



# Výroční finanční zpráva fondu

SPIILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

## Obsah

1.	Použité zkratky .....	5
2.	Základní údaje o Fondu .....	7
a)	Základní kapitál Fondu .....	7
b)	Údaje o cenných papírech .....	7
3.	Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období .....	9
a)	Přehled investiční činnosti .....	9
b)	Finanční přehled .....	39
c)	Přehled portfolia .....	40
d)	Významné majetkové účasti .....	41
e)	Přehled výsledků Fondu .....	42
f)	Přehled základních finančních a provozních ukazatelů .....	43
g)	Zdroje kapitálu .....	44
h)	Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP) .....	45
i)	Informace o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné .....	45
j)	Dopady ruské invaze na Ukrajinu .....	46
k)	Charakter Fondu .....	46
l)	Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu .....	46
m)	Likvidita Fondu .....	47
n)	Provozní rizika .....	47
o)	Vliv ekonomického vývoje, inflace a změny úrokových sazeb na hospodaření Fondu .....	47
p)	Předpoklad; nepřetržitého trvání účetní jednotky .....	48
4.	Textová část Výroční finanční zprávy .....	49
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 finanční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ) .....	49
b)	Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ) .....	49
c)	Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ) .....	49
d)	Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ) .....	49
e)	Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ) .....	50
f)	Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ) .....	50
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) .....	50
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. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP) .....	50
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. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP) .....	50

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. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP).....	51
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. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP) .....	51
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. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP).....	51
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. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP).....	51
n)	Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP) .....	51
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. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP) .....	52
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) .....	52
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) .....	52
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) .....	53
5.	Výkaz o řízení a správě Fondu .....	54
a)	Informace o kodexech řízení a správy Fondu (§ 118 odst. 4 písm. a) až c) ZPKT) .....	54
b)	Popis hlavních parametrů systémů vnitřní kontroly a řízení rizik ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT) .....	54
c)	Popis práv spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT) .....	55
d)	Popis složení a postupů rozhodování vedoucího orgánu Fondu a jeho výborů, jsou-li zřízeny (§ 118 odst. 4 písm. f) ZPKT) .....	57
e)	Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu (§ 118 odst. 4 písm. g) ZPKT).....	59
f)	Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. h) až i) ZPKT).....	59
g)	Struktura vlastního kapitálu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT) .....	59
h)	Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT) .....	60
i)	Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT) .....	60
j)	Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT) .....	60
k)	Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT) .....	60

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).....	61
m)	Zvláštní pravidla určujících volbu a odvolání členů řídicího orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT).....	61
n)	Zvláštní působnost řídicího orgánu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT) .....	61
o)	Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání podle zákona o obchodních korporacích Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývající (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT) .....	61
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) .....	62
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).....	62
r)	Alternativní výkonnostní ukazatele .....	62
6.	Prohlášení oprávněných osob Fondu .....	63
7.	Přílohy .....	64
	Příloha č. 1 – Zpráva auditora .....	65
	Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem.....	66
	Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období .....	67
	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. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP).....	68

## 1. Použité zkratky

AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů
AVANT IS	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
BCPP	Burza cenných papírů Praha, a.s.
ČNB	Česká národní banka
Fond	SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 051 94 148, se sídlem Jaselská 206/27 Brno 602 00
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 finanční zpráva	Tato výroční finanční zpráva

Účetní období	Období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022
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, ve výkazu výsledku o úplném výsledku, ve 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 minulého Účetního 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 finanční 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.

## 2. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo	Jaselská 206/27 Brno 602 00
IČO	051 94 148
LEI	315700AKR2M5RKLX8220
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. B 8491
Vznik Fondu	26. 6. 2016
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 267 997 795, avantfunds.cz
Obhospodařovatel	AVANT IS
Poznámka	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.

### a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu podle ZISIF:	866 108 tis. Kč (k poslednímu dni Účetního období)
z toho neinvestiční fondový kapitál:	100 tis. Kč
(z toho 100 tis. Kč zapisovaný základní kapitál)	
z toho Investiční fondový kapitál:	866 008 tis. Kč

### b) Údaje o cenných papírech

#### Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií 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	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	jsou plně splacené, volně převoditelné a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	Nebylo přiděleno
Počet akcií ke konci Účetního období	4 476 697ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	24 260 ks v objemu 2 000 tis. Kč

Prioritní investiční akcie („PIA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	od 19. 2. 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	124 341 851 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	5 431 480 ks v objemu 8 590 tis. Kč
Odkoupené	4 726 430 ks v objemu 7 742 tis. Kč



### 3. 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.

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 zaměřena zejména na brněnský realitní trh, který je po Praze druhým největším trhem nemovitostí. Kromě nově vznikajících a rozšiřujících se průmyslových zón podporuje poptávku realit také existence více než desítky univerzit s celou řadou fakult, na nichž studuje několik desítek tisíc studentů. Nicméně i v Praze se realizuje první bytový projekt. Fond rozšiřuje své zájmy i v oblastech ESG investic do fotovoltaiky.

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).

## Projekty realizované či v majetku fondu

Název projektu: **DVĚ PATRA NA KŘENCE**

Vlastník projektu (fond / příslušné SPV): fond

Adresa nemovitosti: Křenová 13, č.p. 64, Brno, k.ú. Trnitá

Předpokládaná realizace (od - do): 02/2018 až 08/2020

Rok pořízení nemovitosti: 2018

Plocha současná (v m<sup>2</sup>): 0

Plocha budoucí (v m<sup>2</sup>): 836

Předpokládané zhodnocení (v %): 50

Zdroje financování: vlastní zdroje fondu

Stav projektu k 31. 12. 2022: k 31. 12. 2020 prodány všechny byty, projekt dokončen

**Popis projektu, výhody projektu:** Výstavba dvou nových pater s 24 bytovými jednotkami na stávající nemovitosti. Stávající nemovitost není ve vlastnictví fondu. Výhodou pro budoucí majitele a investory bytových jednotek je bezprostřední dostupnost historického jádra města a dobrá dopravní obslužnost. Lokalita je v těsné blízkosti nově budovaného administrativního komplexu Vlněna, nákupního centra Galerie Vaňkovka a Hlavního vlakového nádraží.

<https://2patranakrence.cz/>





Název projektu: **REZIDENCE PEKAŘSKÁ**

Vlastník projektu (fond / příslušné SPV): fond

Adresa nemovitosti: Pekařská 32, č.p. 415, Brno, k.ú. Staré Brno

Předpokládaná realizace (od - do): 11/2017 až 06/2020

Rok pořízení nemovitosti: 2018

Plocha současná (v m<sup>2</sup>): 1098

Plocha budoucí (v m<sup>2</sup>): 1098

Předpokládané zhodnocení (v %): 53

Zdroje financování: vlastní zdroje fondu a úvěr od J&T BANKA, a.s. (úvěr byl v průběhu druhého pololetí 2019 splacen)

Stav projektu k 31. 12. 2022: k 31. 12. 2020 prodány všechny jednotky, projekt dokončen

**Popis projektu, výhody projektu:** V roce 2017 došlo k pořízení bytového domu s 26 BJ a 2 NBJ a jeho následnému rozdělení na jednotlivé BJ. Nyní se realizuje jejich postupný prodej. Výhodou nemovitosti pro budoucí majitele a investory je bezprostřední dostupnost centra města, dobrá adresa a dobré dopravní spojení.







Název projektu: ZA TIŠNOVSKOU

Vlastník projektu (fond / příslušné SPV): fond

Adresa nemovitosti: Husovická 5, č.p. 887, Brno, k.ú. Husovice

Předpokládaná realizace (od - do): 10/2019 až 05/2021

Rok pořízení nemovitosti: 2016

Plocha současná (v m<sup>2</sup>): 554

Plocha budoucí (v m<sup>2</sup>): 1054

Předpokládané zhodnocení (v %): 54

Zdroje financování: vlastní zdroje fondu (úvěr J&T BANKA, a.s. splacen)

Stav projektu k 31. 12. 2022: k 31.12. 2021 prodány všechny jednotky, projekt dokončen

**Popis projektu, výhody projektu:** Přestavbou staršího pavlačového domu vzniklo celkem 35 nových bytových a nebytových jednotek v širším centru města. Výhodou nemovitosti pro majitele a investory je klidná lokalita, dobrá dostupnost centra s dobrým dopravním spojením.

<https://zatisnovkou.cz>





Název projektu: **PROJEKT SVITAVSKÁ**

Vlastník projektu (fond / příslušné SPV): fond

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

Předpokládaná realizace: 4Q/2023

Rok pořízení nemovitosti: 2016

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

Plocha budoucí (v m<sup>2</sup>): 942

Předpokládané zhodnocení (v %): 50

Zdroje financování: vlastní zdroje fondu

Stav projektu k 31. 12. 2022: Byly spuštěny předprodeje a příprava na tendr generálního dodavatele stavby.

**Popis projektu, výhody projektu:** Po dokončení rekonstrukce a dostavby vznikne 33 jednotek v širším centru města. Výhodou nemovitosti pro budoucí majitele a investory je klidná lokalita, dobrá dostupnost centra s dobrým dopravním spojením.

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









Název projektu: **PROJEKT ERBENOVA**

Vlastník projektu (fond / příslušné SPV): fond

Adresa nemovitosti: Erbenova 17, č.p. 385, Brno, k.ú. Černá Pole

Předpokládaná realizace: 2Q/2023

Rok pořízení nemovitosti: 2018

Plocha současná (v m<sup>2</sup>): 187

Plocha budoucí (v m<sup>2</sup>): 340

Předpokládané zhodnocení (v %): 34

Zdroje financování: vlastní zdroje fondu

Stav projektu k 31. 12. 2022: Projekt je v prodeji.

**Popis projektu, výhody projektu:** Po rekonstrukci objektu vznikne luxusní vila obsahující 6 bytových jednotek v nejvyšším standardu s parkováním v bezprostřední blízkosti vily Tugendhat. Výhodou



nemovitosti pro budoucí majitele a investory je klidná lokalita na dobré adrese, dobrá dostupnost centra, největší městský park Lužánky v bezprostřední blízkosti.



Název projektu: **REZIDENCE RUMIŠTĚ**

Vlastník projektu (fond / příslušné SPV): fond

Adresa nemovitosti: Rumiště 6, č.p. 334, Brno, k.ú. Trnitá

Předpokládaná realizace: dokončeno v roce 2018

Rok pořízení nemovitosti: 2017

Plocha současná (v m<sup>2</sup>): 380

Plocha budoucí (v m<sup>2</sup>): 730

Předpokládané zhodnocení (v %): 65

Zdroje financování: vlastní zdroje fondu

Stav projektu k 31. 12. 2022: k 31.12.2018 prodány všechny jednotky, projekt dokončen

**Popis projektu, výhody projektu:** Po rekonstrukci objektu vzniklo 21 bytových a jedna nebytová jednotka v bezprostřední historického jádra města s dobrou dopravní dostupností.

[www.rezidence-rumiste.cz](http://www.rezidence-rumiste.cz)

Neoficiální verze







Název projektu: **PROJEKT CEJL 79**

Vlastník projektu (fond / příslušné SPV): fond

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

Předpokládaná realizace: 2Q/2022

Rok pořízení nemovitosti: 2019

Plocha současná (v m<sup>2</sup>): 1200

Plocha budoucí (v m<sup>2</sup>): 2900

Předpokládané zhodnocení (v %): 65

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

Stav projektu k 31. 12. 2022: Probíhá výstavba.

**Popis projektu, výhody projektu:** Vzhledem k zvyšujícímu se zájmu o nájemní bydlení, jsme pro tento účel z projektu vyčlenili budovu A. Budovy B+C jsou určeny k rozprodeji. Nemovitost se nachází v lokalitě, která je žádaná pro 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 NA BITEVNÍ PLÁNI**

Vlastník projektu (fond / příslušné SPV): Fond

Adresa nemovitosti: Na Bitevní Pláni 1185/40, 140 00 Praha 4 k.ú. Nusle

Předpokládaná realizace: 3Q/2022

Rok pořízení nemovitosti: 2019

Plocha současná (v m<sup>2</sup>): 1037

Plocha budoucí (v m<sup>2</sup>): 1037

Předpokládané zhodnocení (v %): 70

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

Stav projektu k 31. 12. 2022: 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 kancelářské 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 33 jednotek, které fond bude pronajímat pod značkou Urbanblok.





Název projektu: **PROJEKT KOLIŠTĚ 65a a Vlhká 24**

Vlastník projektu (fond / příslušné SPV): Fond

Adresa nemovitosti: Koliště 65a, č.p. 829, Brno, k.ú. Zábrdovice

Předpokládaná realizace: 4Q/2023

Rok pořízení nemovitosti: 2019

Plocha současná (v m<sup>2</sup>): 1000

Plocha budoucí (v m<sup>2</sup>): 1418

Předpokládané zhodnocení (v %): 50

Zdroje financování: vlastní zdroje fondu a úvěr od Equa banka a.s.

Stav projektu k 31. 12. 2022: Získáno stavební povolení, probíhá příprava na tendr dodavatele stavby.

**Popis projektu, výhody projektu:** Po rekonstrukci objektu vznikne celkem 63 nových jednotek. Výhodou nemovitosti pro budoucí majitele a investory je bezprostřední blízkost historického jádra města a výborný investiční potenciál.



Název projektu: **PROJEKT HUSOVICKÁ 17**

Vlastník projektu (fond / příslušné SPV): fond

Adresa nemovitosti: Husovická 17, č.p. 900, Brno, k.ú. Husovice

Předpokládaná realizace: Akvizice je rozdělena do dvou etap, první 12/2019, druhá 12/2023, předpokládaná realizace 4Q/2024.

Rok pořízení nemovitosti: 2019

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

Plocha budoucí (v m<sup>2</sup>): 700

Předpokládané zhodnocení (v %): 40

Zdroje financování: vlastní zdroje fondu

Stav projektu k 31. 12. 2022: Probíhá projekční práce.



**Popis projektu, výhody projektu:** Po dokončení druhé etapy akvizice, rekonstrukce a dostavby vznikne cca 30 bytových a nebytových jednotek v širším centru města. Výhodou nemovitosti pro budoucí majitele a investory je klidná lokalita, dobrá dostupnost centra s dobrým dopravním spojením.





Název projektu: **PROJEKT ANENSKÁ 9**

Vlastník projektu (fond / příslušné SPV): fond

Adresa nemovitosti: Anenská 9/9, k.ú. Staré Brno

Předpokládaná realizace: 2Q/2022

Rok pořízení nemovitosti: 2021

Plocha současná (v m<sup>2</sup>): 1186

Plocha budoucí (v m<sup>2</sup>): 1186

Předpokládané zhodnocení (v %): 70

Zdroje financování: vlastní zdroje fondu + úvěr Trinity Bank

Stav projektu k 31. 12. 2022: Projekt prodán jako celek s výrazným zhodnocením.

**Popis projektu, výhody projektu:** Jedná se o budovu bývalého hotelu, jehož pokoje apartmánového typu umožňovaly jednoduchou změnu na byty. Po rekolaudaci byl dům prodán jako celek.





**Přehled významných majetkových účastí a projektu realizovaných jejich prostřednictvím:**

Název projektu: **VLHKÁ 24**

Vlastník projektu (fond / příslušné SPV): SPILBERK SPV gama s.r.o.

Adresa nemovitosti: Vlhká 24, č.p. 180, Brno, k.ú. Zábrdovice

Předpokládaná realizace: 4Q/2022

Rok pořízení nemovitosti: 2020-2021

Plocha současná (v m<sup>2</sup>): 250

Plocha budoucí (v m<sup>2</sup>): 1600

Předpokládané zhodnocení (v %): 40

Zdroje financování: vlastní zdroje fondu + úvěr od Raiffeisen Leasing

Stav projektu k 31. 12. 2022: Získáno stavební povolení, probíhá příprava na tendr dodavatele stavby.

**Popis projektu, výhody projektu:** Bude se jednat o další nemovitost pro nájemní bydlení, které zastřešuje značka Urbanblok. Výhodou nemovitosti pro budoucí nájemce je bezprostřední blízkost historického jádra města a výborná dostupnost občanské vybavenosti.



Název projektu: **REZIDENCE NA PONÁVCE**

Vlastník projektu (fond / příslušné SPV): SPILERK DEVELOPMENT s.r.o. (SPILBERK SPV alfa s.r.o.)

Adresa nemovitosti: Vlhká 9 č.p. 165, Brno, k.ú. Zábrdovice

Předpokládaná realizace (od - do): Projekt dokončen

Rok pořízení nemovitosti: 2017

Plocha současná (v m<sup>2</sup>): 1 042

Plocha budoucí (v m<sup>2</sup>): 1 850

Předpokládané zhodnocení (v %): 71

Zdroje financování: vlastní zdroje fondu

Stav projektu k 31. 12. 2022: projekt zkolaudován, všechny jednotky prodány a předány



Popis projektu: Po rekonstrukci objektu vzniklo 60 bytových jednotek. Výhodou nemovitosti pro budoucí majitele a investory je bezprostřední blízkost historického jádra města s dobrou dopravní dostupností, blízkost městského parku Koliště a Mahenova a Janáčkova divadla.





Název projektu: **PROJEKT STARÁ BRATISLAVSKÁ 35**

Vlastník projektu (fond / příslušné SPV): SPILBERK SPV beta s.r.o.

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

Předpokládaná realizace (od - do): 4Q/2023

Rok pořízení nemovitosti: 2017, 2019, na dvě fáze

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

Plocha budoucí (v m<sup>2</sup>): 2690

Předpokládané zhodnocení (v %): 50

Zdroje financování: vlastní zdroje fondu a úvěr od Artesa spořitelni družstvo

Stav projektu k 31. 12. 2022: Kvůli odvolání souseda se předělává projektová dokumentace a probíhá inženýring.

Popis projektu: Ulice Bratislavská, stejně jako celá oblast Zábřovic v dnešní době zažívá obnovu a svou polohou skýtá velký potenciál pro všechny investory v oblasti nemovitostí. Tato lokalita je žádaná pro svojí blízkou polohu centra města, dopravní napojení i možnost kulturního, sportovního a jiného využití. Bydlení zde je vyhledáváno zejména mladšími lidmi se zajištěnými příjmy, studenty či cizinci, kteří oceňují relativně příznivé ceny a historický charakter této městské části, která dříve bývala kulturním centrem města. V roce 2019 byla přikoupena sousední nemovitost, díky čemuž došlo k scelení vnitrobloku, který bude sloužit částečně pro parkování, částečně jako klidová zóna pro rezidenty. Původní projekt rekonstrukce tak byl přepracován na budoucí stav, ve kterém vznikne 107 jednotek s využitím nadstandardních materiálů.





Název projektu: **PROJEKT NOVÁ BRATISLAVSKÁ 45**

Vlastník projektu (fond / příslušné SPV): SPILBERK SPV delta s.r.o.

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

Předpokládaná realizace (od - do): 2Q/2021-1Q/2023

Rok pořízení nemovitosti: 2019

Plocha současná (v m<sup>2</sup>): 1565

Plocha budoucí (v m<sup>2</sup>): min. 3980

Předpokládané zhodnocení (v %): 70

Zdroje financování: vlastní zdroje fondu a leasing od Raiffesen Leasing s.r.o.

Stav projektu k 31. 12. 2022: Probíhá výstavba

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 svojí blízkou polohu centra města, dopravní napojení i možnost kulturního, sportovního a jiného využití. Bydlení zde je vyhledáváno zejména mladšími lidmi se zajištěnými příjmy, studenty či cizinci, kteří oceňují relativně příznivé ceny a historický charakter této městské části, která dříve bývala kulturním centrem města. Projekt bude tvořit první nemovitost výnosového piliře fondu a jednotky budou pronajímány v režimu středně a dlouhodobých pronájmů. V rámci projektu vznikne celkem 162 vybavených jednotek a komunitní centrum v uzavřeném komplexu s možností parkování, klidovou i workout zónou. Všechny projekty určené pro nájemní bydlení budou zastřešeny marketingovou značkou Urbanblok.







Název projektu: **PROJEKT POD PLATANY**

Vlastník projektu (fond / příslušné SPV): Rezidence Pod platany s.r.o.

Adresa nemovitosti: Šámalova, Brno, k.ú. Zábrdovice

Předpokládaná realizace: Projekt přepracován ve variantě sloučeného UR a SP. Předpoklad získání pravomocného stavebního povolení 2Q/2022, realizace 4Q/2023

Rok pořízení nemovitosti: 2019

Plocha současná (v m<sup>2</sup>): 0

Plocha budoucí (v m<sup>2</sup>): 3650 + 700 balkony, terasy a předzahrádky

Předpokládané zhodnocení (v %): 60

Zdroje financování: vlastní zdroje fondu

Stav projektu k 31. 12. 2022: Bylo vydáno stavební povolení, proti kterému však bylo podáno odvolání sousedů, čekáme na vyjádření správního orgánu.

Popis projektu, výhody projektu: Jedná se o přestavbou menšího brownfieldu v nedalekém sousedství projektu Nová Zbrojovka, která se významným způsobem zaslouhuje o rozvoj městské části Brno-Židenice. V projektu vznikne 114 jednotek s možností parkování. Projekt se zároveň nachází v blízkosti historického jádra města s dobrou dopravní dostupností, napojení na nejoblíbenější brněnskou cyklostezku. Na pozemku dominují dva vzrostlé platany, které budou v projektu zachovány. Díky zeleni, kterou bude dům obklopen, se vyvíjí jeho využití převážně k rezidenčnímu bydlení.





Název projektu: **PROJEKT POLNÍ**

Vlastník projektu (fond / příslušné SPV): SPILBERK SPV Polní s.r.o.

Podíl Fondu: 50 %

Adresa nemovitosti: Polní 27, č.p. 341, Brno, k.ú. Štýřice

Předpokládaná realizace: 2019

Rok pořízení nemovitosti: 2018

Plocha současná (v m<sup>2</sup>): 1256

Plocha budoucí (v m<sup>2</sup>): 1256

Předpokládané zhodnocení (v %): 45

Zdroje financování: vlastní zdroje fondu a úvěr od CORE CAPITAL SICAV

Stav projektu k 31. 12. 2022: podíl v SPV prodán s výrazným zhodnocením v roce 2019, projekt dokončen

Popis projektu, výhody projektu: SPV odkoupila id. ½ nemovitosti v důsledku neshod mezi původními spoluvlastníky. Po právní a obchodní přípravě, narovnání nájemních vztahů a obnově spolupráce při správě domu byl podíl v SPV prodán soukromému investorovi s výrazným zhodnocením.



Název projektu: **PROJEKT STARÝ LÍSKOVEC**

Vlastník projektu (fond / příslušné SPV): SPILBERK SPV kappa s.r.o.

Adresa nemovitosti: k.ú. Starý Lískovec

Předpokládaná realizace: 2025

Rok pořízení nemovitosti: 2019

Plocha současná (v m<sup>2</sup>): 0

Plocha budoucí (v m<sup>2</sup>): 4600

Předpokládané zhodnocení (v %): 35

Zdroje financování: vlastní zdroje fondu

Stav projektu k 31. 12. 2022: Získání závazného stanoviska OUPR

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



Název projektu: **PROJEKT B47**

Vlastník projektu (fond / příslušné SPV): SPILBERK B47 s.r.o.

Adresa nemovitosti: Bratislavská 47/49, k.ú. Zábrdovice

Předpokládaná realizace: 2024

Rok pořízení nemovitosti: 2021

Plocha současná (v m<sup>2</sup>): 0

Plocha budoucí (v m<sup>2</sup>): 7000

Předpokládané zhodnocení (v %): 35

Zdroje financování: vlastní zdroje fondu + úvěr Raiffeisen Leasing

Stav projektu k 31. 12. 2022: Probíhá projekce a inženýring

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 svojí blízkou polohu centra města, dopravní napojení i možnost kulturního, sportovního a jiného využití. Bydlení zde je vyhledáváno zejména mladšími lidmi se zajištěnými příjmy, studenty či cizinci, kteří oceňují relativně příznivé ceny a historický charakter této městské části, která dříve bývala kulturním centrem města. Projekt bude tvořit další nemovitost výnosového pilíře fondu a jednotky budou pronajímány v režimu středně a dlouhodobých pronájmů pod značkou Urbanblok.

Název projektu: **PROJEKT ŠN3**

Vlastník projektu (fond / příslušné SPV): ŠN3 s.r.o.

Podíl Fondu: 50 %

Adresa nemovitosti: Šujanovo náměstí 302/3, k.ú. Trnitá

Předpokládaná realizace: 2026

Rok pořízení nemovitosti: 2022

Plocha současná (v m<sup>2</sup>): 4200

Plocha budoucí (v m<sup>2</sup>): 5500

Předpokládané zhodnocení (v %): 30

Zdroje financování: Vlastní zdroje fondu + úvěr Waldviertler Sparkasse Bank AG

Stav projektu k 31. 12. 2022: Probíhá tvorba architektonické studie a příprava projekčních prací

Popis projektu, výhody projektu: Fond ke konci roku za výhodnou cenu investoval do komerční nemovitosti, která je plně pronajata. Z hlediska lokality se jedná o výbornou pozici, v sousedství kancelářského komplexu Vlněna.



Název projektu: **PROJEKT FVE**

Vlastník projektu (fond / příslušné SPV): SPILBERK SPV mí s.r.o., SPILBERK SPV sigma s.r.o., SPILBERK SPV tau s.r.o.

Podíl Fondu: 80 %

Adresa nemovitosti: Ústecký kraj

Předpokládaná realizace: 2025

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. 2022: Projekt v přípravě pro projekční práce.

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.



### 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 vydané 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 držaných aktiv lze předpokládat rychlejší realizaci strategie v případě prodeje po jednotlivých aktivech, příp. menších celcích než v případě souhrnného prodeje jedinému zájemci.

### Výstupní strategie pro obchodní podíly

Obchodní podíly na cílových společnostech jsou nabývány za účelem dlouhodobé držby výhradně s cílem zhodnocení kapitálu, nebo získávání dividend. V případě rozhodnutí o ukončení příslušné investice, tj. realizaci výstupní strategie, budou držené obchodní podíly nabídnuty k prodeji celé držené pozice vhodným konkrétním soukromým zájemcům vytipovaným dle oboru cílové společnosti. Prodejní proces

bude probíhat prostřednictvím angažování 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 Výkaz o finanční pozici (příloha č. 2 Výroční finanční zprávy) lze definovat finanční pozici Fondu následujícími údaji v tis. Kč:

Ukazatel	Investiční část *)	Neinvestiční část
Dlouhodobá aktiva	801 769	0
Krátkodobá aktiva	364 705	100
<b>Aktiva celkem</b>	<b>1 166 474</b>	<b>100</b>

Ukazatel	Investiční část *)	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	-	100
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup (fondový kapitál podle ZISIF)	866 008	0
Dlouhodobé závazky	251 014	0
Krátkodobé závazky	49 452	0
<b>Pasiva celkem</b>	<b>1 166 474</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 finanční zprávy.

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	změna v %
Celková aktiva Fondu	799 658	1 166 574	100,00	45,87
Peněžní prostředky	18 173	21 710	1,86	19,46
Ostatní podíly	380 451	699 416	59,95	45,60
Nemovitosti	351 593 *)	267 334 *)	22,92	-23,96
Poskytnuté úvěry	47 722	171 198	14,68	258,74
Ostatní majetek	1 719	6 916	0,59	302,33

\*) Hodnota nemovitostí uvedená v tomto přehledu je odlišná od vykazovaného údaje 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 aktiva Fondu jsou uvedena v příloze č. 4 Výroční finanční zprávy.

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



d) Významné majetkové účasti

Fond po celé Účetní období držel v majetku portfolio společností ve České republice (100% majetková účast):

Obchodní firma: <b>SPILBERK SPV Pekařská s.r.o.</b> Sídlo: Jaselská 206/27, Veverří, 602 00 Brno IČO: 065 21 681 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby	Obchodní firma: <b>SPILBERK SPV beta s.r.o.</b> Sídlo: Jaselská 206/27, Veverří, 602 00 Brno IČO: 018 90 409 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby
Obchodní firma: <b>SPILBERK DEVELOPMENT s.r.o.</b> Sídlo: Jaselská 206/27, Veverří, 602 00 Brno IČO: 018 89 818 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby	Obchodní firma: <b>Rezidence pod Platany s.r.o.</b> Sídlo: Jaselská 206/27, Veverří, 602 00 Brno IČO: 085 98 053 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby
Obchodní firma: <b>SPILBERK SPV lambda s.r.o.</b> Sídlo: Jaselská 206/27, Veverří, 602 00 Brno IČO: 093 69 988 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby	Obchodní firma: <b>SPILBERK SPV delta s.r.o.</b> Sídlo: Jaselská 206/27, Veverří, 602 00 Brno IČO: 073 60 321 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby
Obchodní firma: <b>SPILBERK SPV ióta s.r.o.</b> Sídlo: Jaselská 206/27, Veverří, 602 00 Brno IČO: 083 68 759 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby	Obchodní firma: <b>SPILBERK SPV kappa s.r.o.</b> Sídlo: Jaselská 206/27, Veverří, 602 00 Brno IČO: 083 69 275 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby
Obchodní firma: <b>SPILBERK SPV ný s.r.o.</b> Sídlo: Jaselská 206/27, Veverří, 602 00 Brno IČO: 093 70 081 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby	Obchodní firma: <b>SPILBERK SPV mí s.r.o.</b> Sídlo: Jaselská 206/27, Veverří, 602 00 Brno IČO: 093 69 899 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby
Obchodní firma: <b>SPILBERK SPV kší s.r.o.</b> Sídlo: Jaselská 206/27, Veverří, 602 00 Brno IČO: 093 69 929 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby	Obchodní firma: <b>SPILBERK SPV omikron s.r.o.</b> Sídlo: Jaselská 206/27, Veverří, 602 00 Brno IČO: 093 70 030 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby
Obchodní firma: <b>SPILBERK SPV gama s.r.o.</b> Sídlo: Jaselská 206/27, Veverří, 602 00 Brno IČO: 058 06 879 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby	Obchodní firma: <b>SPILBERK Finco s.r.o.</b> Sídlo: Jaselská 206/27, Veverří, 602 00 Brno IČO: 140 92 395 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby
Obchodní firma: <b>SPILBERK B47 s.r.o.</b> Sídlo: Jaselská 206/27, Veverří, 602 00 Brno IČO: 139 70 801 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby	Obchodní firma: <b>SPILBERK SPV pí s.r.o.</b> Sídlo: Jaselská 206/27, Veverří, 602 00 Brno IČO: 177 53 015 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby
Obchodní firma: <b>SPILBERK SPV tau s.r.o.</b> Sídlo: Jaselská 206/27, Veverří, 602 00 Brno IČO: 176 39 140 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby	Obchodní firma: <b>SPILBERK SPV ró s.r.o.</b> Sídlo: Jaselská 206/27, Veverří, 602 00 Brno IČO: 177 53 007 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby
Obchodní firma: <b>SPILBERK SPV sigma s.r.o.</b>	Obchodní firma: <b>ŠN3 s.r.o.</b>

Sídlo:	Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno	Sídlo:	Cejl 926/30, Zábřovice, 602 00 Brno
IČO:	176 39 115	IČO:	282 77 732
Způsob ovládaní:	100 % přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládaní:	50 % přímý podíl ovládané osoby

#### e) Přehled výsledků Fondu

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

Ukazatel	Předcházející účetní období *)	Účetní období *)	% podíl	Změna v %
Běžné výnosy (inkasa dividend, úroků atd.)	14 090	9 476	2,42	-48,69
Realizované čisté výnosy z prodeje majetku	24 425	62 547	15,99	60,95
Nerealizované výnosy (z přecenění nemovitostí)	83 043	0	-	-
Nerealizované výnosy (z přecenění SPV)	63 918	318 825	81,50	79,95
Ostatní výnosy	914	335	0,09	-172,84
<b>Výnosy celkem</b>	<b>186 390</b>	<b>391 183</b>	<b>100,00</b>	<b>52,35</b>
Nerealizované náklady (z přecenění nemovitostí)	0	-49 442	60,25	
Správní náklady	-12 810	-14 007	17,07	8,55
Ostatní náklady	-16 909	-18 611	22,68	9,15
<b>Náklady celkem</b>	<b>-29 719</b>	<b>-82 060</b>	<b>100,00</b>	<b>63,78</b>
Hospodářský výsledek	156 671	309 123	-	49,32

\*) 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

V účetním období vykazoval Fond výnosy z prodeje majetku ve výši 62 547 tis. Kč.

V rozhodném období nebyly žádné mimořádné faktory, které by významně ovlivnily provozní zisk Fondu.

f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

Hlavní finanční ukazatelé

Následující údaje jsou uvedeny v tis. Kč:

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období *)	Stav k poslednímu dni Účetního období *)	Změna v %
NAV Fondu	550 374	866 008	57,35
Pákový efekt dle metody hrubé hodnoty aktiv	150 %	134 %	-11 %
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	154 %	136 %	-12 %
Nové investice (úpis)	77 613	16 254	-79,06
Ukončené investice (odkupy)	-	-9 742	N/A
Čistý zisk	156 671	302 123	92,84
Hodnota prioritní investiční akcie	1,5585	1,6700	7,15
Hodnota výkonnostní investiční akcie	81,1765	147,0606	81,16

\*) 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. l) Výroční finanční zprávy.

Investice a aktivita fondu se pozitivně projevily na vysokém meziročním růstu celkového NAV fondu (jmění z investiční činnosti). Zvýšení NAV vedlo k výraznému posílení fondového kapitálu VIA (zvýšení o 57 % na celkových 866 mil. Kč), který slouží jako finanční polštář pro vykrývání případné nižší výkonnosti PIA (bližší informace jsou uvedeny ve statutu fondu). Meziroční zhodnocení PIA dosáhlo 7,15 % p. a. NAV je z 24 % přiřazeno investorům do prioritních investičních akcií a ze 76 % investorům do výkonnostních investičních akcií.

Míra využití pákového efektu je relativně nízká, maximální míra je dle statutu fondu stanovena na 2000 % fondového kapitálu fondu.



**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 finanční 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	866 008	0
Dlouhodobé závazky	251 014	0

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část *)	Neinvestiční část
Krátkodobé závazky	49 452	100

\*) 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 ke zdrojům financování**

Celkový podíl externích zdrojů na financování činnosti fondu meziročně mírně poklesl na 26 % z předchozích 33 %. Fond i nadále bude držet snahou využívat finanční páku při financování svých aktivit a zlevňovat své zdroje financování. V této souvislosti emitent v průběhu účetního období nahradil bankovní financování jiným, levnějším bankovním ústavem a realizoval tak úsporu úrokových nákladů. Současně získal další bankovní financování projektů realizovaných přímo v aktivech fondu.

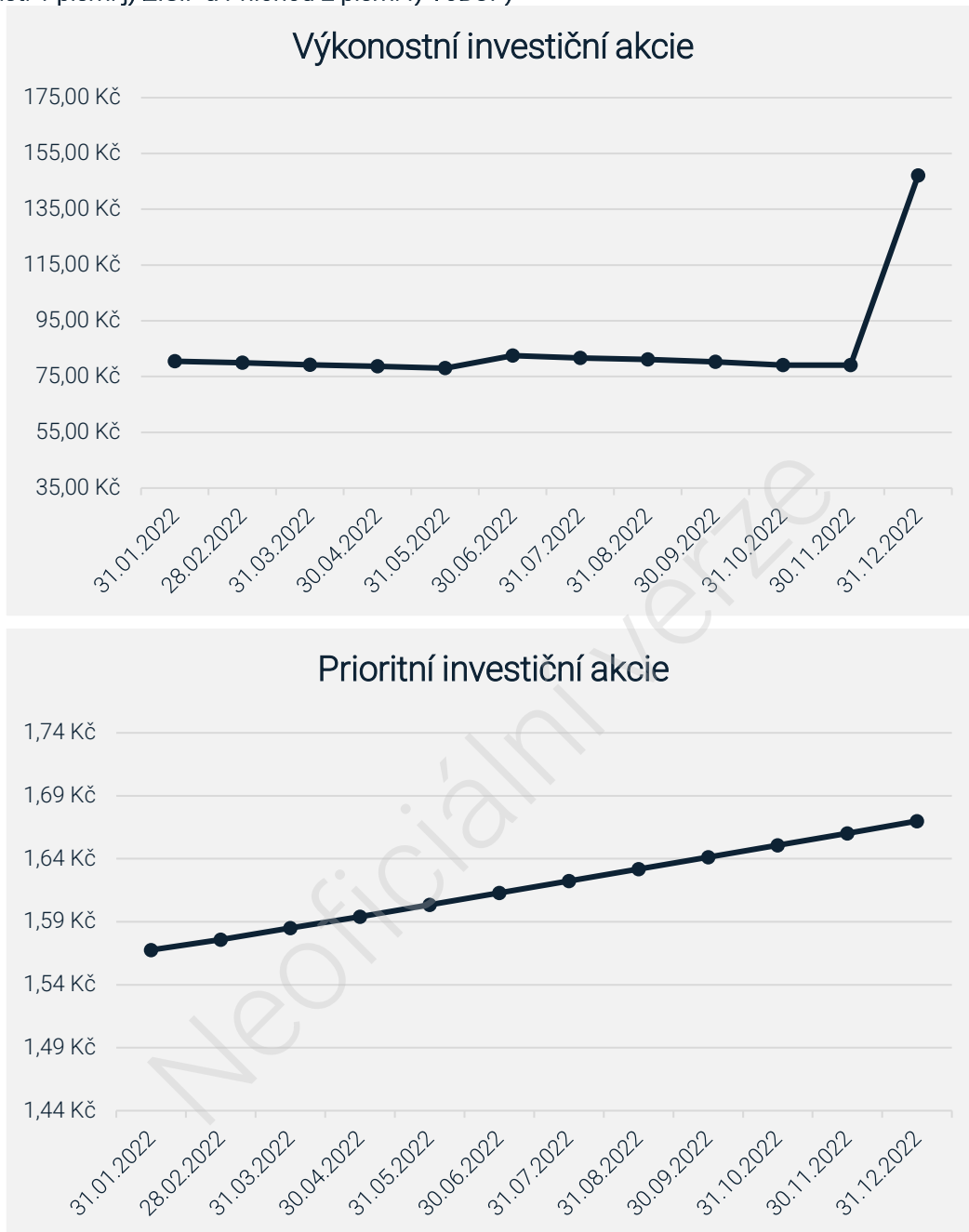
**Vysvětlení a rozbor peněžních toků**

Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční finanční 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) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP)



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

- i) **Informace o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné**

Podkladové investice Fondu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti, a to zejména z důvodů, že trhy aktuálně:

- i) nezohledňují sociální a environmentální náklady hospodářských činností;

- ii) nedisponují dostatečným množstvím zveřejňovaných informací týkajících se udržitelnosti, a to jak v soukromém, tak ve veřejném sektoru, což může vést k informační asymetrii ohledně výkonnosti aktiv z hlediska jejich udržitelnosti; a
- iii) neposkytují dostatečné informace o potenciálních vyšších rizicích v důsledku vývoje sektorové legislativy a nákladech na financování a možnostech případné veřejné podpory environmentálně udržitelných projektů.

#### j) Dopady ruské invaze na Ukrajinu

V souvislosti s okupací Ukrajiny Ruskou federací provedl Fond identifikaci hlavních rizik, kterým může v této souvislosti čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

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

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny jsou zejména:

- velké výkyvy na finančních trzích, a to zejména pro případ větší eskalace či rozšíření;
- dostupnost a ceny surovin a energií s dopadem na zvýšení inflace;
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude recese, včetně omezení ziskovosti firem a investiční aktivity.

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

#### k) 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. 1 rok od obdržení žádosti o odkup obhospodařovatelem Fondu.

#### l) 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 portfolia 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.



#### m) Likvidita Fondu

Běžné příjmy jsou generovány převážně úroky z úvěrových nástrojů v portfoliu Fondu. Majetek fondu je dostatečně likvidní.

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

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

Investiční strategie Fondu je spojena s nižší úrovní rizika a Fond tak neočekává dlouhodobý pokles hodnoty investičních akcií. Dočasný pokles reálné hodnoty investic v portfoliu Fondu a celkový pokles výkonnosti ekonomiky však může investory motivovat k okamžitému ukončení investice. Fond však disponuje dostatečnými nástroji (viz níže) pro uspokojení požadavků investorů.

V případě, že nebudou získány nové prostředky úpisem investičních akcií, nové investice budou realizovány pouze ve formě reinvestování zdrojů z běžných příjmů a z příjmů ukončených investičních příležitostí. Fond nemá závazky k pokračujícímu financování investic, a proto významné potíže s likviditou při realizaci investiční strategie.

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.

#### n) Provozní rizika

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

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

#### o) 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 a geografické blízkosti k Ukrajině pod silným vlivem externích událostí.

V návaznosti na růst inflace, který následně zejména ve východní Evropě eskaloval z důvodu cen energií až výši kolem 20 %, došlo v roce 2022 k rychlému růstu úrokových sazeb. ČNB byla jednou z prvních národních bank, která k růstu přistoupila, a dvoutýdenní reposazba se z počátečních 0,25 % v květnu 2021 do konce roku 2021 dostala na 3,75 % a růst ještě zrychlila v roce 2022 až na 7,00 % od června 2022. Centrální banky v dalších státech brzy následovaly a došlo ke zvýšení sazeb i v hlavních ekonomických centrech ovlivňujících celosvětový trh, tedy v USA a EU. Cílem centrálních bank je boj proti inflaci, zejména proti vzniku inflace dlouhodobě vysoké, a to i za cenu snížení hospodářské aktivity a spotřeby domácností a případně vyvolání mírné recese, což je postupně potvrzováno uveřejňovanými odhady mezičtvrtletní změny HDP, kdy růst zpomalil a mnoho trhů se dostalo poblíž nulového růstu, a to včetně ČR, která technicky spadla do mírné recese.

Recese v ČR souvisí s velmi slabou spotřebitelskou poptávkou, což dokládají maloobchodní tržby, které v roce 2022 meziročně klesaly po nadpoloviční část roku. Slabost spotřebitelské poptávky je způsobena

zejména poklesem reálných mezd a vysokými cenami energií v zimní topné sezóně. Údaje tak celkově nadále nasvědčují, že spotřebitelé jsou ve svých výdajích velmi obezřetní a stále šetří na horší časy, resp. nemají rezervy na rostoucí náklady. Růst úrokových sazeb s mírným zpožděním vedl k růstu sazeb depozitních, což dále podporuje domácnosti v opatrném chování, byť reálné úrokové sazby vlivem vysoké inflace zůstávají záporné. Přesto depozita a kvalitní dluhopisy začínají být investiční alternativou a růst „bezrizikové“ úrokové sazby vede k růstu požadovaných výnosů investic do aktiv rizikových. Banky zvýšily i úrokové sazby hypotéčních úvěrů a z druhé strany vzrostlé ceny stavebních materiálů a prací developerům brání ve výraznějším snížení ceny nových bytů. Všechny tyto aspekty vedly k velkému snížení objemu nově poskytnutých hypoték a následně i prodeji a výstavbě bytů, resp. dalších typů nemovitostí. Tyto faktory mají negativní vliv obecně na podniky a ekonomickou aktivitu v ČR, je však předpoklad, že zpomalení bude mírné a nebude dlouhé a ve svém důsledku pomůže stabilizovat a následně snížit inflaci a poté i úrokové sazby, což posléze povede k oživení investiční aktivity. V souhrnu však v roce 2022 vzrostl důraz na dostatečnou finanční sílu ekonomických hráčů a jejich rezerv – domácností i firem – a na potřebu obezřetného nakládání s rizikem.

Vliv na hospodaření Fondu je především prostřednictvím změny reálné hodnoty majetku a závazků Fondu.

**p) Předpoklad; nepřetržitého trvání účetní jednotky**

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady epidemiologických opatření byly vyhodnoceny jako nevýznamné. Fond očekává možný dočasný pokles v reálné hodnotě investic. Pro další fungování Fondu však tento pokles nepředstavuje překážku. Aktuální likvidita Fondu je zajištěna. 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.

#### 4. Textová část Výroční finanční zprávy

- 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 finanční 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 finanční 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 distressed assets, spravovat současné portfolio a disponibilní výnosy budou z větší části dále reinvestovány.

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

V průběhu 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.

V průběhu následujícího účetního období přetrvává riziko dopadů konfliktu na Ukrajině, jeho případné další eskalace či rozšíření do jiné oblasti, kde rizikem je především dopad na dostupnost a ceny surovin a energií, případně celosvětový obchod. Byť byly od počátku konfliktu postupně nalezeny náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity a teplá zima 2022/2023 zejména v Evropě pomohla, jedná se alternativy dražší a potencionálně s nedostatečnou dostupností potřebného množství (omezení a vyšší nákladnost produkce, přepravy či skladování) i pro zimu přelomu let 2023 a 2024, zejména při výskytu kumulace poptávky, např. z důvodu nadprůměrně chladné zimy. Dopad na Fond by byl zejména kvůli možnému zvýšení inflace, úrokových sazeb a snížení koupěschopnosti obyvatel a investic v ekonomice.

V průběhu následujícího účetního období bude pokračujícím významným rizikovým faktorem pokles spotřebitelských útrat a investic osob a firem s následným významným omezením ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky (včetně průmyslu a stavebnictví), nízkým objemem nových hypoték a souvisejícím prodejem a výstavbou bytů, poklesem HDP a zhoršením ziskovosti firem. Rizikem je také růst defaultů a růst kreditních přírážek s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu. Tento negativní dopad bude vyvažován postupně odeznívajícími výpadky dodavatelsko-odběratelských řetězců po období uzávěr kvůli COVID-19 a očekávaným poklesem inflace s následným poklesem úrokových sazeb národních bank; zlepšení však může být pomalejší, než je předpokládáno. Pozitivně z pohledu HDP také působí silný trh práce, byť se současně jedná o proinflační faktor.

Ke dni vyhotovení Výroční finanční zprávy existuje značná míra nejistoty ohledně efektu těchto předpokladů a rizik na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází k vývoji. Nelze proto s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedených rizik na reálnou hodnotu majetku a dluhů 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 ndržel 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. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP)

Jméno a příjmení	Ing. Rostislav Rojčák
Další identifikační údaje	datum narození: 1.11.1971 bytem: Želiv 111, Želiv
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	1. 9.2022 – 31.12.2022
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	2009 - titul: Ing. Na Bankovní institut vysoká škola, obor: Bankovní Management. Ve sféře finančních institucí působil od roku 1996. Mj. PPF banka (divize finančních trhů); Erste asset management (portfolio manažer), Gutmann & Cie (makléř), Creditanstalt Securities Praha (makléř). Od r. 2022 působí v AVANT investiční společnosti, a.s., kde se zabývá správou fondů kvalifikovaných investorů.
Jméno a příjmení	Ing. Vít Šindelář
Další identifikační údaje	datum narození: 6.11.1979 bytem: Vršovická 81, Praha 10
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	1.1.2022 – 31.8.2022
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	Znalosti a zkušenosti portfolio manažera 2006 - titul: Ing. Na ČVUT Fakultě dopravní, obor: Management a ekonomie v dopravě a telekomunikacích. Ve sféře finančních institucí působil déle než 10 let. Mj. CITI bank (oddělení prevence podvodů); Československá obchodní banka (manažer oddělení prevence legalizace výnosů z trestné činnosti), Deutsche bank (vice president pro oblast Compliance). Od r. 2019 působí v AVANT investiční společnosti, a.s., kde se zabývá správou fondů kvalifikovaných investorů.

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. j) 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. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP)

V Účetním období nebyla taková osoba deponitářem 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. j) 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. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 Výroční finanční 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. j) 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. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP)

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

V účetním období předcházejícím Účetní 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. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování	4 928 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	576 tis. Kč
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	0 tis. Kč
Úplata administrátora	zahrnuta v úplatě za obhospodařování
Úplata hlavního podpůrce	0 tis. Kč
Úplata auditora	150 tis. Kč
<b>Údaje o dalších nákladech či daních</b>	
Právní a notářské služby	41 tis. Kč
Poradenství a konzultace	314 tis. Kč
Management projektů	2 939 tis. Kč
Provize za zprostředkování	2 869 tis. Kč
Náklady spojené s výstavbou	1 150 tis. Kč
Ostatní správní náklady	1 586 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 nedošlo k změně statutu Fondu, ani ke změně investičních cílů, investiční politiky ani strategie Fondu.

- 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	2 681 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn	0 tis. Kč
Počet příjemců	81,5
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 tis. Kč

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)**

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	398 tis. Kč
Počet příjemců	8
Odměny ostatních pracovníků	2 282 tis. Kč
Počet příjemců	73,5

## 5. 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 s 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 – GS Accounting & Taxes s.r.o., IČO: 288 093 78, sídlo: Drahohejlova 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 směrnicemi 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 směrnicích. 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 finanční 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**

Práva spojená s Investičními akciemi lze vykonávat ode dne, kdy byly tyto Investiční akcie vydány.

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) Zákona;
- b) Částka 1.000.000,- Kč (jeden milion korun českých) v případě, že splňuje podmínky ust. § 272 odst. 1 písm. i) bod 2 Zákona;
- 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 (přírážce) 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).

### Odkupování investičních akcií

Administrátor zajistí odkoupení požadované částky, anebo požadovaného počtu Investičních akcií na účet Fondu od Investora ve lhůtě:

- e) do 180 (jedno sto osmdesát) dní po skončení kalendářního čtvrtletí, v němž obdržel žádost Investora o odkoupení Investičních akcií, jedná-li se o odkup před uplynutím 2 (dvou) let od úpisu odkupovaných akcií; a
- f) do 120 (jedno sto dvacet) dní po skončení kalendářního čtvrtletí, v němž obdržel žádost Investora o odkoupení Investičních akcií v ostatních případech.

Žádost o odkup Investičních akcií lze podat vždy v období od 15. dne posledního měsíce v kalendářním čtvrtletí. S žádostmi, které budou doručeny administrátorovi v období od 1. dne kalendářního čtvrtletí do 15. dne posledního měsíce v kalendářním čtvrtletí, bude postupováno tak, jako by byly doručeny od 15. dne posledního měsíce v kalendářním čtvrtletí.

Administrátor zajistí odkoupení Investiční akcie za jejich aktuální hodnotu vyhlášenou zpětně pro období, v němž obdržel žádost o odkoupení Investičních akcií. Výplata peněžních prostředků odpovídajících hodnotě odkoupených Investičních akcií je provedena bezhotovostním převodem na účet Investora

uvedený v seznamu akcionářů nebo v žádosti o odkup Investičních akcií. Minimální hodnota jednotlivého odkupu Investičních akcií Fondu činí 20.000,- Kč (dvacet tisíc korun českých). Hodnota Investičních akcií ve vlastnictví jednoho Investora Fondu nesmí odkupem Investičních akcií klesnout pod hranici minimální investice stanovenou v tomto Statutu. Pokud nedojde ke zpětnému odkupu všech Investičních akcií Investora, budou při dodržení shora uvedených podmínek týkajících se hodnoty minimální investice zbývající Investiční akcie nahrazeny novou hromadnou listinou s uvedením aktuálního počtu takto nahrazených Investičních akcií Investora. Původní hromadná listina bude Administrátorem protokolárně zničena. V případě, že Investorem požadované částce neodpovídá celý počet Investičních akcií Fondu, je Administrátorem odkoupen nejbližší vyšší celý počet podílových listů Fondu, přičemž rozdíl mezi Investorem zvolenou finanční částkou a částkou získanou odkupem Investičních akcií, je příjmem Fondu (způsob vyrovnání nedoplatků, případně přeplatků)

#### Výstupní poplatky

- a) 15% celkové hodnoty odkupovaných Investičních akcií, pokud příslušný Investor podal žádost o odkup do 1 (jednoho) roku od úpisu odkupovaných Investičních akcií;
- b) 10% celkové hodnoty odkupovaných Investičních akcií, pokud příslušný Investor podal žádost o odkup od 1 (jednoho) roku do 2 (dvou) let od úpisu odkupovaných Investičních akcií;
- c) 5% celkové hodnoty odkupovaných Investičních akcií, pokud příslušný Investor podal žádost o odkup od 2 (dvou) let do 3 (tří) let od úpisu odkupovaných Investičních akcií;
- d) 0% celkové hodnoty odkupovaných Investičních akcií, pokud příslušný Investor podal žádost o odkup více než 3 (tři) roky od úpisu odkupovaných Investičních akcií.

#### 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: 4. 1. 1975 bytem: Švabinského 816/46, 149 00 Praha 4
<b>Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:</b>	po celé Účetní období
<b>Znalosti a zkušenosti portfolio manažera</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.

Zmocněný zástupce neuzavřel 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. Pravomoci 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	Ing. Vít Šindelář
Jméno a příjmení	Mgr. Robert Sedláček
Jméno a příjmení	Ing. Martin Pěňčík
Jméno a příjmení	Ing. Rostislav Rojčík

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, rozhodnutí o způsobu naložení s hospodářským výsledkem 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	550 474	866 008
Základní zapisovaný kapitál	100	100
Kapitálové fondy	158 660	165 172
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období z neinvestiční činnosti	0	0
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období z investiční činnosti	235 042	391 713
Zisk nebo ztráta za účetní období	156 671	309 123

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	550 474	866 008
Zakladatelské akcie	100	100
Prioritní investiční akcie	185 002	207 662
Výkonnostní investiční akcie	365 372	658 346

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)**

Investiční akcie jsou převoditelné bez omezení. 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. h) Výroční finanční 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 finanční 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 ovládnutí 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 nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnutí 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.

## 6. Prohlášení oprávněných osob Fondu

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

Zpracoval: JUDr. Petr Krátký  
Funkce: zmocněný zástupce jediného člena představenstva  
AVANT investiční společnost, a.s.  
Dne: 2. 5. 2023

Podpis:



Neoficiální verze

## 7. 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 2022**

**SPIILBERK investiční fond s proměnným  
základním kapitálem, a.s.**

**Praha, květen 2023**



**Údaje o auditované účetní jednotce**

Název účetní jednotky: SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 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 2022 až 31. prosince 2022  
Příjemce zprávy: akcionáři společnosti

**Údaje o auditorské společnosti**

Název společnosti: AUDIT ONE s.r.o.  
Evidenční číslo auditorské společnosti: č. 604  
Sídlo: Pobřežní 620/3, 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  
Telefon: +420 771 224 893  
E-mail: [info@auditone.cz](mailto:info@auditone.cz)  
Odpovědný auditor: Ing. Jakub Kovář  
Evidenční číslo auditora: č. 1959



**Zpráva nezávislého auditora  
akcionářům investičního fondu SPILBERK investiční fond s proměnným  
základním kapitálem, a.s.**

## **Zpráva o auditu účetní závěrky**

### **Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky investičního fondu SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, 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. 2022, 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. 2022, výkazu změn vlastního kapitálu a komentáře k těmto výkazům, který obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace investičního fondu SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., k 31. 12. 2022, finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví 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 nejvýznamnější. 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.

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, přeceňuje 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, přeceňuje 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 Společnosti nás dne 30. 6. 2022 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme druhým 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 2. 5. 2023 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

### Poskytování neauditorských služeb

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

### 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 2022 obsažená ve výroční finanční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Praze dne 2. května 2023



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 s proměnným základním kapitálem, a.s.  
 VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (ROZVAHA)  
 k 31. prosinci 2022  
 (v tisících Kč)

AKTIVA	Pozn.	31/12/2022	31/12/2021
<b>AKTIVA - neinvestiční</b>			
Peníze	7.7	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	699 416	380 451
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	7.2	95 382	18 530
Právo k užívání aktiva (pořízení)	7.3	6 971	1 568
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>801 769</b>	<b>400 549</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>			
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	7.2	75 816	29 192
Zásoby	7.4	212 656	244 286
Obchodní a jiné pohledávky	7.5	5 654	1 152
Daňové pohledávky	7.6	1 262	567
Peníze	7.7	21 610	18 073
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>316 998</b>	<b>293 270</b>
<b>AKTIVA přiřaditelná investičním akciím celkem</b>		<b>1 118 867</b>	<b>693 819</b>
<b>AKTIVA celkem</b>		<b>1 118 867</b>	<b>693 919</b>



<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>	<b>Pozn.</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Vlastní kapitál - neinvestiční</b>			
Vložený kapitál	7.8	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>			
Emitované dluhopisy	7.9	-	48 455
Přijaté úvěry a zápůjčky	7.10	199 459	47 800
Odložený daňový závazek	8.9	739	275
Obchodní a jiné závazky	7.11	10	10
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>200 208</b>	<b>96 540</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>			
Emitované dluhopisy	7.9	49 205	750
Přijaté úvěry a zápůjčky	7.10	20 415	132 940
Obchodní a jiné závazky	7.11	19 018	5 979
Daňové závazky		1 526	-
Závazky za akcionáři	7.12	7 742	7 687
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>97 906</b>	<b>147 356</b>
<b>Závazky celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)</b>		<b>298 114</b>	<b>243 896</b>
<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup</b>	7.13	<b>820 653</b>	<b>449 923</b>
<b>Celkové závazky a čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup</b>		<b>1 118 767</b>	<b>693 819</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>1 118 867</b>	<b>693 919</b>

Výpočet fondového kapitálu z investiční činnosti dle ZISIF (Vliv korekce při ocenění dle § 196 odst. 1 ZISIF)  
k 31. prosinci 2022  
(v tis. Kč)

	<b>Pozn.</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup		820 653	449 923
Přecenění zásob na reálnou hodnotu		61 806	111 247
Výpůjční náklady		-14 899	-9 686
Odložená daň		-2 351	-5 288
Snížení hodnoty zásob		799	4 178
<b>Fondový kapitál z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF</b>		<b>866 008</b>	<b>550 374</b>



SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
**VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU**  
 k 31. prosinci 2022  
 (v tisících Kč)

	Pozn.	2022	2021
Zisk/ztráta z prodeje zásob	8.1	60 688	22 054
Zisk/ztráta z finančních aktiv v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	8.2	318 825	75 153
Tržby z poskytovaných služeb	8.3	183	260
Správní a všeobecné náklady	8.4	-14 007	-12 810
Ostatní provozní náklady	8.5	-476	-1 535
Ostatní provozní výnosy	8.5	16	80
Čistý úrokový zisk/ztráta	8.6	-1 970	-2 525
Ostatní finanční náklady	8.7	-57	-378
Ostatní finanční výnosy	8.7	112	530
Osobní náklady na zaměstnance	8.8	-32	-32
Snížení hodnoty zásob	7.4	3 378	919
Odpis pohledávek		-	-328
<b>Zisk před zdaněním</b>		<b>366 660</b>	<b>81 388</b>
Daň ze zisku	8.9	-2 464	-638
<b>Zisk/Ztráta po zdanění</b>		<b>364 196</b>	<b>80 750</b>
Ztráta/Zisk na držitele dosud nevydaných investičních akcií	8.10	23	45
<b>Zisk/Ztráta z pokračující činnosti po zdanění</b>		<b>364 219</b>	<b>80 795</b>
<b>Celkový úplný výsledek za rok</b>		<b>364 219</b>	<b>80 795</b>
<b>Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění</b>		<b>364 219</b>	<b>80 795</b>
<b>Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

Hospodářský výsledek byl jak v roce 2022, tak v roce 2021, dosažen pouze investiční činností.





SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
**VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ**  
k 31. prosinci 2022  
(v tisících Kč)

	Poznámka	2022	2021
<b>Peněžní tok z provozních činností</b>			
Zisk za období		-	-
Úpravy o:			
Změny hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		364 219	80 795
Daňový náklad	8.9	2 464	638
Úrokové výnosy	8.6	-9 476	-2 856
Úrokové náklady	8.6	11 446	5 381
Ostatní nepeněžní transakce		-23	283
Zisk/ztráta z finančních aktiv v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	8.2	-318 825	-75 153
Tvorba opravných položek a rezerv	7.4	-3 378	-919
		<b>46 427</b>	<b>8 169</b>
Změna stavu obchodních a jiných pohledávek	7.5	-4 501	130
Změna stavu zásob	7.4	38 303	28 033
Změna stavu obchodních a jiných závazků	7.11	14 633	-24 483
		<b>94 862</b>	<b>11 849</b>
Zaplacené daně ze zisku	7.6, 8.9	-299	-678
<b>Čisté peníze z provozních činností</b>		<b>94 563</b>	<b>11 171</b>
<b>Peněžní tok z investičních činností</b>			
Pořízení dlouhodobých finančních aktiv	7.1	-	-72 398
Pořízení práva k užívání aktiva	7.3	-5 403	-1 568
Příjmy z dividend	7.1	-	5 500
Změna stavu poskytnutých úvěrů a půjček	7.2	-26 128	-42 200
Přijaté úroky	7.2	-	10 017
<b>Čisté peníze použité v investičních činnostech</b>		<b>-31 531</b>	<b>-100 649</b>
<b>Peněžní tok z financování (neprovozní cash flow)</b>			
Emise a úpisy investičních akcií	7.12, 7.13	16 309	70 799
Změna stavu přijatých úvěrů a půjček	7.9, 7.10	-70 070	0
Zaplacené úroky	7.9, 7.10	-5 734	-6 632
<b>Čisté peníze použité ve financování</b>		<b>-59 495</b>	<b>64 167</b>
<b>Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů</b>		<b>3 557</b>	<b>-25 311</b>
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období</b>		<b>18 073</b>	<b>43 384</b>
Změny peněžních toků vlivem fúze		0	0
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období</b>		<b>21 710</b>	<b>18 073</b>



SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
 VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESETIČNÍCH AKCIÍ S PRÁVEM NA  
 ODKUP  
 k 31. prosinci 2022  
 (v tisících Kč)

	Pozn.	2022	2021
<b>Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 1. lednu</b>		<b>449 923</b>	<b>291 515</b>
Zvýšení čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií vlivem fúze		-	-
Opravy minulých let		-	-
<b>Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 1. lednu po opravě minulých let</b>		<b>449 923</b>	<b>291 515</b>
Příjem z vydaných investičních akcií	7.13	16 254	77 613
Splacení investičních akcií	7.13	-9 743	-
<b>Změna čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi</b>		<b>6 511</b>	<b>77 613</b>
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup po zdanění		364 219	80 795
<b>Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 31. prosinci</b>		<b>820 653</b>	<b>449 923</b>

Neoficiální verze



SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
 VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU (neinvestičního)  
 k 31. prosinci 2022  
 (v tisících Kč)

V tis. Kč	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál
Zůstatek k 1.1.2021	100	-	100
Změny v roce 2021			
Rozdělení zisku 2020	-	-	-
Úplný výsledek hospodaření	-	-	-
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2021</b>	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>100</b>

V tis. Kč	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál
Zůstatek k 1.1.2022	100	-	100
Změny v roce 2022			
Rozdělení zisku 2021	-	-	-
Úplný výsledek hospodaření	-	-	-
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2022</b>	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>100</b>

Neoficiální verze



## KOMENTÁŘ K ÚČETNÍM VÝKAZŮM

### 1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

#### Vznik a charakteristika fondu

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

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

<b>Obchodní firma:</b>	SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
<b>Sídlo společnosti:</b>	Jaselská 206/27, Veveří, 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>	1. 1. 2022 – 31. 12. 2022

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

#### Orgány společnosti k datu 31. 12. 2022:

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

#### Změny v obchodním rejstříku

V rozhodném období nedošlo v obchodním rejstříku k žádným změnám.

#### Vlastníci Fondu k 31. 12. 2022:

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 depozitářem fondu

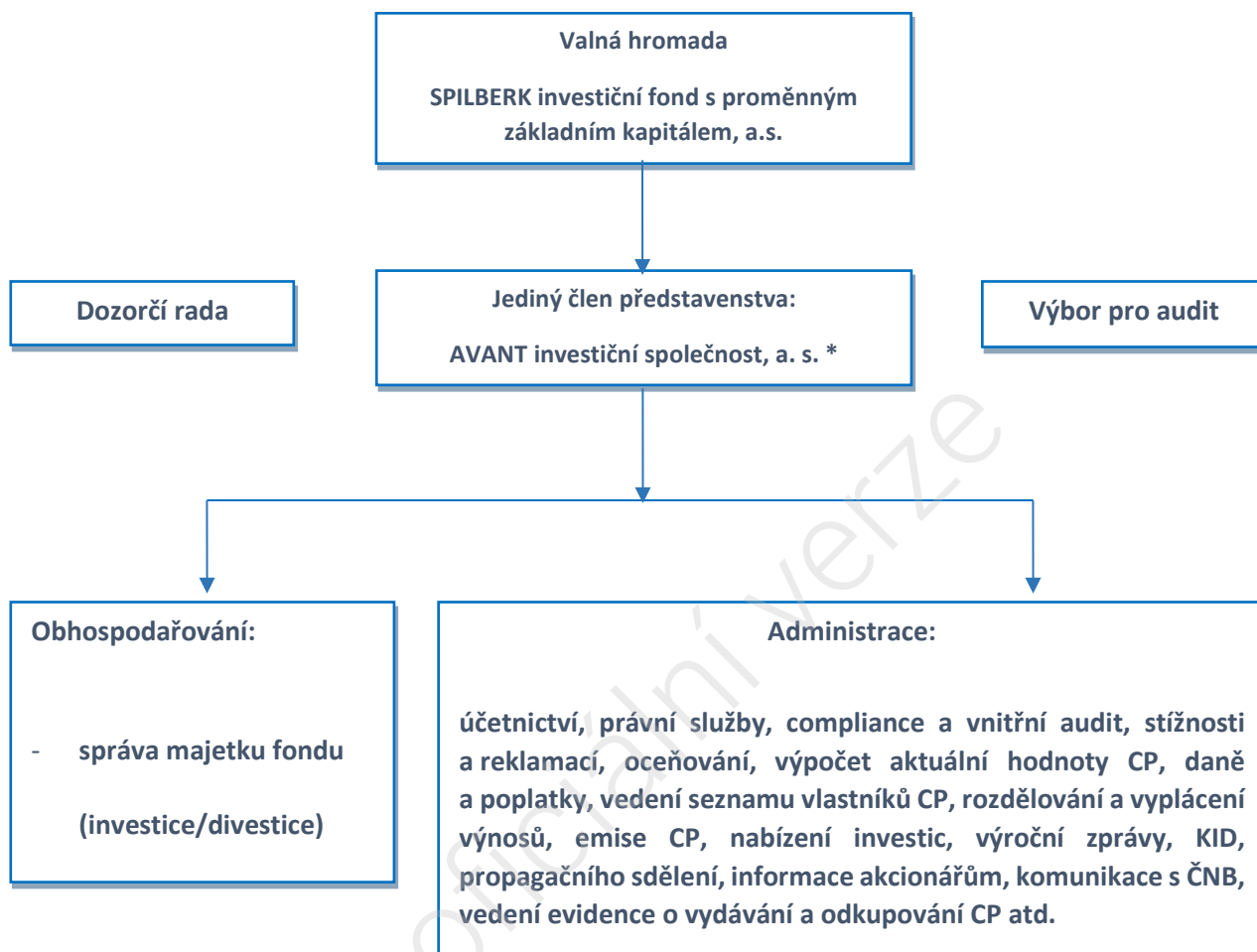
V rozhodném období depozitářem fondu byla tato společnost:

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



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

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



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

## 2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato účetní závěrka je nekonsolidovanou účetní závěrkou za období začínající 1. ledna 2022 a končící 31. prosince 2022.

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 2022, výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2022. 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.

- *Změny IFRS 4 Pojistné smlouvy – odklad IFRS 19* (vydaný v červnu 2020, platný od 1. 1. 2021)

Cílem změn je řešit přechodné účetní důsledky rozdílných dat účinnosti IFRS 9 Finanční nástroje a nadcházejícího IFRS 17 Pojistné smlouvy pro vybrané účetní jednotky. Změnami IFRS 4 se zejména prodlužuje doba použitelnosti přechodné výjimky z uplatňování IFRS 9 až do roku 2023, aby se datum účinnosti IFRS 9 sladilo s novým IFRS 17.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neeviduje pojistné smlouvy, proto změny standardu nemají vliv na účetní závěrku.

- *Změny IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 a IFRS 16 Úroková srovnávací úroková sazba – Fáze 2* (vydaný v srpnu 2020, platný od 1. 1. 2021)
  - Úprava standardu IFRS 9 Finanční nástroje
  - Úprava standardu IFRS 7 Finanční nástroje
  - Úprava standardu IAS 39 Finanční nástroje

Jedná se o druhou reakci IASB na očekávané změny, které by měla přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví. Novelizace upravuje postupy, jak v účetní závěrce reagovat na případné změny ve výši smluvních peněžních toků finančních nástrojů a v zajišťovacím účetnictví v důsledku změn IBOR sazeb.

Dopad na účetní jednotku:

Úprava standardů neměla vliv na účetní závěrku Fondu.



- **Úpravy IFRS 16 Leasingy – úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií covid-19 (vydaný v březnu 2021, platný od 1. 4. 2021)**

Cílem úpravy je usnadnit nájemcům účtování o změnách nájemních vztahů v souvislosti s pandemií Covid-19. Úprava přináší praktické zjednodušení umožňujícím nájemcům rozhodnout se, že nebudou posuzovat úlevy na nájemném jako modifikaci leasingu, pokud úlevy na nájemném vznikly jako primární důsledek pandemie a splňují konkrétní podmínky.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neviduje leasingové smlouvy, proto změny standardu nemají vliv na účetní závěrku.

- **Novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace (vydaný v květnu 2020, platný od 1. 1. 2022)**

Hlavním cílem úpravy standardu IFRS 3 je, aby se standard odkazoval na nový Koncepční rámec z roku 2018 (dosud odkazy na koncepční rámec z roku 1989).

Dopad na účetní jednotku:

Fond neviduje podnikové kombinace, proto změna standardu nemá vliv na účetní závěrku.

- **Novelizace IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím (vydaný v květnu 2020, platný od 1. 1. 2022)**

Novelizace standardu IAS 16 se zaměřuje na výnosy z prodeje položek vyrobených na majetku před jeho plánovaným použitím, tedy při zkušebním provozu. Výnosy z prodeje položek vyrobených na majetku ve zkušebním provozu již nemohou snižovat pořizovací cenu aktiva.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neviduje pozemky, budovy ani zařízení, proto změna standardu nemá vliv na účetní závěrku.

- **Novelizace IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Nevýhodné smlouvy – náklady nutné k naplnění smlouvy (vydaný v květnu 2020, platný od 1. 1. 2022)**

Novelizace standardu se zaměřuje na Nevýhodné smlouvy a nově definuje neodvratitelné náklady na splnění závazku stanoveného smlouvou překračující jejich ekonomické přínosy. Náklady na splnění smlouvy jsou tak definovány jako náklady, které přímo souvisejí se smlouvou, které zahrnují přírůstkové náklady na splnění smlouvy nebo alokaci dalších nákladů, které souvisejí s plněním smlouvy.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neviduje nevýhodné smlouvy, proto změna standardu nemá vliv na účetní závěrku.

- **Novelizace vyplývající z Výročního projektu zlepšení IFRS cyklu 2018-2020 (vydaný v květnu 2020, platný od 1. 1. 2022)**

- Úprava standardu IAS 41 Zemědělství

Cílem úpravy je narovnání rozporu mezi požadavky na ocenění reálnou hodnotou podle standardu IAS 41 s požadavky na ocenění reálnou hodnotou dle standardu IFRS 13 Ocenění reálnou hodnotou.

- Úprava standardu IFRS 1 První přijetí IFRS

Pokud dceřiný/společný/přidružený podnik přijímá IFRS později než jeho mateřský podnik, může podle standardu IFRS 1 využít výjimky, aby za splnění podmínek ocenil svá aktiva a závazky v hodnotě vykázané v konsolidované účetní závěrce mateřského podniku. Úpravou tohoto standardu je možné využít této výjimky i na kumulativní kurzové rozdíly.

- Úprava standardu IFRS 9 Finanční nástroje





Úprava standardu IFRS 9 vyjasňuje, které poplatky se zahrnují do použití 10 % testu při posuzování, zda odúčtovat finanční závazek. 10 % testem se rozumí test, zda v případě, kdy je mezi dlužníkem a věřitelem uzavřena nová úvěrová smlouva, se jedná o významnou změnu podmínek, která by vedla k odúčtování finančního závazku a vykazání nového finančního závazku.

- Úprava standardu IFRS 16 Leasingy

Novelizace se týká zrušení ilustračního příkladu náhrady technického zhodnocení s cílem vyhnout se nejasnostem týkajících se účtování leasingových pobídek.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

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

Nové a novelizované IFRS přijaté pro použití v EU, které nejsou závazně účinné pro rok končící 31. prosince 2022, ale mohou být použity dříve

- *IFRS 17 Pojistné smlouvy* (vydaný v květnu 2017) včetně dodatků k IFRS 17 (vydané v červnu 2020, platný od 1. 1. 2023)

Standard IFRS 17 Pojistné smlouvy má nahradit standard IFRS 4 Pojistné smlouvy. Standard stanovuje komplexní metodiku vztahující se na všechny pojistné smlouvy a zajistné smlouvy a také na investiční smlouvy s prvky dobrovolné účasti. Dodatek k IFRS 17 pak řeší obavy a problémy s implementací standardu.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neeviduje pojistné smlouvy, proto změna standardu nemá vliv na účetní závěrku.

- *Změny IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – zveřejnění účetních pravidel* (vydané v únoru 2021, platný od 1. 1. 2023)

Novelizace nahrazuje termín „podstatná účetní pravidla“ pojmem „významná (materiální) informace o účetních pravidlech“ a požaduje, aby účetní jednotky zveřejňovaly významné (materiální) informace namísto významných (podstatných) účetních pravidel.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

- *Změny IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby – definice účetních odhadů* (vydané v únoru 2021, platný od 1. 1. 2023)

Novelizace zavádí definici „účetních odhadů“ a obsahuje další úpravy IAS 8, které objasňují, jak odlišit změny v účetních pravidlech od změn v odhadech. Tento rozdíl je důležitý proto, že změny účetních pravidel se obecně uplatňují zpětně, zatímco změny odhadů se účtují v období, kdy změna nastala.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

- *Úpravy IAS 12 Daně ze zisku – Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce* (vydané v květnu 2021, platný od 1. 1. 2023)

V květnu 2021 byla vydána novelizace IAS 12 Daně ze zisku nazvaná Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která zúží rozsah výjimky pro neuznání odložené daně u transakcí, u nichž existuje rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou aktiva nebo závazku při prvotním zachycení. Důvodem jsou rozdílné přístupy k uznání odložené daně u leasingových kontraktů.



Dopad na účetní jednotku:

Fond zohlední změny vyplývající z této novelizace a neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

- *Dodatek k IFRS 17 Pojistné smlouvy: Prvotní aplikace IFRS 17 a IFRS 9 Srovnávací údaje (vydané v prosinci 2021, platný od 1.1.2023)*

V prosinci 2021 byla vydána novelizace IFRS 17 Pojistné smlouvy nazvaná Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnatelné informace (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), 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:

Novelizace není účinná pro Fond, neboť IFRS 17 není relevantní pro činnost Fondu a Fond již IFRS 9 ve svých účetních postupech aplikuje.

- *Změny IFRS 16 Závazky z leasingu ve zpětném leasingu (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později)*

V září 2022 byla vydána novelizace IFRS 16 Závazky z leasingu ve zpětném leasingu (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která upravuje požadavky na ocenění závazku ze zpětného leasingu.

Dopad na účetní jednotku:

Fond závazky z leasingu ve zpětném leasingu neeviduje, proto změny nebudou mít dopad na Fond.

- - *Změny IAS 1 Dlouhodobé závazky s kovenanty (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později)*

V říjnu 2022 byla vydána novelizace IAS 1 Dlouhodobé závazky s kovenanty (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která vyjasňuje, jak podmínky, které musí účetní jednotka naplnit během 12ti měsíců následujících po rozvahovém dni ovlivňují klasifikaci závazku ve výkazu finanční situace. Účinnost je retrospektivní.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, Fond bude případný dopad do účetní závěrky analyzovat.

### **Standardy a interpretace vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB), ale dosud nepřijaté EU**

K datu schválení této konsolidované 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 1 Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých (vydaná v lednu 2020 včetně novelizace z července 2020, která odkládá počátek účinnosti na 1. 1. 2023, resp. 1. 1. 2024)
- Novelizace IAS 1 Dlouhodobé závazky s kovenanty (vydaná v říjnu 2022 s účinností od 1. 1. 2024)
- Novelizace 16 Závazky z leasingu ve zpětném leasingu (vydána v září 2022 s účinností od 1. 1. 2024)

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 změnil účetní postup pouze v případě, že změna:

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

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

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

Oprava významné chyby z předchozího období 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. S ohledem na události roku 2022 bylo vedení nuceno uvážit reakci na následující události:

#### ***Válečný konflikt na Ukrajině***

Ruská invaze na Ukrajinu započatá v únoru 2022 a s tím související sankce uvalené na Rusko a Bělorusko znamenají vysokou míru nejistoty ve vývoji ekonomiky a finančního systému jak na evropské, tak celosvětové úrovni. Fond v této souvislosti provedl identifikaci hlavních rizik, kterým může čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotila, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Jelikož Fond nevlastní žádná aktiva v Ruské federaci, v Bělorusku, ani na Ukrajině a ani nemá žádné investory z těchto destinací, vyhodnotil riziko dopadu na Fond a jeho aktivity jako nízké.

#### ***Makroekonomický vývoj***

Nejen v přímé souvislosti s válečným konfliktem na Ukrajině došlo k negativnímu makroekonomickému vývoji v posledních měsících včetně značné části roku 2022. Tento vývoj je spojen s růstem cen energií a všeobecně s vyšší inflací ve srovnání s předcházejícími roky, s růstem úrokových sazeb, což v důsledku mění spotřebitelské a investiční chování ve společnosti. V tomto ohledu nedošlo k uznání žádných ztrát, případně ke znehodnocení držených aktiv v průběhu roku 2022.

#### ***Klimatické změny***

Vedení účetní jednotky při sestavení účetní závěrky posoudilo nejistotu související s klimatickými změnami, které obecně mohou mít dopad na účetní odhady a předpoklady, které účetní jednotka činí při sestavování účetních závěrek, při uznávání a oceňování aktiv a dluhů a při odhadování očekávaného podnikatelského vývoje. Z charakteru podnikatelské činnosti účetní jednotky vyplývá, že jednotka není přímo ovlivněna ve své existenci a činnosti klimatickými změnami a narůstajícími povinnostmi, které jsou

uvalovány na podniky v této oblasti. Vedení účetní jednotky bude nadále sledovat vývoj regulace spadající do širší oblasti udržitelnosti a vyhodnotí-li přímý dopad na účetní jednotku a její činnost, dojde k adekvátní reakci při sestavování budoucích účetních závěrek.

#### 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 pořízení a čisté realizovatelné hodnoty.

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

Nedokončená výroba je oceňována vlastními náklady, které zahrnují cenu materiálu, práce a 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. 2022</b>				
Investice do majetkových účastí	-	699 416	-	699 416
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy		5 654	-	5 654
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	-	171 198	-	171 198
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	21 610	-	21 610
Přijaté půjčky a úvěry	-	219 874	-	219 874
Emitované dluhopisy	-	49 205	-	49 205
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	-	19 028	-	19 028

tis. Kč	Ostatní aktiva	Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
<b>K 31. 12. 2021</b>				
Investice do majetkových účastí	-	380 451	-	380 451
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy		1 076	-	1 076
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	-	47 722	-	47 722
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	18 073	-	-	18 073
Přijaté půjčky a úvěry	-	180 740	-	180 740
Emitované dluhopisy	-	49 205	-	49 205
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	-	5 989	-	5 989

#### 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 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 premii 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 zachycené 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 nárokované 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 „Dlouhodobý hmotný majetek“, které reprezentuje právo k užití aktiv, která jsou předmětem leasingových ujednání. Zároveň fond prezentuje závazky představující povinnost hradit leasingové platby, které jsou v rozvaze vykázány 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.

Práva k užívání aktiv jsou oceněna ve výši pořizovacích nákladů snížených o oprávký za dobu použitelnosti a o případné znehodnocení. Aktivum je odepisováno rovnoměrně do konce doby použitelnosti nebo po dobu trvání leasingu, nastane-li dříve. Příslušné odpisy jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce „Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku“.

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 vykázány 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 připadající 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 užitky, které jsou s transakcí spojeny, poplynou do fondu a vzniklé náklady nebo náklady, které s ohledem na transakci teprve vzniknou, lze spolehlivě ocenit. Výnosy z prodeje zásob a služeb jsou vykázané v okamžiku, kdy fond převedla významná rizika a prospěch z vlastnictví na kupujícího a fond si neopouští 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 vykázání.

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

### 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 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 držených aktiv lze předpokládat rychlejší realizaci strategie v případě prodeje po jednotlivých aktivech, příp. menších celcích než v případě souhrnného prodeje jedinému zájemci.

#### Výstupní strategie pro obchodní podíly

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

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

## 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 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.



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 držena 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 vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

## **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:

31. prosince 2022	Bytové a nebytové domy	Finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	Ostatní	Celkem
Zisk/ztráta z prodeje zásob	60 688			60 688
Zisk/ztráta z finančních aktiv v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	-	318 825	-	318 825
Tržby z poskytovaných služeb	183			183
Správní a všeobecné náklady	-3 543		-10 464	-14 007
Ostatní provozní náklady	-476			-476
Ostatní provozní výnosy	16			16
Čistý úrokový zisk/ztráta		9 476	-11 446	-1 970
Ostatní finanční náklady			-57	-57
Ostatní finanční výnosy			112	112
Osobní náklady na zaměstnance			-32	-32
Snížení hodnoty zásob	3 378			3 378
<b>Zisk před zdaněním</b>	<b>60 246</b>	<b>328 301</b>	<b>-21 887</b>	<b>366 660</b>
Daň ze zisku	-463	-	-2 001	-2 464
<b>Zisk/Ztráta po zdanění</b>	<b>59 783</b>	<b>328 301</b>	<b>-23 888</b>	<b>364 196</b>
Ztráta/Zisk na držitele dosud nevydaných investičních akcií			-23	-23
<b>Zisk/Ztráta z pokračující činnosti po zdanění</b>	<b>59 783</b>	<b>328 301</b>	<b>-23 865</b>	<b>364 219</b>
Ostatní úplný výsledek	-	-	-	-
<b>Celkový úplný výsledek za rok</b>	<b>59 783</b>	<b>328 301</b>	<b>-23 865</b>	<b>364 219</b>
Aktiva	219 627	699 416	199 724	1 118 767
Závazky	739	-	297 375	298 114

## 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. přečteny na reálnou hodnotu.

Společnost	IČO	Země působení	Podíl	Investice v tis. Kč		
				2022	Pořizovací hodnota	Reálná hodnota
SPIILBERK DEVELOPMENT s.r.o.	018 89 818	ČR	100 %	4 310	18 125	13 815
SPIILBERK SPV beta s.r.o.	018 90 409	ČR	100 %	2 555	35 601	33 046
SPIILBERK SPV gama s.r.o.	058 06 879	ČR	100 %	10	51 071	51 061
SPIILBERK SPV Pekařská s.r.o.	065 21 681	ČR	100 %	10	0	-10
SPIILBERK SPV delta s.r.o.	073 60 321	ČR	100 %	33 755	160 749	126 994
SPIILBERK SPV ióta s.r.o.	083 68 759	ČR	100 %	10	75 507	75 497
SPIILBERK SPV kappa s.r.o.	083 69 275	ČR	100 %	10	244	234
SPIILBERK SPV ksi s.r.o.	093 69 929	ČR	100 %	10	0	-10
SPIILBERK SPV lambda s.r.o.	093 69 988	ČR	100 %	10	3	-7
SPIILBERK SPV mí s.r.o.	093 69 899	ČR	100 %	10	7 208	7 198
SPIILBERK SPV ný s.r.o.	093 70 081	ČR	100 %	10	3	-7
SPIILBERK SPV omikron s.r.o.	093 70 030	ČR	100 %	10	3	-7
Rezidence pod Platany s.r.o.	085 98 053	ČR	100 %	49 828	82 246	32 418
SPIILBERK Finco s.r.o.	140 92 395	ČR	100 %	500	0	-500
SPIILBERK B47 s.r.o.	139 70 801	ČR	100 %	63 795	91 234	27 439
ŠN3 s.r.o.	282 77 732	ČR	50 %	100	2 252	2 152
SPIILBERK SPV ró s.r.o.	177 53 007	ČR	100 %	10	9	-1
SPIILBERK SPV pí s.r.o.	177 53 015	ČR	100 %	10	9	-1
SPIILBERK SPV sigma s.r.o.	176 39 115	ČR	100 %	10	85 030	85 020
SPIILBERK SPV Tau s.r.o.	176 39 140	ČR	100 %	10	90 122	90 112
<b>CELKEM</b>				<b>154 973</b>	<b>699 416</b>	<b>544 443</b>



Společnost	IČO	Země působení	Podíl	Investice v tis. Kč		
				2021	Pořizovací hodnota	Reálná hodnota
SPILBERK DEVELOPMENT s.r.o.	018 89 818	ČR	100 %	4 310	22 522	18 242
SPILBERK SPV beta s.r.o.	018 90 409	ČR	100 %	2 555	42 783	40 228
SPILBERK SPV gama s.r.o.	058 06 879	ČR	100 %	10	36 971	36 961
SPILBERK SPV Pekařská s.r.o.	065 21 681	ČR	100 %	10	-	-10
SPILBERK SPV delta s.r.o.	073 60 321	ČR	100 %	33 755	149 809	116 054
SPILBERK SPV ióta s.r.o.	083 68 759	ČR	100 %	10	-	-10
SPILBERK SPV kappa s.r.o.	083 69 275	ČR	100 %	10	-	-10
SPILBERK SPV ksi s.r.o.	093 69 929	ČR	100 %	10	5	-5
SPILBERK SPV lambda s.r.o.	093 69 988	ČR	100 %	10	5	-5
SPILBERK SPV mí s.r.o.	093 69 899	ČR	100 %	10	5	-5
SPILBERK SPV ný s.r.o.	093 70 081	ČR	100 %	10	5	-5
SPILBERK SPV omikron s.r.o.	093 70 030	ČR	100 %	10	5	-5
Rezidence pod Platany s.r.o.	085 98 053	ČR	100 %	49 212	58 631	9 419
SPILBERK Finco s.r.o.	140 92 395	ČR	100 %	500	500	-
SPILBERK B47 s.r.o.	139 70 801	ČR	100 %	63 795	69 180	5 385
<b>CELKEM</b>				<b>154 217</b>	<b>380 451</b>	<b>226 234</b>

V průběhu sledovaného období bylo realizováno pořízení společností SPILBERK SPV ró s.r.o., SPILBERK SPV sigma s.r.o., SPILBERK SPV pí s.r.o., SPILBERK SPV tau s.r.o. a ŠN3 (SUBURRA).

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



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

v tis. Kč	Reálná hodnota k 31. 12. 2021	Přírůstky – peněžní	Přírůstky – nepeněžní	Předpisy dividend	Změna reálné hodnoty	Úbytky – peněžní	Úbytky – nepeněžní	Reálná hodnota k 31. 12. 2022
SPILBERK DEVELOPMENT s.r.o.	22 552	-	-	-	-4 427	-	-	18 125
SPILBERK SPV beta s.r.o.	42 783	-	-	-	-7 182	-	-	35 601
SPILBERK SPV gama s.r.o.	36 971	-	-	-	14 100	-	-	51 071
SPILBERK SPV Pekařská s.r.o.	-	-	-	-	-	-	-	-
SPILBERK SPV delta s.r.o.	149 809	-	-	-	10 940	-	-	160 749
SPILBERK SPV ióta s.r.o.	-	-	-	-	75 507	-	-	75 507
SPILBERK SPV kappa s.r.o.	-	-	-	-	244	-	-	244
SPILBERK SPV ksi s.r.o.	5	-	-	-	-5	-	-	0
SPILBERK SPV lambda s.r.o.	5	-	-	-	-2	-	-	3
SPILBERK SPV mi s.r.o.	5	-	-	-	7 203	-	-	7 208
SPILBERK SPV ny s.r.o.	5	-	-	-	-2	-	-	3
SPILBERK SPV omikron s.r.o.	5	-	-	-	-2	-	-	3
Rezidence pod Platany s.r.o.	58 631	-	-	-	23 615	-	-	82 246
SPILBERK Finco s.r.o.	500	-	-	-	-500	-	-	0
SPILBERK B47 s.r.o.	69 180	-	-	-	22 054	-	-	91 234
ŠN3 s.r.o.	-	100	-	-	2 152	-	-	2 252
SPILBERK SPV ró s.r.o.	-	10	-	-	-1	-	-	9
SPILBERK SPV pí s.r.o.	-	10	-	-	-1	-	-	9
SPILBERK SPV sigma s.r.o.	-	10	-	-	85 020	-	-	85 030
SPILBERK SPV Tau s.r.o.	-	10	-	-	90 112	-	-	90 122
<b>CELKEM</b>	<b>380 451</b>	<b>140</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 318 825</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>699 416</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 27 532 tis. Kč do krátkodobých úvěrů

#### Dlouhodobé

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám	95 382	18 530
<b>Celkem</b>	<b>95 382</b>	<b>18 530</b>
Změna reálné hodnoty	-	-
<b>Celkem</b>	<b>95 382</b>	<b>18 530</b>

#### Krátkodobé

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám	75 816	29 192
<b>Celkem</b>	<b>75 816</b>	<b>29 192</b>

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

v tis. Kč	Reálná hodnota k 1. 1. 2022	Změna reálné hodnoty	Čerpání – peněžní	Čerpání – nepeněžní	Naběhlý úrok	Splátky – peněžní	Splátky – nepeněžní	Reálná hodnota k 31. 12. 2022
SPILBERK SPV gama, s. r. o.	17 302	-	-	-	1 530	-	-	18 833
Rezidence pod Platany s.r.o.	389	-	-	-	21	-	-	410
SPILBERK SPV kappa s.r.o.	28 782	-	1 500	-	2 420	-	-	32 702
SPILBERK SPV beta s.r.o.	1 249	-	3 500	-	314	-	-	5 062
SPILBERK SPV ióta s.r.o.	-	-	70 000	-	3 166	-	-	73 166
SPILBERK SPV mí s.r.o.	-	-	22 000	-	1 872	-	-	23 872
ŠN3 s.r.o.	-	-	17 000	-	153	-	-	17 153
<b>CELKEM</b>	<b>47 722</b>	<b>-</b>	<b>114 000</b>	<b>-</b>	<b>9 475</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>171 198</b>

### 7.3. PRÁVO K UŽÍVÁNÍ AKTIVA (pořízení)

Právo k užívání aktiva ve výši 6 971 tis. Kč představuje mimořádnou leasingovou platbu vyplývající ze smlouvy o leasingu se společností SPILBERK SPV delta, s. r. o. Smlouva splňuje podmínky pro vykazování leasingu v souladu se standardem IFRS 16 a mimořádná leasingová platba byla uskutečněna ještě před zahájením leasingu a z toho důvodu jej fond vykazuje jako pořízení práva k užívání aktiva.

### 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. 2022	31. 12. 2021
Pořizovací cena včetně vedlejších pořizovacích nákladů	213 455	248 464
Snížení hodnoty zásob	-799	-4 178
<b>Zásoby celkem</b>	<b>212 656</b>	<b>244 286</b>

Ve sledovaném období fond realizoval prodej bytového domu Anenská 9 v Brně, který byl částečně financován z bankovního úvěru.

## 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 5 654 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. 2022	31. 12. 2021
Pohledávky z nájmu	47	47
Ostatní pohledávky	5 652	1 076
Náklady příštích období	2	76
<b>Celkem</b>	<b>5 701</b>	<b>1 199</b>
Změna reálné hodnoty pohledávek	-47	-47
<b>Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky celkem</b>	<b>5 654</b>	<b>1 152</b>

## 7.6. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY/ZÁVAZKY

K 31. 12. 2022 fond vykazuje pohledávku za Finančním úřadem z titulu Daně z přidané hodnoty v celkové výši 1 262 tis. Kč (2021: pohledávka 567 tis. Kč).

## 7.7. PENÍZE

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

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



## 7.8. VLASTNÍ KAPITÁL

K 31. 12. 2022 vykazuje fond plně splacený zapisovaný základní kapitál ve výši 100 tis. Kč (2021: 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.

## 7.9. EMITOVANÉ DLUHOPISY

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

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

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

Emitované dluhopisy jsou rozděleny dle splatnosti na krátkodobou a dlouhodobou část. Krátkodobou část představují splatné úroky, které budou vyplaceny v roce 2023.

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Emitované dluhopisy – jistina	50 000	50 000
Emitované dluhopisy – naběhlý úrok	750	750
Emitované dluhopisy – změna reálné hodnoty	-1 545	-1 545
<b>Celkem</b>	<b>49 205</b>	<b>49 205</b>
z toho Krátkodobá část dluhopisů	49 205	750
z toho Dlouhodobá část dluhopisů	-	48 455

## 7.10. PŘIJATÉ ÚVĚRY A ZÁPŮJČKY

Úvěry jsou členěny dle splatnosti na krátkodobé a dlouhodobé, kdy krátkodobé úvěry jsou splatné do 12 měsíců od data účetní závěrky. V rámci sledovaného období došlo k reklasifikaci krátkodobých úvěrů ve výši 83 985 tis. Kč do dlouhodobých úvěrů.

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Úvěry a půjčky přijaté od třetích stran	204 186	180 740
Úvěry a půjčky přijaté od spřízněných stran	15 688	
<b>Celkem</b>	<b>219 874</b>	<b>180 740</b>
z toho krátkodobé	20 415	47 800
z toho dlouhodobé	199 459	132 940

Přijaté úvěry od třetích stran představují závazky za bankovními institucemi. Přijaté úvěry od spřízněných stran představují přijatý úvěr od SPV Finco.

K 31. 12. 2022 eviduje Fond následující bankovní úvěry:

- bankovní úvěr přijatý od Raiffeisenbank a.s., a. s. ve výši **20 000 tis.** Kč za účelem financování projektu Zábřovice.
- bankovní úvěr přijatý od Raiffeisen - Leasing, s.r.o ve výši **59 000 tis.** Kč za účelem financování projektu Rezidence pod Platany, s. r. o. Úroky jsou hrazeny měsíčně a jistina je splatná k 31. 8. 2024. Úvěr je úročen součtem sazby 1M PRIBOR + 2,6 % p. a.



- bankovní úvěr přijatý od Raiffeisen - Leasing, s.r.o ve výši **41 600 tis.** Kč za účelem financování projektu SPV Gama/Bratislavská. Úroky jsou hrazeny měsíčně a jistina je splatná k 31. 3. 2023. Úvěr je úročen součtem sazby 1M PRIBOR + 2,5 % p. a.
- bankovní úvěr přijatý od Raiffeisen - Leasing, s.r.o. ve výši **32 700 tis** Kč za účelem financování projektu Zábřovice/Cejl. Úroky jsou hrazeny měsíčně a jistina je spatná k 31. 8. 2024. Úvěr je úročen součtem sazby 1M PRIBOR + 2,5 % p. a.
- bankovní úvěr přijatý od Raiffeisen - Leasing, s.r.o. ve výši **50 471 tis. Kč** za účelem financování projektu v Praze v Nuslích. Konečná splatnost je sjednána k 30.6.2025.
- dobíhající kontokorentní účet vedený u Raiffeisenbank a. s., který byl spojen s přijatým úvěrem 51 000 tis. Kč.
- 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. 2023. Úvěr je úročen 9 % p.a.

V průběhu sledovaného období došlo k refinancování úvěrů od Equa bank, a.s. společností Raiffeisen - Leasing, s.r.o.

Bankovní úvěry představují finanční závazky a jejich účetní hodnota prezentovaná k 31. 12. 2022 i 2021 se významně neodchyluje od jejich reálné hodnoty.

v tis. Kč	Reálná hodnota k 1. 1. 2022	Změna reálné hodnoty	Čerpání peněžní	Čerpání nepeněžní	Naběhlý úrok a poplatky	Splátky peněžní	Splátky nepeněžní	Reálná hodnota k 31. 12. 2022
Equa bank, a. s.	28 039	-	-	-	1 046	-	29 085	-
Equa bank, a. s.	20 191	-	-	-	1 516	-	21 707	-
NEY spořitelní družstvo, a. s.	28 109	-	-	-	560	-	28 669	-
Equa bank, a. s.	51 000	-	-	-	-	-	51 000	-
Equa bank, a. s.	4 925	-	-	-	2 702	-	7 627	-
TRINITY BANK a. s.	48 476	-	-	-	-	-	48 476	-
Raiffeisen bank a.s.	-	-	-	20 000	-	-	-	20 000
Raiffeisen bank a.s.	-	-	-	51 936	-	-	51 521	415
Raiffeisen - Leasing, s.r.o.	-	-	41 600	-	-	-	-	41 600
Raiffeisen - Leasing, s.r.o.	-	-	4 469	27 841	390	-	-	32 700
Raiffeisen - Leasing, s.r.o.	-	-	58 960	40	-	-	-	59 000
Raiffeisen - Leasing, s.r.o.	-	-	-	50 471	-	-	-	50 471
Spilberk SPV Finco, s.r.o.	-	-	15 000	-	688	-	-	15 688
<b>CELKEM</b>	<b>180 740</b>	<b>-</b>	<b>120 029</b>	<b>150 288</b>	<b>6 902</b>	<b>-</b>	<b>238 085</b>	<b>219 874</b>

## 7.11.OBCHODNÍ A JINÉ ZÁVAZKY

Závazky z obchodních vztahů zahrnují běžné provozní závazky fondu.

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



v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Závazky z obchodních vztahů za třetími stranami	18 705	4 216
Ostatní závazky za třetími stranami	76	183
Dohadné položky pasivní	247	1 590
<b>Celkem závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky</b>	<b>19 028</b>	<b>5 989</b>
z toho krátkodobé	19 018	5 979
z toho dlouhodobé	10	10

## 7.12. ZÁVAZKY ZA AKCIONÁŘI

Závazky za akcionáři představují přijaté finanční prostředky investorů na základě smlouvy o úpisu investičních akcií. K vypořádání závazku dojde emisí akcií a zapsáním investora do seznamu akcionářů. Dále závazky za akcionáři mohou představovat závazky z titulu nevyplacených odkupů investičních akcií k rozvahovému dni.

K 31.12.2022 fond eviduje závazek vůči akcionářům z titulu nevyplacených odkupů investičních akcií v celkové výši 7 742 tis. Kč.

K 31.12.2022 nebyl zaúčtován dohad na dosud nevydané investiční akcie, neboť všechny upsané investiční akcie byly k 31.12.2022 emitovány (2021: 23 tis. Kč).

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

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

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

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

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

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

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

V celých jednotkách	2022	2021
Hodnota investiční akcie PIA	1,6700	1,5585
Hodnota investiční akcie VIA	147,0606	81,1765
Počet investičních akcií PIA na začátku období	118 704 208	66 638 734
Počet emitovaných investičních akcií PIA v období	10 364 073	52 065 474
Počet odkoupených investičních akcií PIA v období	4 726 430	-
<b>Počet investičních akcií PIA na konci období</b>	<b>124 341 851</b>	<b>118 704 208</b>
Počet investičních akcií VIA na začátku období	4 500 957	4 500 957
Počet emitovaných investičních akcií VIA v období	-	-
Počet odkoupených investičních akcií VIA v období	24 260	-
<b>Počet investičních akcií VIA na konci období</b>	<b>4 476 697</b>	<b>4 500 957</b>



## 8. KOMENTÁŘE K VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

### 8.1. ZISK/ZTRÁTA Z PRODEJE ZÁSOB

v tis. Kč	2022	2021
Tržby z prodeje bytových jednotek	123 544	82 381
Náklady na prodané bytové jednotky	-62 856	-60 327
<b>Celkem</b>	<b>60 688</b>	<b>22 054</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	2022	2021
Zisk/ztráta z přecenění obchodních podílů	318 825	62 228
Zisk/ztráta z přecenění pohledávek	-	145
Zisk/ztráta z přecenění dluhopisů	-	1 545
Výnosy z přijatých dividend	-	11 235
<b>Celkem</b>	<b>318 825</b>	<b>75 153</b>

Zisk/ztráta z přecenění pohledávek představují přecenění k pohledávkám z obchodních vztahů po splatnosti ve výši – viz bod 7.5.

Zisk/ztráta z přecenění dluhopisů představují přecenění emitovaných dluhopisů – viz bod 7.9.

Výnosy z přijatých dividend představují nárok na výplatu dividendy – viz bod 7.1.

### 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	2022	2021
tržby z poskytovaných služeb - nájemné	183	260
<b>Celkem</b>	<b>183</b>	<b>260</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	2022	2021
Náklady na odměny statutárního auditu	150	120
z toho:		
- Náklady na povinný audit účetní závěrky	150	120
Právní a notářské služby	41	1 578
Odměna za výkon obhospodařování	4 928	3 962
Služby depozitáře	576	576
Provize za zprostředkování	2 869	2 948
Poradenství	314	214
Management projektů	2 393	879
Náklady spojené s výstavbou	1 150	1 150
Ostatní správní náklady	1 586	1 383
<b>Celkem</b>	<b>14 007</b>	<b>12 810</b>

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

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

#### 8.5. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY A VÝNOSY

v tis. Kč	2022	2021
Ostatní provozní náklady	-476	-1 535
Ostatní provozní výnosy	16	80
<b>Celkem</b>	<b>-460</b>	<b>-1 455</b>

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

#### 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	2022	2021
Úrokové náklady – nebankovní úvěry a zápůjčky	-688	-
Úrokové náklady – bankovní úvěry	-7 758	-2 380
Úrokové náklady – dluhopisy	-3 000	-3 000
Úrokový výnosy – úvěry a zápůjčky	9 476	2 855
<b>Celkem</b>	<b>-1 970</b>	<b>-2 525</b>

#### 8.7. OSTATNÍ FINANČNÍ NÁKLADY A VÝNOSY

v tis. Kč	2022	2021
Ostatní finanční náklady	-57	-378
Ostatní finanční výnosy	112	530
<b>Celkem</b>	<b>55</b>	<b>-152</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.



## 8.8. OSOBNÍ NÁKLADY NA ZAMĚSTNANCE

### Mzdy a odměny

v tis. Kč	2022	2021
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	2022	2021
Splatná daň běžného roku zaúčtovaná do nákladů	-1 973	-268
Splatná daň minulého roku zaúčtovaná do nákladů	-28	-
Odložená daň zaúčtovaná do nákladů v běžném roce	-463	-370
<b>Celkem</b>	<b>-2 464</b>	<b>-638</b>

### Splatná daň

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

v tis. Kč	2022	2021
Zisk před zdanění dle IFRS	367 343	81 387
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	-9 273	-3 567
Zisk před zdaněním dle CAS	358 070	77 820
Úprava daňového základu – částky zvyšující VH	207	380
Úprava daňového základu – částky snižující VH	-318 825	-72 847
Daňový základ	39 451	5 353
Uplatněná daňová ztráta	-	-
Daňový základ po odečtu ztráty	39 451	5 353
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %	-1 973	-268
<b>Daň z příjmů</b>	<b>-1 973</b>	<b>-268</b>

### Odložená daň

Odložená daň byla kalkulována z dočasných rozdílů k 31. 12. 2022 sazbou 5 % s ohledem na statut základního investičního fondu.

Níže uvedená tabulka uvádí kalkulaci odložené daně:

v tis. Kč	2022
Aktivace úroků do pořizovací hodnoty zásob	16 999
Snížení hodnoty zásob	-2 217
<b>Základ pro výpočet odložené daně</b>	<b>14 782</b>
Odložená daňová pohledávka/závazek (-) za rok 2022	-738
Odložená daňová pohledávka/závazky (-) vykázaná v minulých letech	275
<b>Odložená daň do ostatního úplného výsledku</b>	<b>-463</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	2022	2021
Zrušení ztráty/zisku z minulého období	23	68
Zisk/ztráta aktuálního období	-	-23
<b>Celkem</b>	<b>23</b>	<b>45</b>

## 9. OPRAVY CHYB MINULÝCH LET

Ve sledovaném období nebyly provedeny opravy chyb minulých let.

## 10. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

### SPILBERK SPV gama s.r.o.

Popis transakce (v tis. Kč)	Datum uzavření	Pohledávky	Závazky	Zisk vykázaný v ostatním úplném výsledku	Ztráta vykázaná v ostatním úplném výsledku
Smlouva o úvěru	18.11.2021	18 811	-	1 530	-
<b>CELKEM</b>		<b>18 811</b>	<b>-</b>	<b>1 530</b>	<b>-</b>

### SPILBERK SPV kappa s.r.o.

Popis transakce (v tis. Kč)	Datum uzavření	Pohledávky	Závazky	Zisk vykázaný v ostatním úplném výsledku	Ztráta vykázaná v ostatním úplném výsledku
Smlouva o úvěru s úvěrovým rámcem 33 000 tis. Kč	17.12.2020	32 701	-	2 420	-
<b>CELKEM</b>		<b>32 701</b>	<b>-</b>	<b>2 420</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. 1. 2020	317	-	16	-
Smlouva o zápůjčce ve výši 30 tis. Kč (původně uzavřeno na SPILBERK SPV théta, s. r. o.)	1. 4. 2020	35	-	2	-
Smlouva o zápůjčce ve výši 20 tis. Kč (původně uzavřeno na SPILBERK SPV théta, s. r. o.)	14. 7. 2020	23	-	1	-
Smlouva o zápůjčce ve výši 30 tis. Kč	14. 7. 2020	35	-	2	-
<b>CELKEM</b>		<b>410</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 8 400 tis. Kč	25.3.2021	5 062	-	314	-
<b>CELKEM</b>		<b>5 062</b>	<b>-</b>	<b>314</b>	<b>-</b>

SPILBERK SPV ióta, s. r. o.

Popis transakce (v tis. Kč)	Datum uzavření	Pohledávky	Závazky	Zisk vykázaný v ostatním úplném výsledku	Ztráta vykázaná v ostatním úplném výsledku
Smlouva o úvěru s úvěrovým rámcem 220 000 tis. Kč	23.6.2022	73 166	-	3 166	-
<b>CELKEM</b>		<b>73 166</b>	<b>-</b>	<b>3 166</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	9.12.2021	23 872	-	1 872	-
<b>CELKEM</b>		<b>23 872</b>	<b>-</b>	<b>1 872</b>	<b>-</b>

SPILBERK SPV ŠN3, s. r. o.

Popis transakce (v tis. Kč)	Datum uzavření	Pohledávky	Závazky	Zisk vykázaný v ostatním úplném výsledku	Ztráta vykázaná v ostatním úplném výsledku
Smlouva o úvěru s úvěrovým rámcem 20 000 tis. Kč	2.11.2022	17 154	-	154	-
<b>CELKEM</b>		<b>17 154</b>	<b>-</b>	<b>154</b>	<b>-</b>

SPILBERK SPV Finco, s. r. o.

Popis transakce (v tis. Kč)	Datum uzavření	Pohledávky	Závazky	Zisk vykázaný v ostatním úplném výsledku	Ztráta vykázaná v ostatním úplném výsledku
Smlouva o úvěru s úvěrovým rámcem 20 000 tis. Kč	27.6.2022	-	15 688	-	688
<b>CELKEM</b>		<b>-</b>	<b>15 688</b>	<b>-</b>	<b>688</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 4 928 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 20 let. Statutem Fondu je při poskytování úvěrů z majetku Fondu požadováno poskytnutí přiměřeného zajištění s výjimkou poskytnutí úvěru osobě, na níž má Fond účast umožňující tuto osobu ovládat. Fond využívá pákový efekt pouze tehdy, když je zajištěna daňová uznatelnost souvisejících úrokových nákladů.

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

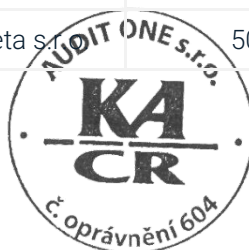




## 12.1.Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

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.	20 565	1,84%
Běžné účty	kreditní	Spořitelni družstvo Ney	409	0,04%
Běžné účty	kreditní	Raiffeisenbank a.s.	645	0,06%
Běžné účty	kreditní	Trinity Bank	91	0,01%
<b>Běžné účty</b>		<b>Celkem</b>	<b>21 710</b>	<b>1,94%</b>
Obchodní podíly	tržní	SPILBERK DEVELOPMENT s.r.o.	18 125	1,62%
Obchodní podíly	tržní	SPILBERK SPV beta s.r.o.	35 601	3,18%
Obchodní podíly	tržní	SPILBERK SPV gama s.r.o.	51 071	4,56%
Obchodní podíly	tržní	SPILBERK SPV delta s.r.o.	160 749	14,37%
Obchodní podíly	tržní	SPILBERK SPV ióta s.r.o.	75507	6,75%
Obchodní podíly	tržní	SPILBERK SPV kappa s.r.o.	244	0,02%
Obchodní podíly	tržní	SPILBERK SPV lambda s.r.o.	3	0,00%
Obchodní podíly	tržní	SPILBERK SPV mí s.r.o.	7208	0,64%
Obchodní podíly	tržní	SPILBERK SPV ný s.r.o.	3	0,00%
Obchodní podíly	tržní	SPILBERK SPV omikron s.r.o.	3	0,00%
Obchodní podíly	tržní	Rezidence pod Platany s.r.o.	82 246	7,35%
Obchodní podíly	tržní	SPILBERK B47 s.r.o.	91 234	8,15%
Obchodní podíly	tržní	ŠN3 s.r.o.	2252	0,20%
Obchodní podíly	tržní	SPILBERK SPV ró s.r.o.	9	0,00%
Obchodní podíly	tržní	SPILBERK SPV pí s.r.o.	9	0,00%
Obchodní podíly	tržní	SPILBERK SPV sigma s.r.o.	85030	7,60%
Obchodní podíly	tržní	SPILBERK SPV Tau s.r.o.	90122	8,05%
<b>Obchodní podíly</b>		<b>Celkem</b>	<b>699 416</b>	<b>62,51%</b>
Úvěry	kreditní, úrokové	SPILBERK SPV gama, s. r. o.	18 833	1,68%
Úvěry	kreditní, úrokové	Rezidence pod Platany s.r.o.	410	0,04%
Úvěry	kreditní, úrokové	SPILBERK SPV kappa s.r.o.	32 702	2,92%
Úvěry	kreditní, úrokové	SPILBERK SPV beta s.r.o.	5062	0,45%



Úvěry	kreditní, úrokové	SPILBERK SPV ióta s.r.o.	73166	6,54%
Úvěry	kreditní, úrokové	SPILBERK SPV mí s.r.o.	23872	2,13%
Úvěry	kreditní, úrokové	ŠN3 s.r.o.	17153	1,53%
<b>Úvěry</b>		<b>Celkem</b>	<b>171 198</b>	<b>15,30%</b>
Zásoby	tržní	zásoby	212 656	19,01%
Ostatní	kreditní	ostatní	13 887	1,24%
<b>Celkový součet</b>			<b>1 118 867</b>	<b>100,00%</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.

#### Analýza citlivosti

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	Vlastní kapitál/ČAI
riziko ceny obchodních podílů	699 416 * 15 %	104 912	0
riziko ceny nemovitostí	212 656 * 15 %	31 898	0
úrokové riziko úvěrů	171 198 * 1 %	1 712	0

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

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

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

hodnota \* parametr = potenciální dopad tržního rizika

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

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

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

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

### 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
Emitované dluhopisy	6	49 205	0	0	49 211
Přijaté úvěry a zápůjčky	-	20 415	199 459	0	219 874
Odložený daňový závazek	-	0	739	0	739
Obchodní a jiné závazky	-	19 018	0	10	19 028
Závazky za akcionáři	-	7 742	0	0	7 742
Daňové závazky	-	1 526	0	0	1 526
Vlastní kapitál	-	0	100	0	100
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	-	0	820 653	0	820 653
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>-</b>	<b>97 906</b>	<b>1 020 951</b>	<b>10</b>	<b>1 118 867</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 společnostmi Czech Credit Bureau, a.s.

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

Výše jistiny úvěrů poskytnutých jednomu dlužníkovi (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	171 198	6 916	21 710	3 287	203 111
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>171 198</b>	<b>6 916</b>	<b>21 710</b>	<b>3 287</b>	<b>203 111</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: střední)

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

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

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

### 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. 2022 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	Celkem
Peníze	21 710	21 710
Finanční investice	699 416	699 416
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	171 198	171 198
Obchodní a jiné pohledávky	5 654	5 654
Daňové pohledávky	1 262	1 262
Zásoby	212 656	212 656
Právo k užívání aktiva	6 971	6 971
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>1 118 867</b>	<b>1 118 867</b>

Následující tabulka zobrazuje finanční závazky fondu k 31. 12. 2022 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	Celkem
Emitované dluhopisy	49 205	49 205
Přijaté úvěry a zápůjčky	219 874	219 874
Odložený daňový závazek	739	739
Daňové závazky	1 526	1 526
Obchodní a jiné závazky	19 028	19 028
Vlastní kapitál	100	100
Závazky za akcionáře	7 742	7 742
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	820 653	820 653
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>1 118 867</b>	<b>1 118 867</b>





Expozice fondu na měnové riziko je nulová.

#### **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: střední)

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

### 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 držetím 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 nenastaly v období po rozvahovém dni.

V Praze dne 2. 5. 2023



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

Neoficiální verze





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

Neoficiální verze

## Zpráva o vztazích za Účetní období (ust. § 82 ZOK)

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

Ovládaná osoba:	SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
IČO:	051 94 148
Sídlo:	Jaselská 206/27 Brno 602 00

### 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: **Mgr. Robert Sedláček**

Dat. nar.: 18. července 1978

Bytem: Merhautova 930/11, Černá Pole, 613 00 Brno

Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby

Jméno: **Ing. Martin Pěňčík**

Dat. nar.: 18. dubna 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

Obchodní firma: <b>SPILBERK SPV Pekařská s.r.o.</b>	Obchodní firma: <b>SPILBERK SPV beta s.r.o.</b>
Sídlo: Jaselská 206/27, Veverčí, 602 00 Brno	Sídlo: Jaselská 206/27, Veverčí, 602 00 Brno
IČO: 06521681	IČO: 01890409
Způsob ovládaní: 100% přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládaní: 100% přímý podíl ovládané osoby
Obchodní firma: <b>RS PROCURO s.r.o.</b>	Obchodní firma: <b>SPILBERK SPV gama s.r.o.</b>
Sídlo: Jaselská 206/27, Veverčí, 602 00 Brno	Sídlo: Jaselská 206/27, Veverčí, 602 00 Brno
IČO: 107 95 693	IČO: 05806879
Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládající osoby Mgr. Robert Sedláček	Způsob ovládaní: 100% přímý podíl ovládané osoby
Obchodní firma: <b>SPILBERK DEVELOPMENT s.r.o.</b>	Obchodní firma: <b>SPILBERK Finco s.r.o.</b>
Sídlo: Jaselská 206/27, Veverčí, 602 00 Brno	Sídlo: Jaselská 206/27, Veverčí, 602 00 Brno
IČO: 01889818	IČO: 140 92 395

Způsob ovládaní: 100% přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby
Obchodní firma: <b>SPILBERK SPV mí s.r.o</b>	Obchodní firma: <b>SPILBERK SPV kappa s.r.o.</b>
Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno	Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno
IČO: 09369899	IČO: 08369275
Způsob ovládaní: 100% přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládaní: 100% přímý podíl ovládané osoby
Obchodní firma: <b>SPILBERK SPV omikron s.r.o.</b>	Obchodní firma: <b>SPILBERK SPV ný s.r.o.</b>
Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno	Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno
IČO: 09370030	IČO: 09370081
Způsob ovládaní: 100% přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládaní: 100% přímý podíl ovládané osoby
Obchodní firma: <b>SPILBERK SPV ióta s.r.o.</b>	Obchodní firma: <b>ŽIDLE, stavební bytové družstvo, družstvo.</b>
Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno	Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno
IČO: 08368759	IČO: 29274893
Způsob ovládaní: 100% přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládaní: 50 % přímý podíl ovládající osoby Mgr. Robert Sedláček
Obchodní firma: <b>SPILBERK SPV ksí s.r.o.</b>	Obchodní firma: <b>SPILBERK PROPERTY s.r.o.</b>
Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno	Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno
IČO: 09369929	IČO: 5328284
Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládaní: 100% přímý podíl ovládajících osob (50 % Robert Sedláček, 50 % Martin Pěňčík)
Obchodní firma: <b>Aeria s.r.o.</b>	Obchodní firma: <b>ABC PROCURO s.r.o.</b>
Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno	Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno
IČO: 27702553	IČO: 29294304
Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládající osoby Mgr. Robert Sedláček	Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládající osoby Mgr. Robert Sedláček
Obchodní firma: <b>Bytové družstvo G55</b>	Obchodní firma: <b>Sygnex Development s.r.o.</b>
Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno	Sídlo: Kubičkova 1115/8, Bystrc, 635 00 Brno
IČO: 08412308	IČO: 05753210
Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládající osoby Mgr. Robert Sedláček	Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládající osoby Ing. Martin Pěňčík
Obchodní firma: <b>Rezidence pod platany s.r.o.</b>	Obchodní firma: <b>TransContinental Cargo Logistics s.r.o.</b>
Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno	Sídlo: Osadní 799/26, Holešovice, 170 00 Praha 7
IČO: 08598053	IČO: 24223336

Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládající osoby Ing. Martin Pěňčík
Obchodní firma: <b>SPILBERK SPV lambda s.r.o.</b> Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno IČO: 09369988 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby	Obchodní firma: <b>SPILBERK B47 s.r.o.</b> Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno IČO: 139 70 801 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby
Obchodní firma: <b>ŠN3 s.r.o.</b> Sídlo: Cejl 926/30, Zábřovice, 602 00 Brno IČO: 28277732 Způsob ovládaní: 50 % přímý podíl ovládané osoby	Obchodní firma: <b>SPILBERK SPV sigma s.r.o.</b> Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno IČO: 17639115 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby
Obchodní firma: <b>SPILBERK SPV tau s.r.o.</b> Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno IČO: 17639140 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby	Obchodní firma: <b>Sunny Route s.r.o.</b> Sídlo: Na Záhumenkách 371/15, Přímětice, 669 04 Znojmo IČO: 09774751 Způsob ovládaní: 85 % přímý podíl ovládané osoby SPILBERK SPV ióta s.r.o.
Obchodní firma: <b>Sunny Route alfa s.r.o.</b> Sídlo: Na Záhumenkách 371/15, Přímětice, 669 04 Znojmo IČO: 11933232 Způsob ovládaní: 85 % přímý podíl ovládané osoby SPILBERK SPV sigma s.r.o.	Obchodní firma: <b>Sunny Route beta s.r.o.</b> Sídlo: Na Záhumenkách 371/15, Přímětice, 669 04 Znojmo IČO: 11933241 Způsob ovládaní: 85 % přímý podíl ovládané osoby SPILBERK SPV tau s.r.o.
Obchodní firma: <b>SPILBERK SPV pí s.r.o.</b> Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno IČO: 17753015 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby	Obchodní firma: <b>SPILBERK SPV ró s.r.o.</b> Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno IČO: 17753007 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby
Obchodní firma: <b>Koukola s.r.o.</b> Sídlo: č.p. 40, 594 53 Skřínářov IČO: 09536701 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby SPILBERK SPV ióta s.r.o.	

### c) Způsob a prostředky ovládaní

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládaní, tj. ovládaní 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)  
 Nebyla učiněna žádná taková jednání.

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

Protistrana	Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
	SPILBERK DEVELOPMENT s.r.o.	Smlouva o developerské činnosti pro zajištění výstavby projektu	1.1.2022	N/A	N/A
	SPILBERK SPV ióta s.r.o.	Smlouva o úvěru	23.6.2022	Úvěr	Úrok
	SPILBERK Finco s.r.o.	Smlouva o úvěru	27.6.2022	Úvěr	Úrok
	SPILBERK SPV delta s.r.o.	Smlouva o postoupení pohledávky	25.3.2021	Pohledávka	Zápočet
	SPILBERK SPV théta s.r.o.	Smlouva o úvěru	25.3.2021	Úvěr	Úrok
	SPILBERK SPV alfa s.r.o.	Smlouva o příplatku mimo základní kapitál	25.3.2021	Příplatek mimo ZK	Podíl
	SPILBERK SPV mí s.r.o.	Smlouva o úvěru	09.12.2021	Úvěr	Úrok
	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
	Rezidence pod Platany, s. r. o.	Smlouva o zápůjčce	29.1.2020	Zápůjčka	Bez protiplnění
	Rezidence pod Platany, s. r. o.	Smlouva o zápůjčce	1.4.2020	Zápůjčka	Bez protiplnění
	Rezidence pod Platany, s. r. o.	Smlouva o zápůjčce	14.7.2020	Zápůjčka	Bez protiplnění
	SPILBERK SPV kappa s.r.o.	Smlouva o úvěru	17.12.2020	Úvěr	Úrok
	SPILBERK SPV beta s.r.o.	Smlouva o příplatku mimo základní kapitál	28.1.2020	Příplatek mimo ZK	N/A
	SPILBERK SPV alfa s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	31.12.2020	Pohledávka	Pohledávka
	SPILBERK SPV alfa, s. r. o.	Smlouva o zápůjčce s úvěrovým rámcem 100 tis. Kč (původně uzavřeno na SPILBERK SPV	3.1.2020	Zápůjčka	Úrok



		epsilon, s. r. o.)30.1.2020			
	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.)	6.1.2020	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.)	30.1.2020	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.)	5.3.2020	Zápůjčka	Úrok
	SPILBERK SPV alfa, s. r. o.	Smlouva o zápůjčce s úvěrovým rámcem 150 tis. Kč (původně uzavřeno na SPILBERK SPV epsilon, s. r. o.)	1.4.2020	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.)	6.5.2020	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.)	1.6.2020	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.)	8.6.2020	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.)	10.2.2020	Zápůjčka	Úrok
	SPILBERK SPV alfa, s. r. o.	Smlouva o zápůjčce s úvěrovým rámcem 100 tis. Kč	10.7.2020	Zápůjčka	Úrok
Ing. Pěnčík	Martin	Kupní smlouva	31.03.2017	Kupní cena	Nemovitost
Ing. Pěnčík	Martin	Smlouva o zápůjčce	20.04.2017	Bez protiplnění	Zápůjčka

VÝROČNÍ FINANČNÍ ZPRÁVA 2022 – SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Ing. Pěnčík	Martin		Smlouva o postoupení pohledávek	14.10.2017	Kupní cena	Pohledávka
Ing. Pěnčík	Martin	SPILBERK SPV alfa s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	31.10.2017	Bez protiplnění	Zápůjčka
Ing. Pěnčík	Martin	SPILBERK SPV beta s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	20.02.2017	Bez protiplnění	Zápůjčka
Mgr. Sedláček	Robert		Smlouva o zápůjčce	23.03.2017	Bez protiplnění	Zápůjčka
Mgr. Sedláček	Robert		Smlouva o postoupení pohledávek	14.10.2017	Kupní cena	Pohledávka
Mgr. Sedláček	Robert	SPILBERK SPV alfa s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	20.02.2017	Bez protiplnění	Zápůjčka
Mgr. Sedláček	Robert	SPILBERK SPV beta s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	20.02.2017	Bez protiplnění	Zápůjčka
		SPILBERK SPV alfa s.r.o.	Smlouva o úvěru	12.04.2017	Úvěr	Úrok
		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 úvěru	12.04.2017	Úvěr	Úrok
		SPILBERK SPV beta s.r.o.	Dodatek č.1 ke Smlouva o úvěru	27.09.2017	Úvěr	Úrok
		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
Ing. Pěnčík	Martin		Smlouva o zápůjčce	24.01.2018	Zápůjčka	Bez protiplnění
Mgr. Sedláček	Robert		Smlouva o zápůjčce	10.01.2018	Zápůjčka	Bez protiplnění
Mgr. Sedláček	Robert		Smlouva o zápůjčce	06.02.2018	Zápůjčka	Bez protiplnění
Ing. Pěnčík	Martin		Dod. č. 1 Smlouvy o postoupení pohledávek	27.12.2018	Bez protiplnění	Bez protiplnění
		SPILBERK SPV zéta s.r.o.	Smlouva o úvěru	22.8.2019	Úvěr	Úrok
		SPILBERK SPV théta s.r.o.	Smlouva o úvěru	22.8.2019	Úvěr	Úrok
		SPILBERK SPV epsilon s.r.o.	Smlouva o úvěru	15.5.2019	Úvěr	Úrok
		SPILBERK SPV delta s.r.o.	Smlouva o úvěru	21.8.2018	Úvěr	Úrok
		SPILBERK SPV delta s.r.o.	Smlouva o úvěru Dodatek č. 1	30.11.2018	Úvěr	Úrok
		SPILBERK SPV delta s.r.o.	Smlouva o úvěru Dodatek č. 2	19.3.2019	Úvěr	Úrok

	SPILBERK SPV gama s.r.o.	Smlouva o úvěru	4.9.2019	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  
AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 31. 3. 2023

Podpis:



.....

Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využitě 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. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Neoficiální verze

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. j) 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	21 710	21 710
100 % podíl na základním kapitálu společnosti SPILBERK DEVELOPMENT s.r.o.	4 310	18 125
100 % podíl na základním kapitálu společnosti SPILBERK SPV beta s.r.o.	2 555	35 601
100 % podíl na základním kapitálu společnosti SPILBERK SPV gama s.r.o.	10	51 071
100 % podíl na základním kapitálu společnosti SPILBERK SPV delta s.r.o.	33 755	160 749
100 % podíl na základním kapitálu společnosti Rezidence pod Platany s.r.o.	49 828	82 246
100 % podíl na základním kapitálu společnosti SPILBERK B47 s.r.o.	63 795	91 234
100 % podíl na základním kapitálu společnosti SPILBERK sigma s.r.o.	10	85 030
100 % podíl na základním kapitálu společnosti SPILBERK Tau s.r.o.	10	90 122
Poskytnutý úvěr SPILBERK SPV gama, s. r. o.	17 000	51 071
Poskytnutý úvěr SPILBERK SPV kappa s.r.o.	26 500	32 701
Nemovitosti Svitavská	8 186	17 271
Nemovitosti Projekt Erbenova	19 005	22 328
Nemovitosti Projekt Cejl 79	42 004	73 470
Nemovitosti Projekt Na Bitevní pláni	73 330	88 819
Nemovitosti Projekt Koliště 65a	28 774	38 846
Nemovitosti Projekt Husovická 17	5 236	18 689

\*) 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).