



Pololetní finanční zpráva fondu

SPIILBERK investiční fond SICAV, a.s.
za období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024

Obsah

Použité zkratky	3
1. Základní údaje o Fondu	5
a) Základní kapitál Fondu	5
b) Údaje o cenných papírech	5
c) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával	6
2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu	7
a) Přehled investiční činnosti	7
b) Investiční cíle a strategie Fondu	7
c) Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích Fondu	8
d) Projekty v majetku Fondu	10
e) Název projektu:	10
f) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu uplynulého pololetí	22
g) Alternativní výkonnostní ukazatele	22
h) Vliv ruské invaze na Ukrajinu	22
i) Popis všech významných událostí, ke kterým došlo po skončení 6měsíčního období, za které je vpracována mezitímní účetní závěrka	22
3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou	23
4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 06.2024	26
5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu	27
6. Prohlášení oprávněných osob Fondu	29

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, Praha 4 - Nusle, PSČ 140 00, Doručovací číslo: 14078
BCPP	Burza cenných papírů Praha, a.s.
ČNB	Česká národní banka
Fond	SPILBERK investiční fond SICAV, a.s., IČO: 051 94 148, se sídlem Trnitá 500/9, 602 00 Brno – Trnitá
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (bližší viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei)
Nařízení o prospektu	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Nařízení o zneužití trhu	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Transparenční směrnice	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška o ochraně trhu	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparentci, ve znění pozdějších předpisů
Pololetní finanční zpráva	Tato pololetní finanční zpráva

Účetní období	Období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

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

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

Srovnávacím obdobím ve zkráceném výkazu o finanční situaci je období končící k 31. 12. 2023 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je období končící k 30. 6. 2023.

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

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

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

1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	SPILBERK investiční fond SICAV, a.s.
Sídlo	Trnitá 500/9, 602 00 Brno – Trnitá
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:	1 259 228 489,74 Kč (k 30. 6. 2024)
z toho neinvestiční fondový kapitál:	100 000 Kč (z toho 100.000 Kč zapisovaný základní kapitál)
z toho Investiční fondový kapitál:	1 259 128 489,74 Kč

b) Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií k 30. 6. 2024	100 000 ks

Prioritní investiční akcie (PIA)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s.
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	od 19. 2. 2018 jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením SPILBERK IFPZK
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008042645
Počet akcií k 30. 6. 2024	117.987.489 ks

Výkonnostní investiční akcie („VIA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti AVANT IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008051901
Počet akcií k 30. 6. 2024	4.476.697 ks

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

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

2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu

a) Přehled investiční činnosti

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

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

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

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

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

b) Investiční cíle a strategie Fondu

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

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

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

Fond se zaměřuje na nákup a přestavbu stávajících bytových domů za kterých inkasuje vysoké jednotkové ceny při realizaci. Zaměřuje se na výstavbu souborů menších bytových jednotek v Brně lokalitách s vysokým potenciálem růstu (katastrální území Trnitá, Zábrdovice, Husovice apod.). Díky dobré znalosti trhu a spolupráci s realitními experty se Fondu daří nakupovat nemovitosti v těchto lokalitách s průměrně nižší jednotkovou cenou za metr čtvereční. Po rekonstrukci a z toho plynoucího vyššího standardu bytových a nebytových jednotek lze při prodeji dosáhnout také vyšších jednotkových cen za metr čtvereční, což mnohdy představuje zhodnocení investice v řádu desítek procent z původních investičních nákladů.

Fond se zaměřuje i na akvizice v prestižních lokalitách katastrálních území Staré Brno a Štýřice, zde je sice pořizovací cena vyšší, avšak tomu odpovídá i vyšší prodejní jednotková cena. Při orientaci na malometrážní byty do 40 metrů čtverečních to znamená prodejní ceny bytů kolem tří milionů korun českých, které jsou stále dosažitelné pro většinu zájemců.

Fond v roce 2018 začal vyhledávat také výnosové nemovitosti, kde hodlá inkasovat výnos z pronájmu nemovitostí.

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

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

- ve fázi stavebních prací a současného prodeje bytových a nebytových jednotek,
- ve fázi prodeje bytových a nebytových jednotek,
- ve fázi přípravy projektové dokumentace, stavebního povolení a prodeje bytových a nebytových jednotek,
- ve fázi přípravy projektové dokumentace a stavebního povolení.

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.

Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

Investiční strategií Fondu jsou zejména investice do nemovitostí na území Brna, tedy bytových jednotek a nebytových prostor včetně výstavby nemovitostí nových. Některé investice jsou realizovány skrze nákup projektové společnosti, která vlastní předmětnou nemovitost. Fond se soustředí na projekty, jejichž podstatou je koupě a následná přestavba a rekonstrukce původních historických nemovitostí na bytové jednotky. Výnosy jsou generovány z následného prodeje bytových jednotek, plateb nájemného. Některé projekty jsou realizovány také s využitím úvěrového financování.

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

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

Investice 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 portfoliu.

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.

Likvidita Fondu

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

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

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

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

V případě, že nebudou získány nové prostředky úpisem investičních akcií, nové investice budou realizovány pouze ve formě reinvestování zdrojů z běžných příjmů a z příjmů ukončených investičních příležitostí.

Hlavní potřebu likvidity lze očekávat z titulu odkupů investičních akcií. V případě potřeby může Fond učinit následující opatření:

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

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

Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti.

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

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Aktuální likvidita Fondu je zajištěna, neboť velká část majetku Fondu je umístěna v likvidních nástrojích. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.

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

Z pohledu finančních trhů a makroekonomického vývoje ruská invaze na Ukrajinu ztratila svůj eminentní význam a vliv. Za cca 2,5 roku od zahájení konfliktu (únor 2022) již byly nalezeny alternativy dodávek energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity. Teplá zima 2022/2023 pomohla vyhnout se nedostatku plynu a ropy a následně i snížit jejich ceny na trhu a naplnit zásobníky a objednat kapacitu na zimu 2024/2025. Taktéž ekonomiky, firmy a dodavatelsko-odběratelské řetězce prokázaly určitou míru odolnosti a flexibility vypořádat se s dražšími či odjinud dodávanými energiemi nebo sankcemi na Rusko ovlivňujícími toky zboží a služeb.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny i po cca dvou a půl letech trvání konfliktu zůstávají totožné, v čase se však snižuje jejich vliv: výkyvy na finančních trzích, a to zejména pro případ větší eskalace či rozšíření konfliktu;

- dostupnost a ceny surovin a energií s dopadem na zvýšení inflace či oběh zboží, pokud by byl narušen nějaký nyní fungující trh či systém;
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude recese, včetně omezení ziskovosti firem a investiční aktivity.

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

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

d) Projekty v majetku Fondu

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

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

Název projektu:	PROJEKT SVITAVSKÁ
Vlastník projektu (Fond / příslušné SPV):	Fond
Adresa nemovitosti:	Svitavská 21, č.p. 830, Brno, k.ú. Husovice
Předpokládaná realizace:	2Q/2024
Rok pořízení nemovitosti:	2016
Plocha současná (v m ²):	530
Plocha budoucí (v m ²):	942
Předpokládané zhodnocení (v %):	50
Zdroje financování:	vlastní zdroje Fondu
Popis projektu, výhody projektu:	Po dokončení rekonstrukce a dostavby vznikne 33 jednotek v širším centru města. Výhodou nemovitosti pro budoucí majitele a investory je klidná lokalita, dobrá dostupnost centra s dobrým dopravním spojením. Probíhá výstavba, dokončeno 1NP.

Název projektu:	PROJEKT CEJL 79
Vlastník projektu (Fond / příslušné SPV):	Fond
Adresa nemovitosti:	Cejl 533/79, 602 00 Brno k.ú. Zábřdovice
Předpokládaná realizace:	2Q/2022
Rok pořízení nemovitosti:	2019
Plocha současná (v m ²):	3067
Plocha budoucí (v m ²):	3067
Předpokládané zhodnocení (v %):	65
Zdroje financování:	vlastní zdroje Fondu a úvěr od Raiffeisen Leasing s.r.o.
Popis projektu, výhody projektu:	<p>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.</p> <p>Výstavba dokončena a zkolaudována, všechny jednotky budov B+C prodány. V budově A probíhá obsazování nájemníky.</p>

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

Název projektu:	PROJEKT NA BITEVNÍ PLÁNI
Vlastník projektu (Fond / příslušné SPV):	Fond
Adresa nemovitosti:	Na Bitevní Pláni 1185/40, 140 00 Praha 4 k.ú. Nusle
Předpokládaná realizace:	3Q/2022
Rok pořízení nemovitosti:	2019
Plocha současná (v m ²):	1037
Plocha budoucí (v m ²):	1037
Předpokládané zhodnocení (v %):	70
Zdroje financování:	vlastní zdroje Fondu a úvěr Raiffeisen Leasing s.r.o.
Popis projektu, výhody projektu:	<p>Bytový dům se nachází ve slepé ulici, v blízkosti stanice metra Vyšehrad, která je vzdálena 5 minut chůze, na Václavské náměstí jsou to pouze 2 stanice metrem. Lokalita Pankrác není vyhledávána pouze pro bydlení, ale mnoho firem sem soustředí svá kancelářské zázemí. V pěší dostupnosti park na Vyšehradě a blízké okolí nabízí možnosti ke sportovnímu 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 následný rozprodejem všech bytů. V projektu vznikne 33 jednotek, které fond bude pronajímat pod značkou Urbanblok.</p> <p>Byly dokončeny hrubé rozvody instalací, jsou provedené hrubé podlahy, byly zahájeny práce na zateplení fasády, zateplení střechy. Proběhla úprava dvorní části. Byl zahájen výběr dodavatele nábytku a kuchyňských linek.</p>
Název projektu:	PROJEKT KOLIŠTĚ 65a
Vlastník projektu (Fond / příslušné SPV):	Fond
Adresa nemovitosti:	Koliště 65a, č.p. 829, Brno, k.ú. Zábrdovice
Předpokládaná realizace:	4Q/2023
Rok pořízení nemovitosti:	2019
Plocha současná (v m ²):	1000
Plocha budoucí (v m ²):	1418
Předpokládané zhodnocení (v %):	50
Zdroje financování:	vlastní zdroje Fondu a úvěr od Equa banka a.s.
Popis projektu, výhody projektu:	<p>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.</p> <p>Probíhá výstavba. Dokončeno 6NP, do 4NP jsou osazeny okna, probíhají práce na vnitřních rozvodech elektro.</p>

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 2Q/2025
Rok pořízení nemovitosti:	2019
Plocha současná (v m ²):	526
Plocha budoucí (v m ²):	700
Předpokládané zhodnocení (v %):	40
Zdroje financování:	vlastní zdroje Fondu
Popis projektu, výhody projektu:	Po dokončení druhé etapy akvizice, rekonstrukce a dostavby vznikne cca 30 bytových a nebytových jednotek v širším centru města. Výhodou nemovitosti pro budoucí majitele a investory je klidná lokalita, dobrá dostupnost centra s dobrým dopravním spojením. Práce na stupni DSP dokončeny. Projekt rozeslán s žádostmi na vyjádření na DOSS a správce sítí.

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

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

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

Název projektu:	PROJEKT STARÁ BRATISLAVSKÁ 35
Vlastník projektu (Fond / příslušné SPV):	SPILBERK SPV beta s.r.o.
Adresa nemovitosti:	Bratislavská 35/37, č.p. 223, Brno, k.ú. Zábrdovice
Předpokládaná realizace:	2024
Rok pořízení nemovitosti:	2017, 2019, na dvě fáze
Plocha současná (v m ²):	903 m ² pro uliční budovu včetně dvorního křídla, 156 m ² pro samostatně stojící dům ve dvoře, 420 m ² nově dokoupená sousední stavba
Plocha budoucí (v m ²):	2690
Předpokládané zhodnocení (v %):	50
Zdroje financování:	vlastní zdroje Fondu a úvěr od Artesa spořitelní družstvo
Popis projektu, výhody projektu:	Ulice Bratislavská, stejně jako celá oblast Zábrdovic v dnešní době zažívá obnovu a svou polohou skýtá velký potenciál pro všechny investory v oblasti nemovitostí. Tato lokalita je žádaná pro svojí blízkou polohu centra města, dopravní napojení i možnost kulturního, sportovního a jiného využití. Bydlení zde je vyhledáváno zejména mladšími lidmi se zajištěnými příjmy, studenty či cizinci, kteří oceňují relativně příznivé ceny a historický charakter této městské části, která dříve bývala kulturním centrem města. V roce 2019 byla přikoupena sousední nemovitost, díky čemuž došlo k scelení vnitrobloku, který bude sloužit částečně pro parkování, částečně jako klidová zóna pro rezidenty. Původní projekt rekonstrukce tak byl přepracován na budoucí stav, ve kterém vznikne 107 jednotek s využitím nadstandardních materiálů.

Název projektu:	PROJEKT NOVÁ BRATISLAVSKÁ 45
Vlastník projektu (Fond / příslušné SPV):	SPILBERK SPV delta s.r.o.
Adresa nemovitosti:	Bratislavská 43/45, č.p. 228, Brno, k.ú. Zábrdovice
Předpokládaná realizace:	2Q/2021 - 1Q/2023
Rok pořízení nemovitosti:	2019
Plocha současná (v m ²):	1565
Plocha budoucí (v m ²):	3980
Předpokládané zhodnocení (v %):	70
Zdroje financování:	vlastní zdroje Fondu a leasing od Raiffesen Leasing s.r.o.
Popis projektu, výhody projektu:	<p>Ulice Bratislavská, stejně jako celá oblast Zábrdovic v dnešní době zažívá obnovu a svou polohou skýtá velký potenciál pro všechny investory v oblasti nemovitostí. Tato lokalita je žádaná pro svojí blízkou polohu centra města, dopravní napojení i možnost kulturního, sportovního a jiného využití. Bydlení zde je vyhledáváno zejména mladšími lidmi se zajištěnými příjmy, studenty či cizinci, kteří oceňují relativně příznivé ceny a historický charakter této městské části, která dříve bývala kulturním centrem města. Projekt bude tvořit první nemovitost výnosového pilíře 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.</p> <p>Výstavba byla dokončena, zkolaudována a předána. Objekt je plně pronajatý.</p>

Název projektu:	PROJEKT POD PLATANY
Vlastník projektu (Fond / příslušné SPV):	Rezidence Pod platany s.r.o.
Adresa nemovitosti:	Šámalova, Brno, k.ú. Zábřovice
Předpokládaná realizace:	2025
Rok pořízení nemovitosti:	2019
Plocha současná (v m ²):	0
Plocha budoucí (v m ²):	5915
Předpokládané zhodnocení (v %):	60
Zdroje financování:	vlastní zdroje Fondu
Popis projektu, výhody projektu:	<p>Jedná se o přestavbu menšího brownfieldu v nedalekém sousedství projektu Nová Zbrojovka, která se významným způsobem zasluhuje o rozvoj městské části Brno-Židenice. V projektu vznikne 114 jednotek s možností parkování. Projekt se zároveň nachází v blízkosti historického jádra města s dobrou dopravní dostupností, napojení na nejoblíbenější brněnskou cyklostezku. Na pozemku dominují dva vzrostlé platany, které budou v projektu zachovány. Díky zeleni, kterou bude dům obklopen, se vybízí jeho využití převážně k rezidenčnímu bydlení.</p> <p>26.6.2024 podáno na SU nové společné povolení přepracované dokumentace, čeká se na oznámení zahájení řízení.</p>

Název projektu:	VLHKÁ 24
Vlastník projektu (Fond / příslušné SPV):	SPILBER SPV gama s.r.o.
Adresa nemovitosti:	Vlhká 24, č.p. 180, Brno, k.ú.Zábřovice
Předpokládaná realizace:	4Q/2023
Rok pořízení nemovitosti:	2020-2021
Plocha současná (v m ²):	250
Plocha budoucí (v m ²):	1600
Předpokládané zhodnocení (v %):	40
Zdroje financování:	vlastní zdroje Fondu + úvěr od Raiffeisen Leasing
Popis projektu, výhody projektu:	<p>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.</p> <p>Probíhá výstavba. Dokončeno 6NP, do 4NP jsou osazeny okna, probíhají práce na vnitřních rozvodech elektro.</p>

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

Název projektu:	PROJEKT B47
Vlastník projektu (Fond / příslušné SPV):	SPILBERK B47 s.r.o.
Adresa nemovitosti:	Bratislavská 47/49, č.p. 228, Brno, k.ú. Zábřdovice
Předpokládaná realizace:	2025
Rok pořízení nemovitosti:	2021
Plocha současná (v m ²):	3144
Plocha budoucí (v m ²):	7827
Předpokládané zhodnocení (v %):	35
Zdroje financování:	vlastní zdroje Fondu a leasing od Raiffesen Leasing s.r.o.
Popis projektu, výhody projektu:	<p>Ulice Bratislavská, stejně jako celá oblast Zábřdovic 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 vyžití. 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.</p> <p>Vydáno Rozhodnutí o umístění stavby a čeká se na nabytí právní moci.</p>

Název projektu:	PROJEKT STARÝ LÍSKOVEC
Vlastník projektu (Fond / příslušné SPV):	SPILBERK kappa s.r.o.
Adresa nemovitosti:	k.ú. Starý Lískovec
Předpokládaná realizace:	2026
Rok pořízení nemovitosti:	2019
Plocha současná (v m ²):	0
Plocha budoucí (v m ²):	5590
Předpokládané zhodnocení (v %):	35
Zdroje financování:	vlastní zdroje Fondu
Popis projektu, výhody projektu:	<p>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.</p> <p>28.3.2024 podána žádost o UR, aktuálně přerušeno a probíhá koordinace se změnou vedení tepláren.</p>

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

Název projektu:	PROJEKT FVE
Vlastník projektu (Fond / příslušné SPV):	SPILBERK SPV mí s.r.o. SPILBERK SPV sigma s.r.o. SPILBERK SPV tau s.r.o.
Podíl fondu SPILBERK	80 %
Adresa nemovitosti:	Ústecký kraj
Předpokládaná realizace:	2026
Rok pořízení nemovitosti:	2022
Plocha současná (v m ²):	0
Plocha budoucí (v m ²):	cca 120 ha
Předpokládané zhodnocení (v %):	40
Zdroje financování:	vlastní zdroje Fondu, při výstavbě banka
Popis projektu, výhody projektu:	<p>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.</p> <p>Příprava pro podání žádosti o dotaci pro třetí výrobu FVE, dokončená projektová dokumentace, získané některé stanoviska dotčených orgánů, rozšíření FVE o bateriové úložiště</p>

Název projektu:	PROJEKT POLNÍ
Vlastník projektu (Fond / příslušné SPV):	SPILBERK SPV Polní s.r.o.
Adresa nemovitosti:	Polní 27, č.p. 341, Brno, k.ú. Štýřice
Předpokládaná realizace:	2019
Rok pořízení nemovitosti:	2018
Plocha současná (v m ²):	1256
Plocha budoucí (v m ²):	1256
Předpokládané zhodnocení (v %):	45
Zdroje financování:	vlastní zdroje Fondu + úvěr od CORE CAPITAL SICAV
Popis projektu, výhody projektu:	<p>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.</p> <p>Podíl v SPV prodáno s výrazným zhodnocením v roce 2019, projekt dokončen.</p>

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

V průběhu uplynulého pololetí došlo k následujícím podstatným změnám statutu Fondu:

Ke dni 24. lednu 2024 byl statut Fondu změněn tak, že zohlednil změnu obchodní firmy Fondu, garance, distribučního poměru a zaknihování VIA emitovaných Fondem.

Ke dni 2. února 2024 byl statut změněn tak, že zohlednil změnu adresy sídla Fondu.

f) Alternativní výkonnostní ukazatele

Celkové NAV Fondu z investiční činnosti – celková hodnota fondového kapitálu Fondu ve smyslu § 164 odst. 1 ZISIF, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti. V číselných údajích Pololetní zprávy se jedná o položku Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup na str.25.

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.

g) Vliv ruské invaze na Ukrajinu

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

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 i po cca roce trvání konfliktu zejména:

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

h) Popis všech významných událostí, ke kterým došlo po skončení 6měsíčního období, za které je vpracována mezitímní účetní závěrka

Po rozvahovém dni došlo u Fondu k přijetí několika zápůjček. Zároveň fond poskytl zápůjčku společnosti TRAION HOLDING s.r.o. ve výši 27.475.000 Kč.

3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou

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

Ovládaná osoba je autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle ust. § 82 odst. 1 ZOK. Jejím cílem je naplňování investiční strategie určené ve statutu ovládané osoby. Fond je obhospodařovaný společností AVANT IS ve smyslu ust. § 9 odst. 1 ZISIF. Při posuzování možného vztahu spřízněnosti je nutné v souladu s bodem 10 mezinárodního účetního standardu IAS 24 akcentovat materiální rovinu vztahu AVANT IS s Fondem oproti rovině formálně-právní. Ačkoliv je tedy AVANT IS jediným členem statutárního orgánu Fondu, má tento vztah především regulatorní podstatu, tj. nejedná se fakticky o vztah spřízněnosti.

Kapitálově spřízněné strany

Mgr. Robert Sedláček

Dat. nar.: 18. 7. 1978
Bytem: Merhautova 930/11, 613 00 Brno

Ing. Martin Pěňčík

Dat. nar.: 8. 4. 1979
Bytem: Teyschlova 1124/29, 635 00 Brno

Jinak spřízněné strany

Obchodní firma: SPILBERK SPV Pekařská s.r.o. Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno IČO: 06521681 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby	Obchodní firma: SPILBERK SPV beta s.r.o. Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno IČO: 01890409 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby
Obchodní firma: SPILBERK DEVELOPMENT s.r.o. Sídlo: Trnitá 500/9 602 00 Brno IČO: 01889818 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby	Obchodní firma: Rezidence pod Platany s.r.o. Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno IČO: 08598053 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby
Obchodní firma: SPILBERK SPV lambda s.r.o. Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno IČO: 09369988 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby	Obchodní firma: SPILBERK SPV kappa s.r.o. Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno IČO: 08369275 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby
Obchodní firma: SPILBERK ENERGY s.r.o. Sídlo: Přízova 433/12a, 602 00 Brno - Trnitá IČO: 08368759 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby	Obchodní firma: SPILBERK SPV mí s.r.o. Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno IČO: 09369899 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby

Obchodní firma: SPILBERK SPV ný s.r.o. Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno IČO: 09370081 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby	Obchodní firma: SPILBERK RETAIL s.r.o. Sídlo: Přízova 433/12a, 602 00 Brno - Trnitá IČO: 09370030 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby
Obchodní firma: SPILBERK SPV kší s.r.o. Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno IČO: 09369929 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby	Obchodní firma: SPILBERK Finco s.r.o. Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno IČO: 140 92 395 Způsob ovládaní: 100% přímý podíl ovládané osoby
Obchodní firma: SPILBERK SPV gama s.r.o. Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno IČO: 05806879 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby	Obchodní firma: ŠN3 s.r.o. Sídlo: Cejl 926/30, 602 00 Brno IČO: 282 77 732 Způsob ovládaní: 50 % přímý podíl ovládané osoby
Obchodní firma: SPILBERK B47 s.r.o. Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno IČO: 139 70 801 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby	Obchodní firma: SPILBERK SPV pí s.r.o. Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno IČO: 177 53 015 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby
Obchodní firma: SPILBERK SPV ró s.r.o. Sídlo: Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno IČO: 177 53 007 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby	Obchodní firma: SPILBERK SPV NBP s.r.o. Sídlo: Přízova 433/12a, 602 00 Brno - Trnitá IČO: 217 06 336 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby
Obchodní firma: SPILBERK SPV V24 s.r.o. Sídlo: Přízova 433/12a, 602 00 Brno - Trnitá IČO: 217 06 417 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby	Obchodní firma: SPILBERK SPV B45 s.r.o. Sídlo: Přízova 433/12a, 602 00 Brno - Trnitá IČO: 217 06 255 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby
Obchodní firma: SPILBERK SPV C79 s.r.o. Sídlo: Přízova 433/12a, 602 00 Brno - Trnitá IČO: 217 06 612 Způsob ovládaní: 100 % přímý podíl ovládané osoby	

Transakce se spřízněnými stranami v uplynulém pololetí

V uplynulém pololetí došlo k následujícím transakcím se spřízněnými stranami ve smyslu ust. § 119 odst. 2 písm. b) ZPKT.

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
SPILBERK SPV mí s.r.o.	Dodatek č. 1 smlouvy o úvěru ze dne 9.12.2021	18.1.2024	Úvěr	Úrok
SPILBERK SPV ný s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 2404031461	3.4.2024	Úvěr	Úrok
SPILBERK SPV ný s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru č. 2404031461	4.4.2024	Úvěr	Úrok

Transakce se spřízněnými stranami v odpovídajícím období předchozího roku

V prvním pololetí roku 2024 nedošlo k žádným transakcím se spřízněnými stranami ve smyslu ust. § 119 odst. 2 písm. b) ZPKT.

4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 06.2024

SPIILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (ROZVAHA) - NEAUDITOVANÉ
k 30. červnu 2024
(v tisících Kč)

AKTIVA	Pozn.	30/06/2024	31/12/2023
AKTIVA - neinvestiční			
Peníze	8.7	100	100
Krátkodobá neinvestiční aktiva celkem		100	100
Aktiva přiřaditelná k zakladatelským akciím celkem		100	100
Dlouhodobá aktiva			
Finanční investice	8.1	1 036 758	1 036 758
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	8.2	117 618	109 866
Právo k užívání aktiva (pořízení)	8.3	4 349	0
Dlouhodobá aktiva celkem		1 158 725	1 146 624
Krátkodobá aktiva			
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	8.2	79 199	50 356
Zásoby	8.4	637 222	515 466
Obchodní a jiné pohledávky	8.5	7 536	3 888
Daňové pohledávky	8.6	592	0
Peníze	8.7	12 257	6 987
Krátkodobá aktiva celkem		736 805	576 697
AKTIVA přiřaditelná investičním akciím celkem		1 895 530	1 723 321
AKTIVA celkem		1 895 630	1 723 421

VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY	Pozn.	30/06/2024	31/12/2023
Vlastní kapitál - neinvestiční			
Vložený kapitál	8.8	100	100
Vlastní kapitál – neinvestiční celkem		100	100
Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné k zakladatelským akciím celkem		100	100
Dlouhodobé závazky			
Přijaté úvěry a zápůjčky	8.9	313 770	274 975
Odložený daňový závazek	9.10	1 762	1 283
Obchodní a jiné závazky	8.10	208 364	205 174
Dlouhodobé závazky celkem		523 896	481 432
Krátkodobé závazky			
Přijaté úvěry a zápůjčky	8.9	123 098	55 318
Obchodní a jiné závazky	8.10	150 132	86 698
Daňové závazky		0	348
Závazky za akcionáři	8.11	8 906	5 417
Krátkodobé závazky celkem		282 135	147 781
Závazky celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)		806 031	629 213
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	8.12	1 089 499	1 094 108
Celkové závazky a čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup		1 895 530	1 723 321
Vlastní kapitál a závazky celkem		1 895 630	1 723 421

Výpočet fondového kapitálu z investiční činnosti dle ZISIF (Vliv korekce při ocenění dle § 196 odst. 1 ZISIF) - NEAUDITOVANÉ
k 30. červnu 2024
(v tis. Kč)

	Pozn.	30/06/2024	31/12/2023
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup		1 089 499	1 094 108
Přecenění zásob na reálnou hodnotu		213 561	213 561
Výpůjční náklady		-41 531	-31 938
Odložená daň		-8 842	-9 322
Snížení hodnoty zásob		6 441	6 441
Fondový kapitál z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF		1 259 128	1 272 850

SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU - NEAUDITOVANÝ
za období končící 30. června 2024
(v tisících Kč)

	Pozn.	1-6/2024	1-6/2023
Zisk/ztráta z prodeje zásob	9.1	-	-2 716
Zisk/ztráta z finančních aktiv v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	9.2	-2 957	-68
Tržby z poskytovaných služeb	9.3	12 472	93
Správní a všeobecné náklady	9.4	-6 223	-4 647
Ostatní provozní náklady	9.5	-8 541	-89
Ostatní provozní výnosy	9.5	5 109	243
Čistý úrokový zisk/ztráta	9.6	-8 838	-3 236
Ostatní finanční náklady	9.7	-10	-25
Ostatní finanční výnosy	9.7	36	-
Osobní náklady na zaměstnance	9.8	-32	-32
Odpis pohledávek	9.9	-	-67
Zisk před zdaněním		-8 984	-10 544
Daň ze zisku	9.10	-480	43
Zisk/Ztráta po zdanění		-9 464	-10 501
Ztráta/Zisk na držitele dosud nevydaných investičních akcií	9.11	-23	94
Zisk/Ztráta z pokračující činnosti po zdanění		-9 487	-10 407
Ostatní úplný výsledek			-
Celkový úplný výsledek za rok		-9 487	-10 407
Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění		-9 487	-10 407
Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění		-	-

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

SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ - NEAUDITOVANÉ
za období končící 30. června 2024
(v tisících Kč)

	Poznámka	1-6/2024	1-6/2023
Peněžní tok z provozních činností			
Zisk za období		-	-
Úpravy o:			
Změny hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		-9 487	-10 407
Daňový náklad		480	-43
Úrokové výnosy		-7 936	-8 255
Úrokové náklady		16 774	11 490
Ostatní nepeněžní transakce		23	-27
Zisk/ztráta z finančních aktiv v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty		2 957	68
		2 811	-7 174
Změna stavu obchodních a jiných pohledávek		-9 119	-2 627
Změna stavu zásob		-121 276	-10 142
Změna stavu obchodních a jiných závazků		67 211	25 293
		-60 373	10 604
Zaplacené daně ze zisku		-1 125	-3 798
Čisté peníze z provozních činností		-61 498	6 806
Peněžní tok z investičních činností			
Pořízení práva k užívání aktiva		-4 349	-
Příjmy z dividend		-	-
Změna stavu poskytnutých úvěrů a půjček		-10 976	-2 750
Přijaté úroky		-	-
Čisté peníze použité v investičních činnostech		-15 325	-2 750
Peněžní tok z financování (neprovozní cash flow)			
Emise a úpisy investičních akcií		8 367	-7 339
Změna stavu přijatých úvěrů a výpůjček		87 682	-415
Zaplacené úroky		-13 956	-7 300
Čisté peníze použité ve financování		82 093	-15 054
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů		5 270	-10 998
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období		7 087	21 710
Změny peněžních toků vlivem fúze		-	-
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období		12 357	10 712

SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESETIČNÍCH AKCIÍ S PRÁVEM NA
ODKUP - NEAUDITOVANÉ
za období končící 30. června 2024
(v tisících Kč)

	Pozn.	1-6/2024	1-6/2023
Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 1. lednu		1 094 108	820 653
Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 1. lednu		1 094 108	820 653
Příjem z vydaných investičních akcií	8.13	8 970	-
Splacení investičních akcií	8.13	-4 092	-
Změna čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi		4 878	-
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup po zdanění		-9 487	-10 407
Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 30. červnu		1 089 499	810 246

SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU (neinvestičního) - NEAUDITOVANÉ
za období končící 30. června 2024
(v tisících Kč)

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

V tis. Kč	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál
Zůstatek k 1.1.2024	100	-	100
Změny v roce 2024			
Rozdělení zisku 2023	-	-	-
Úplný výsledek hospodaření	-	-	-
Zůstatek k 30. červnu 2024	100	-	100

KOMENTÁŘ K ÚČETNÍM VÝKAZŮM - NEAUDITOVANÉ

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

Vznik a charakteristika fondu

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

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

Obchodní firma:	SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo společnosti:	Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno
Den zápisu do obchodní rejstříku:	26. června 2016
IČO:	051 94 148
DIČ:	CZ05194148
Právní forma:	Akciová společnost
Zapsána do obchodního rejstříku:	vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl B vložka 8491
Předmět podnikání:	činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
Vykazovací období:	1. 1. 2024 – 30. 06. 2024

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

Orgány společnosti k datu 30. 06. 2024:

Statutární orgán – představenstvo:

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

při výkonu funkce zastupuje:
JUDr. Petr Krátký

Způsob jednání:

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

Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady	Mgr. Robert Sedláček den vzniku členství 1. ledna 2021
Člen dozorčí rady	Ing. Martin Pěnčík den vzniku členství 1. ledna 2021
Člen dozorčí rady	Ing. Rostislav Rojčík den vzniku členství 24. ledna 2024
Člen dozorčí rady	Mgr. Aleš Kamrád den vzniku členství 24. ledna 2024

Změny v obchodním rejstříku

Zápis člena dozorčí rady Ing. Rostislav Rojčík dne 24. 01. 2024

Zápis člena dozorčí rady Mgr. Aleš Kamrád dne 16. 03. 2024

Vlastníci Fondu k 30. 06. 2024:

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

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

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

V rozhodném období obhospodařovala fond tato investiční společnost:

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

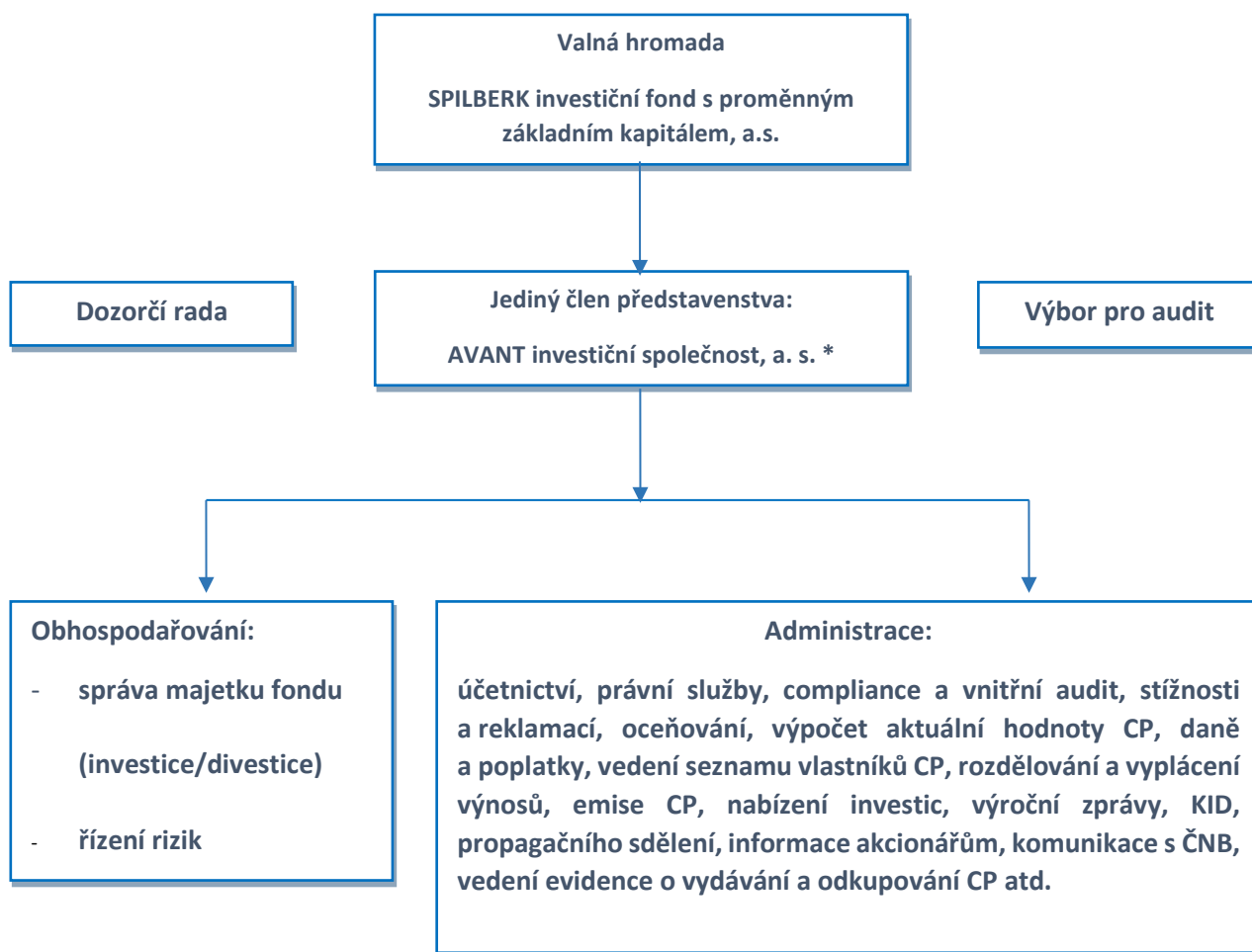
Údaje o společnosti, která je depozitářem fondu

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 MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato mezitímní účetní závěrka je nekonsolidovanou účetní závěrkou za období začínající 1. ledna 2024 a končící 30. června 2024.

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

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

Mezitímní účetní závěrka je v souladu se všemi požadavky IFRS schválenými EU a poskytuje věrný a poptivý obraz finanční pozice Fondu k 30. červnu 2024, výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za

období končící 30. června 2024. Prezentované částky v mezitímní účetní závěrce jsou zaokrouhleny na tisíce Kč.

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena na základě předpokladu časově neomezeného trvání podniku. Ke dni schválení neexistují žádné náznaky, že fond nebude moci v dohledné budoucnosti pokračovat ve své činnosti. Toto přesvědčení statutárního orgánu se opírá o širokou škálu informací, které se týkají stávajících i budoucích podmínek včetně prognóz souvisejících se ziskovostí, s peněžními toky a kapitálovými zdroji.

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

2.1. PROHLÁŠENÍ O SHODĚ S ÚČETNÍMI PRAVIDLY

Mezitímní účetní závěrka Fondu byla sestavena v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC), (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU).

2.1. Dopad novel a interpretací IFRS na účetní závěrku Fondu

2.1.1. Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla Fondem použita

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

- Novelizace IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost (vydaná v srpnu 2023 s účinností pro roční účetní závěrky začínající 01. 01. 2025 nebo později), která upřesní vymezení směnitelné a nesměnitelné měny a současně poskytne pravidla, jak stanovit směnný kurz v situaci, kdy měna není směnitelná (např. k rozvahovému dni). Úprava pravidla bude rozšíření o dodatečné zveřejnění pro situace, kdy měnový kurz není směnitelný. Novelizace rozšíří úpravu o aplikační příručku a ilustrativní příklad. Podfond neočekává zásadní dopad této novelizace do mezitímní účetní závěrky v současnosti, neboť cizoměnové transakce jsou realizovány v měnách, které jsou všeobecně směnitelné.
- Nový standard IFRS 18 Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce (vydaný v dubnu 2024 s účinností pro roční účetní závěrky začínající 01. 01. 2027 nebo později), který nahradí dosavadní IAS 1 a poskytne nová pravidla a požadavky týkající se zejména prezentace finanční výkonnosti, tj. strukturování výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku, agregace a disagregace informací zveřejňovaných v příloze a alternativních výkonnostních ukazatelů, které jsou často využívány a v IFRS nejsou přímo definovány (např. hodnota čistých aktiv na investiční akcie). Podfond bude analyzovat nová pravidla a lze očekávat určitý dopad do účetní závěrky, který aktuálně nelze ještě blíže specifikovat.
- Nový standard IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování (vydaný v květnu 2024 s účinností pro roční účetní závěrky začínající 01. 01. 2027 nebo později), který nově specifikuje (snížené) požadavky na zveřejňování, které může účetní jednotka – dceřiná společnost, která vstupuje do konsolidované účetní závěrky sestavené dle účetních standardů IFRS – použít při sestavení své vlastní účetní závěrky dle IFRS. Standard není relevantní pro Podfond, protože dceřinné společnosti nekonsoliduje a není tedy očekáván žádný dopad v souvislosti s nabytím jeho účinnosti.
- Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejnění nazvaná Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů (vydaná v květnu 2024 s účinností pro roční účetní závěrky začínající 01. 01. 2026 nebo později) v návaznosti na post-implemenční revizi existujících pravidel a přináší několik změn odúčtování finančních závazků, klasifikace finančních aktiv a požadavků na zveřejnění. Podfond bude analyzovat nová pravidla, avšak dle prvotní revize neočekává zásadní dopad do mezitímní účetní závěrky, neboť se jí dotčené oblasti upravené novelizací netýkají.

- Novelizace zahrnuté do Výročního zlepšení IFRS, část 11 (vydané v červenci 2024 s účinností pro roční účetní závěrky začínající 01. 01. 2026 nebo později), které se dotýkají IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7. Novelizace nepřináší zásadní změny v účetních pravidlech, ale zaměřují se zejména na odstranění vnitřních konfliktů v textaci pravidel a vzájemné provázanosti. Podfond neočekává zásadní dopad na mezitímní účetní závěrku.

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

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

- IFRS 14 Časové rozlišení při cenové regulaci (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard;
- Novelizace IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost (vydána v srpnu 2023 s účinností od 1. 1. 2025);
- IFRS 18 Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce (vydán v dubnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027);
- IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování (vydán v květnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027);
- Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejnění nazvaná Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů (vydána v květnu 2024 s účinností od 1. 1. 2026);
- Výročního zlepšení IFRS, část 11 (vydáno v červenci 2024 s účinností od 1. 1. 2026).

3. FUNKČNÍ A PREZENTAČNÍ MĚNA

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

4. SEZÓNNOST

Podnikatelské aktivity Fondu nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

5. POUŽÍVANÉ ÚČETNÍ METODY

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

5.1. FINANČNÍ NÁSTROJE

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

tis. Kč	Ostatní aktiva	Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
K 30. 06. 2024				
Investice do majetkových účastí	-	1 036 758	-	1 036 758
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	-	7 536	-	7 536
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	-	196 817	-	196 817
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	12 257	-	12 257
Přijaté půjčky a úvěry	-	436 868	-	436 868
Emitované dluhopisy	-	-	-	-
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	-	358 495	-	358 495

tis. Kč	Ostatní aktiva	Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
K 31. 12. 2023				
Investice do majetkových účastí	-	1 036 758	-	1 036 758
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	-	3 888	-	3 888
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	-	160 222	-	160 222
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	6 987	-	6 987
Přijaté půjčky a úvěry	-	330 293	-	330 293
Emitované dluhopisy	-	-	-	-
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	-	291 872	-	291 872

6. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH

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

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

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

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

6.1. FOND JAKO INVESTIČNÍ JEDNOTKA

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

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

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

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

Exit strategie

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

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

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

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

Výstupní strategie pro nemovitostní aktiva

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

Výstupní strategie pro obchodní podíly

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

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

6.2. STRUKTURA ÚČETNÍCH VÝKAZŮ

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

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

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

6.3. KLASIFIKACE EMITOVANÝCH INVESTIČNÍCH AKCIÍ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

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

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

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

7. VYKAZOVÁNÍ PODLE SEGMENTŮ

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

Definice provozních segmentů:

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

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

Informace o segmentech je možné analyzovat takto:

30. června 2024	Bytové a nebytové domy	Finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	Ostatní	Celkem
Zisk/ztráta z prodeje zásob	-	-	-	-
Zisk/ztráta z finančních aktiv v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	-	-	-2 957	-2 957
Tržby z poskytovaných služeb	12 472	-	-	12 472
Správní a všeobecné náklady	-2 899	-	-3 324	-6 223
Ostatní provozní náklady	-3 298	-	-5 243	-8 541
Ostatní provozní výnosy	5 109	-	-	5 109
Čistý úrokový zisk/ztráta	-	9 591	-18 429	-8 838
Ostatní finanční náklady	-	-10	-	-10
Ostatní finanční výnosy	-	-	36	36
Osobní náklady na zaměstnance	-	-	-32	-32
Odpis pohledávek	-	-	-	-
Zisk před zdaněním	11 384	9 617	-29 985	-8 984
Daň ze zisku	-480	-	-	-480
Zisk/Ztráta po zdanění	-480	-	-	-9 464
Ztráta/Zisk na držitele dosud nevydaných investičních akcií	10 904	9 617	-29 985	-23
Zisk/Ztráta z pokračující činnosti po zdanění	-	-	-23	-9 487
Ostatní úplný výsledek	-	-	-	-
Celkový úplný výsledek za rok	10 904	9 617	-30 008	- 9487
Aktiva	637 222	1 233 575	25 082	1 895 879
Závazky	436 868	-	369 512	806 380

8. KOMENTÁŘE K VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI

8.1. FINANČNÍ INVESTICE

Fond klasifikuje své investice do obchodních společností jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty. Po prvotním zaúčtování jsou finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty oceněna reálnou hodnotou. Zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty a přijaté dividendy jsou vykazovány ve výkazu úplného výsledku hospodaření v řádce „Zisk/ztráta z finančních aktiv v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty“ v období, ve kterém vzniknou. Finanční investice jsou v souladu se statutem Fondu přeceňovány na reálnou hodnotu ke konci kalendářního roku, tj. poslední ocenění na reálnou hodnotu bylo stanoveno k datu řádné účetní závěrky, tj. 31. 12. 2023.

Společnost	IČO	Země působení	Podíl	Investice v tis. Kč		
				30.6.2024	Pořizovací hodnota	Reálná hodnota
SPILBERK DEVELOPMENT s.r.o.	018 89 818	ČR	100 %	4 310	18 351	14 041
SPILBERK SPV beta s.r.o.	018 90 409	ČR	100 %	2 555	45 123	42 568
SPILBERK SPV gama s.r.o.	058 06 879	ČR	100 %	23 402	110 687	87 285
SPILBERK SPV Pekařská s.r.o.	065 21 681	ČR	100 %	10	0	-10
SPILBERK SPV delta s.r.o.	073 60 321	ČR	100 %	33 755	256 344	222 589
SPILBERK SPV ióta s.r.o.	083 68 759	ČR	100 %	10	431 602	431 592
SPILBERK SPV kappa s.r.o.	083 69 275	ČR	100 %	10	13 571	13 561
SPILBERK SPV ksi s.r.o.	093 69 929	ČR	100 %	10	0	-10
SPILBERK SPV lambda s.r.o.	093 69 988	ČR	100 %	10	2	-8
SPILBERK SPV mí s.r.o.	093 69 899	ČR	100 %	10	0	-10
SPILBERK SPV ný s.r.o.	093 70 081	ČR	100 %	10	2	-8
SPILBERK SPV omikron s.r.o.	093 70 030	ČR	100 %	10	2	-8
Rezidence pod Platany s.r.o.	085 98 053	ČR	100 %	49 828	92 793	42 965
SPILBERK Finco s.r.o.	140 92 395	ČR	100 %	500	311	-189
SPILBERK B47 s.r.o.	139 70 801	ČR	100 %	63 795	66 724	2 929
ŠN3 s.r.o.	282 77 732	ČR	50 %	100	1 234	1 134
SPILBERK SPV ró s.r.o.	177 53 007	ČR	100 %	10	6	-4
SPILBERK SPV pí s.r.o.	177 53 015	ČR	100 %	10	6	-4
CELKEM				178 345	1 036 758	858 413

Společnost	IČO	Země působení	Podíl	Investice v tis. Kč		
				Požizovací hodnota	Reálná hodnota	Přecenění
SPILBERK DEVELOPMENT s.r.o.	018 89 818	ČR	100 %	4 310	18 351	14 041
SPILBERK SPV beta s.r.o.	018 90 409	ČR	100 %	2 555	45 123	42 568
SPILBERK SPV gama s.r.o.	058 06 879	ČR	100 %	23 402	110 687	87 285
SPILBERK SPV Pekařská s.r.o.	065 21 681	ČR	100 %	10	0	-10
SPILBERK SPV delta s.r.o.	073 60 321	ČR	100 %	33 755	256 344	222 589
SPILBERK SPV ióta s.r.o.	083 68 759	ČR	100 %	10	431 602	431 592
SPILBERK SPV kappa s.r.o.	083 69 275	ČR	100 %	10	13 571	13 561
SPILBERK SPV ksi s.r.o.	093 69 929	ČR	100 %	10	0	-10
SPILBERK SPV lambda s.r.o.	093 69 988	ČR	100 %	10	2	-8
SPILBERK SPV mí s.r.o.	093 69 899	ČR	100 %	10	0	-10
SPILBERK SPV ný s.r.o.	093 70 081	ČR	100 %	10	2	-8
SPILBERK SPV omikron s.r.o.	093 70 030	ČR	100 %	10	2	-8
Rezidence pod Platany s.r.o.	085 98 053	ČR	100 %	49 828	92 793	42 965
SPILBERK Finco s.r.o.	140 92 395	ČR	100 %	500	311	-189
SPILBERK B47 s.r.o.	139 70 801	ČR	100 %	63 795	66 724	2 929
ŠN3 s.r.o.	282 77 732	ČR	50 %	100	1 234	1 134
SPILBERK SPV ró s.r.o.	177 53 007	ČR	100 %	10	6	-4
SPILBERK SPV pí s.r.o.	177 53 015	ČR	100 %	10	6	-4
CELKEM				178 345	1 036 758	858 413

V minulosti a v minulém období byla uzavřena smlouva s Raiffeisen – Leasing, s. r. o. (dále jen RL) na financování projektu Bratislavská 43/45 v majetku společnosti SPILBERK SPV Delta s. r. o. a SPILBERK SPV gama 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. 2023	Přirůstky – peněžní	Přirůstky – nepeněžní	Předpisy dividend	Změna reálné hodnoty	Úbytky – peněžní	Úbytky – nepeněžní	Reálná hodnota k 30. 06. 2024
SPILBERK DEVELOPMENT s.r.o.	18 351	-	-	-	-	-	-	18 351
SPILBERK SPV beta s.r.o.	45 123	-	-	-	-	-	-	45 123
SPILBERK SPV gama s.r.o.	110 687	-	-	-	-	-	-	110 687
SPILBERK SPV Pekařská s.r.o.	0	-	-	-	-	-	-	0
SPILBERK SPV delta s.r.o.	256 344	-	-	-	-	-	-	256 344
SPILBERK SPV ióta s.r.o.	431 602	-	-	-	-	-	-	431 602
SPILBERK SPV kappa s.r.o.	13 571	-	-	-	-	-	-	13 571
SPILBERK SPV ksi s.r.o.	0	-	-	-	-	-	-	0
SPILBERK SPV lambda s.r.o.	2	-	-	-	-	-	-	2
SPILBERK SPV mi s.r.o.	0	-	-	-	-	-	-	0
SPILBERK SPV ny s.r.o.	2	-	-	-	-	-	-	2
SPILBERK SPV omikron s.r.o.	2	-	-	-	-	-	-	2
Rezidence pod Platany s.r.o.	92 793	-	-	-	-	-	-	92 793
SPILBERK Finco s.r.o.	311	-	-	-	-	-	-	311
SPILBERK B47 s.r.o.	66 724	-	-	-	-	-	-	66 724
ŠN3 s.r.o.	1 234	-	-	-	-	-	-	1 234
SPILBERK SPV ro s.r.o.	6	-	-	-	-	-	-	6
SPILBERK SPV pi s.r.o.	6	-	-	-	-	-	-	6
CELKEM	1 036 758	-	-	-	-	-	-	1 036 758

8.2. POSKYTNUTÉ ÚVĚRY A ZÁPŮJČKY

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

Ve sledovaném období byl načerpán úvěr 13 050 tis. CZK do SPILBERK SPV kappa s.r.o., 1 000 tis. CZK do SPILBERK SPV beta s.r.o., 1 000 tis. CZK do SPILBERK SPV ióta s.r.o. 500 tis. CZK do ŠN3 s.r.o., 4 000 tis. CZK do SPILBERK SPV omikron s.r.o., 4000 tis. CZK do SPILBERK SPV ny s.r.o. a 5 000 tis. Kč do FINDIGO služby s.r.o., které není spřízněnou stranou Fondu.

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

Dlouhodobé

v tis. Kč	30. 06. 2024	31. 12. 2023
Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám	117 618	109 866
Celkem	117 618	109 866
Změna reálné hodnoty	-	-
Celkem	117 618	109 866

Krátkodobé

v tis. Kč	30. 06. 2024	31. 12. 2023
Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám	74 555	50 860
Úvěry a půjčky poskytnuté mimo spřízněné strany	5 148	0
Celkem	79 703	50 860
Změna reálné hodnoty	-504	-504
Celkem	79 199	50 356

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

v tis. Kč	Reálná hodnota k 1. 1. 2024	Změna reálné hodnoty	Čerpání – peněžní	Čerpání – nepeněžní	Naběhlý úrok	Splátky – peněžní	Splátky – nepeněžní	Reálná hodnota k 30. 06. 2024
Rezidence pod Platany s.r.o.	431	-	-	-	10	-	-	441
SPILBERK SPV kappa s.r.o.	12 427	-	13 050	-	507	-	-	25 984
SPILBERK SPV beta s.r.o.	6 308	-	1 000	-	281	-	-	7 589
SPILBERK SPV ióta s.r.o.	96 850	-	1 000	-	5 118	-	-	102 968
SPILBERK SPV mí s.r.o.	25 851	-504	-	-	988	-	-	26 336
ŠN3 s.r.o.	18 858	-	500	-	869	-	-	20 227
SPILBERK SPV omikron s.r.o.	0	-	4 000	-	62	-	-	4 062
SPILBERK SPV ný s.r.o.	0	-	4 000	-	62	-	-	4 062
FINDIGO služby s.r.o.	0	-	5 000	-	148	-	-	5 148
CELKEM	160 726	-504	28 550	-	8 045	-	-	196 817

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

Ve sledovaném období Fond vykazuje právo k užívání aktiva ve výši 4 349 tis. Kč, které představuje mimořádnou leasingovou platbu vyplývající ze smlouvy o leasingu se společností SPILBERK SPV gama, s. r. o. Smlouva splňuje podmínky pro vykazování leasingu v souladu se standardem IFRS 16 a mimořádné

leasingové platby byly uskutečněny ještě před zahájením leasingu a z toho důvodu jej fond vykazuje jako pořízení práva k užívání aktiva.

8.4. ZÁSoby

Fond investuje do nemovitostních projektů s následným rozprodejem na koncové zákazníky. Tato investice se v momentu pořízení oceňuje na úrovni svých pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění se zahrnují i vedlejší náklady spojené s jejím pořízením a výpůjční náklady vynaložené na výstavbu nemovitostí.

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

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

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

v tis. Kč	30. 06. 2024	31. 12. 2023
Pořizovací cena včetně vedlejších pořizovacích nákladů	643 663	521 907
Snížení hodnoty zásob	-6 441	-6 441
Zásoby celkem	637 222	515 466

sledovaném období fond realizoval nákup nebytových jednotek domu Husovická 17 v Brně.

8.5. OBCHODNÍ A JINÉ POHLEDÁVKY

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

Společnost eviduje pohledávky v celkové hodnotě 7 536 tis. Kč. Pohledávky po splatnosti jsou oceněny na reálnou hodnotu.

Krátkodobé

v tis. Kč	30. 06. 2024	31. 12. 2023
Pohledávky z nájmu	57	6
Ostatní pohledávky	305	556
Poskytnuté provozní zálohy	7 137	3 326
Náklady příštích období	37	0
Celkem	7 536	3 888
Změna reálné hodnoty pohledávek	0	0
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky celkem	7 536	3 888

8.6. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY/ZÁVAZKY

K 30. 6. 2024 Fond vykazuje závazek za Finančním úřadem z titulu Daně z přidané hodnoty v celkové výši 1 521 tis. Kč, který je ponížen o zaplacené zálohy na DPPO ve výši 2 113 tis. Kč.

8.7. PENÍZE

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

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

8.8. VLASTNÍ KAPITÁL

K 30.6. 2024 vykazuje fond plně splacený zapisovaný základní kapitál ve výši 100 tis. Kč (2023: 100 tis. Kč), který je rozvržen na 100 000 kusů zakladatelských kusových akcií. Tyto zakladatelské akcie nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu ani na jiném veřejném trhu. Akcie byly plně splaceny.

8.9. PŘIJATÉ ÚVĚRY A ZÁPŮJČKY

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

Dlouhodobé a krátkodobé

v tis. Kč	30. 06. 2024	31. 12. 2023
Úvěry a půjčky přijaté od třetích stran	405 257	313 255
Úvěry a půjčky přijaté od spřízněných stran	31 611	17 038
Celkem	436 868	330 293
z toho krátkodobé	123 098	55 318
z toho dlouhodobé	313 770	274 975

K 30. 6. 2024 eviduje Fond následující bankovní úvěry:

- bankovní úvěr přijatý od Raiffeisen – Leasing, s.r.o. ve výši **2 711** tis. EUR (úvěrový rámec 3 700 tis. EUR) za účelem financování části kupní ceny jednotek v Praze Nuslích a financování části stavebních nákladů souvisejících s rekonstrukcí. Konečná splatnost je sjednána k 30.6. 2030. Úvěr je úročen součtem sazby 1M PRIBOR + 2,685 % p. a. Úrok je kapitalizován do jistiny.
- bankovní úvěr přijatý od Raiffeisen – Leasing, s.r.o. ve výši **59 000** tis. Kč za účelem financování Projektu Rezidence pod Platany. Úroky jsou splatné měsíčně a jistina je splatná k 31. 8. 2024. Úvěr je úročen součtem sazby 1M PRIBOR + 2,60 % p. a.
- bankovní úvěr přijatý od Raiffeisen – Leasing, s.r.o. ve výši **41 600** tis. Kč za účelem financování projektu SPV Gama/Bratislavská. Úroky jsou splatné měsíčně a jistina je splatná k 31. 1. 2025. Úvěr je úročen součtem sazby 1M PRIBOR + 2,50 % p. a.
- bankovní úvěr přijatý od Raiffeisen – Leasing, s.r.o. ve výši **71 100** tis. Kč za účelem Projektu Zábřovice/Cejl. Úroky jsou splatné měsíčně a jistina je splatná 31. 12. 2025. Úvěr je úročen součtem sazby 1M PRIBOR + 2,50 % p. a.
- bankovní úvěr přijatý od Raiffeisen – Leasing, s.r.o. ve výši **27 622** tis. Kč (úvěrový rámec 121 500 tis. Kč) za účelem Projektu Koliště. Konečná splatnost je sjednána k 31. 3. 2028. Úvěr je úročen součtem sazby 1M PRIBOR + 2,3 % p. a. Úrok je kapitalizován do jistiny.

K 30. 6. 2024 eviduje Fond následující nebankovní úvěry:

- úvěr přijatý od SPILBERK Finco s.r.o. ve výši **15 000** tis. Kč (úvěrový rámec 20 000 tis. Kč) přijatý za účelem financování investiční činnosti. Jistina je splatná 31. 12. 2025. Úvěr je úročen pevnou sazbou 9,00 % p. a.
- úvěr přijatý od RESIDENTO SICAV, a.s. ve výši **15 000** tis. Kč (úvěrový rámec 20 000 tis. Kč) přijatý za účelem financování projektu. Jistina je splatná 30. 09. 2026. Úvěr je úročen pevnou sazbou 12,00 % p. a
- úvěr přijatý od ZEMAGRO, spol s r.o. ve výši **5 000** tis. Kč (úvěrový rámec 5 000 tis. Kč) přijatý za účelem financování projektu. Jistina je splatná 30. 11. 2024. Úvěr je úročen pevnou sazbou 12,00 % p. a
- úvěr přijatý od Ing. Svatopluk Müller ve výši **5 000** tis. Kč (úvěrový rámec 5 000 tis. Kč) přijatý za účelem financování projektu. Jistina je splatná 30. 11. 2024. Úvěr je úročen pevnou sazbou 12,00 % p. a
- zápůjčky od drobných investorů ve výši 66 450 tis. Kč bez účelu. Jistiny jsou splatné do jednoho roku, průměrná úroková sazba činí 9 % p. a
- úvěr přijatý od SPILBERK SPV delta s.r.o.ve výši **1 244** tis. EUR (podřízen leasingové smlouvě ze dne 31. 3. 2021) přijatý za účelem financování leasingu SPV Delta. Jistina je splatná 30. 09. 2028. Úvěr je úročen součtem sazby první části 1M PRIBOR + 2,1 % p. a. a druhé části 3Yfix +2,1 % p. a. a splácí se měsíčně jistina společně s úrokem.

Bankovní úvěry a úvěry představují finanční závazky a jejich účetní hodnota prezentovaná k 30. 6. 2024 se významně neodchyluje od jejich reálné hodnoty.

v tis. Kč	Reálná hodnota k 1. 1. 2024	Změna reálné hodnoty	Čerpání peněžní	Čerpání nepeněžní	Naběhlý úrok a poplatky	Splátky peněžní	Splátky nepeněžní	Reálná hodnota k 30. 06. 2024
Raiffeisen - Leasing, s.r.o. PB4	42 704	106	-	-	1 810	-2 758	-	41 862
Raiffeisen - Leasing, s.r.o. Cejl	71 685	374	-	-	3 093	-3 618	-	71 534
Raiffeisen - Leasing, s.r.o. Platany	59 491	-	-	-	2 636	-2 700	-	59 427
Raiffeisen - Leasing, s.r.o. NBP	57 966	-113	-	9 822	2 092	-	-2 092	67 675
Raiffeisen - Leasing, s.r.o. Koliště	0	22	-	27 538	1 211	-	-1 211	27 560
SPILBERK SPV Delta s.r.o.	31 062	-	-	-	1 197	-1 125	-	31 134
Spilberk SPV Finco, s.r.o.	17 038	-	-	-	673	-	-	17 711
REZIDENTO SICAV, a.s.	40 085	-49	-	-	2 261	-	-	42 297
ZEMAGRO, spol. s r.o.	0	-	5 000	-	288	-300	-	4 988
Ing. Svatopluk Müller	0	-	5 000	-	286	-300	-	4 986
Zápůjčka – drobní věřitelé	10 262	-	58 403	-	1 182	-2 153	-	67 694
CELKEM	330 293	340	68 403	37 360	16 729	-12 954	-3 303	436 868

8.10. OBCHODNÍ A JINÉ ZÁVAZKY

Závazky z obchodních vztahů zahrnují běžné provozní závazky fondu.

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

v tis. Kč	30. 06. 2024	31. 12. 2023
Závazky z obchodních vztahů za třetími stranami	50 449	53 852
Ostatní závazky za třetími stranami	97 318	30 671
Závazek z leasingu	208 364	205 174
Dohadné položky pasivní	2 365	2 175
Celkem závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	358 496	291 872
z toho krátkodobé	150 132	86 698
z toho dlouhodobé	208 364	205 174

8.11. ZÁVAZKY ZA AKCIONÁŘI

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

K 30. 6. 2024 Fond eviduje úpisy investičních akcií ve výši 8 840 tis. Kč, všechny úpisy se vztahují k prioritním investičním akciím. Dále Fond eviduje k 30. 6. 2024 žádosti o odkup investičních akcií ve výši 4 255 tis. Kč.

K 30. 6. 2024 byl zaúčtován dohad na dosud nevydané investiční akcie ve výši 23 tis. Kč.

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

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

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

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

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

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

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

V celých jednotkách	30. 06. 2024	31.12.2023
Hodnota investiční akcie PIA	1,8519	1,7896
Hodnota investiční akcie VIA	232,4544	238,2625
Počet investičních akcií PIA na začátku období	115 239 041	124 341 851
Počet emitovaných investičních akcií PIA v období	5 018 136	1 306 648
Počet odkoupených investičních akcií PIA v období	2 269 688	10 409 458
Počet investičních akcií PIA na konci období	117 987 489	115 239 041
Počet investičních akcií VIA na začátku období	4 476 697	4 476 697
Počet emitovaných investičních akcií VIA v období	-	-
Počet odkoupených investičních akcií VIA v období	-	-
Počet investičních akcií VIA na konci období	4 476 697	4 476 697

9. KOMENTÁŘE K VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

9.1. ZISK/ZTRÁTA Z PRODEJE ZÁSOB

v tis. Kč	1-6/2024	1-6/2023
Tržby z prodeje nemovitostí	0	19 000
Náklady na prodané nemovitosti	0	-21 716
Celkem	0	-2 716

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

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

v tis. Kč	1-6/2024	1-6/2023
Zisk/ztráta z přecenění	-2 957	897
Zisk/ztráta z přecenění pohledávek	-	47
Zisk/ztráta z přecenění dluhopisů	-	-1 012
Celkem	-2 957	-68

Zisk/ztráta z přecenění představuje přecenění přijatých a poskytnutých úvěrů a zápůjček a dále kurzové rozdíly k bankovním zůstatkům a transferům finančních prostředků.

9.3. TRŽBY Z POSKYTOVANÝCH SLUŽEB

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

v tis. Kč	1-6/2024	1-6/2023
Tržby z poskytovaných služeb - nájemné	12 472	93
Celkem	12 472	93

9.4. SPRÁVNÍ A VŠEOBECNÉ NÁKLADY

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

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

v tis. Kč	1-6/2024	1-6/2023
Náklady na odměny statutárního auditu	80	75
z toho:		
- Náklady na povinný audit účetní závěrky	80	75
Právní a notářské služby	37	8
Odměna za výkon obhospodařování	2 358	2 130
Služby depozitáře	288	288
Provize za zprostředkování	719	260
Poradenství	266	241
Management projektů	2 469	1 360
Ostatní správní náklady	6	285
Celkem	6 223	4 647

Provize za zprostředkování představují provize za zprostředkování prodeje projektů.

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

9.5. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY A VÝNOSY

v tis. Kč	1-6/2024	1-6/2023
Ostatní provozní náklady	-8 541	-89
Ostatní provozní výnosy	5 109	243
Celkem	-3 432	154

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

9.6. ČISTÝ ÚROKOVÝ ZISK/ZTRÁTA

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

v tis. Kč	1-6/2024	1-6/2023
Úrokové náklady – nebankovní úvěry a zápůjčky	-16 059	-669
Úrokové náklady – bankovní úvěry	-715	-9 322
Úrokové náklady – dluhopisy	-	-1 500
Úrokový výnosy – úvěry a zápůjčky	7 936	8 255
Celkem	-8 838	-3 236

9.7. OSTATNÍ FINANČNÍ NÁKLADY A VÝNOSY

v tis. Kč	1-6/2024	1-6/2023
Ostatní finanční náklady	-10	-25
Ostatní finanční výnosy	36	-
Celkem	26	-25

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

9.8. OSOBNÍ NÁKLADY NA ZAMĚSTNANCE

Mzdy a odměny

v tis. Kč	1-6/2024	1-6/2023
Mzdové náklady	24	24
Sociální a zdravotní pojištění	8	8
Celkem	32	32

Mzdové náklady tvoří jednorázová odměna členům výboru pro audit.

9.9. ODPIS POHLEDÁVEK

Odpis pohledávek představuje odpis pohledávky z titulu promlčení ve výši 0 tis. Kč (2023: 67 tis. Kč).

9.10. DANĚ ZE ZISKU

Daň ze zisku vykázaná ve výsledku hospodaření

v tis. Kč	1-6/2024	1-6/2023
Splatná daň běžného roku zaúčtovaná do nákladů		-
Splatná daň minulého roku zaúčtovaná do nákladů		-
Odložená daň zaúčtovaná do nákladů v běžném roce	-480	43
Celkem	-480	43

Splatná daň

Splatná daň je v roce 2023 i 2024 kalkulována z daňového zisku fondu, který je zdaňován daňovou sazbou ve výši 5 % s ohledem na statut veřejně obchodované investiční společnosti.

v tis. Kč	1-6/2024	1-6/2023
Zisk před zdanění dle IFRS	-8 984	-10 543
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	-9 592	854
Zisk před zdaněním dle CAS	-18 576	-9 689
Úprava daňového základu – částky zvyšující VH	1 384	67
Úprava daňového základu – částky snižující VH	- 2 135	-
Daňový základ	-19 327	-9 622
Uplatněná daňová ztráta	-	-
Daňový základ po odečtu ztráty	-19 327	-9 622
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %	-	-
Daň z příjmů	-	-

Za sledované období Fond vykázal ztrátu.

Odložená daň

Odložená daň byla kalkulována z dočasných rozdílů k 30. 6. 2024 sazbou 5 % s ohledem na statut základního investičního fondu.

Níže uvedená tabulka uvádí kalkulaci odložené daně:

v tis. Kč	30. 06. 2024
Aktivace úroků do pořizovací hodnoty zásob	9 592
Snížení hodnoty zásob	-
Základ pro výpočet odložené daně	9 592
Odložená daňová pohledávka/závazek (-) za období 1-6/2024	-1 762
Odložená daňová pohledávka/závazky (-) vykázána v minulých letech	-1 282
Odložená daň do ostatního úplného výsledku	-480

9.11. ZTRÁTA/ZISK NA DRŽITELE DOSUD NEVYDANÝCH INVESTIČNÍCH AKCIÍ

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

v tis. Kč	1-6/2024	1-6/2023
Zrušení ztráty/zisku z minulého období		-
Zisk/ztráta aktuálního období	-23	94
Celkem	-23	94

10. OPRAVY CHYB MINULÝCH LET

Ve sledovaném období nebyly provedeny opravy chyb minulých let.

11. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

SPIILBERK SPV delta s.r.o.

Popis transakce (v tis. Kč)	Datum uzavření	Pohledávky	Závazky	Zisk vykázáný v ostatním úplném výsledku	Ztráta vykázáná v ostatním úplném výsledku
Smlouva o leasingu s opcí příjemce leasingu na koupi předmětu leasingu	01.10.2023	207 803	208 344	-	9 208
CELKEM		207 803	208 344	-	9 208

SPIILBERK SPV kappa s.r.o.

Popis transakce (v tis. Kč)	Datum uzavření	Pohledávky	Závazky	Zisk vykázáný v ostatním úplném výsledku	Ztráta vykázáná v ostatním úplném výsledku
Smlouva o úvěru s úvěrovým rámcem 33 000 tis. Kč	17.12.2020	25 984	-	507	-
CELKEM		25 984	-	507	-

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	-	8	325
Smlouva o zápůjčce ve výši 30 tis. Kč (původně uzavřeno na SPILBERK SPV théta, s. r. o.)	1. 4. 2020	35	-	1	36
Smlouva o zápůjčce ve výši 20 tis. Kč (původně uzavřeno na SPILBERK SPV théta, s. r. o.)	14. 7. 2020	24	-	1	25
Smlouva o zápůjčce ve výši 30 tis. Kč	14. 7. 2020	54	-	-	54
CELKEM		430	-	10	440

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	7 589	-	281	-
CELKEM		6 059	-	211	-

SPILBERK SPV ióta s.r.o.

Popis transakce (v tis. Kč)	Datum uzavření	Pohledávky	Závazky	Zisk vykázaný v ostatním úplném výsledku	Ztráta vykázaná v ostatním úplném výsledku
Smlouva o úvěru s úvěrovým rámcem 220 000 tis. Kč	23.6.2022	102 968	-	5 118	-
CELKEM		102 968	-	5 118	-

SPILBERK Finco s.r.o.

Popis transakce (v tis. Kč)	Datum uzavření	Pohledávky	Závazky	Zisk vykázaný v ostatním úplném výsledku	Ztráta vykázaná v ostatním úplném výsledku
Smlouva o úvěru s úvěrovým rámcem 20 000 tis. Kč	27.6.2022	-	17 711	-	673
CELKEM		-	17 711	-	673

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	26839	-	987	-
CELKEM		26 839	-	987	-

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	20 228	-	869	-
CELKEM		20 228	-	869	-

SPILBERK RETAIL (SPV omikron) 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 40 000 tis. Kč	3.4.2024	-	4 062	-	62
CELKEM		-	4 062	-	62

SPILBERK SPV ný 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	3.4.2024	-	4 101	-	101
CELKEM		-	4 101	-	101

Zápůjčky drobní

Popis transakce (v tis. Kč)	Datum uzavření	Pohledávky	Závazky	Zisk vykázaný v ostatním úplném výsledku	Ztráta vykázaná v ostatním úplném výsledku
Smlouva o zápůjčce	27.2.2024	-	13 900	-	-
CELKEM		-	13 900	-	-

12. ODMĚNY KLÍČOVÉHO VEDENÍ

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

Fond byl celé účetní období obhospodařován a administrován společností AVANT investiční společnost, a. s., kdy fondu byla vyúčtována odměna ve výši 2 358 tis. Kč.

13. Řízení rizik

Činnost fondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

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

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

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

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

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti jako obhospodařovatele fondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je statutem fondu přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotovuje analýzu ekonomické výhodnosti transakce. Investiční rozhodnutí přijímá Investiční společnost s předchozím stanoviskem investičního výboru. Investiční výbor se skládá ze tří členů, přičemž dva členy jsou voleny na společný návrh všech akcionářů vlastnících zakladatelské akcie Fondu a jeden člen na návrh předsedy představenstva Investiční společnosti. Obhospodařovatel vyhodnocuje rizika před a po uskutečnění transakce (ex-ante a ex-post), provádí stressové testování portfolia a sběr událostí operačního rizika. Rizika, jimž je jmění Fondu vystaveno z důvodu aktivit obhospodařovatele při realizaci investiční strategie a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve statutu fondu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik, v jejich řízení či v definici investičních limitů ve statutu Fondu.

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

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

13.1.Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

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

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	Československá obchodní banka, a. s.	2 917	0,2%
Běžné účty	kreditní	Raiffeisenbank a.s.	9 440	0,5%
Běžné účty		Celkem	12 357	0,7%
Obchodní podíly	tržní	SPILBERK DEVELOPMENT s.r.o.	18 351	1,0%
Obchodní podíly	tržní	SPILBERK SPV beta s.r.o.	45 123	2,4%
Obchodní podíly	tržní	SPILBERK SPV gama s.r.o.	110 687	5,8%
Obchodní podíly	tržní	SPILBERK SPV Pekařská s.r.o.	0	0,0%
Obchodní podíly	tržní	SPILBERK SPV delta s.r.o.	256 344	13,5%
Obchodní podíly	tržní	SPILBERK SPV ióta s.r.o.	431 602	22,8%
Obchodní podíly	tržní	SPILBERK SPV kappa s.r.o.	13 571	0,7%
Obchodní podíly	tržní	SPILBERK SPV ksi s.r.o.	0	0,0%
Obchodní podíly	tržní	SPILBERK SPV lambda s.r.o.	2	0,0%
Obchodní podíly	tržní	SPILBERK SPV mí s.r.o.	0	0,0%
Obchodní podíly	tržní	SPILBERK SPV ný s.r.o.	2	0,0%
Obchodní podíly	tržní	SPILBERK SPV omikron s.r.o.	2	0,0%
Obchodní podíly	tržní	Rezidence pod Platany s.r.o.	92 793	4,9%
Obchodní podíly	tržní	SPILBERK Finco s.r.o.	311	0,0%
Obchodní podíly	tržní	SPILBERK B47 s.r.o.	66 724	3,5%
Obchodní podíly	tržní	ŠN3 s.r.o.	1 234	0,1%
Obchodní podíly	tržní	SPILBERK SPV ró s.r.o.	6	0,0%
Obchodní podíly	tržní	SPILBERK SPV pí s.r.o.	6	0,0%
Obchodní podíly		Celkem	1 036 758	54,7%
Úvěry	kreditní, úrokové	FINDIGO služby s.r.o.	5 109	0,3%
Úvěry	kreditní, úrokové	Rezidence pod Platany s.r.o.	441	0,0%
Úvěry	kreditní, úrokové	SPILBERK SPV ný s.r.o.	4 101	0,2%

Úvěry	kreditní, úrokové	SPILBERK SPV omikron s.r.o.	4 062	0,2%
Úvěry	kreditní, úrokové	ŠN3 s.r.o.	20 228	1,1%
Úvěry	kreditní, úrokové	SPILBERK SPV beta s.r.o. Artesa	7 085	0,4%
Úvěry	kreditní, úrokové	SPILBERK SPV ióta s.r.o.	102 967	5,4%
Úvěry	kreditní, úrokové	SPILBERK SPV kappa s.r.o.	25 985	1,4%
Úvěry	kreditní, úrokové	SPILBERK SPV mí s.r.o.	26 839	1,4%
Úvěry		SPILBERK SPV kappa s.r.o.	196 817	10,4%
Zásoby (nemovitosti)	tržní	SPILBERK SPV mí s.r.o.	637 222	33,6%
Obchodní a jiné pohledávky	kreditní	ostatní	12 476	0,6%
Celkový součet			1 895 630	100,0%

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.

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

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

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

Analýza citlivosti

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	Vlastní kapitál/ČAI
riziko ceny obchodních podílů	1 036 758 * 15 %	155 514	0
riziko ceny nemovitostí	637 222 * 15 %	95 583	0
úrokové riziko úvěrů	196 817 * 1 %	1 968	0

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

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

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

hodnota * parametr = potenciální dopad tržního rizika

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

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

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

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

Riziko nedostatečné likvidity aktiv spočívajícího v tom, že není zaručeno včasné a přiměřené zpeněžení dostatečného množství aktiv určených k prodeji. V případě potřeby promptní přeměny aktiv v majetku fondu nebo Nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku fondu, do peněžních prostředků může být potom určitá transakce zatížena dodatečnými transakčními náklady nebo ji nelze provést v požadovaném termínu, případně pouze za cenu realizace ztráty z vynuceného prodeje majetku. Riziko je omezováno diverzifikací jednotlivých investic v rámci Statutem vymezeného způsobu investování a stanovením minimálního zůstatku peněžních prostředků v majetku fondu.

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

tis. Kč	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Přijaté úvěry a zápůjčky	7	123 098	249 438	64 332	436 868
Obchodní a jiné závazky	-	150 132	208 363	0	358 495
Celkem k 30. červnu		273 230	457 801	64 332	795 363

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

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

Riziko spojené s možností nižší likvidity Nemovitosti nabyté za účelem jejího dalšího prodeje. Do Fondu nebo Nemovitostních společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, mohou být za stanovených podmínek nabývány Nemovitosti za účelem dalšího prodeje nebo může dojít k situaci, že z důvodu zachování minimálního podílu likvidních aktiv v majetku Fondu bude muset být Nemovitost z majetku Fondu prodána. Nemovitosti jsou obecně méně likvidním druhem majetku. V konkrétním případě se může být obtížné realizovat prodej Nemovitosti v požadovaném časovém horizontu za přiměřenou cenu. Taková situace může vyústit v prodej za nižší cenu, než na kterou byla Nemovitost v majetku Fondu oceňována. To se projeví ve snížení hodnoty majetku Fondu.

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

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

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

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

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

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

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

Úvěrové riziko fondu plyne zejména:

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

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

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

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

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

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	196 817	0	12 357	12 476	221 650
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
Celkem k 30. červnu	196 817	0	12 357	12 476	221 650

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

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

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

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

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

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

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

Měnové spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond může držet investice i v jiných měnách, než je jeho referenční měna a jejich hodnota tedy může stoupat nebo klesat v důsledku změn měnových kurzů. Nepříznivé pohyby měnových kurzů mohou mít za následek ztrátu kapitálu.

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

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva Fondu k 30. 6. 2024 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	Celkem
Peníze	12 257	12 257
Finanční investice	1 036 758	1 036 758
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	196 817	196 817
Obchodní a jiné pohledávky	7 536	7 536
Celkem k 30. červnu	1 253 368	1 253 368

Následující tabulka zobrazuje finanční závazky fondu k 30. 6. 2024 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	Celkem
Přijaté úvěry a zápůjčky	436 868	436 868
Obchodní a jiné závazky	358 495	358 495
Celkem k 30. červnu	795 363	795 363

Expozice fondu na měnové riziko je nulová.

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

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

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

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

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

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

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

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

Rizika spojená s refinancováním úvěrů přijatých na účet fondu nebo Nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fond může utrpět ztráty v důsledku pochybení zaměstnance Investiční společnosti jako obhospodařovatele fondu či člena orgánů 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) průměrná výše fondového kapitálu tohoto fondu za posledních 6 měsíců nedosahuje částky odpovídající alespoň 1 250 000 EUR;

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

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

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

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

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

Fond není účastníkem soudních sporů.

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

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

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

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

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

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

13.2.29. Ostatní identifikovaná rizika:

Mezi další identifikovaná rizika patří:

- Riziko nestálé aktuální hodnoty Investičních akcií v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Fondu;
- Riziko odchylky aktuální hodnoty Investičních akcií od likvidační hodnoty otevřené pozice Investora na fondu v důsledku aplikace dodatečných srážek a poplatků při odkupu Investičních akcií;
- Riziko pozastavení odkupu Investičních akcií spočívající v tom, že Obhospodařovatel je za určitých podmínek oprávněn pozastavit odkupování Investičních akcií, což může způsobit změnu aktuální hodnoty Investičních akcií, za kterou budou žádosti o odkoupení vypořádány, a pozdější vypořádání odkupů;
- Riziko vztahující se k odpovědnost vůči třetím osobám, zejména povinnosti k náhradě škody způsobené případným porušení zákonné nebo smluvní povinnosti ze strany fondu. Toto riziko se může projevit negativně na hodnotě majetku Fondu tím, že náhrada škody bude plněna z majetku fondu, nebo tím, že povinná osoba povinnost k náhradě škody, která má být plněna ve prospěch fondu, nesplní;
- Rizika spojená s povinností prodat majetkovou hodnotu v fondu z důvodů nesplnění podmínek spojených s jejím držením plynoucí z právního předpisu nebo ze Statutu;
- Riziko spojené s tím, že statutární orgán může kdykoliv se souhlasem kontrolního orgánu rozhodnout o zrušení fondu a Investor nebude držet investici ve fondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu;
- Riziko spojené s tím, že následkem toho, že budou všechny Investiční akcie odkoupeny, nakoupeny nebo odprodány, Investor nebude držet investici ve fondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu. Statut tímto výslovně upozorňuje, že neexistuje a není poskytována žádná záruka fondu anebo Obhospodařovatele ohledně možnosti setrvání akcionáře ve fondu;
- Riziko zdanění plynoucí z toho, že Investor může být povinen zaplatit daně nebo jiné povinné platby či poplatky v souladu s právem a zvyklostmi České republiky nebo státu, jehož je daňovým rezidentem, nebo jiného v dané situaci relevantního státu, který sníží čistý výnos jeho investice;
- Riziko poplatků a srážek vyplývajících z toho, že případné poplatky a srážky uplatňované vůči Investorovi mohou ve svém důsledku snížit čistý výnos jeho investice;
- Riziko porušování smluvních povinností spočívající v tom, že v případě, že Investor poruší smluvně převzatou povinnost, může být vůči němu postupováno tak, že v důsledku toho dojde ke snížení čistého výnosu jeho investice nebo se takový postup projeví v jeho majetkové sféře. Například Investorovi, který nesdělil příslušné údaje ohledně své daňové rezidence, může být na protiplnění, které mu má být vyplaceno, aplikována zvláštní daňová sazba.
- Riziko týkající se udržitelnosti spočívající v události nebo situaci v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Tato rizika jsou Obhospodařovatelem zohledňována v souladu se zveřejněnou politikou začleňování rizik do procesů investičního rozhodování.

14. PODMÍNĚNÁ AKTIVA A PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

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

15. UDÁLOSTI PO ROZVAHOVÉM DNI

Po datu mezitímní účetní závěrky nedošlo k významným následným událostem.

V Praze dne 30.9.2024



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

5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu

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

Fond nadále plánuje upisovat primárně prioritní investiční akcie, které budou veřejně obchodovány. V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2024 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k Fondu.

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

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

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

Makroekonomický výhled na H2/2024 byl postavený na základě prognóz ČNB a KB z léta 2024.

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

Ekonomické prostředí v ČR zůstává slabě příznivé, když růst HDP stále zůstává sice kladný, ale pod potenciálem české ekonomiky i výsledkem většiny zemí EU. Ekonomika ČR v letošním roce dle prognózy ČNB vzroste o 1,2 %, když někteří další experti vidí růst i nižší. K oživení ekonomiky přispěje zejména spotřeba domácností podpořená růstem reálných mezd. Na druhou stranu se inflace dostala na úroveň dlouhodobého cíle ČNB (2 %) a dle prognózy ČNB by okolo této úrovně měla setrvávat, což jí umožní dále snižovat úrokové sazby. Aktuální hodnota dvoutýdenní repo sazby je na úrovni 4,5 %. Podle prognózy Komerční banky očekávají její analytici pokles 3M PRIBOR na úroveň 3,5 % v horizontu února 2025. Pokles úrokových sazeb může zlevnit financování developerů i domácností financujících se hypotékou a tím oživit trh developerské výstavby. Současně pokles úrokových sazeb v bankách zlepší relativní výnosnost investic do fondů oproti bezrizikovým alternativám depozit v bankách. Výhled na terminální úroveň snižování sazeb (na úrovni 3,5 %) v ČR bude působit na českou korunu pozitivně. Tedy zlepšování

fundamentů české ekonomiky a vyšší úroveň terminální sazby, než bylo čekáno dříve, by mělo měnový kurz CZK podpořit, stejně jako zahájení snižování dolarových sazeb ze strany Fed. KB z těchto důvodů předpokládá slabé posílení pod 25 CZK/EUR na horizontu 6M, resp. výraznější posílení k 22 CZK/USD.

Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně investuje:

Realitní trh

- Pokles sektoru stavebnictví z roku 2023 pokračoval i na počátku roku 2024 s tím, že pro další kvartály je očekáván mírný růst se zrychlením oživení od roku 2025.
- Pokles úrokových sazeb je impulsem pro úvěrový trh. Díky poklesu úroků z vkladů a poklesu hypotečních úroků dochází k oživení hypotečních úvěrů a tím i poptávky po nemovitostech. Oživení pomáhají i uvolněná pravidla ČNB pro hypotečního financování.
- Trh nemovitostí se díky pozitivním makroekonomickým změnám cenově stabilizoval a za Q1/2024 vzrostl o 4 % (Deloitte Real Index) s předpokladem pokračování tohoto růstu taženého již nejen nízkou nabídkou, ale též oživením poptávky. Cenová dostupnost bydlení v ČR však stále zůstává špatná kvůli silnému růstu cen v posledních letech v porovnání s dřívějšími lety a kvůli zaostávajícímu růstu reálných mezd.
- Situace jednotlivých nemovitostí a developerských projektů bude silně individuálně ovlivněna finančními parametry jednotlivých projektů, cenou a dostupností financování, úřízením nákladů a ziskové marže a kvalitou projektových kalkulací. Silnější vliv než dříve budou mít i požadavky ESG, které budou zvyšovat nákladovost jednotlivých projektů, ovlivňovat konkurenceschopnost nemovitostí či projektu a schopnost získat si externí financování a jeho cenu.

Úvěry a pohledávky

Obecně zůstává v ekonomice nízký podíl NPL (úvěry v selhání), ať již jde o úvěry hypoteční, spotřebitelské nebo poskytnuté nefinančním podnikům. Může však docházet k mírnému nárůstu vlivem zpoždění tohoto ukazatele za vývojem reálné ekonomiky.

- Ocenění úvěrů na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů).
- Rizikem je vývoj kreditní marže, kdy situace jednotlivých úvěrových pohledávek bude i nadále silně ovlivněna finančními parametry dlužníků, zejména schopností generovat cash flow na úhradu úroků a jistin, respektive schopností své závazky refinancovat, tedy schopností získat nové financování a za akceptovatelnou cenu, a kreditní marže vstupující do ocenění úvěrů a pohledávek tedy bude silně záviset na individuálním posouzení finančního zdraví dlužníka.

Majetkové účasti (neobchodované společnosti)

- Ocenění majetkových účastí bude i ve zbytku roku 2024 pod vlivem dvou potencionálně protichůdných vlivů – pokles úrokových sazeb a individuální vývoj jednotlivých společností v období doznívající recese, resp. velmi slabého růstu.
- Ocenění majetkových účastí na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů). Tento faktor by také měl začít (se zpožděním) podporovat ekonomickou aktivitu firem a snižovat jejich nákladovost při využití úvěrového financování.
- Na druhé straně bude zásadní pro ocenění majetkových účastí individuální situace jednotlivých firem, která bude silně ovlivněna jejich finančními parametry, zejména schopností růst na tržbách a EBITDA a generovat cash flow a ziskovou marži, což bývají nejdůležitější vstupy pro oceňovací modely. Individuální situace jednotlivých firem tak bude velmi různorodá a bude záviset na vývoji odvětví a schopnosti managementů firem obstát v prostředí vysokých nákladů a dlouhodobého slabého růstu po předchozí cca desetileté periodě podporující využívání cizích zdrojů na úkor vlastní ekvity.

6. Prohlášení oprávněných osob Fondu

Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že zkrácený soubor účetní závěrky podává věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledcích hospodaření Fondu a popis obsažený v pololetní finanční zprávě obsahuje věrný přehled důležitých událostí, ke kterým došlo v prvních 6 měsících účetního období, a jejich dopadu na zkrácený soubor účetní závěrky, spolu s popisem hlavních rizik a nejistot pro zbývajících 6 měsíců účetního období, a rovněž popis transakcí se spřízněnými stranami v prvních 6 měsících účetního období, které podstatně ovlivnily výsledky hospodaření Fondu.

Zpracoval: JUDr. Petr Krátký
Funkce: pověřený zmocněnec člena představenstva společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 30. 9. 2024

Podpis:

