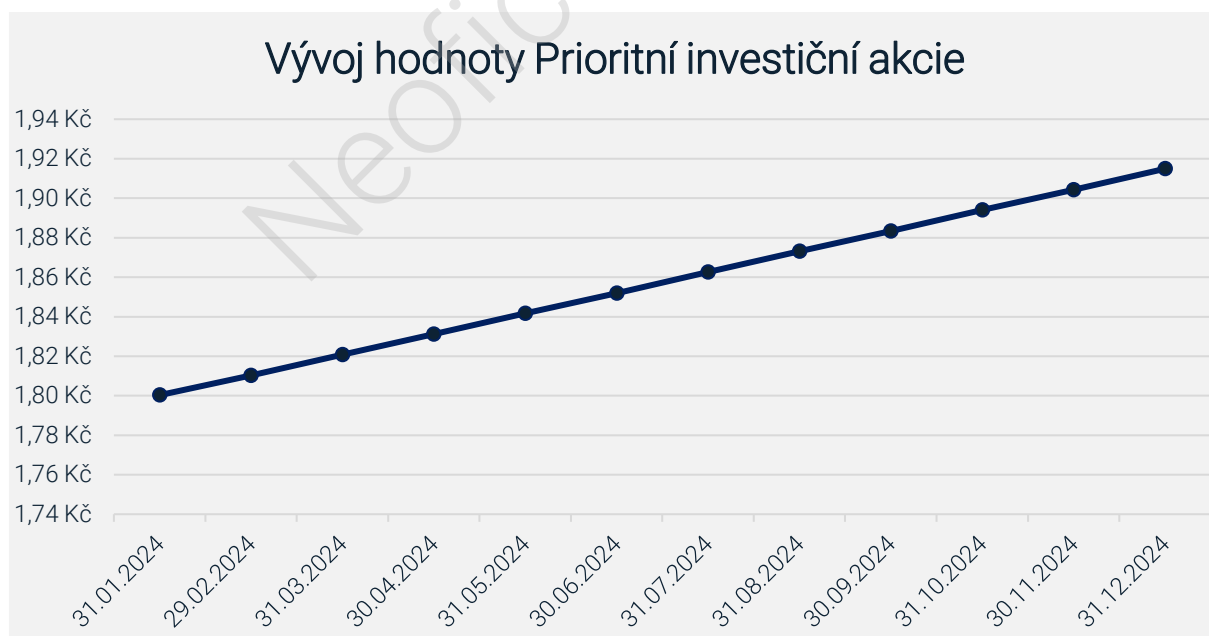
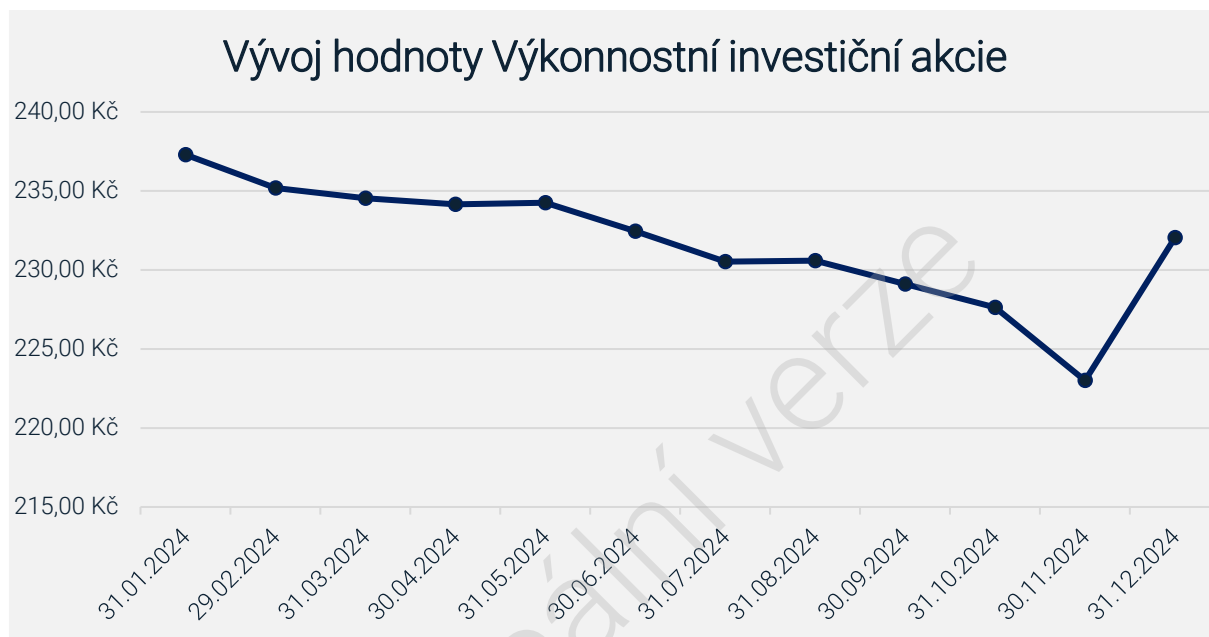
Peníze a peněžní ekvivalenty (pohledávky za bankami) – zde je zachycen stav finančních prostředků na bankovních účtech Fondu. Peněžní prostředky v hotovosti Fond nemá.

Fondu není známo žádné omezení využití zdrojů kapitálu, které podstatně ovlivnilo nebo mohlo podstatně ovlivnit provoz Fondu, a to i nepřímo.

- h) Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088) a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF)

Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

- i) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP)



Fond v rozhodném období nesledoval ani nekopíroval žádný index nebo jiný benchmark.

#### 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. 90 dní od obdržení žádosti o odkup obhospodařovatelem Fondu.

### Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

Investiční strategií Fondu jsou zejména investice do developerských projektů nebo majetkových účastí v developerských projektech. Dlužníky jsou subjekty jejichž ekonomická expozice je převážně vůči ekonomice České republiky.

Aktuální portfolio Fondu lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální. Nicméně lze očekávat, že v souvislosti s opatrným výhledem ekonomiky může dojít k dočasnému snížení reálné hodnoty v portfolio Fondu z důvodu přecenění vlastněných společností.

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

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

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

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 portfolio Fondu.

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 portfolio 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.

### Vliv ekonomického vývoje, inflace a změny úrokových sazeb na hospodaření Fondu

Fond je ovlivňován zejména vývojem v České republice, která je vzhledem k malé a otevřené ekonomice pod silným vlivem vývoje v EU (zejména Německa) a také pod silným vlivem externích událostí (např. kvůli geografické blízkosti k Ukrajině). Vliv na hospodaření Fondu je především prostřednictvím změny reálné hodnoty majetku a závazků Fondu.

Ekonomická situace nebyla v průběhu roku 2024 ani přes pokles inflace nijak různá. Průmyslová produkce na nižší inflaci výrazně nereaguje a krize českého průmyslu tak nadále trvá. I když byl v meziročním srovnání podíl nezaměstnaných vyšší o 0,4 %, tak jsou to právě domácnosti, které ožívají spotřebu.

- V průběhu roku 2024 ČNB snížila hlavní úrokovou sazbu 2týdenní repo sazbu z 6,75 % na 4 %, přičemž nejrychlejší snižování proběhlo v prvním pololetí, kdy každé rozhodnutí ČNB přineslo pokles o 0,5 %. Ve druhé části roku pokračovala ČNB ve snižování, nicméně každé zasedání jen o 0,25 %, a to až do prosince, kdy proces měnového uvolňování přerušila. Snižování výrazně dopomohla inflace, která vlivem vysoké základny skokově klesla na počátku roku 2024 na 2 %. Po zbytek roku se držela v tolerančním pásmu ČNB, a i když v samotném závěru roku atakovala její horní hranici 3 %, tak v pásmu nakonec vydržela. V roce 2025 je očekávána průměrná inflace 2,5 %. Stejným směrem, i když ne tak razantním, postupovala americká centrální banka Fed a Evropská centrální banka ECB. Zatímco Fed se k prvnímu snížení odhodlal až v září 2024 a postupnými kroky snížil sazby z 5,5 % na 4,5 %, ECB poprvé snížila sazby v červnu a z 4 % uzavírala loňský rok na 3 %. Ke snížení sazeb centrální banky přiměly dva důvody. Prvním je kombinace zpoždění účinků měnové politiky s dostatečně silným přesvědčením o dalším postupném poklesu inflace. Druhým je přetrvávající slabost ekonomik eurozóny u ECB a obavy ze slábnutí trhu práce u Fedu.
- Obrázek české ekonomiky se příliš nemění. Ekonomiku i nadále táhne spotřeba domácností, když rychlejší růst mezd a nižší úrokové sazby znamenaly obnovení poptávky na nemovitostním trhu. V rámci podnikatelského sentimentu je vývoj v jednotlivých sektorech odlišný. Příznivá je situace ve službách, což je v souladu s oživením spotřeby domácností. Průmysl i stavebnictví zatím marně čekají na růstový impulz. Nízká nálada v průmyslu je odrazem slabé zahraniční poptávky, obav z budoucího ekonomického vývoje v Německu a rizik pro automobilový průmysl. Inflace zůstává v cílovaném inflačním pásmu.
- Očekávaný výrazný pokles úrokových sazeb prakticky s předstihem vedl k poklesu sazeb depozitních, což v roce 2024 podporovalo domácnosti ke změně investičního chování. Reálné úrokové sazby vlivem návratu inflace do tolerančního pásma sice zůstaly v kladných hodnotách, nicméně absolutní zhodnocení ztrácí pro domácnosti na atraktivitě, a tak se začínají poohlížet po alternativách či jiných možnostech investování.

### Dopady ruské invaze na Ukrajinu

Trhy si na válečné konflikty začínají zvykat a toto riziko automaticky do svých předpovědí zařazují. Roste vyčerpání obou stran a nástup prezidenta Trumpa může zvýšit tlak na příměří. To by umožnilo ekonomický restart Ukrajiny i Ruska a patrně později vedlo k uvolnění sankcí. Evropa by mohla těžit z levnějších energií a vyšší poptávky po exportech. Negativním scénářem však zůstává omezení americké pomoci, které by mohlo oslabit ukrajinskou obranu.

Od zahájení konfliktu (únor 2022) již byly nalezeny alternativy dodávky energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity, a pokud nedojde k rozšíření konfliktu mimo oblast Ukrajiny, nebude mít válka výrazný dopad na trhy. Podle analytiků v roce 2025 dojde k mírové dohodě mezi Ruskem a Ukrajinou.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny zůstávají do té doby totožné, v čase se však snižuje jejich vliv:

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

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

V souvislosti s okupací části 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.

Fond nevlastní žádná aktiva v Rusku či na Ukrajině a ani nemá významnou část investorů z těchto destinací.

#### **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. 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.

Neoficiální verze

### 3. Výroční zpráva

- a) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)

Po rozvahovém dni nedošlo u Fondu k žádné změně ani skutečnosti, která by byla významná pro naplnění účelu Výroční zprávy.

- b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)

V průběhu následujícího účetního období bude Fond dále realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu formou selekce titulů vhodných k investování a aktivního řízení portfolia Fondu poskytováním středně a dlouhodobých úvěrů, případně nákupem majetkových účastí v kapitálových společnostech a cenných papírů. Fond bude nadále analyzovat tržní příležitosti v oblasti developmentu, spravovat současné portfolio a disponibilní výnosy budou z větší části dále reinvestovány.

Fond nadále plánuje upisovat primárně investiční akcie druhu Prioritní investiční akcie („PIA“), které budou veřejně obchodovány. V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2025 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k Fondu.

V průběhu následujícího účetního období bude Fond dále čelit kreditnímu riziku protistran, což plyne z jeho investiční strategie. Fond bude eliminovat tato rizika zejména aktivním zajištěním poskytovaných úvěrů.

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.

Makroekonomický výhled na rok 2025 byl postavený na základě prognóz ČNB, České spořitelny, Komerční banky, ČSOB, PPF banky a agentury Bloomberg ze závěru roku 2024 a stojí na těchto předpokladech vývoje základních fundamentů české ekonomiky:

- Rok 2025 by měl přinést v České republice ekonomické oživení. Toto oživení však nebude nijak závažné a mělo by se pohybovat okolo 2,5 % a růst by měl být tažen zejména službami a obchodem. Průmyslu v roce 2025 již tolik nebude pomáhat ani automobilový průmysl. Výrazné riziko představují možná cla na dovozy do USA, které jsou aktuálně zvažovány. Pro Německo by takovéto opatření znamenalo další faktor limitující jeho stagnující ekonomiku, což by se nutně přeneslo negativně i do českého hospodářství. Ekonomiku by měla táhnout zejména spotřeba, a to jak soukromá, tak vládní. Spotřebu domácností podpoří relativně nízká inflace i silný trh práce a s ním spojený růst reálných mezd. Růst ekonomiky by měla v letošním roce podpořit i uvolněnější měnová politika.
- Model ČNB předpokládá, že průměrná inflace by v roce 2025 měla marginálně vzrůst z loňských 2,5 % na 2,6 %. Prognózy trhu se přiklánějí k opatrnosti, když první snížení úrokových sazeb očekávají nejdříve v březnu 2025. Na horizontu měnové politiky by inflace při slabé domácí poptávce a nižších cen energií a pohonných hmot měla být velmi blízko 2% inflačního cíle. Ceny energií budou tlačit inflaci směrem dolů, což dokazují zveřejněné ceníky některých dodavatelů. Obnovený růst cen nemovitostí se projeví ve vyšší dynamice imputovaného nájemného a znamená naopak proinflační tlaky. Prostor pro uvolňování měnové politiky tady je, ale bude probíhat pomaleji než v roce 2024.
- Podle agentury Bloomberg se drtivá většina analytiků shoduje, že na závěr roku bude 2týdenní repo sazba v pásmu 3 – 3,5 %.
- Na mezibankovním trhu není důvod k velkému konkurenčnímu boji, a tak pokles komerčních úroků bude u depozitních úroků pokračovat rychleji, a to jak u korunových tak i cizoměnových.
- Pomalý rozjezd tuzemské ekonomiky odsune i výraznější posílení tuzemské měny. Měny rozvíjejících se trhů by měly v příštím roce obecně těžit z ústupu rizikové averze i snižování úrokových sazeb v USA. Očekáváme, že koruna prolomí hranici 25 Kč a bude se pohybovat v úrovni 24,7 – 25 Kč / EUR.



Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně investuje:

- Realitní trh
  - o Meziroční nárůst stavební produkce byl v roce 2024 2,5 %. Meziročně bylo zahájeno o 62,4 % bytů více, dokončeno bylo o 38,1 % bytů méně. Bariérou pro růst ve stavebnictví zůstává nadále nedostatek zaměstnanců. Stavební sektor v ČR očekává v roce 2025 mírný růst trhu stavebních prací o 0,8 %. Návrh státního rozpočtu na rok 2025 obsahuje rekordní investice do dopravní infrastruktury a veřejných projektů, které pomohou zajistit stabilní poptávku po stavebních pracích.
  - o Nemovitostní trh se po loňském mírném ochlazení rychle otřepal a nyní již silně expanduje, alespoň z cenového hlediska, a přispívá k tomu i odložená poptávka podpořená nadměrnými úsporami. Obnovený rychlý růst cen nemovitostí zřejmě znepokojuje centrální bankéře jakožto proinflační riziko. Výraznější pokles úrokových sazeb u hypotečních úvěrů brzdí bankovní ústavy, aby si vyšší marží vybudovaly rezervu pro případné komplikace plynoucí z nesplácených úvěrů.
  - o Situace jednotlivých nemovitostí a developerských projektů bude silně individuálně ovlivněna finančními parametry jednotlivých projektů, cenou a dostupností financování, úřízením nákladů a ziskové marže a kvalitou projektových kalkulací. Silnější vliv než dříve budou mít i požadavky ESG, které budou zvyšovat nákladovost, ovlivňovat konkurenceschopnost nemovitosti či projektu a schopnost získat si externí financování a jeho cenu.
  - o Trh komerčních nemovitostí se stabilizoval. Klesající úrokové sazby vytvářejí příznivé podmínky pro růst investiční aktivity, zatímco omezená nabídka a rostoucí poptávka tlačí na růst nájmů. Nižší sazby podporují nižší yieldy, za které se tyto nemovitosti obchodují. Kancelářský segment se již zotavil z pandemie a míra neobsazenosti dosahuje jedné z nejnižších úrovní ve střední a východní Evropě (8,1 %).
- Úvěry a pohledávky
  - o Míra selhání úvěrů zůstává poblíž historických minim a stále svědčí o dobré finanční situaci soukromého sektoru. V platební morálce ale najdeme menší trhliny. Podíl nesplácených úvěrů (NPL) roste u spotřebního financování, kde úrokové sazby zůstávají zvýšené. V objemnějším hypotečním segmentu je ale situace stabilní.
  - o Ocenění úvěrů na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů).
  - o Rizikem je vývoj kreditní marže, kdy situace jednotlivých úvěrových pohledávek bude silně ovlivněna finančními parametry dlužníků, zejména schopností generovat cash flow na úhradu úroků a jistin, respektive schopností své závazky refinancovat, tedy schopností získat nové financování a za akceptovatelnou cenu, a kreditní marže vstupující do ocenění úvěrů a pohledávek tedy bude silně záviset na individuálním posouzení finančního zdraví dlužníka.
- Majetkové účasti (neobchodované společnosti)
  - o Ocenění majetkových účastí bude v roce 2025 pod vlivem dvou potencionálně protichůdných vlivů – pokračující pokles úrokových sazeb a individuální vývoj jednotlivých společností, jež budou ovlivněny politickými rozhodnutími.
  - o Ocenění majetkových účastí na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů). Tento faktor také bude podporovat ekonomickou aktivitu firem a snižovat jejich nákladovost při využití úvěrového financování.

- o Na druhé straně bude zásadní pro ocenění majetkových účastí individuální situace jednotlivých firem, která bude silně ovlivněna jejich finančními parametry, zejména schopností růst na tržbách a EBITDA a generovat cash flow a ziskovou marži, což bývají nejdůležitější vstupy pro oceňovací modely. Individuální situace jednotlivých firem tak bude velmi různorodá a bude záviset na vývoji odvětví a schopnosti managementů firem obstát v prostředí vysokých nákladů.

### Rizikové faktory následujícího účetního období

V průběhu následujícího účetního období budou významným rizikovým faktorem následující jevy:

- Hlavním tématem roku 2025 budou nejspíš obchodní války, které mohou značně uškodit některým odvětvím či ekonomikám. V této souvislosti se poprvé objevily trendy přesouvání dodavatelských řetězců do blízkých zemí a přesměrování dodavatelských řetězců do zemí, které se považují za politicky a ekonomicky bezpečné, aby se zabránilo narušení obchodních toků.
- Otevřenost české ekonomiky, kde exporty představují 70 % HDP, způsobuje její velkou citlivost na externí šoky. A těch může přijít mnoho, od slabé německé ekonomiky, přes nedostatek dodávek plynu, až po rozpoutání obchodních válek.
- Slabý ekonomický růst v Evropě bude i v letošním roce vytvářet tlak na uvolňování měnových podmínek ECB. Větším problémem než inflace je nyní reálná ekonomika. Vzhledem k tomu, že ECB předpokládá návrat inflace na cíl na horizontu měnové politiky, má prostor nižšími sazbami ekonomiku podpořit.
- Geopolitická nejistota. Čínsko-americké vztahy se tak stále více přidávají ke dvěma dalším důležitým ohniskům geopolitického napětí – Ukrajině a Blízkému východu. Sílicí ruský tlak na Ukrajinu vyvolává sílicí protitlak Západu, a tedy postupnou eskalaci konfliktu. Konflikt na Blízkém východě se změnil z lokálního problému (Gaza) na stále zřetelnější souboj mezi Izraelem a Íránem.
- Za potenciální zdroj nestability lze považovat také americkou politiku v podobě zavádění cel a migračních či daňových reforem.
- Omezený pokles úrokových sazeb by měl dopad na ceny akcií a dluhopisů kvůli tržní poptávce a přes oceňovací modely, způsobující zhoršení finančního zdraví firem.
- Může dojít ke zhoršení ziskovosti firem, růstu defaultů a růstu kreditních přírážek s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

Ke dni vyhotovení Výroční 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 Fondu.

### c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

### d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ)

Ke konci Účetního období nadržel Fond, jeho dceřiná společnost ani nikdo jiný jménem Fondu akcie, které by představovaly podíl na základním kapitálu Fondu.

e) **Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ)**

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí. Fond nemá žádné zaměstnance, proto ani není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

f) **Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)**

Fond nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

g) **Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF)**

Obhospodařovatel vykonával v průběhu Účetního období ve vztahu k Fondu standardní činnost dle statutu Fondu. Z hlediska investic nedošlo v průběhu Účetního období k uzavření žádné nabývací smlouvy.

h) **Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP)**

<b>Jméno a příjmení</b>	Mgr. Pavel Šnajdr
<b>Další identifikační údaje</b>	datum narození: 22.05.1990 bytem: Luční 537, 250 90 Jirny
<b>Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:</b>	01.01.2024-01.07.2024
<b>Znalosti a zkušenosti portfolio manažera</b>	Magisterský titul získal na Fakultě právnické Západočeské univerzity v Plzni. Následně působil v justici a v advokacii, kde působil v rámci renomovaných českých a mezinárodních advokátních kanceláří, kde se zaměřoval na právní poradenství v oblasti M&A, insolvenční a restrukturalizací, a v neposlední řadě také na soudní a arbitrážní řízení

<b>Jméno a příjmení</b>	Pavla Nováková
<b>Další identifikační údaje</b>	datum narození: 01.03.1994 bytem: č.p. 155, Dobříč 252 25
<b>Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:</b>	01.07.2024-01.12.2024
<b>Znalosti a zkušenosti portfolio manažera</b>	Před nástupem na pozici ředitelky správy majetku působila 3 roky v AVANT IS na pozici manažerky správy majetku.

<b>Jméno a příjmení</b>	Ing. Libor Fiedler
<b>Další identifikační údaje</b>	datum narození: 06.02.1993 bytem: Rýchorské sídliště 124, 542 24 Svoboda nad Úpou
<b>Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:</b>	01.12.2024-31.12.2024
<b>Znalosti a zkušenosti portfolio manažera</b>	Před příchodem do AVANT IS pracoval 8 let v různých poradenských skupinách (zejména v Grant Thornton), kde se věnoval M&A a oceňování. Inženýrský titul získal na UHK FIM (studijní program Systémové inženýrství a informatika).

- i) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP)

Název	Československá obchodní banka, a. s.
IČO	000 01 350
Sídlo	Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 15057
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	celé Účetní období

- j) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP)

V Účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

- k) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP)

V Účetním období nevyužíval Fond služeb hlavního podpůrce.

- l) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 Výroční zprávy.

- m) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP)

V Účetním období nebyl Fond účastníkem žádných soudních nebo rozhodčích sporů, které by se týkaly majetku nebo nároků vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, kdy by hodnota předmětu sporu převyšovala 5 % hodnoty majetku Fondu v Účetním období.

V Účetním období nebyl Fond účastníkem správního, soudního ani rozhodčího řízení, které mohlo mít nebo v nedávné minulosti mělo významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu.

- n) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP)

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

V Účetním období předcházejícím Účetnímu období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

- o) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování	6 824 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	576 tis. Kč
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	0 Kč
Úplata administrátora	zahrnuta v úplatě za obhospodařování
Úplata hlavního podpůrce	0 Kč
Úplata auditora	170 tis. Kč
<b>Údaje o dalších nákladech či daních</b>	
Náklad z postoupených pohledávek	10 661 tis. Kč
Provize za zprostředkování	4 701 tis. Kč
Management projektů	3 778 tis. Kč
Krácení koeficientem DPH	3 221 tis. Kč
Spotřeba energií	2 199 tis. Kč
Náklady spojené s výstavbou	913 tis. Kč
Ostatní správní náklady	995 tis. Kč
Pojištění majetku	532 tis. Kč
Ostatní provozní náklady	330 tis. Kč
Právní a notářské služby	157 tis. Kč

Úplaty jsou hrazeny na vrub Investičního fondového kapitálu. Náklady Fondu, které nevznikají nebo nemohou vznikat v souvislosti s investiční činností Fondu, lze hradit pouze na vrub Ostatního jmění.

- p) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF)

V průběhu Účetního období došlo k následujícím podstatným změnám statutu Fondu:

- ke dni 24.01.2024 byl statut změněn tak, že byl změněn název Fondu ze SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. na SPILBERK investiční fond SICAV, a.s.;
- ke dni 02.02.2024 byl statut změněn tak, že došlo ke změně sídla Fondu z Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno na Trnitá 500/9, Trnitá, 602 00 Brno;
- dne 19.08.2024 byl statut změněn tak, že došlo k promítnutí změn na základě změn legislativy, zejména u rizika 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.

- q) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF)

Pracovníci obhospodařovatele (včetně portfolio manažera Fondu) i zmocnění zástupci statutárního orgánu jsou odměňováni členem statutárního orgánu v souladu s jeho vnitřními zásadami pro odměňování, které byly vytvořeny v souladu s požadavky AIFMR. Tyto osoby nejsou odměňovány Fondem.

Obhospodařovatel Fondu vytvořil systém pro odměňování svých pracovníků, včetně vedoucích osob, kterým se stanoví, že odměna je tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou (výkonnostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření obhospodařovatele a hodnocení výkonu příslušného pracovníka.

Obhospodařovatel Fondu je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých pracovníků. Vzhledem ke skutečnosti, že obhospodařovatel obhospodařuje vysoký počet investičních fondů, jsou níže uvedená čísla pouze poměrnou částí celkové částky vyplacené obhospodařovatelem Fondu jeho zaměstnancům, neboť pracovníci obhospodařovatele zajišťují služby obhospodařování a administrace zpravidla ve vztahu k více fondům. Obhospodařovatel zavedl metodu výpočtu poměrné částky připadající na jednotlivé fondy založenou na objektivních kritériích.

Pevná složka odměn	1 631 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn	0 Kč
Počet příjemců	85,2
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

- r) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF)

Obhospodařovatel Fondu uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k pracovníkům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven obhospodařovatel Fondu nebo obhospodařovaný fond. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a nepodněcují k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu obhospodařovaných fondů, jsou v souladu s jejich strategií a zahrnují postupy k zamezování střetu zájmů.

Pracovníci a vedoucí osoby, kteří při výkonu činností v rámci své funkce nebo pracovní pozice mají podstatný vliv na rizikový profil Fondu:

- představenstvo a dozorčí rada;
- ředitelé správy majetku.

Na tuto skupinu osob se rovněž uplatňují výše uvedená pravidla o stanovení pevné nárokové a pohyblivé nenárokové složce odměny s tím, že mzda a výkonnostní odměna musí být vhodně vyvážené. Vhodný poměr mezi mzdou a výkonnostní odměnou se stanovuje individuálně.

Odměny vedoucích osob	187 tis. Kč
Počet příjemců	6,1
Odměny ostatních pracovníků	1 444 tis. Kč
Počet příjemců	79,1

## 4. Výkaz o řízení a správě Fondu

### a) Informace o kodexech řízení a správy Fondu (§ 118 odst. 4 písm. a) až c) ZPKT)

Fond je řízen a spravován investiční společností, která je povinna se při obhospodařování a administraci Fondu řídit celou řadou všeobecně závazných právních předpisů, včetně právních předpisů Evropské unie (ZISIF, ZOK, AIFMR atd.), z jejichž požadavků vychází i soubor vnitřních norem obhospodařovatele Fondu. Vnitřní normy jsou pravidelně aktualizovány a předkládány ČNB ke schválení. Rovněž podléhají interní kontrole compliance a vnitřního auditu. Obsahují řadu interních pravidel obhospodařovatele (např. organizační řád, který je základní normou řízení a správy obhospodařovatele Fondu, o střetu zájmů, o výkonu hlasovacích práv atd.), které mají za cíl podporovat řádnou správu jmění Fondu a dosahování vytyčených investičních cílů etickým způsobem. Obhospodařovatel je navíc vůči Fondu, resp. investorům Fondu zavázán dodržovat při správě majetku standard tzv. odborné péče. Tímto je zajištěna vysoká úroveň odbornosti poskytovaných služeb se současným důrazem na etiku, transparentnost a spravedlivý přístup vůči všem zainteresovaným subjektům. Dohled nad uplatňováním výše uvedené politiky řízení a správy obhospodařovaných fondů zajišťuje stálá funkce vnitřního auditu, oddělení compliance, management obhospodařovatele a kontrolní orgán Fondu.

Mimo výše uvedené neexistují žádné kodexy řízení a správy Fondu, které by byly pro Fond závazné nebo které by dobrovolně dodržoval.

### b) Popis hlavních parametrů systémů vnitřní kontroly a řízení rizik ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT)

Účetnictví Fondu je vedeno v souladu se IFRS. Jednotné účetní politiky a postupy uplatňované ve Fondu jsou stanoveny při plném respektování všeobecně závazných účetních předpisů a platných účetních standardů v rámci interních směrnic investiční společnosti, která je administrátorem Fondu. Tyto standardy jsou dále doplněny soustavou nižších metodických materiálů, zaměřujících se podrobněji na konkrétní části a oblasti účetní problematiky.

Fond účtuje o veškerých účetních případech pouze na základě schválených podkladů. Rozsah podpisových oprávnění jednotlivých schvalovatelů je stanoven v organizačním řádu administrátora Fondu a vychází též z jeho aktuálního složení statutárního orgánu.

Vedením účetnictví Fondu byla v souladu s § 50 ZISIF pověřena třetí osoba – společnost GS Accounting & Taxes s.r.o., IČO: 288 09 378, sídlo: Drahojlova 1093/8, Libeň, 190 00 Praha 9.

Interní oddělení účetnictví administrátora Fondu, které provádí dohled nad pověřenou osobou, je v rámci organizačního řádu administrátora Fondu odděleno od správy majetku Fondu a dceřiných společností Fondu, včetně správy bankovního spojení, a od provádění úhrad plateb z běžných a z dalších účtů Fondu v souladu s výše uvedenými interními směrnici a organizačním řádem. Tímto je eliminováno riziko nakládání s majetkem Fondu jedinou osobou bez vlivu výkonných osob a schvalovatelů transakcí a současně je významně omezeno riziko úmyslného zkreslení účetních výkazů. Osoby oprávněné uzavřít obchod na účet Fondu jsou odděleny od osob oprávněných potvrdit realizaci obchodu na účet Fondu, včetně realizace takového obchodu. Do účetního systému mají přístup pouze uživatelé s příslušnými oprávněními a dle jejich funkce je jim přiřazen příslušný stupeň uživatelských práv. Oprávnění k přístupu do účetního systému je realizováno po schválení nadřízeným vedoucím a vlastníkem procesu účetnictví. Oprávnění pro aktivní vstup (účtování) do účetního systému mají pouze pracovníci oddělení účetnictví administrátora, resp. pracovníci osoby, na kterou byla tato činnost delegována. Všechna přihlášení do účetního systému jsou evidována a lze je zpětně rekonstruovat.

Výkon vnitřní kontroly je zajišťován vnitřním auditorem administrátora Fondu a pracovníkem administrátora Fondu pověřeným výkonem compliance, jejichž činnosti, povinnosti a pravomoci jsou popsány v organizačním řádu administrátora Fondu a v jeho platných a aktualizovaných interních směrnících. V rámci vnitřní kontroly je pravidelně kontrolováno a vyhodnocováno dodržování všeobecně závazných právních předpisů a vnitřních řádů, příkazů, pokynů, směrnic a limitů, kontrolováno schvalování a autorizaci transakcí nad stanovené limity, kontrolován průběh činností a transakcí, ověřovány výstupy používaných systémů, jejich rizikovost a metody řízení rizik. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření.

Nedílnou součástí kontrolního systému v procesu účetnictví je inventarizace majetku a závazků Fondu, v jejímž průběhu se ověřuje, zda jsou do účetnictví promítnuta veškerá předvídatelná rizika a možné ztráty související s inventarizovaným majetkem, zda je zajištěna jeho řádná ochrana a údržba a zda účetní zápisy o majetku a závazcích odrážejí jejich reálnou hodnotu. Účetnictví Fondu je pravidelně podrobováno kontrole též v rámci činností vnitřního auditu, který zjišťuje soulad užívaných postupů s platnou legislativou a příslušnými řídicími dokumenty administrátora Fondu. Správnost účetnictví a účetních výkazů je kontrolována průběžně v rámci účetního oddělení a dále pravidelně externím auditorem schvalovaným valnou hromadou Fondu, který provádí ověření účetní závěrky zpracované k rozvahovému dni, tj. k 31.12. nebo k jinému dni v souladu se ZoÚ. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření, která zajistí uvedení skutečného stavu a účetního stavu do vzájemného souladu.

**c) Popis práv spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT)**

Fond vydává druhy cenných papírů uvedené v části 1 písm. b) Výroční zprávy.

**Zakladatelské akcie**

Tyto cenné papíry jsou vydávány k zapisovanému základnímu kapitálu, jehož výše je též uváděna v obchodním rejstříku. Podíl na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií. Zakladatelské akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a stanovami Fondu.

**Práva spojená se zakladatelskými akciemi**

Se zakladatelskou akcií je spojeno právo akcionáře jako společníka podílet se podle ZOK, ZISIF a stanov Fondu na řízení Fondu, jeho zisku a na likvidačním zůstatku při jeho zrušení s likvidací.

Akcionáři držící zakladatelské akcie se na fondovém kapitálu Fondu ve vztahu k těmto akciím podílejí zcela a výlučně v rozsahu Ostatního jmění.

Podíl na zisku a podíl na likvidačním zůstatku včetně záloh lze akcionářům držícím zakladatelské akcie vyplácet na tyto akcie výlučně na vrub Ostatního jmění.

Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet společnosti, ani žádné jiné zvláštní právo.

**Investiční akcie**

Jedná se o akcie vydávané Fondem, které nejsou zakladatelskými akciemi. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a stanovami Fondu.

**Práva spojená s investičními akciemi**

Investoři do investičních akcií se na fondovém kapitálu Fondu podílejí zcela a výlučně v rozsahu Investičního fondového kapitálu.

Investoři do všech investičních akcií jedné třídy se na Investičním fondovém kapitálu podílejí zcela a výlučně v rozsahu části Investičního fondového kapitálu připadající na tuto třídu na základě distribučního poměru uvedeného ve stanovách a statutu Fondu. Investoři do investičních akcií jedné třídy se pak na části Investičního fondového kapitálu připadajícího na tuto třídu podílejí poměrně podle počtu investičních akcií ve svém majetku. Třída investičních akcií znamená druh investičních akcií ve smyslu § 276 ZOK, resp. § 163 odst. 3 ZISIF, tj. investiční akcie, se kterými jsou spojena stejná práva. Podíl na zisku a podíl na likvidačním zůstatku včetně záloh na tyto výplaty lze vlastníkům investičních akcií určité třídy vyplácet výlučně na vrub části Investičního fondového kapitálu připadajícího na tuto třídu.

S investiční akcií je spojeno zejména:

- a) právo na její odkoupení na účet Fondu;
- b) právo na podíl na zisku; a
- c) právo na podíl na likvidačním zůstatku.

S investičními akciemi není spojeno zejména:

- a) hlasovací právo, nestanoví-li právní předpis, stanovy Fondu nebo jeho statut něco jiného; a



- b) právo akcionáře jako společníka podílet se podle ZOK a stanov na řízení Fondu.

### Nabývání investičních akcií

Výše minimální vstupní investice jednoho Investora je:

- a) částka 100.000,- Kč (jedno sto tisíc korun českých) v případě, že splňuje podmínky ust. § 272 odst. 1 písm. a) až h) ZISIF;
- b) částka 1.000.000,- Kč (jeden milion korun českých) v případě, že splňuje podmínky ust. § 272 odst. 1 písm. i) bod 2 ZISIF;
- c) ekvivalent částky 125.000,- EUR (sto dvacet pět tisíc euro) v případě, že splňuje podmínky ust. § 272 odst. 1 písm. i) bod 1 Zákona. Rozhodným kurzem pro účely výpočtu je měnový kurz CZK/EUR vyhlášený Českou národní bankou k rozhodnému dni v případě úpisu a ke dni uskutečnění transakce v případě převodu;
- d) částka 100.000,- Kč (dvě stě tisíc korun českých) při následné investici Investora.

Úpis prioritních investičních akcií podléhá vstupnímu poplatku (přirážce) ve výši až 3 % z upisované částky a je příjmem Fondu. Úpis výkonnostních investičních akcií nepodléhá vstupnímu poplatku.

Fond emituje 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 investorem na účet Fondu zřízený pro tento účel Depozitářem, resp. za peněžní částku započtenou k rozhodnému dni postupem dle § 21 odst. 3 Zákona o obchodních korporacích. Za peněžní částku došlou na účet Fondu (sníženou o případné poplatky) účtovanou dle smlouvy o úpisu akcií, nebo za peněžní částku započtenou k rozhodnému dni postupem dle § 21 odst. 3 Zákona o obchodních korporacích je emitován nejbližší nižší celý počet Investičních akcií Fondu vypočtený jako celočíselná část podílu došlé částky (snížené o případné poplatky) a aktuální hodnoty Investiční akcie Fondu pro rozhodný den. Rozdíl (zbytek došlé částky), za který již nelze nakoupit celou Investiční akcii Fondu, je příjmem Fondu (způsob vyrovnání nedoplatků, případně přeplatků).

### d) Popis složení a postupů rozhodování vedoucího orgánu Fondu a jeho výborů, jsou-li zřízeny (§ 118 odst. 4 písm. f) ZPKT)

Statutárním orgánem Fondu je představenstvo, které má jednoho člena, kterým je licencovaná investiční společnost, která je oprávněna obhospodařovat Fond jako nesamosprávný investiční fond v souladu se ZISIF. K zastupování investiční společnosti v její funkci statutárního orgánu Fondu tato ve smyslu ust. § 154 OZ pověřuje zmocněnce za splnění podmínek ust. § 46 odst. 3 ZOK. Fond navenek zastupuje statutární orgán prostřednictvím svých zmocněnců, kteří mohou každý jednat samostatně.

Člena představenstva volí a odvolává valná hromada Fondu.

V kompetenci statutárního orgánu je v souladu s § 154 odst. 3 ZISIF stanovení základního zaměření obchodního vedení Fondu. Tato kompetence nemůže být delegována na jiné orgány Fondu. Samotná investiční rozhodnutí obhospodařovatele v rámci uplatňování investiční strategie Fondu jsou realizována příslušným ředitelem správy majetku, portfolio manažerem, který řídí investiční činnost obhospodařovatele ve vztahu k Fondu.

Statutární orgán Fondu, AVANT IS, je investiční společností, která je oprávněna k obhospodařování fondů kvalifikovaných investorů a k provádění jejich administrace. AVANT IS je licencovanou investiční společností specializující se na vytváření, obhospodařování a administraci fondů kvalifikovaných investorů s již třináctiletými zkušenostmi. AVANT IS obhospodařuje investiční fondy a provádí administraci investičních fondů, jejichž aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách avantfunds.cz. AVANT IS neprovádí žádnou jinou hlavní činnost.

AVANT IS zavedl a udržuje postupy pro řízení střetů zájmů mezi:

- AVANT IS nebo obhospodařovanými fondy a jinými zákazníky AVANT IS nebo takovými zákazníky navzájem,
- AVANT IS nebo investičním fondem a osobami se zvláštním vztahem k AVANT IS nebo investičnímu fondu podle § 20 odstavce 2 ZISIF,

- osobou, která ovládá AVANT IS nebo investiční fond, je ovládána AVANT IS nebo investičním fondem (osobami, které jsou s AVANT IS majetkově či personálně propojeny) nebo osobou ovládanou stejnou osobou jako AVANT IS nebo investiční fond a vedoucími osobami AVANT IS nebo investičního fondu, investory investičního fondu, popřípadě jinými zákazníky AVANT IS.

Funkční období statutárního orgánu je 10 let.

Statutární orgán má s Fondem na neurčito uzavřenou smlouvu o výkonu funkce, ve které nejsou uvedeny žádné výhody při jejím ukončení. Statutární orgán nemá uzavřenou žádnou smlouvu s dceřinými společnostmi Fondu.

Ve statutárním orgánu Fondu je AVANT IS zastoupen prostřednictvím svých zmocněných zástupců, kteří disponují předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

#### Zmocnění zástupci statutárního orgánu Fondu v průběhu Účetního období

<b>Jméno a příjmení</b>	JUDr. Petr Krátký
<b>Další identifikační údaje</b>	datum narození: 04.01.1975 bytem: Švabinského 816/46, 149 00 Praha 4
<b>Období výkonu funkce</b>	celé Účetní období
<b>Znalosti a zkušenosti</b>	2001 – titul: Bachelor of Business Studies, obor: Business Law (BBS): Institute of Technology, Sligo Irsko/Kunovice; 2003 – titul: bakalář (Bc.), obor: Finance a daně: Evropský polytechnický institut, Kunovice; 2005 – titul: magistr práv: Zakarpatská státní univerzita, Užhorod/Praha; 2013 – titul: doktor práv (JUDr.): Právnická fakulta Univerzity Karlovy, Praha. Před nástupem funkce portfolio manažera působil déle než 10 let ve sféře finančních institucí. Mj. Česká pojišťovna (obchod); ING pojišťovna a penzijní fond (řízení provozně fin. odd. a odd. operačních rizik); Česká spořitelna (interní audit), GE Money Bank (compliance, vedení týmu kontrol OM). Od r. 2014 působí v AVANT IS, kde vedl právní oddělení a oddělení compliance (2014-2016) a od r. 2017 se zabývá správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením zejm. na úvěry, majetkové účasti v kapitálových obchodních společnostech a nemovitosti.

Zmocnění zástupci neuzavřeli žádné pracovní ani jiné smlouvy s Fondem ani jeho dceřinými společnostmi.

Fond zřídil výbor pro audit, který se skládá ze tří členů volených valnou hromadou, přičemž dva z těchto členů jsou z řad osob nezávislých na Fondu, a to minimálně s tříletou praxí z oblasti účetnictví nebo povinného auditu. Pravomocí výboru pro audit se řídí ust. § 44a ZoA.

#### Členové výboru pro audit v průběhu Účetního období

<b>Jméno a příjmení</b>	Ing. Václav Urban (předseda)
<b>Jméno a příjmení</b>	RNDr. Dušan Brabec (člen)
<b>Jméno a příjmení</b>	Mgr. Robert Sedláček (člen)

Obhospodařovatel Fondu zřídil investiční výbor, který se skládá ze tří členů a plní funkci poradního orgánu obhospodařovatele při realizaci investiční strategie Fondu. Členy investičního výboru jmenuje a odvolává obhospodařující investiční společnost jako statutární orgán Fondu, a to dva členy na návrh většiny akcionářů Fondu a jednoho člena na návrh předsedy představenstva AVANT IS. Investiční výbor projednává obhospodařovatelem předložené investiční příležitosti a vydává k nim své stanovisko. Toto stanovisko není pro obhospodařovatele závazné. Investiční výbor o svém stanovisku rozhoduje prostou většinou svých hlasů.

## Členové investičního výboru v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení	Mgr. Robert Sedláček
Jméno a příjmení	Ing. Rojčík Rostislav
Jméno a příjmení	Mgr. Pavel Šnajdr
Jméno a příjmení	Pavla Nováková
Jméno a příjmení	Ing. Libor Fiedler

## e) Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu (§ 118 odst. 4 písm. g) ZPKT)

Nejvyšším orgánem Fondu je valná hromada, které přísluší rozhodovat o všech záležitostech, které do její působnosti svěřuje ZOK, ZISIF, stanovy Fondu nebo jiný právní předpis. Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci zakladatelské akcie, jejichž počet přesahuje 50 % zapisovaného základního kapitálu Fondu. Valná hromada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech akcionářů vlastníků zakladatelské akcie, pokud ZOK nebo stanovy Fondu nevyžadují většinu jinou. Souhlasu tříčtvrtinové většiny hlasů všech akcionářů vlastníků zakladatelské akcie je zapotřebí pro rozhodnutí valné hromady o změně stanov Fondu, zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu Fondu, schválení podílů na likvidačním zůstatku Fondu, rozhodnutí o přeměně Fondu, schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti Fondu, změně druhu nebo formy akcií, změně práv spojených s určitým druhem akcií, volbě a odvolání členů kontrolního orgánu, změně statutu Fondu ve věci investičních cílů Fondu.

## f) Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. h) až i) ZPKT)

Jelikož je volba členů statutárního orgánu, kontrolního orgánu i výboru pro audit v působnosti valné hromady, neuplatňuje na ně Fond žádnou politiku rozmanitosti. Při obsazování orgánů Fond principiálně akcentuje výběr osob, jejichž odborné znalosti a zkušenosti svědčí o jejich způsobilosti k řádnému výkonu funkce, při dodržení zásad nediskriminace a rovného zacházení.

## g) Struktura vlastního kapitálu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT)

## Struktura vlastního (fondového) kapitálu Fondu v tis. Kč

Položka vlastního (fondového) kapitálu	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní (fondový) kapitál celkem	1 272 850	1 276 796
Základní zapisovaný kapitál	100	100
Kapitálové fondy	149 416	166 004
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období z neinvestiční činnosti	0	0
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období z investiční činnosti	700 836	1 029 025
Zisk nebo ztráta za účetní období	272 347	80 997

## Části fondového kapitálu Fondu připadající na jednotlivé druhy cenných papírů v tis. Kč

Cenný papír	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní (fondový) kapitál celkem	1 272 950	1 276 896
Zakladatelské akcie	100	100
Prioritní investiční akcie	206 221	238 014
Výkonnostní investiční akcie	1 066 629	1 038 782

Ke konci Účetního období Fond neevidoval žádné emitované ani upsané akcie Fondu, které by nebyly splaceny.

Akcie Fondu může smluvně nabývat osoba nejméně ve výši ekvivalentu částky 125 tis. EUR nebo osoba uvedená v ust. § 272 ZISIF.

Fond vydává investiční akcie za aktuální hodnotu investiční akcie vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných upisovatelem na účet Fondu. Za peněžní částku došlou na účet Fondu je upisovateli upsán nejbližší nižší celý počet investičních akcií Fondu, vypočtený jako celočíselná část podílu došlé částky a hodnoty investiční akcie platné k rozhodnému dni.

#### h) Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT)

Prioritní investiční akcie jsou převoditelné bez omezení. Převod Výkonnostních investičních akcií je omezen způsobem stanoveným ve stanovách Fondu, a to tak, že je nutný předchozí písemný souhlas představenstva a dozorčí rady.

Převod zakladatelských akcií je omezen způsobem stanoveným ve stanovách Fondu, a to tak, že hodlá-li některý z vlastníků zakladatelských akcií převést své zakladatelské akcie, mají ostatní vlastníci zakladatelských akcií k těmto akciím po dobu šesti měsíců ode dne, kdy jim tuto skutečnost oznámil, předkupní právo, ledaže vlastník zakladatelských akcií zakladatelské akcie převádí jinému vlastníkovi zakladatelských akcií.

#### i) Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT)

Hlasovací práva na valné hromadě Fondu jsou spojena pouze se zakladatelskými akciemi, nestanoví-li zákon jinak. Významnými přímými podíly na hlasovacích právech Fondu tak disponují pouze vlastníci zakladatelských akcií Fondu, pokud zákon nestanoví něco jiného.

Vlastník podílu	Výše podílu k poslednímu dni Účetního období
Mgr. Robert Sedláček	50 %
Ing. Martin Pěňčík	50 %

#### j) Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT)

Práva spojená s cennými papíry jsou popsána v části 4 písm. c) Výroční zprávy. Fond emitoval cenné papíry se zvláštními právy. Cenné papíry s totožnými právy tvoří jeden druh. Druhy cenných papírů vydávaných Fondem jsou uvedeny v části 1 Výroční zprávy.

Se všemi investičními akciemi, tzn. kótovanými akciemi, vydanými Fondem, jsou spojena stejná práva. Se všemi investičními akciemi vydanými Fondem je spojeno zvláštní právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu v souladu se statutem a stanovami Fondu. Z výše uvedeného vyplývá, že

žádný z vlastníků investičních akcií vydaných Fondem nemá žádná zvláštní práva, kterými by nedisponovali ostatní vlastníci investičních akcií vydaných Fondem.

**k) Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT)**

Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

- změně práv spojených s určitým druhem investičních akcií;
- změně druhu nebo formy investičních akcií;
- další záležitosti, pro kterou zákon vyžaduje hlasování podle druhu akcií;

hlasují současně akcionáři, kteří vlastní investiční akcie, a akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie. V takovém případě je s investičními akciemi spojeno hlasovací právo.

**l) Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představující podíl na Fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou Fondu známy (§ 118 odst. 5 písm. f) ZPKT)**

Fondu není známo, že by byly v Účetním období uzavřeny smlouvy mezi akcionáři, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv.

**m) Zvláštní pravidla určujících volbu a odvolání členů řídicího orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT)**

Žádná zvláštní pravidla určující volbu nebo odvolání členů statutárního orgánu nejsou stanovena.

O změně stanov Fondu rozhoduje valná hromada Fondu v souladu se stanovami a ZOK. Stanovy nabývají platnosti a účinnosti dnem jejich schválení valnou hromadou s výjimkou případů, kdy z rozhodnutí valné hromady vyplývá, že stanovy nabývají platnosti a účinnosti pozdějším dnem. Ty části stanov, kde zápis do obchodního rejstříku má konstitutivní charakter, nabývají účinnosti dnem zápisu do obchodního rejstříku. Statutární orgán rozhodne o změně stanov tehdy, přijme-li valná hromada rozhodnutí, jehož důsledkem je změna obsahu stanov a z rozhodnutí valné hromady neplyne, zda popř. jakým způsobem se stanovy mění.

O změnách statutu Fondu rozhoduje statutární orgán jako obhospodařovatel Fondu, pokud se takové změny netýkají investičních cílů. Změna statutu týkající se investičních cílů Fondu je podmíněna předchozím souhlasem alespoň 3/5 (slovy: tři pětina) hlasů všech vlastníků zakladatelských akcií učiněným na valné hromadě, rozhodnutím učiněným mimo valnou hromadu nebo samostatným písemným souhlasem doručeným statutárnímu orgánu Fondu. Změna statutu, která by ve svém důsledku znamenala změnu pravidel výpočtu hodnoty podílu třídy investičních akcií na Investičním fondovém kapitálu, je podmíněna předchozím souhlasem akcionářů vlastnicích investiční akcie, kterých se taková změna dotýká, učiněným na valné hromadě, rozhodnutím učiněným mimo valnou hromadu nebo samostatným písemným souhlasem doručeným obhospodařovateli. Pro souhlas akcionářů učiněný na valné hromadě se použije § 417 ZOK obdobně. Souhlas akcionářů učiněný mimo valnou hromadu vyžaduje tříčtvrtinovou většinu hlasů všech akcionářů držících investiční akcie dotčené změnou parametrů.

**n) Zvláštní působnost řídicího orgánu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT)**

Statutární ani kontrolní orgán nedisponují dle stanov žádnou zvláštní působností podle ZOK. Obchodní vedení Fondu, včetně stanovení jeho základního zaměření, je v souladu s § 154 odst. 3 ZISIF svěřeno výlučně obhospodařovateli Fondu.

- o) Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnání podle zákona o obchodních korporacích Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývající (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT)

V průběhu Účetního období nebyly uzavřeny žádné významné smlouvy, ve kterých by byl Fond smluvní stranou, a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnání Fondu v důsledku nabídky převzetí, a tedy nenastaly žádné účinky z těchto smluv vyplývající.

- p) Smlouvy mezi Fondem a členy jeho řídicího orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí (§ 118 odst. 5 písm. j) ZPKT)

V průběhu Účetního období nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi Fondem a členy jeho statutárního orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán, k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí.

- q) Systém kontroly programu, na jehož základě členové řídicího orgánu nebo zaměstnanci Fondu nabývají účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim, pokud tato práva sami nevykonávají (§ 118 odst. 5 písm. k) ZPKT)

Fondem nejsou nastaveny žádné programy, na jejichž základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu Fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.

- r) **Alternativní výkonnostní ukazatele**

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.

## 5. Prohlášení oprávněných osob Fondu

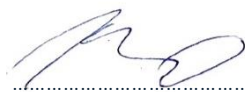
Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že účetní závěrka, vypracovaná v souladu s platným souborem účetních standardů, podává věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledcích hospodaření Fondu a výroční zpráva podle zákona upravujícího účetnictví obsahuje věrný přehled vývoje a výsledků emitenta a postavení emitenta, spolu s popisem hlavních rizik a nejistot, kterým čelí.

Zpracoval: JUDr. Petr Krátký

Funkce: zmocněný zástupce jediného člena představenstva společnosti  
AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 27.06.2025

Podpis:



.....

Neoficiální verze

## 6. Přílohy

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem (ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období (ust. § 82 ZOK)

Příloha č. 4 – Identifikace majetku Fondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu (Příloha 2 písm. e) VoBÚP)

Neoficiální verze



Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Neoficiální verze

# **Zpráva nezávislého auditora**

**o ověření  
účetní závěrky**

**k 31. prosinci 2024**

**SPIILBERK investiční fond SICAV, a.s.**

**Praha, červen 2025**

**Údaje o auditované účetní jednotce**

Název účetní jednotky: SPILBERK investiční fond SICAV, a.s.  
Sídlo: Trnitá 500/9, Trnitá, 602 00 Brno  
Zápis proveden u: Krajského soudu v Brně  
Zápis proveden pod číslem: oddíl B, číslo vložky 8491  
IČO: 051 94 148  
Statutární orgán: AVANT investiční společnost, a.s., člen představenstva při výkonu funkce zastupuje JUDr. Petr Krátký  
Předmět činnosti: činnost fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění  
Ověřované období: 1. ledna 2024 až 31. prosince 2024  
Příjemce zprávy: akcionáři společnosti

**Údaje o auditorské společnosti**

Název společnosti: AUDIT ONE s.r.o.  
Evidenční číslo auditorské společnosti: č. 604  
Sídlo: Rohanské nábřeží 721/39, 186 00 Praha 8 Karlín  
Zápis proveden u: Městského soudu v Praze  
Zápis proveden pod číslem: oddíl C, číslo vložky 345046  
IČO: 099 38 419  
DIČ: CZ09938419  
Odpovědný auditor: Ing. Jakub Kovář  
Evidenční číslo auditora: č. 1959

## Zpráva nezávislého auditora

### akcionářům investičního fondu **SPILBERK investiční fond SICAV, a.s.**

#### Zpráva o auditu účetní závěrky

##### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky investičního fondu **SPILBERK investiční fond SICAV, a.s.** (dále „účetní jednotka“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (dále i „IFRS“), která se skládá z výkazu o finanční pozici k 31. 12. 2024, výkazu o úplném výsledku, výkazu změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup, výkazu peněžních toků za rok končící 31. 12. 2024 a komentáře k účetním výkazům, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace investičního fondu **SPILBERK investiční fond SICAV, a.s.** k 31. 12. 2024, finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

##### Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Účetní jednotce nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

##### Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejnámennější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

**Hlavní záležitosti auditu****Způsob řešení**Ocenění zásob v účetní závěrce

Hodnota zásob účetní jednotky představuje k datu účetní závěrky jednu z nejdůležitějších položek celkové bilanční sumy.

Podle požadavků platné legislativy promítnutých do stanov účetní jednotky a statutu fondu schváleného Českou národní bankou, přečte účetní jednotka svoje aktiva k rozvahovému dni na reálnou hodnotu, což je v rozporu s požadavky IFRS pro oceňování zásob.

Riziko v této oblasti vnímáme v nesprávně provedeném ocenění zásob a v nesprávném promítnutí přecenění do účetní závěrky (nadhodnocení hodnoty aktiv).

Informace o přecenění zásob na reálnou hodnotu a dle požadavků IFRS je uvedena v bodech 4.4, 5.4, 7.4 a 8.1 komentáře k účetním výkazům.

Námi provedené auditorské postupy zahrnovaly mimo jiné spolupráci s naším znalcem, který se podílel na vyhodnocení předpokladů a metodiky použité znalcem účetní jednotky při ocenění nemovitostí účetní jednotky.

V rámci našich testů jsme ověřili, že použitý postup ocenění je metodicky správný a výsledné ocenění zobrazuje reálnou hodnotu nemovitostního portfolia účetní jednotky. Dále jsme vyhodnotili, jak je výsledné ocenění vykázáno v účetní závěrce a popsáno v komentáři k účetním výkazům.

V komentáři k účetním výkazům je uvedena reálná hodnota zásob v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, avšak vykazovaná hodnota ve výkazu o finanční pozici je v souladu s IAS 2, který nepřipouští ocenění reálnou hodnotou. Zásoby jsou tak v účetní závěrce oceněny ve výši pořizovacích nákladů a zisk je plně uznán v okamžiku prodeje. Výpočet fondového kapitálu z investiční činnosti, který obsahuje přecenění na reálnou hodnotu zásob, je uveden ve speciálním výkazu „Výpočet fondového kapitálu z investiční činnosti dle ZISIF“, který je uveden pod výkazem o finanční pozici.

Ocenění majetkových účastí

Hodnota majetkových účastí účetní jednotky představuje k datu účetní závěrky nejdůležitější část bilanční sumy.

Podle požadavků platné legislativy promítnutých do stanov účetní jednotky a statutu fondu schváleného Českou národní bankou, přečte účetní jednotka svoje dlouhodobá aktiva k rozvahovému dni na reálnou hodnotu.

Riziko v této oblasti vnímáme v nesprávně provedeném ocenění aktiv a správnosti promítnutí přecenění do účetní závěrky (nadhodnocení hodnoty aktiv).

Informace o přecenění majetkových účastí na reálnou hodnotu je uvedeno v bodech 5.5 a 7.1 komentáře k účetním výkazům.

Námi provedené auditorské postupy zahrnovaly mimo jiné spolupráci s naším znalcem, který se podílel na vyhodnocení předpokladů a metodiky použité znalci účetní jednotky při ocenění majetkových účastí účetní jednotky.

V rámci našich testů jsme ověřili, že provedené ocenění je metodicky správné a výsledné ocenění zobrazuje reálnou hodnotu majetkových účastí účetní jednotky. Dále jsme vyhodnotili, jak je výsledné ocenění vykázáno v účetní závěrce a popsáno v komentáři k účetním výkazům.

## **Ostatní informace uvedené ve výroční finanční zprávě**

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční finanční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že:

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o účetní jednotce, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

## **Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit za účetní závěrku**

Představenstvo odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo povinno posoudit, zda je účetní jednotka schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení účetní jednotky nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada a výbor pro audit.

## **Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky**

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením účetní jednotky.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že účetní jednotka ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

## Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

### Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem účetní jednotky nás dne 19. 8. 2024 určila valná hromada účetní jednotky. Auditorem účetní jednotky jsme čtvrtým rokem.

### Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 30. 06. 2025 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

### Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že jsme účetní jednotce neposkytli žádné služby uvedené v čl. 5 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Zároveň jsme účetní jednotce ani jí ovládaným obchodním společností neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v komentáři k účetním výkazům účetní jednotky.

### Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetní závěrky obsažené ve výroční finanční zprávě s ustanoveními nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podávání zpráv („nařízení o ESEF“), která se vztahují k účetní závěrce.

#### *Odpovědnost představenstva*

Za vypracování účetní závěrky v souladu s nařízením o ESEF je zodpovědné představenstvo Účetní jednotky. Představenstvo Účetní jednotky nese odpovědnost mimo jiné za:

- návrh, zavedení a udržování vnitřního kontrolního systému relevantního pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- sestavení účetní závěrky obsažené ve výroční finanční zprávě v platném formátu XHTML.

#### *Odpovědnost auditora*

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací názor na to, zdali účetní závěrka obsažená ve výroční finanční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Tuto zakázku poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli podle mezinárodního standardu pro ověřovací zakázky ISAE 3000 (revidované znění) – „Ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověrkou historických finančních informací“ (dále jen „ISAE 3000“).

Charakter, načasování a rozsah zvolených postupů závisí na úsudku auditora. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že ověření provedené v souladu s výše uvedeným standardem ve všech případech odhalí případný existující významný (materiální) nesoulad s požadavky nařízení o ESEF.



V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF,
- seznámili jsme se s vnitřními kontrolami Účetní jednotky relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného (materiálního) nesouladu s požadavky nařízení o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou a
- na základě toho navrhli a provedli postupy s cílem reagovat na vyhodnocená rizika a získat přiměřenou jistotu pro účely vyjádření našeho závěru.

Cílem našich postupů bylo posoudit, zdali účetní závěrka, která je obsažena ve výroční finanční zprávě, byla sestavena v platném formátu XHTML.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho závěru.

#### *Závěr*

Podle našeho názoru účetní závěrka Účetní jednotky za rok končící 31. prosince 2024 obsažená ve výroční finanční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Praze dne 30. června 2025



A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and curves.

Ing. Jakub Kovář  
evidenční číslo auditora 1959  
AUDIT ONE s.r.o.  
evidenční číslo auditorské společnosti 604

Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem

(ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

Neoficiální verze

SPILBERK investiční fond SICAV, a.s.  
VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (ROZVAHA)  
k 31. prosinci 2024  
(v tisících Kč)

AKTIVA	Pozn.	31.12.2024	31.12.2023
<b>AKTIVA - neinvestiční</b>			
Peníze	7.6	100	100
<b>Krátkodobá neinvestiční aktiva celkem</b>		<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Aktiva přiřaditelná k zakladatelským akciím celkem</b>		<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Dlouhodobá aktiva</b>			
Finanční investice	7.1	1 090 259	1 036 758
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	7.2	78 440	109 866
Právo k užívání aktiva (pořízení)	7.3	11 242	0
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>1 179 941</b>	<b>1 146 624</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>			
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	7.2	194 308	50 356
Zásoby	7.4	566 296	515 466
Obchodní a jiné pohledávky	7.5	75 170	3 888
Peníze	7.6	25 606	6 987
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>861 380</b>	<b>576 697</b>
<b>AKTIVA přiřaditelná investičním akciím celkem</b>		<b>2 041 321</b>	<b>1 723 321</b>
<b>AKTIVA celkem</b>		<b>2 041 421</b>	<b>1 723 421</b>

<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>	<b>Pozn.</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Vlastní kapitál - neinvestiční</b>			
Vložený kapitál	7.7	100	100
<b>Vlastní kapitál – neinvestiční celkem</b>		<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné k zakladatelským akciím celkem</b>		<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>			
Přijaté úvěry a zápůjčky	7.8	313 092	274 975
Odložený daňový závazek	8.9	1 413	1 283
Obchodní a jiné závazky	7.9	213 719	205 174
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>528 224</b>	<b>481 432</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>			
Přijaté úvěry a zápůjčky	7.8	198 091	55 318
Obchodní a jiné závazky	7.9	96 461	86 698
Daňové závazky	8.9	19 460	348
Závazky za akcionáři	7.10	7 572	5 417
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>321 584</b>	<b>147 781</b>
<b>Závazky celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)</b>		<b>849 808</b>	<b>629 213</b>
<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup</b>	7.11	<b>1 191 513</b>	<b>1 094 108</b>
<b>Celkové závazky a čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup</b>		<b>2 041 321</b>	<b>1 723 321</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>2 041 421</b>	<b>1 723 421</b>

Výpočet fondového kapitálu z investiční činnosti dle ZISIF (Vliv korekce při ocenění dle § 196 odst. 1 ZISIF)  
k 31. prosinci 2024  
(v tis. Kč)

	Pozn.	31.12.2024	31.12.2023
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup		1 191 513	1 094 108
Přecenění zásob na reálnou hodnotu		117 853	213 561
Výpůjční náklady		-39 670	-31 938
Odložená daň		-4 469	-9 322
Snížení hodnoty zásob		11 569	6 441
<b>Fondový kapitál z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF</b>		<b>1 276 796</b>	<b>1 272 850</b>

Neoficiální verze

SPILBERK investiční fond SICAV, a.s.  
VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU  
k 31. prosinci 2024  
(v tisících Kč)

	Pozn.	2024	2023
Zisk/ztráta z prodeje zásob	8.1	59 889	- 4 340
Zisk/ztráta z finančních aktiv v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	8.2	43 284	305 053
Tržby z poskytovaných služeb	8.3	26 487	7 476
Správní a všeobecné náklady	8.4	-18 114	-10 999
Ostatní provozní náklady	8.5	-16 942	-3 280
Ostatní provozní výnosy	8.5	16 341	343
Čistý úrokový zisk/ztráta	8.6	-23 901	1 337
Ostatní finanční náklady	8.7	-1 894	-44
Ostatní finanční výnosy	8.7	146	143
Osobní náklady na zaměstnance	8.8	-32	-32
Snížení hodnoty zásob	7.4	-5 129	-5 641
Odpis pohledávek	8.7.	0	-236
<b>Zisk před zdaněním</b>		<b>80 135</b>	<b>289 780</b>
Daň ze zisku	8.9	-130	-525
<b>Zisk/Ztráta po zdanění</b>		<b>80 005</b>	<b>289 255</b>
Ztráta/Zisk na držitele dosud nevydaných investičních akcií	8.10	770	-43
<b>Zisk/Ztráta z pokračující činnosti po zdanění</b>		<b>80 775</b>	<b>289 212</b>
<b>Celkový úplný výsledek za rok</b>		<b>80 775</b>	<b>289 212</b>
<b>Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění</b>		<b>80 775</b>	<b>289 212</b>
<b>Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

Hospodářský výsledek byl jak v roce 2024, tak v roce 2023, dosažen pouze investiční činností.

SPILBERK investiční fond SICAV, a.s.  
VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ  
k 31. prosinci 2024  
(v tisících Kč)

	Poznámka	2024	2023
<b>Peněžní tok z provozních činností</b>			
Zisk za období		-	-
Úpravy o:			
Změny hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		80 775	289 212
Daňový náklad	8.9	130	525
Úrokové výnosy	8.6	-18 188	-16 276
Úrokové náklady	8.6	42 089	14 939
Ostatní nepeněžní transakce		-770	278
Zisk/ztráta z finančních aktiv v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	8.2	-43 283	-305 053
Tvorba opravných položek a rezerv	7.4	5 129	5 641
		<b>65 882</b>	<b>-10 734</b>
Změna stavu obchodních a jiných pohledávek	7.5	-77 144	-3 942
Změna stavu zásob	7.4	-50 830	-305 899
Změna stavu obchodních a jiných závazků	7.9	93 642	274 906
		<b>31 550</b>	<b>-45 669</b>
Zaplacené daně ze zisku	7.6, 8.9	-977	-1 125
<b>Čisté peníze z provozních činností</b>		<b>30 573</b>	<b>46 794</b>
<b>Peněžní tok z investičních činností</b>			
Pořízení dlouhodobých finančních aktiv	7.1	-80	0
Pořízení práva k užívání aktiva	7.3	-11 242	6 971
Změna stavu poskytnutých úvěrů a půjček	7.2	-109 080	-10 976
Přijaté úroky	7.2	0	0
<b>Čisté peníze použité v investičních činnostech</b>		<b>-120 402</b>	<b>-4 005</b>
<b>Peněžní tok z financování (neprovozní cash flow)</b>			
Emise a úpisy investičních akcií	7.11	18 785	-18 125
Změna stavu přijatých úvěrů a výpůjček	7.8	96 202	70 507
Zaplacené úroky	7.8	-6 539	-16 206
<b>Čisté peníze použité ve financování</b>		<b>108 448</b>	<b>36 176</b>
<b>Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů</b>		<b>18 619</b>	<b>-14 623</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období		7 087	21 710
Změny peněžních toků vlivem fúze		0	0
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období</b>		<b>25 706</b>	<b>7 087</b>

SPILBERK investiční fond SICAV, a.s.

VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESETIČNÍCH AKCIÍ S PRÁVEM NA ODKUP

k 31. prosinci 2024

(v tisících Kč)

	Pozn.	2024	2023
<b>Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 1. lednu</b>		<b>1 094 108</b>	<b>820 653</b>
Zvýšení čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií vlivem fúze		0	0
Opravy minulých let		0	0
<b>Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 1. lednu po opravě minulých let</b>		<b>1 094 108</b>	<b>820 653</b>
Příjem z vydaných investičních akcií	7.11	26 788	2 278
Splacení investičních akcií	7.11	-10 158	-18 035
<b>Změna čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi</b>		<b>16 630</b>	<b>-15 757</b>
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup po zdanění		80 775	289 212
<b>Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 31. prosinci</b>		<b>1 191 513</b>	<b>1 094 108</b>

Neoficiální verze



SPILBERK investiční fond SICAV, a.s.  
VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU (neinvestičního)  
k 31. prosinci 2024  
(v tisících Kč)

V tis. Kč	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál
Zůstatek k 01.01.2024	100	0	100
Změny v roce 2024			
Rozdělení zisku 2023	0	0	0
Úplný výsledek hospodaření	0	0	0
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2024</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>100</b>

V tis. Kč	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál
Zůstatek k 01.01.2023	100	0	100
Změny v roce 2023			
Rozdělení zisku 2022	0	0	0
Úplný výsledek hospodaření	0	0	0
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2023</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>100</b>

Neoficiální verze

## KOMENTÁŘ K ÚČETNÍM VÝKAZŮM

### 1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

#### Vznik a charakteristika fondu

SPILBERK investiční fond SICAV, 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.

<b>Obchodní firma:</b>	SPILBERK investiční fond SICAV, a.s.
<b>Sídlo společnosti:</b>	Trnitá 500/9, Trnitá, 602 00 Brno
<b>Den zápisu do obchodní rejstříku:</b>	26. června 2016
<b>IČO:</b>	051 94 148
<b>DIČ:</b>	CZ05194148
<b>Právní forma:</b>	Akciová společnost
<b>Zapsána do obchodního rejstříku:</b>	vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl B vložka 8491
<b>Předmět podnikání:</b>	činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
<b>Vykazovací období:</b>	01.01.2024 – 31.12.2024

Investiční fond je od 25.08.2016 registrován jako plátce DPH u Specializovaného finančního úřadu.

#### Orgány společnosti k datu 31.12.2024:

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 Pěňčík  
den vzniku členství 1. ledna 2021

**Člen dozorčí rady**

Ing. Rostislav Rojčák  
den vzniku členství 24. ledna 2024

**Člen dozorčí rady**

Mgr. Aleš Kamrád  
den vzniku členství 24. ledna 2024

**Změny v obchodním rejstříku**

V rozhodném období došlo k následujícím změnám:

- Obchodní firma:
  - o SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. vymazáno 25.01.2024
  - o SPILBERK investiční fond SICAV, a.s. zapsáno 25.01.2024
  
- Sídlo společnosti:
  - o Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno vymazáno 02.02.2024
  - o Trnitá 500/9, Trnitá, 602 00 Brno zapsáno 02.02.2024
  
- Zápis člena dozorčí rady:
  - o Ing. Rostislav Rojčák zapsáno 24.01.2024
  - o Mgr. Aleš Kamarád zapsáno 24.01.2024
  
- Počet členů dozorčí rady byl ke dni 24.01.2024 změněn na 4

**Vlastníci Fondu k 31.12.2024:**

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 Pěňčík 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

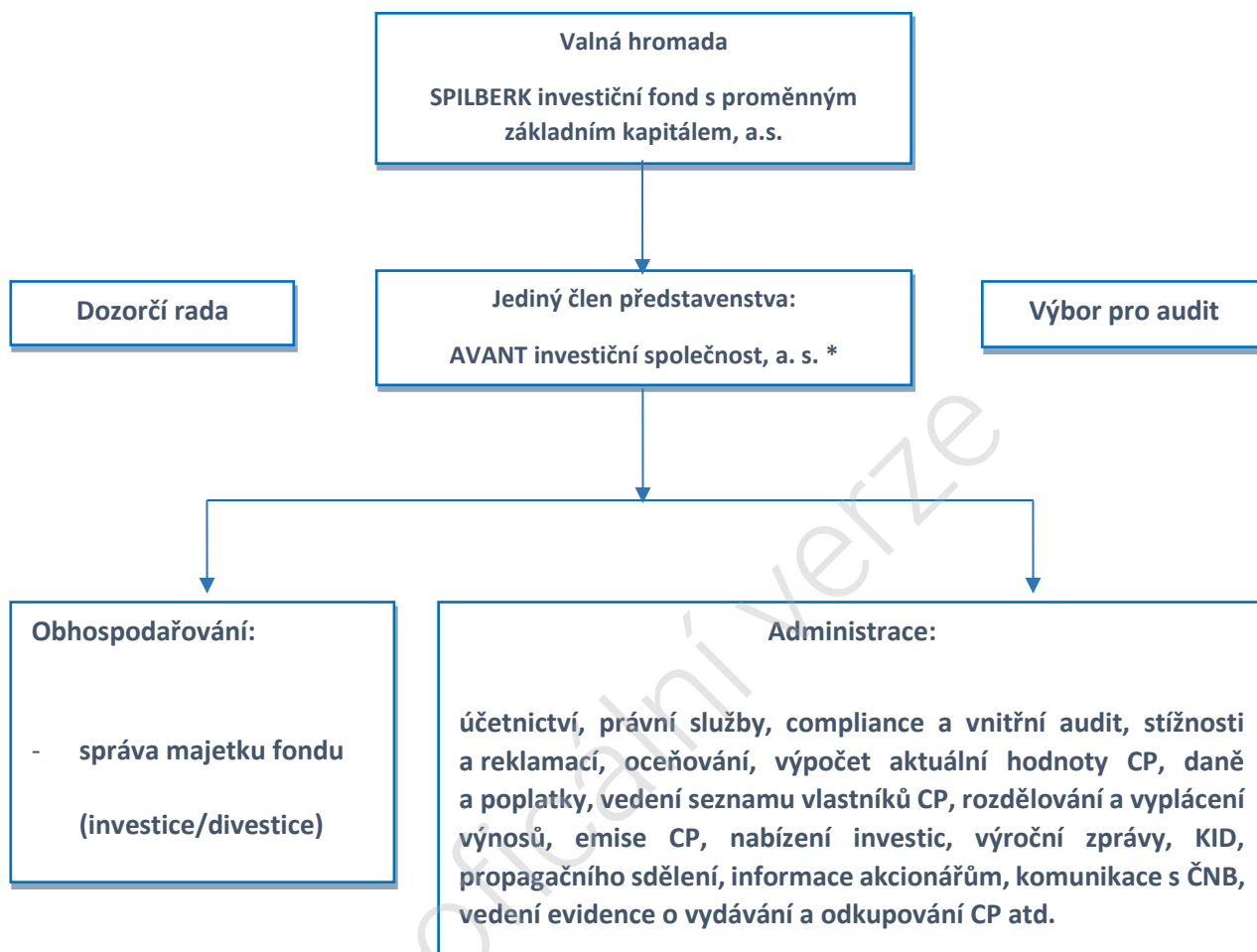
**Údaje o společnosti, která je deponitářem fondu**

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 v posledním znění ze dne 19.08.2024

## 2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato účetní závěrka je nekonsolidovanou účetní závěrkou za období začínající 1. ledna 2024 a končící 31. prosince 2024.

Fond je Investiční jednotkou 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 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.

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.

Účetní závěrka je v souladu se všemi požadavky IFRS schválenými EU a poskytuje věrný a poctivý obraz finanční pozice Fondu k 31. prosinci 2024 výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2024. Prezentované částky v účetní závěrce jsou zaokrouhleny na tisíce Kč.

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.

Účetní závěrka v souladu s § 118 odst. 3 zákona č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu (dále také „ZISIF“) podléhá povinnému auditu.

## 2.1. PROHLÁŠENÍ O SHODĚ S ÚČETNÍMI PRAVIDLY

Účetní závěrka Fondu byla sestavena v souladu s IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC), (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU).

## 2.2. DOPAD NOVEL A INTERPRETACÍ IFRS NA INDIVIDUÁLNÍ FINANČNÍ VÝKAZY FONDU

### 2.2.1. ZÁVAZNÉ NOVELY A INTERPRETACE IFRS

Následující úpravy IFRS, které jsou přijaté pro použití v EU, se staly závazně účinnými v běžném období. Obecně všechny tyto úpravy IFRS vyžadují plně retrospektivní použití (tj. srovnávací hodnoty musí být reklasifikovány), jen některé z nich vyžadují použití prospektivní.

#### - **Nový standard IFRS 17 Pojistné smlouvy**

Přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4.

Dopad na účetní jednotku:

Fond nepodniká v daném odvětví, proto změny standardu nemají vliv na účetní závěrku

#### - **Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky nazvaná Zveřejnění účetních pravidel**

Vyžaduje, aby účetní jednotky zveřejnily svá významná (angl. material) účetní pravidla spíše než svá podstatná (angl. significant) účetní pravidla a poskytují pokyny a příklady, které pomohou při rozhodování, která účetní pravidla v účetní závěrce zveřejnit.

Dopad na účetní jednotku:

Fond uvážil novelizaci při strukturování účetní závěrky a formulování informací o použitých účetních pravidlech, aniž by měla novelizace dopad na finanční situaci a výkonnost prezentovanou v účetních výkazech.

#### - **Novelizace IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby nazvaná Definice účetních odhadů**

Novelizace IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby nazvaná Definice účetních odhadů, se zaměřuje na účetní odhady a poskytuje pokyny, jak rozlišit účetní pravidla a účetní odhady.

Dopad na účetní jednotku:

Účetní pravidla jsou nastavena v souladu s novelizací, která tak upevnila zavedené postupy a neměla tak žádný dopad do výkaznictví Fondu.

- **Novelizace IAS 12 Daně ze zisku nazvaná Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce**

Novelizace IAS 12 Daně ze zisku nazvaná Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce, která zmenšuje rozsah výjimky pro neuznání odložené daně u transakcí, u nichž existuje rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou aktiva nebo závazku při prvotním zachycení.

Dopad na účetní jednotku:

Účetní pravidla jsou nastavena v souladu s novelizací, která tak upevnila zavedené postupy a neměla tak žádný dopad do výkaznictví Fondu.

- **Novelizace IAS 12 Daně ze zisku: Mezinárodní daňová reforma – Pravidla pro pilíř II**

Tato novelizace do IAS 12 vložila výjimku z požadavků, na jejímž základě podnik nezachytí a nezveřejní informace o odložené dani v souvislosti se zaváděným pilířem OECD.

Dopad na účetní jednotku:

Fond není dotčen požadavky této nové regulace.

- **Novelizace IFRS 17 Pojistné smlouvy nazvaná Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnatelné informace**

Novelizace IFRS 17 Pojistné smlouvy nazvaná Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnatelné informace, která úzce novelizuje přechodná ustanovení IFRS 17 účinná pro ty účetní jednotky, které budou s IFRS 17 aplikovat poprvé i IFRS 9

Dopad na účetní jednotku:

Fond není dotčen požadavky této nové regulace.

## **2.2.2. NOVÁ A NOVELIZOVANÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA IFRS, KTERÁ BYLA VYDÁNA, ALE NEJSOU DOPOSUD ÚČINNÁ A NEBYLA FONDEM POUŽITA**

Do data schválení této účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k počátku běžného účetního období účinné a Fond je nepoužil při sestavování této účetní závěrky:

- Novelizace IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost (vydaná v srpnu 2023 s účinností pro roční účetní závěrky začínající 01.01.2025 nebo později), která upřesní vymezení směnitelné a nesměnitelné měny a současně poskytne pravidla, jak stanovit směnný kurz v situaci, kdy měna není směnitelná (např. k rozvahovému dni). Úprava pravidla bude rozšíření o dodatečné zveřejnění pro situace, kdy měnový kurz není směnitelný. Novelizace rozšíří úpravu o aplikační příručku a ilustrativní příklad. Fond neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky v současnosti, neboť cizoměnové transakce jsou realizovány v měnách, které jsou všeobecně směnitelné.
- Nový standard IFRS 18 Presentace a zveřejnění v účetní závěrce (vydaný v dubnu 2024 s účinností pro roční účetní závěrky začínající 01.01.2027 nebo později), který nahradí dosavadní IAS 1 a poskytne nová pravidla a požadavky týkající se zejména prezentace finanční výkonnosti, tj. strukturování výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku, agregace a disagregace informací zveřejňovaných v příloze a alternativních výkonnostních ukazatelů, které jsou často využívány a v IFRS nejsou přímo definovány (např. hodnota čistých aktiv na investiční akcie). Fond bude analyzovat nová pravidla a lze očekávat určitý dopad do účetní závěrky, který aktuálně nelze ještě blíže specifikovat.
- Nový standard IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování (vydaný v květnu 2024 s účinností pro roční účetní závěrky začínající 01.01.2027 nebo později), který nově specifikuje (snížené) požadavky na zveřejňování, které může účetní jednotka – dceřiná společnost, která vstupuje do konsolidované účetní závěrky sestavené dle účetních standardů IFRS – použít při sestavení své vlastní účetní závěrky dle IFRS. Standard není relevantní pro Fond,

protože dceřinné společnosti nevlastní a není tedy očekáván žádný dopad v souvislosti s nabytím jeho účinnosti.

- Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejnění nazvaná Úpravy klasifikace a oceňování finanční nástrojů (vydaná v květnu 2024 s účinností pro roční účetní závěrky začínající 01.01.2026 nebo později) v návaznosti na post-implementační revizi existujících pravidel a přináší několik změn odúčtování finančních závazků, klasifikace finančních aktiv a požadavků na zveřejnění. Fond bude analyzovat nová pravidla, avšak dle prvotní revize neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, neboť se jí dotčené oblasti upravené novelizací netýkají.
- Novelizace zahrnuté do Výročního zlepšení IFRS, část 11 (vydané v červenci 2024 s účinností pro roční účetní závěrky začínající 01.01.2026 nebo později), které se dotýkají IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7. Novelizace nepřináší zásadní změny v účetních pravidlech, ale zaměřují se zejména na odstranění vnitřních konfliktů v textaci pravidel a vzájemné provázanosti. Fond neočekává zásadní dopad na účetní závěrku.

### **2.2.3. STANDARDY A INTERPRETACE VYDANÉ RADOU PRO MEZINÁRODNÍ ÚČETNÍ STANDARDY (IASB), ALE DOSUD NEPŘIJATÉ EU**

K datu schválení této účetní závěrky nebyly dosud následující standardy a novelizace, dříve vydané IASB, schváleny Evropskou komisí pro užití v EU:

- IFRS 14 Časové rozlišení při cenové regulaci (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard;
- Novelizace IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost (vydána v srpnu 2023 s účinností od 01.01.2025);
- IFRS 18 Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce (vydán v dubnu 2024 s účinností od 01.01.2027);
- IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování (vydán v květnu 2024 s účinností od 01.01.2027);
- Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejnění nazvaná Úpravy klasifikace a oceňování finanční nástrojů (vydána v květnu 2024 s účinností od 01.01.2026);
- Výročního zlepšení IFRS, část 11 (vydáno v červenci 2024 s účinností od 01.01.2026).

Tyto standardy neměly ve sledovaném období žádný dopad na účetní závěrku Fondu.

### **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. POUŽÍVANÉ ÚČETNÍ METODY**

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

#### **4.1. ZMĚNY V ÚČETNÍCH POSTUPECH, ODHADECH A CHYBY Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ**

Fond změní účetní postup pouze v případě, že změna:

- je vyžadována IFRS, nebo
- vyústí v to, že účetní závěrka poskytuje spolehlivé a více relevantní informace o dopadech transakcí, ostatních událostí nebo skutečností ovlivňujících finanční pozici, finanční výkonnost nebo peněžní toky.

V případě změny v účetních postupech se předpokládá, že nový postup byl vždy používán. Změna výsledných úprav se provádí kapitálově. Pro srovnatelnost účetní jednotka upraví účetní závěrku (srovnávací informace) za nejbližší minulé vykazované období, jako kdyby nový účetní postup byl vždy aplikován, toto se nestane, pokud je neproveditelné stanovit účinky pro dané období nebo kumulativní dopad změny.

Položky účetních výkazů účtované na základě odhadů jsou revidovány, jestliže se změní okolnosti, na kterých byly založeny, nebo v důsledku nových informací či větších zkušeností.

Oprava významné chyby z předchozího období z neinvestiční činnosti fondu se provádí kapitálově, zatímco z investiční činnosti fondu se oprava provádí upravením počátečního stavu Čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup. Při přípravě účetní závěrky se předpokládá, že chyby byly zachyceny v období, ve kterém vznikly.

Významnou chybou se rozumí taková chyba, která je obhospodařovatelem vyhodnocena tak, že by mohla ovlivnit rozhodnutí uživatelů účetní závěrky.

Při uplatňování účetních pravidel uvedených v předcházející části se od vedení vyžaduje, aby provedlo úsudky, posoudilo obsah ekonomických transakcí a událostí a rozhodlo o použití účetních pravidel takovým způsobem, aby účetní závěra poskytovala jejím uživatelům užitečné informace pro jejich rozhodování.

#### **4.2. OKAMŽIK USKUTEČNĚNÍ ÚČETNÍHO PŘÍPADU**

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, den zúčtování příkazů fondu, den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, devizami, opcemi, popř. jinými deriváty.

Finanční aktiva a závazky se zachytí v okamžiku, kdy se fond stane smluvním partnerem operace, resp. v okamžiku, kdy fond převezme kontrolu nad aktivem a je pravděpodobný budoucí prospěch z tohoto aktiva a v okamžiku, kdy fondu vznikne povinnost ze závazku a je očekáván odliv ekonomického prospěchu.

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

Finanční závazek nebo jeho část fond odúčtuje z rozvahy v případě, že je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho části, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

#### **4.3. TRANSAKCE V CIZÍ MĚNĚ**

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

Při sestavování účetní závěrky Fondu se transakce v jiné měně, než je funkční měna Fondu (cizí měna), účtují za použití směnného kurzu vyhlášeného ČNB platného k datu transakce. Ke každému rozvahovému dni se peněžní položky v cizí měně přepočítávají za použití závěrkového směnného kurzu vyhlášeného ČNB. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v reálné hodnotě vyjádřené v cizí měně, se přepočítávají za použití směnného kurzu vyhlášeného ČNB platného k datu určení reálné hodnoty. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v historických cenách vyjádřených v cizí měně, se nepřepočítávají.

Kurzové zisky a ztráty z přepočtu jsou zahrnuty do výkazu úplného výsledku hospodaření.

#### **4.4. ZÁSoby**

Zásobami jsou nemovitosti ve výstavbě a dokončené nemovitosti určené k prodeji, které jsou oceňovány na nižší úrovni nákladů na zařízení a čisté realizovatelné hodnoty.



Pořizovací náklady zahrnují výdaje spojené s pořízením pozemku určeného k výstavbě a vlastních nákladů na výstavbu bytových jednotek, rodinných domů aj. nemovitostí určených k prodeji. Náklady pořízení zásob zahrnují také náklady na nákup, zpracování, výpůjční náklady a ostatní náklady vynaložené v souvislosti s uvedením zásob na jejich současné místo a do současného stavu. Tyto náklady zahrnují režijní náklady, přičemž režijní náklady nezahrnují správní režii a fixní výrobní režie je rozvrhována na základě běžného využití kapacity.

Nedokončená výroba je oceňována vlastními náklady, které zahrnují cenu materiálu, práce a proporcionální část výrobních režijních nákladů podle stavu rozpracovanosti.

Dle § 196 odst. 1 ZISIF se majetek a dluhy z investiční činnosti oceňují vždy reálnou hodnotou. Hodnota fondového kapitálu z investiční činnosti je pro investory fondu dle § 191 odst. 1 ZISIF určující pro účely stanovení aktuální hodnoty investičních akcií (zejména při upisování a odkupování investičních akcií), proto je její stanovení k rozvahovému dni za podmínek ocenění veškerého majetku a dluhů reálnou hodnotou nezbytné.

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

#### 4.5. 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
<b>K 31.12.2024</b>				
Investice do majetkových účastí	-	1 090 259	-	1 090 259
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	-	75 170	-	75 170
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	-	272 748	-	272 748
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	25 606	-	25 606
Přijaté půjčky a úvěry	-	511 183	-	511 183
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	-	310 180	-	310 180

tis. Kč	Ostatní aktiva	Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
<b>K 31.12.2023</b>				
Investice do majetkových účastí	-	1 036 758	-	1 036 758
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	-	3 888	-	3 888
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	-	160 222	-	160 222
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	6 987	-	6 987
Přijaté půjčky a úvěry	-	330 293	-	330 293
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	-	291 872	-	291 872

## 4.6. FINANČNÍ AKTIVA A ZÁVAZKY V REÁLNÉ HODNOTĚ DO ZISKU NEBO ZTRÁTY

### 4.6.1. Klasifikace

Fond klasifikuje své investice na základě obchodního modelu pro správu těchto finančních aktiv a na základě charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z těchto finančních aktiv. Portfolio finančních aktiv je spravované a výkonnost vyhodnocována na základě reálných hodnot. Fond se soustřeďuje především na informace o reálné hodnotě a využívá tuto informaci k hodnocení výkonnosti aktiv a k rozhodování. Podfond se rozhodl nevyužít možnosti vykazovat cenné papíry v ostatním úplném výsledku hospodaření. Smluvní peněžní toky z dluhových nástrojů fondu jsou tvořeny pouze jistinou a úrokem, ale přesto nejsou tyto cenné papíry klasifikované jako držené za účelem inkasování smluvních peněžních toků ani jako cenné papíry držené za účelem inkasování peněžních toků a určené k prodeji. Z výše uvedeného plyne, že všechny investice Podfond klasifikuje jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty.

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

### 4.6.2. Oceňování kapitálových nástrojů

Fond splňuje podmínky investiční jednotky dle mezinárodních účetních standardů 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.

### 4.6.3. Finanční závazky

Finanční závazky jsou nederivátové krátkodobé finanční závazky, jejichž podstata vyplývá ze smluvní dohody, kdy Fond má povinnost doručit držiteli hotovost nebo jiné finanční aktivum.

Fond klasifikuje své finanční závazky na základě obchodního modelu pro správu těchto finančních závazků a na základě charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z těchto finančních závazků jako finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty. Portfolio finančních závazků je spravované a výkonnost vyhodnocována na základě reálných hodnot. Podfond se soustřeďuje především na informace o reálné hodnotě a využívá tuto informaci k hodnocení výkonnosti závazků a k rozhodování.

Finanční závazky jsou prvotně oceněny pořizovací cenou, která představuje reálnou hodnotu přijatého plnění včetně transakčních nákladů. Následně Fond vychází při stanovení jejich reálné hodnoty z jejich naběhlé hodnoty s použitím metody efektivní úrokové míry. Naběhlá hodnota je vypočítána s přihlédnutím na diskont nebo prémii z emise a nákladů, které jsou nedílnou součástí efektivní úrokové míry.

Obchodní závazky jsou závazky zaplatit zboží nebo služby odebrané v rámci běžného podnikání od dodavatelů.

### 4.6.4. Peněžní prostředky

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady na běžných účtech u bank a jiné krátkodobé investice na aktivním trhu se splatností tři měsíce nebo méně a kontokorentní účty. Přecherpání bankovních účtů se vykazuje ve výkazu finanční pozice v závazcích.

### 4.6.5. Započtení finančních nástrojů

Finanční aktiva a závazky se vzájemně započítávají a čistá částka je vykázána v rozvaze, pokud existuje právně vymahatelný nárok na započtení zúčtovaných částek a existuje záměr vypořádat je v čisté výši nebo realizovat aktivum a vypořádat závazek současně. Právně vymahatelný nárok nesmí být podmíněn budoucími událostmi a musí být vynutitelný v rámci běžného podnikání, ale i v případě selhání, platební neschopnosti nebo úpadku společnosti nebo protistrany.

#### 4.6.6. Účtování a odúčtování finančních aktiv

Nákupy a prodeje investic jsou účtovány k datu sjednání obchodu – datu, kdy se fond zaváže k nákupu nebo prodeji investice. Finanční aktiva a finanční závazky vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě. Transakční náklady jsou účtovány přímo do nákladů. Finanční aktiva jsou odúčtována, když vypršela práva na obdržení peněžních toků z investic, nebo fond převedl všechna podstatná rizika a užítky z vlastnictví.

Po prvotním zaúčtování jsou všechna finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty oceněna reálnou hodnotou. Zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty jsou vykazovány ve výkazu úplného výsledku hospodaření v řádku „Změny reálné hodnoty obchodních podílů“ v období, ve kterém vzniknou.

Výnosy z dividend z finančních aktiv vykazovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty jsou účtovány ve výkazu úplného výsledku hospodaření v rámci výnosů z dividend, jakmile na ně fondu vznikne nárok.

#### 4.7. LEASING

##### Fond jako pronajímatel

Fond v rámci své činnosti pronajímá nemovitosti na základě leasingových smluv, které jsou vyhodnoceny a klasifikovány jako operativní leasing. Výnosy z pronájmu jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokové protihodnoty a jsou uznány ve výsledku v rámci ostatních provozních výnosů v době poskytnutí pronájmu, tj. rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu.

##### Fond jako nájemce

Fond jako nájemce nerozlišuje operativní a finanční leasing. Fond vykazuje v rozvaze aktiva v položce „Zásoby“, které reprezentuje právo k užití aktiv, která jsou předmětem leasingových ujednání. Zároveň fond prezentuje závazky představující povinnost hradit leasingové platby, které jsou v rozvaze vykazány v položce „Ostatní pasiva“. Práva k užívání a související závazky jsou zachyceny k počátku trvání leasingu.

Fond rozlišuje mezi leasingem a servisní smlouvou dle toho, zdali je ve smlouvě předmět leasingu identifikován a je ovládán zákazníkem (nájemcem), tj. fondem. Ovládání aktiva existuje tehdy, pokud má nájemce – fond právo získat podstatnou část benefitů spojených s aktivem z jeho užívání po stanovenou dobu a má právo řídit využití daného aktiva.

Závazek z leasingu je prvotně oceněn ve výši současné hodnoty leasingových plateb, které nebyly k počátku trvání leasingu uhrazeny. K diskontování je využita implicitní úroková sazba, resp. přírůstková výpůjční úroková sazba fondu, nelze-li implicitní určit.

Závazek z leasingu je následně ve svém ocenění navyšován o naběhlé úroky a snižován o uhrazené platby. Pokud dojde ke změně budoucích leasingových plateb v důsledku změny cenového indexu, změny tržní úrokové sazby, změny odhadu garantované zbytkové hodnoty nebo změny ve využití kupní opce nebo opce na prodloužení, dojde k přecenění výše závazku z leasingu. Přecenění závazku z leasingu fond vykazuje jako úpravu hodnoty aktiva, maximálně však do výše jeho účetní hodnoty. Úpravy hodnoty aktiva pod jeho účetní hodnotu jsou účtovány do výsledku hospodaření v položce „Ostatní provozní náklady“. Naběhlé úroky jsou ve výkazu zisku a ztráty vykazány v položce „Náklady na úroky a podobné náklady“ a přecenění závazku z leasingu je součástí ostatních provozních nákladů a výnosů.

Fond aplikuje výjimky a nevykazuje práva k užívání aktiv a závazky z leasingu v souvislosti s krátkodobými leasingy a leasingy aktiv nízkých hodnot. Za aktivum nízké hodnoty administrátor fondu považuje aktivum do hodnoty 100 000 Kč. Krátkodobé leasingy jsou vymezeny jako leasingy s dobou trvání do 12 měsíců. Při stanovení doby trvání leasingu u smluv uzavřených na dobu neurčitou fond posuzuje především dostupnost, pracnost a výši nákladů na změnu předmětu nájmu. Z tohoto důvodu Fond může klasifikovat leasingové smlouvy na dobu neurčitou za krátkodobé i dlouhodobé. U dlouhodobých nájmu je pak doba trvání leasingu odhadnuta vedením fondu s přihlédnutím na předpoklad budoucího vývoje fondu.

#### 4.8. VLASTNÍ KAPITÁL

Finanční nástroje emitované fondem jsou uváděny jako vlastní kapitál pouze v rozsahu, v němž nesplňují definici finančního závazku. Fond vydává následující druhy kusových akcií vykazovaných jako kapitál – zakladatelské akcie.

Zakladatelské akcie fondu mají podobu listinného cenného papíru a jsou vydány ve formě na jméno. Hodnota akcií je vyjádřena v českých korunách (CZK).

#### 4.9. ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ S PRÁVEM NA ODKUP

Fond na základě práv a povinností spojených s držením investičních akcií klasifikoval Investiční akcie jako finanční závazek a vykazované jako „Čistá aktiva připadající 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.

Vydané investiční akcie jsou detailně popsány v bodu 7.12 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup.

Součástí položky Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup (dále jen „Čistá aktiva investorů“, nebo „ČAI“) jsou:

- Investiční akcie s právem na odkup – vklady investorů;
- Ostatní úplný výsledek – nerozdělené zisky a ztráty z minulých a aktuálního období vztahující se k investiční činnosti.

S investičními akciemi podfondu jsou spojena zejména následující práva investora na:

- a) odkoupení investiční akcie Podfondu na základě žádosti investora;
- b) podíl na zhodnocení majetku Podfondu připadajícího na konkrétní třídu investičních akcií;
- c) podíl na likvidačním zůstatku při zániku Podfondu;
- d) bezplatné poskytnutí Statutu, statutu Fondu a poslední výroční zprávy Podfondu, pokud o ně investor požádá.

#### 4.10. REZERVY

Rezerva je závazek s nejistou časovou dobou splatnosti nebo nejistou výší. Rezervy se zaúčtují, pokud má Fond současný závazek (zákonný nebo smluvní), který je důsledkem minulé události, a je pravděpodobné, že vypořádání závazku povede k odlivu ekonomických prostředků, a navíc je možno spolehlivě kvantifikovat hodnotu závazku.

Částka vykázaná jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů potřebných k vyrovnání současného závazku vykázaného na konci účetního období po zohlednění rizik a nejistot spojených s daným závazkem. Pokud se rezerva určuje pomocí odhadu peněžních toků potřebných k vypořádání současného závazku, účetní hodnota rezervy se rovná současné hodnotě těchto peněžních toků. Rezervy jsou přezkoumány na konci každého účetního období a upraveny tak, aby odrážely aktuální nejlepší odhad. Na budoucí provozní ztráty se rezervy netvoří.

#### 4.11. DANĚ ZE ZISKU

Daňové náklady za účetní období zahrnují splatnou a odloženou daň. Daň se vykazuje ve výkazu zisku a ztráty s výjimkou případů, kdy se vztahuje k položkám vykázaným v ostatním úplném výsledku nebo přímo ve vlastním kapitálu nebo jako součást čisté hodnoty aktiv připadající na držitele investičních akcií

s právem na odkup. V takovém případě se daň vykazuje rovněž v ostatním úplném výsledku nebo ve vlastním kapitálu nebo jako součást čisté hodnoty aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup.

Daň z příjmů se vypočte v souladu s příslušnými právními předpisy na základě zisku vykázaného ve výkazu o úplném výsledku dle národních účetních standardů po úpravách pro daňové účely. Fond vykáže v běžném účetním období náklad na splatnou daň proti rezervě, pokud ještě není připraveno daňové přiznání. Pokud fond má přiznání připravené, vykáže splatnou daň ve výkazu o finanční situaci jako závazek.

Odložená daň se vypočte na základě závazkové metody ze všech dočasných rozdílů mezi vykazovanou účetní hodnotou aktiv a pasiv a jejich oceněním pro daňové účely. Odložené daňové závazky jsou vykazovány v případě odečitatelných dočasných rozdílů. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy je pravděpodobné, že budou v budoucnosti realizovány zdanitelné zisky, proti nimž může být odložená daňová pohledávka uplatněna. Odložená daňová pohledávka je snížena o hodnotu, pro kterou je pravděpodobné, že příslušné daňové využití nebude v budoucnu realizovatelné. Pro výpočet odložené daně z příjmů jsou používány aktuálně platné daňové sazby.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně kompenzovány, pokud existuje ze zákona vymahatelné právo kompenzace krátkodobých daňových pohledávek proti krátkodobým daňovým závazkům a pokud se tyto odložené daňové pohledávky a závazky týkají daně z příjmů vyměřené stejným finančním úřadem v případě, že existuje záměr čisté úhrady zůstatků.

#### 4.12. VÝPŮJČNÍ NÁKLADY

Výpůjční náklady přímo přiřaditelné pořízení, výstavbě nebo výrobě způsobilého aktiva, což jsou aktiva, která nezbytně vyžadují značné časové období k tomu, aby se stala způsobilými pro jejich zamýšlené použití nebo prodej, jsou zahrnuty do pořizovacích nákladů takových aktiv, dokud příslušná aktiva nejsou z podstatné části připravena pro jejich zamýšlené použití nebo prodej. Případný výnos realizovaný z dočasné investice vypůjčených si prostředků je odečten od výpůjčních nákladů určených k aktivaci.

Výpůjční náklady vztahující se k výpůjčkám učiněným specificky za účelem pořízení aktiva jsou aktivována pouze do hodnoty daného aktiva. Výpůjční náklady přímo nepřidatelné jsou rozpočítány váženým průměrem na výdaje na tato aktiva.

Všechny výpůjční náklady jsou uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém vznikly.

#### 4.13. VÝNOSY

Výnosy z investičního majetku (z provozní činnosti) zahrnují tržby, které se vztahují k hlavní činnosti, tj. k činnosti, pro kterou byl fond založen.

Výnosy z prodeje jsou vykázané, pokud lze částku výnosu spolehlivě ocenit, je pravděpodobné, že ekonomické užítky, které jsou s transakcí spojeny, poplynou do fondu a vzniklé náklady nebo náklady, které s ohledem na transakci teprve vzniknou, lze spolehlivě ocenit. Výnosy z prodeje zásob a služeb jsou vykázané v okamžiku, kdy fond převedla významná rizika a prospěch z vlastnictví na kupujícího a fond si neponechává další manažerskou angažovanost v míře obvykle spojované s vlastnictvím.

Výnosy zahrnují přijaté protiplnění nebo pohledávky za dodání zboží nebo služeb snížené o případné obchodní slevy, výši daně z přidané hodnoty (DPH), atp.

Výnosy jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokové protihodnoty a představují částky nárokové fondem za služby poskytnuté v běžné podnikatelské činnosti. Výnosy jsou sníženy o odhadované slevy, daň z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně.

#### 4.13.1. UZNÁNÍ VÝNOSŮ

Výnosy jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokové protihodnoty a představují částky nárokové fondem za dodané zboží/výrobky a služby poskytnuté v běžné podnikatelské činnosti. Výnosy jsou sníženy o případné obchodní slevy, výši daně z přidané hodnoty (DPH), atp.

##### a) Výnosy z prodeje bytových jednotek

Výnosy z prodeje nemovitostí, jsou uznány ve výkazu úplného výsledku v okamžiku, kdy fond převedl významná rizika a prospěch z vlastnictví na kupujícího a fond si neponechává další manažerskou angažovanost v míře obvykle spojované s vlastnictvím, ani skutečnou kontrolu nad prodaným zbožím/výrobkem. Do té doby jsou všechny peněžní prostředky uhrazené kupujícím (klientem) zachyceny jako závazek.

##### b) Úrokové výnosy

Úrokové výnosy jsou uznány v čase a jejich výše stanovena z nesplacené jistiny pomocí efektivní úrokové míry. Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty dluhového nástroje a alokace úrokového výnosu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje předpokládanou výši budoucích peněžních příjmů po očekávanou dobu trvání dluhového nástroje, na jejich čistou zůstatkovou hodnotu k okamžiku prvotního vykazání.

Výnosy a náklady se vykazují na základě efektivní úrokové míry dluhových nástrojů, kromě finančních aktiv a závazků klasifikovaných jako v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty.

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

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

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

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

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

#### 5.1. FOND JAKO INVESTIČNÍ JEDNOTKA

Fond je Investiční jednotkou 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 obhospodařovatelé 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 vtipovaným 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.

## **5.2. 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.

## **5.3. 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.

#### **5.4. 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.

#### **5.5. 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 zjistitelné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjistitelné, 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 zjistitelných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjistitelné. Je-li určitý objektivně nezjistitelný 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**

Police v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjistitelné. 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 zjistitelná.

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 vystihují 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.

## **6. 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:

<b>31. prosince 2024</b>	<b>Bytové a nebytové domy</b>	<b>Finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty</b>	<b>Ostatní</b>	<b>Celkem</b>
Zisk/ztráta z prodeje zásob	59 889	-	-	59 889
Zisk/ztráta z finančních aktiv v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	-	43 284	-	43 284
Tržby z poskytovaných služeb	26 487	-	-	26 487
Správní a všeobecné náklady	-13 545	-	-4 569	-18 114
Ostatní provozní náklady	-16 942	-	-	-16 942
Ostatní provozní výnosy	16 341	-	-	16 341
Čistý úrokový zisk/ztráta	-	-	-23 901	-23 901
Ostatní finanční náklady	-665	-1 207	-22	-1 894
Ostatní finanční výnosy	-	-	146	146
Osobní náklady na zaměstnance	-	-	-32	-32
Snížení hodnoty zásob	-5 129	-	-	-5 129
Odpis pohledávek	-	-	-	-
<b>Zisk před zdaněním</b>	<b>66 436</b>	<b>42 077</b>	<b>-28 378</b>	<b>80 135</b>
Daň ze zisku	-130	-	-	-130
<b>Zisk/Ztráta po zdanění</b>	<b>66 306</b>	<b>42 077</b>	<b>-28 378</b>	<b>80 005</b>
Ztráta/Zisk na držitele dosud nevydaných investičních akcií	-	-	770	770
<b>Zisk/Ztráta z pokračující činnosti po zdanění</b>	<b>66 306</b>	<b>42 077</b>	<b>-27 608</b>	<b>80 775</b>
Ostatní úplný výsledek	-	-	-	-
<b>Celkový úplný výsledek za rok</b>	<b>66 306</b>	<b>42 077</b>	<b>-27 608</b>	<b>80 775</b>
Aktiva	577 538	1 363 007	100 876	2 041 421
Závazky	-2 030	-	851 838	849 808

## 7. KOMENTÁŘE K VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI

### 7.1. 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 do obchodních společností jsou k datu účetní závěrky, tj. 31.12. přeceňovány na reálnou hodnotu.

Společnost	IČO	Země působení	Podíl	Investice v tis. Kč		
				2024	Pořizovací hodnota	Reálná hodnota
SPILBERK DEVELOPMENT s.r.o.	018 89 818	ČR	100 %	4 310	19 288	14 978
SPILBERK SPV beta s.r.o.	018 90 409	ČR	100 %	2 555	1 015	-1 540
SPILBERK SPV gama s.r.o.	058 06 879	ČR	100 %	23 402	136 678	113 276
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	299 417	265 662
SPILBERK SPV ENERGY s.r.o.	083 68 759	ČR	100 %	10	383 995	383 985
SPILBERK SPV kappa s.r.o.	083 69 275	ČR	100 %	10	15 410	15 400
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	0	-10
SPILBERK SPV mí s.r.o.	093 69 899	ČR	100 %	10	0	-10
SPILBERK SPV ný s.r.o.	093 70 081	ČR	100 %	10	0	-10
SPILBERK SPV omikron s.r.o.	093 70 030	ČR	100 %	10	20 655	20 645
SPILBERK SPV ró s.r.o.	177 53 007	ČR	100 %	10	0	-10
SPILBERK SPV pí s.r.o.	177 53 015	ČR	100 %	10	5	-5
SPILBERK Finco s.r.o.	140 92 395	ČR	100 %	500	0	-500
ŠN3 s.r.o.	282 77 732	ČR	50 %	100	10 742	10 642
Rezidence pod Platany s.r.o.	085 98 053	ČR	100 %	49 828	101 658	51 830
SPILBERK B47 s.r.o.	139 70 801	ČR	100 %	63 795	101 324	37 529
SPILBERK B45 s.r.o.	217 06 255	ČR	100 %	20	18	-2
SPILBERK C79 s.r.o.	217 03 612	ČR	100 %	20	18	-2
SPILBERK NBP s.r.o.	217 06 336	ČR	100 %	20	18	-2
SPILBERK V24 s.r.o.		ČR	100 %	20	18	-2
<b>CELKEM</b>				<b>178 425</b>	<b>1 090 259</b>	<b>911 834</b>

V průběhu sledovaného období došlo k založení společností SPILBERK NBP s.r.o., SPILBERK B47 s.r.o., SPILBERK C79 s.r.o. a SPILBERK V24 s.r.o.

Ke konci minulého období byla uzavřena smlouva se společností Raiffeisen - Leasing, s.r.o. na financování projektu Vlhká 42 v majetku společnosti SPILBERK SPV gama s.r.o., která však neposkytuje klasický investiční úvěr, ale projektové financování formou finančního leasingu. Z tohoto důvodu byla se společností Raiffeisen - Leasing, s.r.o. 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 31.12.2023	Přírůstky – peněžní	Přírůstky – nepeněžní	Předpisy dividend	Změna reálné hodnoty	Úbytky – peněžní	Úbytky – nepeněžní	Reálná hodnota k 31.12.2024
SPILBERK DEVELOPMENT s.r.o.	18 351	-	-	-	937	-	-	19 288
SPILBERK SPV beta s.r.o.	45 123	-	-	-	-44 108	-	-	1 015
SPILBERK SPV gama s.r.o.	110 687	-	-	-	25 991	-	-	136 678
SPILBERK SPV Pekařská s.r.o.	0	-	-	-	0	-	-	0
SPILBERK SPV delta s.r.o.	256 344	-	-	-	43 073	-	-	299 417
SPILBERK SPV ENERGY s.r.o.	431 602	-	-	-	-47 607	-	-	383 995
SPILBERK SPV kappa s.r.o.	13 571	-	-	-	1 839	-	-	15 410
SPILBERK SPV ksí s.r.o.	0	-	-	-	0	-	-	0
SPILBERK SPV lambda s.r.o.	2	-	-	-	-2	-	-	0
SPILBERK SPV mí s.r.o.	0	-	-	-	0	-	-	0
SPILBERK SPV ný s.r.o.	2	-	-	-	-2	-	-	0
SPILBERK SPV omikron s.r.o.	2	-	-	-	20 653	-	-	20 655
SPILBERK SPV ró s.r.o.	6	-	-	-	-6	-	-	0
SPILBERK SPV pí s.r.o.	6	-	-	-	-1	-	-	5
SPILBERK Finco s.r.o.	311	-	-	-	-311	-	-	0
ŠN3 s.r.o.	1 234	-	-	-	9 508	-	-	10 742
Rezidence pod Platany s.r.o.	92 793	-	-	-	8 865	-	-	101 658
SPILBERK B47 s.r.o.	66 724	-	-	-	34 600	-	-	101 324
SPILBERK B45 s.r.o.	0	20	-	-	-2	-	-	18
SPILBERK C79 s.r.o.	0	20	-	-	-2	-	-	18
SPILBERK NBP s.r.o.	0	20	-	-	-2	-	-	18
SPILBERK V24 s.r.o.	0	20	-	-	-2	-	-	18
<b>CELKEM</b>	<b>1 036 758</b>	<b>80</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>53 421</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 090 259</b>

## 7.2. 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.

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 došlo k reklasifikaci dlouhodobých úvěrů ve výši 132 012 tis. Kč do krátkodobých úvěrů.

### Dlouhodobé

v tis. Kč	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám	78 680	109 866
<b>Celkem</b>	<b>78 680</b>	<b>109 866</b>
Změna reálné hodnoty	-240	0
<b>Celkem</b>	<b>78 440</b>	<b>109 866</b>

### Krátkodobé

v tis. Kč	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám	199 148	50 860
<b>Celkem</b>	<b>199 148</b>	<b>50 860</b>
Změna reálné hodnoty	-4 840	-504
<b>Celkem</b>	<b>194 308</b>	<b>50 356</b>

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

v tis. Kč	Reálná hodnota k 01.01. 2024	Změna reálné hodnoty	Čerpání – peněžní	Čerpání – nepeněžní	Naběhlý úrok	Splátky – peněžní	Splátky – nepeněžní	Reálná hodnota k 31.12.2024
Rezidence pod Platany s.r.o.	431	-	-	-	21	-	-	452
SPILBERK SPV kappa s.r.o.	12 427	-	38 650	-	1 762	-	-	52 840
SPILBERK SPV beta s.r.o.	6 308	-	3 030	-	601	-	-	9 939
SPILBERK ENERGY s.r.o.	96 850	-	1 000	-	10 302	-	-	108 152
SPILBERK SPV mí s.r.o.	25 348	-4 336	-	-	1 639	-9 500	-	13 151
ŠN3 s.r.o.	18 858	-	500	-	1 752	-	-	21 110
SPILBERK RETAIL s.r.o.	0	-	10 700	-	306	-3 000	-	8 006
SPILBERK SPV ný s.r.o.	0	-240	4 000	-	243	-	-	4 003
FINDIGO služby s.r.o.	0	-	-	5 000	102	-	-5 102	0
Sunrise GH2 s.r.o.	0	-	-	5 000	143	-	-5 143	0
SPILBERK RP Kyjov s.r.o.	0	-	13 500	-	543	-	-	14 043
SPILBERK RP Lanškroun s.r.o.	0	-	30 200	-	627	-	-	30 827
Vamipalu s.r.o.	0	-	-	10 226	-	-	-	10 226
<b>CELKEM</b>	<b>160 222</b>	<b>-4 576</b>	<b>121 580</b>	<b>20 226</b>	<b>18 599</b>	<b>-12 500</b>	<b>-10 245</b>	<b>272 748</b>

### 7.3. PRÁVO K UŽÍVÁNÍ AKTIVA (pořízení) A ZÁVAZKY Z LEASINGU

V účetním období Fond vykazuje právo k užívání aktiva ve výši 11 242 tis. Kč, které představuje mimořádnou leasingovou platbu vyplývající ze smlouvy o leasingu se společností SPILBERK SPV gama s.r.o. Smlouva splňuje podmínky pro vykazování leasingu v souladu se standardem IFRS 16 a mimořádná leasingová platba byla uskutečněna ještě před zahájením leasingu. Z tohoto důvodu jej Fond vykazuje jako pořízení práva k užívání aktiva, dokud smlouva nenabude účinnosti a předmět nebude předán k užívání.

### 7.4. 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 účetní závěrky byly zásoby testovány na čistou realizovatelnou hodnotu a u některých nemovitostí bylo shledáno snížení hodnoty, které je výkazu o úplném výsledku vykázáno v položce „Snížení hodnoty zásob“.

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	31.12.2024	31.12.2023
Pořizovací cena včetně vedlejších pořizovacích nákladů	577 865	521 907
Snížení hodnoty zásob	-11 569	-6 441
<b>Zásoby celkem</b>	<b>566 296</b>	<b>515 466</b>

Ve sledovaném období fond zahájil prodej jednotek domu č. p. 533, Zábřdovice v Brně a přikoupil nebytové jednotky domu č. p. 900, Husovice, v Brně.

#### Práva k užívání aktiv

v tis. Kč	Nemovitostní prostory
<b>Zůstatková hodnota k 31.12.2023</b>	208 557
Odpisy	0
Nové leasingy	0
Dopad přecenění závazku z leasingu	57
<b>Zůstatková hodnota k 31.12.2024</b>	<b>208 614</b>

#### Závazky z leasingu

v tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Dlouhodobě splatný zůstatek	194 819	189 972
Krátkodobě splatný zůstatek	18 879	18 282
<b>Závazky z leasingu celkem</b>	<b>213 698</b>	<b>205 254</b>

Reálná hodnota závazku z leasingu není s ohledem na velikost závazku významně odchýlena a k 31.12.2024 je odhadnuta na částku 213 698 tis. Kč (2023: 205 254 tis. Kč). Reálná hodnota je stanovena jako současná hodnota zbývajících leasingových plateb za použití tržní úrokové sazby k rozvahovému dni.

#### Částky uznané ve výsledku hospodaření

v tis. Kč	Rok končící 31.12.2024	Rok končící 31.12.2023
Odpisy práv k užívání aktiv	0	0
Úrokové náklady k závazkům z leasingu	18 482	4 514
Nájemné vyplývající z krátkodobých leasingů	15 680	3 177
<b>Celkem</b>	<b>34 162</b>	<b>7 691</b>

Skupina uhradila v souvislosti s leasingy v průběhu roku 2024 celkem 29 592 tis. Kč (2023: 3 398 tis. Kč).

#### Analýza splatnosti

Budoucí minimální leasingové platby související se závazky z leasingu činí:

v tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Splatné do jednoho roku	18 879	18 515
Splatné v období mezi jedním a pěti roky	213 698	204 010
<b>Celkem budoucí minimální leasingové platby</b>	<b>232 577</b>	<b>222 525</b>

Fond není vystaven významnému riziku likvidity v souvislosti se závazky z leasingu. Fond jejich výši a objem průběžně sleduje a vyhodnocuje v rámci řízení finančních rizik.

#### 7.5. 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 3 888 tis. Kč, z toho jsou pohledávky po splatnosti v celkové hodnotě 47 tis. Kč. Pohledávky po splatnosti byly přeceněny na nulovou hodnotu.

##### Krátkodobé

v tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Pohledávky z nájmu	31 094	6
Ostatní pohledávky	20 000	556
Poskytnuté provozní zálohy	13 804	3 326
Poskytnuté zálohy na odkup akcií	10 197	0
Náklady příštích období	75	0
<b>Celkem</b>	<b>75 170</b>	<b>3 888</b>
Změna reálné hodnoty pohledávek	0	0
<b>Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky celkem</b>	<b>75 170</b>	<b>3 888</b>

#### 7.6. 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.

## 7.7. VLASTNÍ KAPITÁL

K 31.12.2024 vykazuje fond plně splacený zapisovaný základní kapitál ve výši 100 tis. Kč (2023: 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.

## 7.8. 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 došlo k reklasifikaci dlouhodobých úvěrů ve výši 82 406 tis. Kč do krátkodobých úvěrů.

v tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Úvěry a půjčky přijaté od třetích stran	449 891	313 255
Úvěry a půjčky přijaté od spřízněných stran	61 292	17 038
<b>Celkem</b>	<b>511 183</b>	<b>330 293</b>
z toho krátkodobé	198 091	55 318
z toho dlouhodobé	313 092	274 975

Přijaté úvěry od třetích stran představují zejména závazky za bankovními institucemi. Přijaté úvěry od spřízněných stran představují přijatý úvěr od SPILBERK Finco s.r.o., Residence pod Platany s.r.o. a zakladatelů.

K 31.12.2024 eviduje Fond následující bankovní a nebankovní úvěry:

- bankovní úvěr přijatý od Raiffeisen - Leasing, s.r.o. ve výši **41 600 tis. Kč** za účelem financování projektu SPV Gama/Bratislavská. Úroky jsou hrazeny měsíčně a jistina je splatná k 31.01.2025. Úvěr je úročen součtem sazby 1M PRIBOR + 2,5 % p. a.
- bankovní úvěr přijatý od Raiffeisen - Leasing, s.r.o. ve výši **32 757 tis. Kč** za účelem financování projektu Zábrdovice/Cejl. Úroky jsou hrazeny měsíčně a jistina je splatná k 31.12.2025. Úvěr je úročen součtem sazby 1M PRIBOR + 2,5 % p. a.
- bankovní úvěr přijatý od Raiffeisen - Leasing, s.r.o. ve výši **2 357 tis. EUR** za účelem financování projektu v Praze v Nuslích. Úroky, poplatky za připravenost zdrojů a náklady na projekt jsou kapitalizovány do jistiny. Konečná splatnost je sjednána k 30.06.2030. Úvěr je úročen sazbou 1M EURRIBOR + 2,5 % p.a.
- bankovní úvěr přijatý od TRINITY BANK a.s. ve výši **22 494 tis. Kč** za účelem financování projektu Svitavská. Úroky, poplatky za připravenost zdrojů a náklady na projekt jsou kapitalizovány do jistiny. Konečná splatnost je sjednána k 31.10.2026. Úvěr je úročen sazbou 3M PRIBOR + 3,29 % p.a.
- úvěr přijatý od SPILBERK SPV delta s.r.o., ve výši **1 653 tis. EUR** za účelem financování projektu SPV Delta/Bratislavská 47, je splácen formou leasingové odměny, a to jistiny a úroku ve výši sazby 1M EURRIBOR p.a. z jedné poloviny celkového úvěru a ve výši sazby FIX EUR 6,17 referenční sazby p.a. z druhé poloviny celkového úvěru. Doba splácení činí 60 měsíců a poslední leasingová splátka je splatná k 30.09.2028.
- bankovní úvěr přijatý od Raiffeisen - Leasing, s.r.o. ve výši **55 102 tis. Kč** za účelem financování projektu Koliště. Úroky, poplatky za připravenost zdrojů a náklady na projekt jsou kapitalizovány do jistiny a úvěr je splatný k 31.03.2028. Je úročen součtem sazby 1M PRIBOR + 2,3 % p. a.
- úvěr přijatý od SPILBERK Finco s.r.o., ve výši **15 000 tis. Kč** na investiční činnost, kdy konečná splatnost je sjednána k 31.12.2025. Úvěr je úročen 9 % p.a.
- úvěr přijatý od RESIDENTO SICAV, a.s., ve výši **42 585 tis. Kč** na investiční činnost, konečná splatnost je sjednána k 30.09.2026. Úvěr je úročen 12 % p.a.



- zápůjčka přijatá od Rezidence pod Platany s.r.o., ve výši **29 000 tis. Kč** na investiční činnost, konečná splatnost je sjednána k 31.08.2026. Úvěr je úročen součtem sazby 6M PRIBOR + 5,59 % p. a. min. 10%.
- úvěr přijatý od CREDIX a.s. ve výši **30 358 tis. Kč** na investiční činnost, kdy konečná splatnost je sjednána k 31.08.2026. Úvěr je úročen součtem sazby 6M PRIBOR + 5,59 % p. a. min 11%.
- úvěr přijatý od Ing. Svatopluk Müller ve výši **5 000 tis. Kč** na investiční činnost, konečná splatnost je sjednána k 30.09.2026. Úvěr je úročen 12 % p.a.
- bezúročné zápůjčky přijaté od zakladatelů ve výši **13 900 tis. Kč**.
- zápůjčky přijaté od třetích stran ve výši **87 885 tis. Kč**, konečná splatnost je do 1 roku a 1-5 let a úroková sazba se pohybuje mezi 7,2 - 12% p.a.

V průběhu sledovaného období došlo k úhradě úvěru od Raiffeisen - Leasing, s.r.o. ve výši **59 000 tis. Kč**, a to refinancováním do úvěru od CREDIX a.s. a zápůjčky od společnosti Rezidence pod Platany s.r.o. V průběhu období došlo k čerpání úvěru u TRINITY BANK a.s. na projekt Svitavská a úvěru od Raiffeisen - Leasing, s.r.o. na projekt Koliště ve výši **55 102 tis. Kč**.

Bankovní úvěry představují finanční závazky a jejich účetní hodnota prezentovaná k 31.12.2024 i 2023 se významně neodchyluje od jejich reálné hodnoty.

v tis. Kč	Reálná hodnota k 01.01. 2024	Změna reálné hodnoty	Čerpání peněžní	Čerpání nepeněžní	Naběhlý úrok a poplatky	Splátky peněžní	Splátky nepeněžní	Reálná hodnota k 31.12.20 24
Raiffeisen -Leasing, s.r.o. – PB4	42 704	-760	-	-	3 294	-3 403	-	41 835
Raiffeisen -Leasing, s.r.o. – Cejl	71 685	-2	-	-	5 623	-44 159	-	33 147
Raiffeisen -Leasing, s.r.o. - Platany	59 491	-	-	-	3 347	-3 480	-59 358	0
Raiffeisen -Leasing, s.r.o. – NBP	57 966	331	-	26 032	9 009	-	-9 009	84 329
TRINITY BANK a.s.	0	4	-	23 124	77	-	-707	22 498
SPIILBERK SPV delta s.r.o.	31 062	-	10 535	-	2 622	-2 341	-	41 878
Raiffeisen -Leasing, s.r.o. - Koliště	0	30	15 013	40 089	2 090	-	-2 090	55 132
SPIILBERK Finco, s.r.o.	17 038	-	-	-	1 354	-	-	18 392
RESIDENTO SICAV, a.s.	40 085	4 746	-	4 585	4 711	-	-4 585	44 957
Rezidence pod Platany s.r.o.	0	-	-	29 000	999	-999	-	29 000
CREDIX a.s.	0	-50	-	30 358	1 046	-1 046	-	30 308
Ing. Svatopluk Müller	0	2	5 000	-	622	-622	-	5 002
Zápůjčka zakladatelé	0	-	13 900	-	-	2 250	-2 250	13 900
Zápůjčka – drobní věřitelé	10 262	-16	144 438	-	5 964	-45 423	-24 420	90 805
<b>CELKEM</b>	<b>330 293</b>	<b>4 285</b>	<b>188 886</b>	<b>148 603</b>	<b>40 758</b>	<b>-99 223</b>	<b>-102 419</b>	<b>511 183</b>

## 7.9. 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	31.12.2024	31.12.2023
Závazky z obchodních vztahů za třetími stranami	91 383	53 852
Ostatní závazky za třetími stranami	-9	30 671
Závazek z leasingu	213 718	205 174
Dohadné položky pasivní	5 088	2 175
<b>Celkem závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky</b>	<b>310 180</b>	<b>291 872</b>
z toho krátkodobé	96 461	86 698
z toho dlouhodobé	213 719	205 174

## 7.10. 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. Dále závazky za akcionáři mohou představovat závazky z titulu nevyplacených odkupů investičních akcií k rozvahovému dni.

K 31.12.2024 fond eviduje závazek vůči akcionářům z titulu úpisů investičních akcií v celkové výši 8 342 tis. Kč.

K 31.12.2024 byl zaúčtován dohad na dosud nevydané investiční akcie ve výši -770 tis. Kč, neboť všechny upsané investiční akcie nebyly k 31.12.2024 emitovány (2023: 43 tis. Kč).

## 7.11. 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 společnosti Burza 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 spolčenika 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	2024	2023
Hodnota investiční akcie PIA	1,9149	1,7896
Hodnota investiční akcie VIA	232,0420	238,2625
Počet investičních akcií PIA na začátku období	115 239 041	124 341 851
Počet emitovaných investičních akcií PIA v období	14 615 202	1 306 648
Počet odkoupených investičních akcií PIA v období	5 556 816	10 409 458
<b>Počet investičních akcií PIA na konci období</b>	<b>124 297 427</b>	<b>115 239 041</b>
Počet investičních akcií VIA na začátku období	4 476 697	4 476 697
Počet emitovaných investičních akcií VIA v období	-	-
Počet odkoupených investičních akcií VIA v období	-	-
<b>Počet investičních akcií VIA na konci období</b>	<b>4 476 697</b>	<b>4 476 697</b>

## 8. KOMENTÁŘE K VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

### 8.1. ZISK/ZTRÁTA Z PRODEJE ZÁSOB

v tis. Kč	2024	2023
Tržby z prodeje bytových jednotek	221 271	19 070
Náklady na prodané bytové jednotky	-161 382	-23 410
<b>Celkem</b>	<b>59 889</b>	<b>-4 340</b>

### 8.2. 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	2024	2023
Zisk/ztráta z přecenění obchodních podílů	53 421	313 950
Zisk/ztráta z přecenění pohledávek	0	47
Zisk/ztráta z přecenění dluhopisů	0	-1 545
Zisk/ztráta z přecenění úvěrů	-4 275	-1 879
Zisk/ztráta z devizových operací	-5 862	-5 520
<b>Celkem</b>	<b>43 284</b>	<b>305 053</b>

### 8.3. 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	2024	2023
Tržby z poskytovaných služeb – nájemné	26 487	7 476
<b>Celkem</b>	<b>26 487</b>	<b>7 476</b>

### 8.4. 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	2024	2023
Náklady na odměny statutárního auditu	170	160
z toho:		
- Náklady na povinný audit účetní závěrky	170	160
Právní a notářské služby	157	260
Odměna za výkon obhospodařování	6 824	4 442
Služby depozitáře	576	576
Provize za zprostředkování	4 701	550
Management projektů	3 778	2 363
Náklady spojené s výstavbou	913	1 291
Ostatní správní náklady	995	1 357
<b>Celkem</b>	<b>18 114</b>	<b>10 999</b>

Provize za zprostředkování představují provize 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.

#### 8.5. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY A VÝNOSY

v tis. Kč	2024	2023
Ostatní provozní náklady	-16 942	-3 280
Ostatní provozní výnosy	16 341	343
<b>Celkem</b>	<b>-601</b>	<b>-2 937</b>

Ostatní provozní náklady představují především náklady spojené s provozem nemovitostí, jako jsou pojištění, daň z nemovitých věcí a další a náklady z postoupení pohledávek. Ostatní provozní výnosy představují výnosy z postoupených pohledávek a odměnu za zprostředkování.

#### 8.6. 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	2024	2023
Úrokové náklady – nebankovní úvěry a zápůjčky	-38 101	-2 574
Úrokové náklady – bankovní úvěry	-3 988	-10 115
Úrokové náklady – dluhopisy	0	-2 250
Úrokový výnosy – úvěry a zápůjčky	18 188	16 276
<b>Celkem</b>	<b>-23 901</b>	<b>1 337</b>

#### 8.7. OSTATNÍ FINANČNÍ NÁKLADY A VÝNOSY

v tis. Kč	2024	2023
Ostatní finanční náklady	-1 894	-44
Ostatní finanční výnosy	146	143
<b>Celkem</b>	<b>-1 748</b>	<b>99</b>

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. V minulém období Fond odepsal promlčené pohledávky ve výši 236 tis. Kč.

## 8.8. OSOBNÍ NÁKLADY NA ZAMĚSTNANCE

### Mzdy a odměny

v tis. Kč	2024	2023
Mzdové náklady	24	24
Sociální a zdravotní pojištění	8	8
<b>Celkem</b>	<b>32</b>	<b>32</b>

Mzdové náklady tvoří jednorázová odměna členům výboru pro audit.

## 8.9. DANĚ ZE ZISKU

### Daň ze zisku vykázaná ve výsledku hospodaření

v tis. Kč	2024	2023
Splatná daň běžného roku zaúčtovaná do nákladů	0	0
Splatná daň minulého roku zaúčtovaná do nákladů	0	18
Odložená daň zaúčtovaná do nákladů v běžném roce	-130	-543
<b>Celkem</b>	<b>-130</b>	<b>-525</b>

### Splatná daň

Splatná daň je v roce 2024 kalkulována z daňového zisku fondu, který je zdaňován daňovou sazbou ve výši 5 % s ohledem na statut veřejně obchodované investiční společnosti.

v tis. Kč	2024	2023
Zisk před zdanění dle IFRS	76 274	289 779
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	4 275	-9 936
Zisk před zdaněním dle CAS	80 549	279 843
Úprava daňového základu – částky zvyšující VH	21 106	404
Úprava daňového základu – částky snižující VH	-53 421	-312 071
Daňový základ	48 234	-31 824
Uplatněná daňová ztráta	-26 800	0
Daňový základ po odečtu ztráty	21 434	-31 824
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %	1 072	0
<b>Daň z příjmů</b>	<b>1 072</b>	<b>0</b>

Z důvodu opatrnosti Fond nevykazuje odloženou daňovou pohledávku z vykázané ztráty.

### Odložená daň

Odložená daň byla kalkulována z dočasných rozdílů k 31.12.2024 sazbou 5 % s ohledem na statut základního investičního fondu.

Níže uvedená tabulka uvádí kalkulaci odložené daně:

v tis. Kč	2024
Aktivace úroků do pořizovací hodnoty zásob	39 827
Snížení hodnoty zásob	-11 569
<b>Základ pro výpočet odložené daně</b>	<b>28 258</b>
Odložená daňová pohledávka/závazek (-) za rok 2024	-1 412
Odložená daňová pohledávka/závazky (-) vykázaná v minulých letech	1 282
<b>Odložená daň do ostatního úplného výsledku</b>	<b>-130</b>

## 8.10. 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	2024	2023
Zrušení ztráty/zisku z minulého období	43	-23
Zisk/ztráta aktuálního období	770	-43
<b>Celkem</b>	<b>770</b>	<b>-43</b>

## 9. OPRAVY CHYB MINULÝCH LET

Ve sledovaném období nebyly provedeny opravy chyb minulých let.

## 10. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

### 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 45 000 tis. Kč	17.12.2020	52 840	-	1 762	-
<b>CELKEM</b>		<b>52 840</b>	<b>-</b>	<b>1 762</b>	<b>-</b>

### 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.)	29.01.2020	349	-	16	-
Smlouva o zápůjčce ve výši 30 tis. Kč (původně uzavřeno na SPILBERK SPV théta s.r.o.)	01.04.2020	39	-	2	-
Smlouva o zápůjčce ve výši 20 tis. Kč (původně uzavřeno na SPILBERK SPV théta, s.r.o.)	14.07.2020	25	-	1	-
Smlouva o zápůjčce ve výši 30 tis. Kč	14.07.2020	39	-	2	-
<b>CELKEM</b>		<b>452</b>	<b>-</b>	<b>21</b>	<b>-</b>

### 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 50 000 tis. Kč	25.03.2021	9 939	-	601	-
<b>CELKEM</b>		<b>9 939</b>	<b>-</b>	<b>601</b>	<b>-</b>

## SPILBERK ENERGY 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	23.06.2022	108 152	-	10 307	-
<b>CELKEM</b>		<b>108 152</b>	<b>-</b>	<b>10 307</b>	<b>-</b>

## SPILBERK SPV mí 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	09.12.2021	17 991	-	1 639	-
<b>CELKEM</b>		<b>25 348</b>	<b>-</b>	<b>1 980</b>	<b>-</b>

## 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	02.11.2022	21 110	-	1 752	-
<b>CELKEM</b>		<b>21 110</b>	<b>-</b>	<b>1 752</b>	<b>-</b>

## 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	27.06.2022	-	18 392	-	1 354
<b>CELKEM</b>		<b>-</b>	<b>18 392</b>	<b>-</b>	<b>1 354</b>

## 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 úvěru s úvěrovým rámcem 29 000 tis. Kč	28.08.2024	-	29 000	-	999
<b>CELKEM</b>		<b>-</b>	<b>29 000</b>	<b>-</b>	<b>999</b>

## SPILBERK SPV Delta 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 1 251 tis. EUR	09.06.2023	-	41 642	-	2 123
Smlouva o leasingu s opcí příjemce leasingu na koupi předmětu leasingu	01.10.2023	208 976	213 698		34 162
<b>CELKEM</b>		<b>208 976</b>	<b>255 340</b>	<b>-</b>	<b>36 285</b>

## 11. 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 6 824 tis. Kč.

## 12. 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 30 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.

### 12.1. 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.	14 733	0,7%
Běžné účty	kreditní	Raiffeisen - Leasing, s.r.o.	10 682	0,5%
Běžné účty	kreditní	TRINITY BANK a.s.	291	0,0%
<b>Běžné účty</b>		<b>Celkem</b>	<b>25 706</b>	<b>1,2%</b>
Obchodní podíly	tržní	SPILBERK ENERGY s.r.o.	383 995	18,8%
Obchodní podíly	tržní	SPILBERK SPV delta s.r.o.	299 417	14,7%
Obchodní podíly	tržní	SPILBERK SPV gama s.r.o.	136 678	6,7%
Obchodní podíly	tržní	Rezidence pod Platany s.r.o.	101 658	5,0%
Obchodní podíly	tržní	SPILBERK B47 s.r.o.	101 324	5,0%
Obchodní podíly	tržní	SPILBERK SPV omikron s.r.o.	20 655	1,0%
Obchodní podíly	tržní	SPILBERK DEVELOPMENT s.r.o.	19 288	0,9%
Obchodní podíly	tržní	SPILBERK SPV kappa s.r.o.	15 410	0,8%
Obchodní podíly	tržní	ŠN3 s.r.o.	10 742	0,5%
Obchodní podíly	tržní	SPILBERK SPV beta s.r.o.	1 015	0,0%
Obchodní podíly	tržní	SPILBERK B45 s.r.o.	18	0,0%
Obchodní podíly	tržní	SPILBERK C79 s.r.o.	18	0,0%
Obchodní podíly	tržní	SPILBERK NBP s.r.o.	18	0,0%
Obchodní podíly	tržní	SPILBERK V24 s.r.o.	18	0,0%
Obchodní podíly	tržní	SPILBERK SPV pí s.r.o.	5	0,0%
<b>Obchodní podíly</b>		<b>Celkem</b>	<b>1 090 259</b>	<b>53,4%</b>
Úvěry	kreditní, úrokové	poskytnutý úvěr SPILBERK SPV ióta s.r.o. (SPILBERK ENERGY s.r.o.)	108 151	5,3%
Úvěry	kreditní, úrokové	poskytnutý úvěr SPILBERK SPV kappa s.r.o.	52 600	2,6%

Úvěry	kreditní, úrokové	poskytnutý úvěr SPILBERK RP Lanškroun s.r.o.	30 827	1,5%
Úvěry	kreditní, úrokové	poskytnutý úvěr ŠN3 s.r.o.	21 110	1,0%
Úvěry	kreditní, úrokové	poskytnutý úvěr SPILBERK SPV mí s.r.o.	17 991	0,9%
Úvěry	kreditní, úrokové	poskytnutý úvěr SPILBERK RP Kyjov s.r.o.	14 043	0,7%
Úvěry	kreditní, úrokové	pohledávka z titulu postoupení - Zápůjčka FINDIGO služby s.r.o., úvěr Sunrise GH2 s.r.o.	10 227	0,6%
Úvěry	kreditní, úrokové	poskytnutý úvěr SPILBERK RETAIL s.r.o.	8 006	0,5%
Úvěry	kreditní, úrokové	poskytnutý úvěr SPILBERK SPV beta s.r.o.	5 099	0,2%
Úvěry	kreditní, úrokové	poskytnutý úvěr SPILBERK SPV ný s.r.o.	4 242	0,2%
Úvěry	kreditní, úrokové	poskytnutá zápůjčka Rezidence pod Platany s.r.o.	452	0,0%
<b>Úvěry</b>		<b>Celkem</b>	<b>272 748</b>	<b>13,5%</b>
Zásoby	tržní	zásoby	566 296	27,7%
Ostatní	kreditní	ostatní	86 412	4,2%
<b>Celkový součet</b>			<b>2 041 421</b>	<b>100,0%</b>

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 vyčísluje jako podíl součtu účetní hodnoty všech aktiv patřících do dané skupiny na celkové sumě aktiv fondu.

## 12.2. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku fondu

### 12.2.1. 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.

### 12.2.2. 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
Přijaté úvěry a zápůjčky	8	198 091	313 092	0	511 183
Obchodní a jiné závazky	8	96 461	213 719	0	310 180
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	0	0	1 191 513	0	1 191 513
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>3</b>	<b>294 552</b>	<b>1 718 324</b>	<b>0</b>	<b>2 012 876</b>

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.

#### 12.2.3. 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.

#### 12.2.4. 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.

#### 12.2.5. 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.

#### 12.2.6. 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 společností 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 (jednomu fondu kolektivního investování) nebo dluhopisům vydaným jediným emitentem 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	272 748	0	25 706	86 412	384 866
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>272 748</b>	<b>0</b>	<b>25 706</b>	<b>86 412</b>	<b>384 866</b>

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., která je regulovaným bankovním subjektem pod dohledem ČNB. Riziko ztráty peněžních prostředků je tak zanedbatelné.

#### 12.2.7. Riziko selhání společnosti, ve které má fond účast (stupeň vystavení fondu riziku: nízký)

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.

#### 12.2.8. Riziko selhání Nemovitostní společnosti, ve které má fond účast (stupeň vystavení fondu riziku: nízký)

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.

#### 12.2.9. 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 31.12.2024 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	25 606	0	25 606
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	272 748	0	272 748
Investice do majetkových účastí	1 090 259	0	1 090 259
Ostatní aktiva	75 170	0	75 170
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>1 463 783</b>	<b>0</b>	<b>1 463 783</b>

Následující tabulka zobrazuje finanční závazky fondu k 31.12.2024 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Přijaté půjčky a úvěry	383 967	127 216	511 183
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	310 180	0	310 180
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem	1 191 513	0	1 191 513
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>1 885 660</b>	<b>127 216</b>	<b>2 012 876</b>

Expozice Fondu na měnové riziko není významná. Vedení Fondu analyzuje svou měnovou pozici a průběžně posuzuje vývoj měnového kurzu EUR/CZK. Tomu odpovídá i analýza citlivosti výsledku hospodaření na změny měnového kurzu EUR/CZK.

Níže uvedená tabulka shrnuje citlivost peněžních a nepeněžních aktiv a závazků Fondu vůči změnám devizových kurzů k 31. prosinci. Analýza je založena na předpokladech, že se příslušný měnový kurz zvyšuje / snižuje o v tabulce uvedené procento, přičemž všechny ostatní proměnné zůstávají konstantní. Předpoklad představuje nejlepší odhad managementu o přiměřeném posunu devizových kurzů s ohledem na jejich historickou volatilitu.

tis. Kč	Směnný kurz CZK/Měna	Změna kurzu (+)	Kurzový zisk (+) ztráta (-)	Změna kurzu (-)	Kurzový zisk (+) ztráta (-)
EUR/CZK	25,185	2%	- 2 544	-2%	+ 2 544
<b>Celkem k 31. prosinci</b>			<b>- 2 544</b>		<b>+ 2 544</b>

#### 12.2.10. 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.

#### **12.2.11. 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.

#### **12.2.12. 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.

#### **12.2.13. 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, spočívající 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.

#### **12.2.14. 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.

#### **12.2.15. 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.

#### **12.2.16. 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 zaměřené investice.

#### **12.2.17. 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 fond. 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.

#### **12.2.18. Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení fondu riziku: nízký)**

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.

#### **12.2.19. 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.

#### **12.2.20. 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.

#### **12.2.21. 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.

#### **12.2.22. 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.

#### **12.2.23. 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;
- b) výše fondového kapitálu tohoto Fondu do 12 měsíců ode dne jeho vzniku, nedosáhne částky odpovídající alespoň 1 250 000 EUR.

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

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).

#### **12.2.24. 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;

#### **12.2.25. Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení fondu riziku: nízký)**

Fond není účastníkem soudních sporů.

#### **12.2.26. 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;

#### **12.2.27. 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.

#### **12.2.28. 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;

#### **12.2.29. 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.

### 13. PODMÍNĚNÁ AKTIVA A PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

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

### 14. UDÁLOSTI PO ROZVAHOVÉM DNI

Žádné významné události s dopadem na finanční situaci a výkonnost Fondu v období po rozvahovém dni nenastaly.

V Praze dne 27.06.2025



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

Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období

(ust. § 82 ZOK)

Neoficiální verze

## Zpráva o vztazích za Účetní období

## a) Vztahy mezi osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK)

Ovládaná osoba:	SPILBERK investiční fond SICAV, a.s.
IČO:	051 94 148
Sídlo:	Trnitá 500/9, Trnitá, 602 00 Brno

## b) Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů mezi osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK

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.

## Osoby ovládající

Jméno:	<b>Mgr. Robert Sedláček</b>
Dat. nar.:	18.07.1978
Bytem:	Merhautova 930/11, Černá Pole, 613 00 Brno
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby
Jméno:	<b>Ing. Martin Pěňčík</b>
Dat. nar.:	18.04.1979
Bytem:	Teyschlova 1124/29, Bystrc, 635 00 Brno
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby

## Osoby ovládané stejnou ovládající osobou – Mgr. Robert Sedláček

Název:	<b>Aeria s.r.o.</b>
IČO:	277 02 553
Sídlo:	Jaselská 206/27, Veverí, 602 00 Brno
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti Aeria s.r.o.
Název:	<b>ABC PROCURO s.r.o.</b>
IČO:	292 94 304
Sídlo:	Jaselská 206/27, Veverí, 602 00 Brno
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti ABC PROCURO s.r.o.
Název:	<b>SPILBERK PROPERTY s.r.o.</b>
IČO:	053 28 284
Sídlo:	Jaselská 206/27, Veverí, 602 00 Brno
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti SPILBERK PROPERTY s.r.o.

Název: **RS PROCURO s.r.o.**  
 IČO: 107 95 693  
 Sídlo: Jaselská 206/27, Veverí, 602 00 Brno  
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti RS PROCURO s.r.o.

Název: **ŽIDLE, stavební bytové družstvo, družstvo**  
 IČO: 292 74 893  
 Sídlo: Jaselská 206/27, Veverí, 602 00 Brno  
 Způsob ovládaní: Pozice člena statutárního orgánu, obdobná pozice nebo zástupce člena

Název: **Bytové družstvo G55**  
 IČO: 084 12 308  
 Sídlo: Jaselská 206/27, Veverí, 602 00 Brno  
 Způsob ovládaní: Pozice člena statutárního orgánu, obdobná pozice nebo zástupce člena

#### Osoby ovládané stejnou ovládající osobou – Ing. Martin Pěňčík

Název: **TransContinental Cargo Logistic s.r.o.**  
 IČO: 242 23 336  
 Sídlo: Na strži 1702/62, Nusle, 140 00 Praha 4  
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti TransContinental Cargo Logistic s.r.o.

Název: **Sygnex Development s.r.o.**  
 IČO: 292 87 022  
 Sídlo: Kubíčková 1115/8, Bystrc, 635 00 Brno  
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti Sygnex Development s.r.o.

Název: **CENERGY Tech s.r.o.**  
 IČO: 192 61 012  
 Sídlo: Pekařská 415/32, Staré Brno, 602 00 Brno  
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti CENERGY Tech s.r.o.

Název: **SPILBERK PROPERTY s.r.o.**  
 IČO: 053 28 284  
 Sídlo: Jaselská 206/27, Veverí, 602 00 Brno  
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti SPILBERK PROPERTY s.r.o.

#### Fond

Název: **ŠN3 s.r.o.**  
 IČO: 282 77 732  
 Sídlo: Cejl 926/30, Zábřovice, 602 00 Brno  
 Způsob ovládaní: nepřímým prostřednictvím 50% a 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 50% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti ŠN3 s.r.o.

- Název: **SPILBERK SPV Pekařská s.r.o.**  
IČO: 065 21 681  
Sídlo: Jaselská 206/27, Veverí, 602 00 Brno  
Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50% a 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti SPILBERK SPV Pekařská s.r.o.
- Název: **SPILBERK SPV beta s.r.o.**  
IČO: 081 90 409  
Sídlo: Jaselská 206/27, Veverí, 602 00 Brno  
Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50% a 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti SPILBERK SPV beta s.r.o.
- Název: **SPILBERK DEVELOPMENT s.r.o.**  
IČO: 081 89 818  
Sídlo: Trnitá 500/9, Trnitá, 602 00 Brno  
Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50% a 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti SPILBERK DEVELOPMENT s.r.o.
- Název: **SPILBERK SPV kappa s.r.o.**  
IČO: 083 69 275  
Sídlo: Jaselská 206/27, Veverí, 602 00 Brno  
Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50% a 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti SPILBERK SPV kappa s.r.o.
- Název: **SPILBERK ENERGY s.r.o.** (historický název SPILBERK SPV ióta s.r.o.)  
IČO: 083 68 759  
Sídlo: Přízova 433/12a, Trnitá, 602 00 Brno  
Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50% a 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti SPILBERK ENERGY s.r.o.
- Název: **SPILBERK SPV ksí s.r.o.**  
IČO: 093 69 929  
Sídlo: Jaselská 206/27, Veverí, 602 00 Brno  
Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50% a 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti SPILBERK SPV ksí s.r.o.
- Název: **SPILBERK SPV mí s.r.o.**  
IČO: 093 69 899  
Sídlo: Jaselská 206/27, Veverí, 602 00 Brno  
Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50% a 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti SPILBERK SPV mí s.r.o.

- Název: **SPILBERK SPV lambda s.r.o.**  
 IČO: 093 69 988  
 Sídlo: Jaselská 206/27, Veverí, 602 00 Brno  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50% a 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti SPILBERK SPV lambda s.r.o.
- Název: **SPILBERK SPV ný s.r.o.**  
 IČO: 093 70 081  
 Sídlo: Jaselská 206/27, Veverí, 602 00 Brno  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50% a 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti SPILBERK SPV ný s.r.o.
- Název: **SPILBERK RETAIL s.r.o. (historický název SPILBERK SPV omikron s.r.o.)**  
 IČO: 093 70 030  
 Sídlo: Jaselská 206/27, Veverí, 602 00 Brno  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50% a 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti SPILBERK RETAIL s.r.o.
- Název: **Rezidence pod Platany s.r.o.**  
 IČO: 085 98 053  
 Sídlo: Jaselská 206/27, Veverí, 602 00 Brno  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50% a 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti Rezidence pod Platany s.r.o.
- Název: **SPILBERK B47 s.r.o.**  
 IČO: 139 70 801  
 Sídlo: Jaselská 206/27, Veverí, 602 00 Brno  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50% a 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti SPILBERK B47 s.r.o.
- Název: **SPILBERK Finco s.r.o.**  
 IČO: 140 92 395  
 Sídlo: Jaselská 206/27, Veverí, 602 00 Brno  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50% a 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti SPILBERK Finco s.r.o.
- Název: **SPILBERK SPV ró s.r.o.**  
 IČO: 177 53 007  
 Sídlo: Jaselská 206/27, Veverí, 602 00 Brno  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50% a 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti SPILBERK SPV ró s.r.o.

- Název: **SPILBERK SPV pí s.r.o.**  
 IČO: 177 53 015  
 Sídlo: Jaselská 206/27, Veverí, 602 00 Brno  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50% a 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti SPILBERK SPV pí s.r.o.
- Název: **Sunny Route s.r.o.**  
 IČO: 097 74 751  
 Sídlo: Na Záhumenkách 371/15, Přímětice, 669 04 Znojmo  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50% a 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti SPILBERK ENERGY s.r.o., která vlastní 80% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti Sunny Route s.r.o.
- Název: **Sunny Route beta s.r.o.**  
 IČO: 119 33 241  
 Sídlo: Na Záhumenkách 371/15, Přímětice, 669 04 Znojmo  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50% a 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti SPILBERK ENERGY s.r.o., která vlastní 80% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti Sunny Route beta s.r.o.
- Název: **Sunny Route alfa s.r.o.**  
 IČO: 119 33 232  
 Sídlo: Na Záhumenkách 371/15, Přímětice, 669 04 Znojmo  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50% a 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti SPILBERK ENERGY s.r.o., která vlastní 80% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti Sunny Route alfa s.r.o.
- Název: **Sunny Route gama s.r.o.**  
 IČO: 119 33 267  
 Sídlo: Na Záhumenkách 371/15, Přímětice, 669 04 Znojmo  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50% a 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti SPILBERK ENERGY s.r.o., která vlastní 80% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti Sunny Route gama s.r.o.
- Název: **SPILBERK – FUERTES ALFA s.r.o.**  
 IČO: 194 59 238  
 Sídlo: Palackého třída 916/158, Královo Pole, 612 00 Brno  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50% a 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti SPILBERK RETAIL s.r.o., která vlastní 51% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti SPILBERK – FUERTES ALFA s.r.o.
- Název: **SPILBERK – FUERTES BETA s.r.o.**  
 IČO: 194 59 351  
 Sídlo: Palackého třída 916/158, Královo Pole, 612 00 Brno

Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50% a 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti SPILBERK RETAIL s.r.o., která vlastní 51% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti SPILBERK – FUERTES BETA s.r.o.

Název: **SPILBERK NBP s.r.o.**

IČO: 217 06 336

Sídlo: Přízova 433/12a, Trnitá, 602 00 Brno

Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50% a 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti SPILBERK NBP s.r.o.

Název: **SPILBERK V24 s.r.o.**

IČO: 217 06 417

Sídlo: Přízova 433/12a, Trnitá, 602 00 Brno

Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50% a 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti SPILBERK V24 s.r.o.

Název: **SPILBERK C79 s.r.o.**

IČO: 217 03 612

Sídlo: Přízova 433/12a, Trnitá, 602 00 Brno

Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50% a 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti SPILBERK C79 s.r.o.

Název: **SPILBERK B45 s.r.o.**

IČO: 217 06 255

Sídlo: Přízova 433/12a, Trnitá, 602 00 Brno

Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50% a 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti SPILBERK B45 s.r.o.

Název: **SPILBERK RP Kyjov s.r.o.**

IČO: 216 71 389

Sídlo: Přízova 433/12a, Trnitá, 602 00 Brno

Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50% a 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti SPILBERK RETAIL s.r.o., která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti SPILBERK RP Kyjov s.r.o.

Název: **SPILBERK RP Lanškroun s.r.o.**

IČO: 216 71 427

Sídlo: Přízova 433/12a, Trnitá, 602 00 Brno

Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50% a 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti SPILBERK RETAIL s.r.o., která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti SPILBERK RP Lanškroun s.r.o.



## c) Způsob a prostředky ovládnání

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládnání, tj. ovládnání skrze majetkový podíl na ovládané osobě prostřednictvím valné hromady, čímž přímo uplatňuje rozhodující vliv na ovládanou osobu.

## d) Přehled jednání učiněných v Účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. d) ZOK)

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
SPILBERK ENERGY s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 23.06.2022	12.01.2024	Úvěr	Úrok
SPILBERK SPV kappa s.r.o.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru ze dne 17.12.2020	12.01.2024	Úvěr	Úrok
SPILBERK B47 s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 23.12.2021	02.02.2024	Úvěr	Úrok
Robert Sedláček	Smlouva o zápůjčce	29.02.2024	Zápůjčka	Úrok
Martin Pěňčík	Smlouva o zápůjčce	29.02.2024	Zápůjčka	Úrok
SPILBERK RETAIL s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 03.04.2024	04.04.2024	Úvěr	Úrok
SPILBERK SPV nový s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 03.04.2024	04.04.2024	Úvěr	Úrok
Robert Sedláček	Smlouva o zápůjčce	10.05.2024	Zápůjčka	Úrok
Martin Pěňčík	Smlouva o zápůjčce	10.05.2024	Zápůjčka	Úrok
Robert Sedláček	Smlouva o zápůjčce	13.05.2024	Zápůjčka	Úrok
Martin Pěňčík	Smlouva o zápůjčce	13.05.2024	Zápůjčka	Úrok
Robert Sedláček	Smlouva o zápůjčce	24.05.2024	Zápůjčka	Úrok
Martin Pěňčík	Smlouva o zápůjčce	24.05.2024	Zápůjčka	Úrok
SPILBERK RP Kyjov s.r.o.	Smlouva o úvěru	19.07.2024	Úvěr	Úrok
Robert Sedláček	Smlouva o zápůjčce	28.07.2024	Zápůjčka	Úrok
Martin Pěňčík	Smlouva o zápůjčce	28.07.2024	Zápůjčka	Úrok
Martin Pěňčík	Smlouva o zápůjčce	19.08.2024	Zápůjčka	Úrok
SPILBERK C79 s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o nájmu ze dne 30.08.2024	09.09.2024	Nájem	Peněžní prostředky
SPILBERK RP Lanškroun s.r.o.	Smlouva o úvěru	19.09.2024	Úvěr	Úrok
SPILBERK SPV beta s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 25.03.2021	30.09.2024	Úvěr	Úrok
SPILBERK Development s.r.o.	Kupní smlouva	15.11.2024	byt	Peněžní prostředky
Robert Sedláček	Kupní smlouva	23.12.2024	byt	Peněžní prostředky
SPILBERK Development s.r.o.	Kupní smlouva	23.12.2024	byt	Peněžní prostředky
Martin Pěňčík	Kupní smlouva	30.12.2024	byt	Peněžní prostředky
SPILBERK SPV mí s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 09.12.2021	30.12.2024	Úvěr	Úrok

## e) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. e) ZOK)

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
SPILBERK SPV beta s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	20.02.2017	Bez protiplnění	Zápůjčka
SPILBERK SPV alfa s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	20.02.2017	Bez protiplnění	Zápůjčka
SPILBERK SPV beta s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	20.02.2017	Bez protiplnění	Zápůjčka
Mgr. Robert Sedláček	Smlouva o zápůjčce	23.03.2017	Bez protiplnění	Zápůjčka
Ing. Martin Pěňčík	Kupní smlouva	31.03.2017	Kupní cena	Nemovitost
SPILBERK SPV alfa s.r.o.	Smlouva o úvěru	12.04.2017	Úvěr	Úrok
SPILBERK SPV beta s.r.o.	Smlouva o úvěru	12.04.2017	Úvěr	Úrok
Ing. Martin Pěňčík	Smlouva o zápůjčce	20.04.2017	Bez protiplnění	Zápůjčka
SPILBERK SPV beta s.r.o.	Dodatek č.1 ke Smlouva o úvěru	27.09.2017	Úvěr	Úrok
Ing. Martin Pěňčík	Smlouva o postoupení pohledávek	14.10.2017	Kupní cena	Pohledávka
Mgr. Robert Sedláček	Smlouva o postoupení pohledávek	14.10.2017	Kupní cena	Pohledávka
SPILBERK SPV alfa s.r.o.	Smlouva o zápočtu pohledávek	14.10.2017	Pohledávka	Pohledávka
SPILBERK SPV alfa s.r.o.	Smlouva o příplatku mimo základní kapitál	14.10.2017	Příplatek mimo ZK	Podíl
SPILBERK SPV beta s.r.o.	Smlouva o příplatku mimo základní kapitál	14.10.2017	Příplatek mimo ZK	Podíl
SPILBERK SPV beta s.r.o.	Smlouva o zápočtu pohledávek	14.10.2017	Pohledávka	Pohledávka
SPILBERK SPV alfa s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	31.10.2017	Bez protiplnění	Zápůjčka
Mgr. Robert Sedláček	Smlouva o zápůjčce	10.01.2018	Zápůjčka	Bez protiplnění
Ing. Martin Pěňčík	Smlouva o zápůjčce	24.01.2018	Zápůjčka	Bez protiplnění
Mgr. Robert Sedláček	Smlouva o zápůjčce	06.02.2018	Zápůjčka	Bez protiplnění
SPILBERK SPV delta s.r.o.	Smlouva o úvěru	21.08.2018	Úvěr	Úrok
SPILBERK SPV delta s.r.o.	Smlouva o úvěru Dodatek č. 1	30.11.2018	Úvěr	Úrok
Ing. Martin Pěňčík	Dod. č. 1 Smlouvy o postoupení pohledávek	27.12.2018	Bez protiplnění	Bez protiplnění
SPILBERK SPV delta s.r.o.	Smlouva o úvěru Dodatek č. 2	19.03.2019	Úvěr	Úrok
SPILBERK SPV epsilon s.r.o.	Smlouva o úvěru	15.05.2019	Úvěr	Úrok
SPILBERK SPV zéta s.r.o.	Smlouva o úvěru	22.08.2019	Úvěr	Úrok
SPILBERK SPV théta s.r.o.	Smlouva o úvěru	22.08.2019	Úvěr	Úrok
SPILBERK SPV gama s.r.o.	Smlouva o úvěru	04.09.2019	Úvěr	Úrok
SPILBERK SPV alfa, s. r. o.	Smlouva o zápůjčce s úvěrovým rámcem 100 tis. Kč (původně uzavřeno na SPILBERK SPV epsilon, s. r. o.) 30.01.2020	03.01.2020	Zápůjčka	Úrok

SPILBERK SPV alfa, s. r. o.	Smlouva o zápůjčce s úvěrovým rámcem 1 400 tis. Kč (původně uzavřeno na SPILBERK SPV epsilon, s. r. o.)	06.01.2020	Zápůjčka	Úrok
SPILBERK SPV beta s.r.o.	Smlouva o příplatku mimo základní kapitál	28.01.2020	Příplatek mimo ZK	N/A
Rezidence pod Platany, s. r. o.	Smlouva o zápůjčce	29.01.2020	Zápůjčka	Bez protiplnění
SPILBERK SPV alfa, s. r. o.	Smlouva o zápůjčce s úvěrovým rámcem 100 tis. Kč (původně uzavřeno na SPILBERK SPV epsilon, s. r. o.)	30.01.2020	Zápůjčka	Úrok
SPILBERK SPV alfa, s. r. o.	Smlouva o zápůjčce s úvěrovým rámcem 100 tis. Kč (původně uzavřeno na SPILBERK SPV éta, s. r. o.)	10.02.2020	Zápůjčka	Úrok
SPILBERK SPV alfa, s. r. o.	Smlouva o zápůjčce s úvěrovým rámcem 100 tis. Kč (původně uzavřeno na SPILBERK SPV epsilon, s. r. o.)	05.03.2020	Zápůjčka	Úrok
Rezidence pod Platany, s. r. o.	Smlouva o zápůjčce	01.04.2020	Zápůjčka	Bez protiplnění
SPILBERK SPV alfa, s. r. o.	Smlouva o zápůjčce s úvěrovým rámcem 150 tis. Kč (původně uzavřeno na SPILBERK SPV epsilon, s. r. o.)	01.04.2020	Zápůjčka	Úrok
SPILBERK SPV alfa, s. r. o.	Smlouva o zápůjčce s úvěrovým rámcem 100 tis. Kč (původně uzavřeno na SPILBERK SPV epsilon, s. r. o.)	06.05.2020	Zápůjčka	Úrok
SPILBERK SPV alfa, s. r. o.	Smlouva o zápůjčce s úvěrovým rámcem 100 tis. Kč (původně uzavřeno na SPILBERK SPV epsilon, s. r. o.)	01.06.2020	Zápůjčka	Úrok
SPILBERK SPV alfa, s. r. o.	Smlouva o zápůjčce s úvěrovým rámcem 200 tis. Kč (původně uzavřeno na SPILBERK SPV epsilon, s. r. o.)	08.06.2020	Zápůjčka	Úrok
SPILBERK SPV alfa, s. r. o.	Smlouva o zápůjčce s úvěrovým rámcem 100 tis. Kč	10.07.2020	Zápůjčka	Úrok
Rezidence pod Platany, s. r. o.	Smlouva o zápůjčce	14.07.2020	Zápůjčka	Bez protiplnění
SPILBERK SPV kappa s.r.o.	Smlouva o úvěru	17.12.2020	Úvěr	Úrok
SPILBERK SPV alfa s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	31.12.2020	Pohledávka	Pohledávka
SPILBERK SPV delta s.r.o.	Smlouva o postoupení pohledávky	25.03.2021	Pohledávka	Zápočet
SPILBERK SPV théta s.r.o.	Smlouva o úvěru	25.03.2021	Úvěr	Úrok
SPILBERK SPV alfa s.r.o.	Smlouva o příplatku mimo základní kapitál	25.03.2021	Příplatek mimo ZK	Podíl
SPILBERK SPV alfa s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	25.03.2021	Pohledávka	Pohledávka

SPILBERK SPV delta s.r.o.	Smlouva o příplatku mimo základní kapitál	25.03.2021	Příplatek mimo ZK	N/A
SPILBERK SPV beta s.r.o.	Smlouva o úvěru	25.03.2021	Úvěr	Úrok
SPILBERK SPV epsilon s.r.o.	Smlouva o úvěru	25.03.2021	Úvěr	Úrok
SPILBERK SPV delta s.r.o.	Smlouva o leasingu s opcí	31.03.2021	Leasing	Úrok
SPILBERK SPV delta s.r.o.	Dodatek č. 1 Smlouvy o leasingu ze dne 31.3.2021	09.06.2021	Leasing	Úrok
SPILBERK SPV delta s.r.o.	Dodatek č. 2 Smlouvy o leasingu ze dne 31.3.2021	06.12.2021	Leasing	Úrok
SPILBERK DEVELOPMENT s.r.o.	Smlouva o developerské činnosti pro zajištění výstavby projektu	01.01.2022	N/A	N/A
SPILBERK Finco s.r.o.	Smlouva o úvěru	27.06.2022	Úvěr	Úrok
SPILBERK SPV delta s.r.o.	Dodatek č. 4 Smlouvy o leasingu ze dne 31.03.2021	21.09.2022	Leasing	Úrok
SPILBERK SPV kappa s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 17.12.2020	26.09.2022	Úvěr	Úrok
SPILBERK SPV delta s.r.o.	Dodatek č. 3 Smlouvy o leasingu ze dne 31.03.2021	01.12.2022	Leasing	Úrok
SPILBERK SPV delta s.r.o.	Smlouva o úvěru	09.06.2023	úvěr	úrok
SPILBERK SPV delta s.r.o.	Dodatek č. 5 ke Smlouvě o leasingu ze dne 31.03.2021	09.06.2023	Leasing	Úrok
SPILBERK SPV kappa s.r.o., NEY spořitelní družstvo	Smlouva o podřízení pohledávky	28.07.2023	-	-
SPILBERK SPV gama s.r.o.	Smlouva o leasingu s opcí	18.12.2023	Leasing	Úrok
SPILBERK ENERGY s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 23.06.2022	12.01.2024	Úvěr	Úrok
SPILBERK SPV kappa s.r.o.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru ze dne 17.12.2020	12.01.2024	Úvěr	Úrok
SPILBERK B47 s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 23.12.2021	02.02.2024	Úvěr	Úrok
Robert Sedláček	Smlouva o zápůjčce	29.02.2024	Zápůjčka	Úrok
Martin Pěňčík	Smlouva o zápůjčce	29.02.2024	Zápůjčka	Úrok
SPILBERK RETAIL s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 03.04.2024	04.04.2024	Úvěr	Úrok
SPILBERK SPV ný s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 03.04.2024	04.04.2024	Úvěr	Úrok
Robert Sedláček	Smlouva o zápůjčce	10.05.2024	Zápůjčka	Úrok
Martin Pěňčík	Smlouva o zápůjčce	10.05.2024	Zápůjčka	Úrok
Robert Sedláček	Smlouva o zápůjčce	13.05.2024	Zápůjčka	Úrok
Martin Pěňčík	Smlouva o zápůjčce	13.05.2024	Zápůjčka	Úrok
Robert Sedláček	Smlouva o zápůjčce	24.05.2024	Zápůjčka	Úrok
Martin Pěňčík	Smlouva o zápůjčce	24.05.2024	Zápůjčka	Úrok
SPILBERK RP Kyjov s.r.o.	Smlouva o úvěru	19.07.2024	Úvěr	Úrok
Robert Sedláček	Smlouva o zápůjčce	28.07.2024	Zápůjčka	Úrok
Martin Pěňčík	Smlouva o zápůjčce	28.07.2024	Zápůjčka	Úrok
Martin Pěňčík	Smlouva o zápůjčce	19.08.2024	Zápůjčka	Úrok

SPILBERK C79 s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o nájmu ze dne 30.8.2024	09.09.2024	Nájem	Peněžní prostředky
SPILBERK RP Lanškroun s.r.o.	Smlouva o úvěru	19.09.2024	Úvěr	Úrok
SPILBERK SPV beta s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 25.03.2021	30.09.2024	Úvěr	Úrok
SPILBERK Development s.r.o.	Kupní smlouva	15.11.2024	byt	Peněžní prostředky
Robert Sedláček	Kupní smlouva	23.12.2024	byt	Peněžní prostředky
SPILBERK Development s.r.o.	Kupní smlouva	23.12.2024	byt	Peněžní prostředky
Martin Pěňčík	Kupní smlouva	30.12.2024	byt	Peněžní prostředky
SPILBERK SPV mí s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 09.12.2021	30.12.2024	Úvěr	Úrok

**f) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 4 ZOK)**

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

**Prohlášení statutárního orgánu**

Statutární orgán Fondu tímto prohlašuje, že:

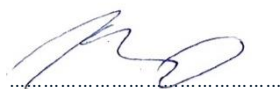
- informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pocházejí z vlastní činnosti statutárního orgánu ovládané osoby anebo které si statutární orgán ovládané osoby pro tento účel opatřil z veřejných zdrojů anebo od jiných osob; a
- statutárnímu orgánu ovládané osoby nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích ovládané osoby a v této zprávě uvedeny nejsou.

Zpracoval: JUDr. Petr Krátký

Funkce: zmocněný zástupce jediného člena představenstva společnosti  
AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 29.03.2025

Podpis:



Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (v tis. CZK)	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (v tis. CZK)
Peněžní prostředky na účtech	25 706	25 706
Právo k užívání aktiva Bratislavská 45	208 976	208 976
Nemovitosti Svitavská	29 509	38 403
Nemovitosti Projekt Cejl 79	88 559	114 051
Nemovitosti Projekt Na Bitevní pláni	110 123	135 001
Nemovitosti Projekt Koliště 65a	74 509	109 286
Nemovitosti Projekt Husovická 17	17 016	40 715
SPILBERK SPV Delta s.r.o.	33 755	299 417
SPILBERK SPV ENERGY s.r.o.	10	383 995
SPILBERK SPV gama s.r.o.	23 402	136 678
Rezidence pod Platany s.r.o.	49 828	101 658
SPILERK B47 s.r.o.	63 795	101 324