

Výroční zpráva fondu

WF GROUP
S I C A V A . S.

za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020

Obsah

Použité zkratky	6
1. Základní údaje o Fondu	8
a) Základní kapitál Fondu	8
b) Údaje o cenných papírech.....	9
2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období.....	10
a) Přehled investiční činnosti.....	10
b) Finanční přehled	12
c) Přehled portfolia	12
1. Areál rehabilitačního sanatoria (dále také Objekty RS)	13
2. Areál historických lázní Darkov (Dále také Objekty HLD).....	14
3. Pozemky a budovy situované ve městě Uherské Hradiště (dále také Objekty UH).....	14
4. Budova AVION (dále také Ostatní objekty)	14
5. Pozemky a budovy situované ve městě Karviná v Žižkově ulici (dále také Ostatní objekty)	15
6. Bytový dům v obci Sevid, Chorvatsko (dále také Ostatní objekty)	15
7. Bytový jednotka č. 233/53 v Praze Hrdlořezy (dále také Ostatní objekty).....	15
d) Významné majetkové účasti	15
e) Přehled výsledků Fondu	16
f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů	18
g) Zdroje kapitálu	18
h) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP).....	19
i) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ) .	19
j) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)	20
k) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ).....	20
l) Vliv pandemie COVID-19.....	20
3. Textová část Výroční zprávy	23
a) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)	23
b) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ).....	23
c) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ).....	23
d) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF).....	23
e) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP).....	23
f) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP).....	24
g) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP)	24

h)	Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP).....	24
i)	Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)	24
j)	Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP).....	24
k)	Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP).....	24
l)	Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)	25
m)	Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF)	25
n)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF) 25	25
o)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF)	26
4.	Další informace o emitentovi	27
a)	Členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení	27
b)	Informace o odměnách účtovaných za Účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb, a to zvláště za Fond a zvláště za konsolidovaný celek (§ 118 odst. 4 písm. k) ZPKT).....	29
c)	Organizační struktura	29
d)	Hlavní akcionáři	29
e)	Popis práv a povinností spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu, a to alespoň odkazem na zákon upravující právní poměry obchodních společností a družstev a stanovy Fondu, pokud se jedná o druh akcie, nebo na srovnatelný zahraniční právní předpis a stanovám obdobný dokument Fondu, pokud se jedná o druh obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT)	30
f)	Dividendová politika	30
g)	Regulační prostředí	31
h)	Zaměstnanci	31
i)	Významné smlouvy.....	31
j)	Regulované trhy.....	31
k)	Rating.....	31
l)	Alternativní výkonnostní ukazatele.....	31
5.	Samostatná část Výroční zprávy.....	33

a)	Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu Fondu a jeho konsolidačního celku k rizikům, kterým Fond a jeho konsolidační celek je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. b) ZPKT)	33
b)	Popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu, dozorčí rady či jiného výkonného nebo kontrolního orgánu Fondu a, jsou-li zřízeny, také jejich výborů (§ 118 odst. 4 písm. c) ZPKT)	33
c)	Zvláštní pravidla určujících volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT).....	34
d)	Zvláštní působnost statutárního orgánu nebo správní rady podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT).....	34
e)	Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu nebo obdobného shromáždění vlastníků cenných papírů představujících podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT)	34
f)	Informace o kodexech řízení a správy Fondu, které jsou pro něj závazné, nebo které dobrovolně dodržuje (§ 118 odst. 4 písm. j) ZPKT)	35
g)	Popis, jak Fond naplňuje kodex řízení a správy společnosti, který je pro něj závazný nebo který dobrovolně dodržuje, a to zejména ve vztahu k tématům, která mají podle jeho odůvodněné úvahy pro společníky největší význam (§ 118 odst. 6 ZPKT)	35
h)	Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. l) ZPKT).....	35
i)	Struktura vlastního kapitálu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT).....	35
j)	Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT)	36
k)	Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT)	36
l)	Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT)	36
m)	Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT)	36
n)	Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představující podíl na Fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou Fondu známy (§ 118 odst. 5 písm. f) ZPKT)	37
o)	Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnání Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývající, s výjimkou takových smluv, jejichž uveřejnění by bylo pro Fond vážně poškozující (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT).....	37
p)	Smlouvy mezi Fondem a členy jeho statutárního orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí (§ 118 odst. 5 písm. j) ZPKT)	37
q)	Programy, na jejichž základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu Fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek, a o tom, jakým způsobem jsou práva z těchto cenných papírů vykonávána (§ 118 odst. 5 písm. k) ZPKT)	37
6.	Prohlášení oprávněných osob Fondu	38
7.	Přílohy	39
8.	Příloha č. 1 – Zpráva auditora	40
9.	Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem	49
10.	Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období	92
a)	Vztahy mezi osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK)	92
b)	Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů mezi osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK	92
c)	Způsob a prostředky ovládnání	92
d)	Přehled jednání učiněných v Účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. d) ZOK)	93
e)	Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. e) ZOK)	93
f)	Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (ust. § 82 odst. 2 písm. f) ZOK).....	93

g)	Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 4 ZOK)	93
11.	Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)	95
12.	Příloha č. 5 – Informace o společnostech, ve kterých byli členové správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu a rovněž členové jeho vrcholového vedení členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech a stejné informace o bývalých členech správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu či vrcholového vedení Fondu, kteří byli členy orgánů Fondu alespoň po určitou část Účetního období.....	96

Použité zkratky

AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů
AVANT IS	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
BCPP	Burza cenných papírů Praha, a.s.
ČNB	Česká národní banka
Fond	WF Group SICAV a.s., IČO: 247 62 717, se sídlem Opletalova 958/27, Nové Město, 110 00 Praha 1
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
Výroční zpráva	Tato výroční zpráva

Účetní období	Období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

Účetní závěrka byla sestavena v souladu se standardem IAS 1. Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards, IAS/IFRS) a jejich interpretacemi (SIC, IFRIC) ve znění přijatém Evropskou unií.

Srovnávacím obdobím ve výkazu o finanční situaci, ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, ve výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je období končící posledním dnem předchozího účetního období.

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

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

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

1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	WF Group SICAV a.s.
Sídlo	Opletalova 958/27, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO	247 62 717
LEI	315700R5QSX4V80T2L65
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 16647
Vznik Fondu	10. 11. 2010
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	+420 596 373 281, www.avantfunds.cz
Obhospodařovatel	Dne 28. 8. 2015 získal Fond od ČNB povolení k činnosti samosprávného investičního fondu Čj.: 2015/095066/CNB/570, S-Sp-2014/00276/CNB/571, které nabylo právní moci dne 1. 9. 2015 a na základě kterého se od tohoto dne obhospodařuje samostatně.
Poznámka	Obhospodařovatel není oprávněn přesáhnout rozhodný limit.
Administrátor	AVANT IS
Poznámka	Administrátor je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Administrátor vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.

a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu dle ZISIF: 659 851 tis. Kč (k poslednímu dni Účetního období)
z toho neinvestiční fondový kapitál: 66 720 tis. Kč
(z toho 66 720 tis. Kč zapisovaný základní kapitál)
z toho Investiční fondový kapitál: 593 131 tis. Kč

b) Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií ke konci Účetního období	6 672 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Investiční akcie

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s.
Forma	na majitele
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	od 21. 11. 2016 jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením PATRONUS 3 SICAV
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008042355
Počet akcií ke konci Účetního období	2 203 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období (ust. § 34 odst. 2 písm. a) ZISIF)

a) Přehled investiční činnosti

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

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

Předmětem podnikatelské činnosti Fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. V průběhu Účetního období Fond vykonával běžné činnosti v souladu se svým statutem. Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

Fond je zaměřen na investice do nákupu nemovitostí nebo nemovitostních společností, jejichž kapitálová hodnota a potenciál výnosů mohou být posilovány dodatečnými investicemi do rekonstrukcí nebo rozšíření aktiv prováděných třetími osobami. Další podstatnou, majetkovou hodnotou, do níž Fond investuje, jsou cenné papíry a účasti na společnostech se sídlem v EU. Doplňkovými majetkovými hodnotami Fondu jsou movité věci a investiční nástroje např. investiční cenné papíry, cenné papíry kolektivního investování, či nástroje peněžního trhu.

Výnosy plynoucí z aktiv Fondu byly použity k financování běžných nákladových položek a k investiční činnosti.

Hospodaření s investičním jměním skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ziskem ve výši 10 185 tis. Kč po zdanění.

V průběhu Účetního období Fond vykonával běžné činnosti v souladu se svým statutem.

V případě příznivého ekonomického vývoje a dostatku zdrojů pro krytí splatných závazků Fond může rozhodnout o výplatě podílu na zisku, i když to aktuálně neplánuje.

V současné době platí, že řídicí orgány Fondu pevně nezavázaly Fond k dalším významným investicím, včetně očekávaných zdrojů financování. V průběhu Účetního období Fond nezavedl žádné nové významné produkty či služby. Fond neeviduje žádná omezení využití zdrojů jeho kapitálu, které podstatně ovlivnily nebo mohly podstatně ovlivnit provoz Fondu jako emitenta, a to ani nepřímo.

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, potencionální 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, splatností odkupu 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 zvážil i 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 by mohl být 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.

Výstupní strategie Fondu (exitová strategie)

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

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

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

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

Výstupní strategie pro nemovitostní aktiva

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

Výstupní strategie pro obchodní podíly

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

Mimořádné vlivy na výsledky hospodaření Fondu

V průběhu Účetního období nastala mimořádná situace spojená s rozšířením viru SARS-CoV-2 a jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19, která, ve spojení s navazujícími vládními opatřeními, ovlivnila výsledky hospodaření Fondu. Dopady situace se projeví zejména v hodnotě jeho aktiv a jsou blíže komentovány v dalších částech této Výroční zprávy.

Revize hodnoty znaleckého ocenění

Ke konci roku 2020 došlo k významnému meziročnímu snížení hodnoty staveb a pozemků zapsaných na LV č. 1750 pro k.ú. Karviná – město, přičemž důvodem poklesu hodnoty o téměř 100 000 tis. Kč byly shledány externí vlivy a změna externího znalce, který byl bankovním znalcem Banky Creditas. Znalec zvolil jiný přístup k předmětu ocenění. Fond tak zrevidoval metody využití ve znaleckém ocenění k 31. 12. 2019 a shledal, že pro stanovení tržní hodnoty nemovitosti byla využita výnosová metoda dle znaleckého posudku, která se významně lišila od tržního ocenění bankovním znalcem. Z tohoto důvodu Fond vyhodnotil, že ke konci roku hodnota nemovitosti s ohledem na metodiku znaleckého posudku z roku 2020, neodpovídala tržní hodnota nemovitosti k 31. 12. 2019 a provedl retrospektivní opravu vykázaného oceňovacího rozdílu

Vlivem opravy došlo ke snížení hodnoty investic do nemovitostí ve výši 100 000 tis. Kč a v návaznosti na uvedenou změnu došlo k přepočtu odložené daně z oceňovacích rozdílů. Vliv změny je uveden v následujících částech této Výroční zprávy v příslušných tabulkách, které obsahují původní hodnoty z Výroční zprávy 2019 (Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období) a opravné hodnoty (Opravný stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období).

b) Finanční přehled

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

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Dlouhodobá aktiva	998 419	-
Krátkodobá aktiva	31 280	66 720
Aktiva celkem	1 029 699	66 720

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	-	66 720
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	593 131	-
Dlouhodobé závazky	393 210	-
Krátkodobé závazky	43 358	-
Pasiva celkem	1 029 699	66 720

c) Přehled portfolia

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

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Opravný stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	změna v %
Celková aktiva Fondu	1 127 796	1 027 796	1 029 699	100	0,19
Peněžní prostředky	677	677	498	0,05	-26,44
Investiční cenné papíry majetkové	400 814	400 814	377 272	36,64	-5,87
Nemovitosti	711 256	611 256	600 847	58,35	-1,70
Ostatní majetek	15 049	15 049	51 082	4,96	239,44

Komentář k přehledu portfolia

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

Při zohlednění revize znaleckého ocenění Areálu Žižkova, komentované v části „Přehled investiční činnosti“ této Výroční zprávy, došlo v Účetním období oproti Opravnému stavu k poslednímu dni předcházejícího účetního období (dále také Opravný stav srovnávacího období) k mírnému růstu celkového objemu aktiv. Proti růstu působilo meziroční přecenění hodnoty nemovitostí v portfoliu Fondu i 9,69% pokles hodnoty akciového podílu ve společnosti Lázně Darkov, a.s. který však byl v položce Investiční cenné papíry majetkové z části kompenzován akvizicí 100 % obchodního podílu ve společnosti Zásobování vodou VTCH s.r.o., realizovanou v Účetním období.

Vedle vlivu změny hodnoty Areálu Žižkova došlo k meziroční korekci hodnoty u pěti nemovitostí, zatímco hodnota tří nemovitostí naopak narostla.

Hodnotu aktiv i hospodaření Fondu silně ovlivnila mimořádná situace spojená s COVID-19, která měla významné negativní dopady na výnosy z nebytových nemovitostí v regionu i na jejich hodnotu, a které byly nepřímou umocněny ukončením těžby významné regionální společnosti OKD. Ve spojení s vývojem trhu měla situace s vysokou pravděpodobností také nepřímý vliv i na výsledky znaleckých posudků. V případě Areálu Žižkova zvolil Fond pro ocenění na konci Účetního období znalecký ústav, který v průběhu Účetního období zpracoval odhad nemovitosti pro účely bankovního financování bankou Creditas, a který vyhotovil odhad na základě věcné a výnosové hodnoty. Ocenění v předchozím účetním období bylo vyhotoveno před projevením reálných dopadů mimořádné situace spojené s důsledky COVID-19 na českou ekonomiku i na lokální trh v regionu, ve kterém je nemovitost umístěna, a použité metody byly pouze výnosová a srovnávací, kdy se pro výnosovou používá tržní nájemné.

K nárůstu objemu aktiv Fondu také přispělo zvýšení objemu pohledávek evidovaných v Ostatním majetku. Důvodem bylo prodloužení splatnosti faktur za nájemné společnosti Lázně Darkov, a.s., což bylo určitou formou poskytnutí pomoci společnosti v období, ve kterém čelila přímým dopadům vládních opatření v souvislosti s COVID-19.

Nemovitosti v majetku fondu se dají rozdělit do sedmi logicky propojených celků:

1. Areál rehabilitačního sanatoria

Jedná se o rozsáhlý komplex vnitřně propojených budov, klienti zde mají k dispozici ubytování, stravování, léčebné procedury a většinu doplňkových služeb, bez nutnosti opustit areál sanatoria. Sanatorium tvoří komplex čtyř vzájemně bezbariérově propojených budov obklopených lázeňským parkem o rozloze 12 hektarů. Péče se zaměřuje zejména na klienty s nemocemi pohybového ústrojí (jako např. nemoci páteře,

stavy po operacích a úrazech pohybového ústrojí), stavy po implantaci umělého kloubu, mimo jiné i o neurologické nemoci včetně stavů po mozkových příhodách, součástí areálu je tzv. "Centrum regenerace a Svět vitality" nebo Odborný léčebný ústav (OLÚ) umístěný ve zrekonstruovaných prostorách budovy A. Areál se nachází v severovýchodní okrajové části Karviné. Areál je přibližně obdélníkového tvaru s rozměry 540 x 250 m a jeho součástí je rozlehlý park. Hlavní budovy sanatoria jsou umístěny v západní části areálu. Na východním okraji areálu se nachází celek technických, na které navazuje ubytovací objekt G a tenisové kurty se zázemím. Okolní zástavbu tvoří na západní straně bytové domy, z jižní strany navazuje zástavba rodinných domů. Dle platného územního plánu se areál nachází v zóně určené pro občanskou vybavenost (s využitím pro lázeňství), centrální část hlavního pozemkového celku – mezi objekty rehabilitačního sanatoria a areálem technických provozů je nově zařazena v zóně veřejné zeleně parkové (přípustné jsou stavby a zařízení sloužící pro lázeňské účely, včetně ubytování pro lázeňské účely).

Souhrnná výměra užitných ploch budov v oceňovaném areálu činí cca 36 177 m², tyto plochy byly dle umístění rozděleny do dvou kategorií:

- užitné plochy v hlavním areálu sanatoria o celkové výměře 33 061 m²
- užitné plochy v areálu technických provozů o celkové výměře 3 116 m²

2. Areál historických lázní Darkov

Jedná se o osm lázeňských domů vyhlášených za kulturní památky (Sanatorium, Vlasta, Maryčka, Jiřina, Staré lázně, Společenský dům, Eliška, Hubertus), které se nachází v prostoru lázeňského parku o rozloze 17 hektarů. Péče se zaměřovala zejména na klienty s nemocemi pohybového (chronická a degenerativní onemocnění) a oběhového ústrojí, a dále areál sloužil pro pobyty relaxačního a rekondičního charakteru, součástí areálu je tzv. "Centrum regenerace". V roce 2015 byla přikoupena Vila Macurovka, která s areálem sousedí – jedná se o bytový dům se sedmi byty převážně v původním stavu a částečným provozním zázemím a v roce 2020 je zpracována projektová dokumentace pro její rekonstrukci.

Areál se nachází v jižní okrajové části Karviné, části Lázně Darkov. Areál je nepravidelného tvaru a je zasazen do rozlehlého lázeňského parku. Hlavní budovy léčebny jsou umístěny na západním a jižním okraji parku, další, zejména ubytovací objekty, jsou umístěny dovnitř parku. K západnímu, resp. severozápadnímu okraji areálu přiléhají samostatné celky vilových domů s přilehlými pozemky.

Budovy v areálu jsou převážně v dobrém až velmi dobrém stavu, od roku 2003 byly v areálu provedeny opravy a investice ve výši cca 78 mil. Kč.

Souhrnná výměra užitných ploch budov v oceňovaném areálu činí cca 12 838 m². Celková lůžková kapacita areálu léčebny Darkov činí 277 lůžek v provozu a 90 lůžek k rekonstrukci.

3. Pozemky a budovy situované ve městě Uherské Hradiště

Jedná se o parcely číslo st. 149 zastavěná plocha a nádvoří včetně domu číslo popisné 126 katastrální území Uherské Hradiště. Budova je situována v souvislé zástavbě v centru obce na Mariánském náměstí. Budova sestává z uličního traktu, který je podsklepený a má čtyři nadzemní podlaží a dvorního traktu, který má dvě nadzemní podlaží a je částečně podsklepený.

1.NP: Uprostřed průjezd, který slouží jako přístup na dvůr. V průčelí do náměstí jsou nebytové prostory.

2.NP, 3.NP a 4 NP: V těchto podlažích jsou vždy dva byty, a to velikosti 2+1 a 3+1.

5.NP: Podlaží, z uliční části řešeno jako podkroví, je zde jeden byt 3+1 s příslušenstvím

Dále se v Uherském Hradišti nacházejí pozemky, zapsané na LV č. 6412 pro k. ú. Mařatice, obec Uherské Hradiště. Pozemky jsou v jedné lokalitě a celkově tvoří plochu přibližně obdélníkového tvaru o poměru stran cca 240 m x 85 m. Fakticky ale pozemky netvoří jeden funkční celek.

Dle platného územního plánu se hlavní část pozemku (mimo západní okraj) nachází v plochách určených pro bydlení individuální, západní okrajová část pozemků – v místě staveb umístěných na pozemcích – se nachází v zóně určené pro občanské vybavení komerční (cca 15-20 % z plochy).

Souhrnná výměra pozemků v činí 20 683 m², z toho volné nezastavěné pozemky mají výměru 19106 m² a pozemky zastavěné stavbami jiného vlastníka mají výměru 1 577 m².

4. Budova AVION

Jedná se o budovu v centru města Zlín, parcela číslo St. 254/1, číslo popisné 73. Budova má 1 podzemní a 5 nadzemních podlaží. V roce 2001 byla započata rekonstrukce budovy, která byla v havarijním stavu,

došlo k vyztužení nosné konstrukce, a to ocelovou konstrukcí, která prochází všemi podlažimi v uliční části budovy, opravě střešní krytiny, výměně oken a zabezpečení balkonů. Rekonstrukce byla přerušena a je nutné ji dokončit. V letech 2020-2021 bude zpracována projektová dokumentace k rekonstrukci a probíhá výběr architekta.

5. Pozemky a budovy situované ve městě Karviná v Žižkově ulici

Pozemky areálu v Žižkově ulici jsou zapsané na LV č. 1750 pro k. ú. Karviná. Hlavní stavba č.p. 2364 tvoří komerční areál 8 vzájemně propojených budov s celkem 8 535 m² ploch. Areál byl postaven v roce 1986 jako základní škola a je tvořen těmito pavilony: 2x učební, 1x vstupní, 3x propojovací, 1x stravovací – jídelna a kuchyně, 1x sportovní se dvěma tělocvičnami a posilovnou. Součástí komplexu na rozsáhlých travnatých pozemcích je oplocené hřiště s umělým povrchem a sportovní atletický areál s běžeckou dráhou.

6. Bytový dům v obci Sevid, Chorvatsko

Bytový dům č. 201 se nachází na ulici BOK v obci Sevid, k. ú. Vinišce, Chorvatsko, zapsané v Pozemkové knize vložky 2373 pro katastrální obec 330787 Vinišce.

Jedná se o mezonetový dům ve svahu od moře, je nadsklepený se dvěma nadzemními podlažimi. Celková výměra pozemku činí 262 m², zastavěná plocha 179 m². Dispozičně zahrnuje dva oddělené apartmán, každý s dvěma podlažimi. Na terase bytového domu je zřízen bazén, který byl v roce 2019 zrekonstruován. Dům se nachází ve vzdálenosti 80 metrů od mořské pláže a byl uveden do užívání v červnu 2016.

7. Bytový jednotka č. 233/53 v Praze Hrdlořezy

Bytový jednotka č. 233/53 se nachází na pozemku parc. č. 156/23 v obci Praha, katastrální území Hrdlořezy.

Byt je umístěn v netyповém bytovém domě, který byl postaven v roce 2011. Objekt má jedno nadzemní podlaží. Dispozičně se jedná o 4+kk, podlahová plocha činí 114 m². Byt je částečně vybaven a je ve výborném technickém stavu.

d) Významné majetkové účasti

Majetkové účasti v majetku fondu představuje společnost Lázně Darkov, a.s.

Lázně Darkov, a.s., IČO: 619 74 935, společnost je dceřinou obchodní korporací Fondu (Fond je vlastníkem obchodního podílu ve výši 100 %, je tedy mateřskou obchodní korporací).

Hlavní předmět podnikání:

Rehabilitační a fyzikální medicína: ambulantní specializovaná péče, lůžková péče, následná lůžková péče, lázeňská léčebně rehabilitační péče (včetně péče na lůžkách spinálních jednotek), Všeobecné praktické lékařství (pouze pracovně lékařské služby): ambulantní primární péče, Fyzioterapeut: ambulantní léčebně rehabilitační péče, Ergoterapeut: ambulantní léčebně rehabilitační péče,

Hodnota 100% podílu ve společnosti Lázně Darkov, a.s. je k 31. 12. 2020 stanovena na 361 070 tis. Kč, což představuje meziroční pokles na hodnotě o 9,69 %.

e) Přehled výsledků Fondu

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

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Opravný stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	změna v %
Běžné výnosy (nájemné atd.)	79 136	79 136	85 686	248,70	8,28
Zisk/ztráta z přecenění nemovitostí	13 358	-86 642	-12 820	-37,21	-85,20
Zisk/ztráta z přecenění finančních aktiv	78 933	78 933	-39 243	-113,90	-149,72
Ostatní výnosy	25	25	831	2,41	3224
Výnosy celkem	171 452	71 452	34 454	100,00	-51,78
Správní náklady	-3 776	-3 776	-2 914	12,01	-22,83
Ostatní náklady	-17 777	-12 777	-21 355	87,99	67,14
Náklady celkem	-21 553	-16 553	-24 269	100,00	46,61
Čistá změna hodnoty portfolia	149 899	54 899	10 185	-	-81,45

Komentář k přehledu výsledků

V rámci komentáře výsledků Fondu je zohledněna revize znaleckého ocenění Areálu Žižkova, komentovaná v části „Přehled investiční činnosti“ této Výroční zprávy. Údaje v Účetním období jsou tak vymezovány vůči údajům v Opravném stavu srovnávacího období.

Běžné výnosy představují celkové nájemné ponížené o přímé provozní náklady do nemovitostí. K nárůstu běžných výnosů došlo díky meziročnímu poklesu těchto přímých provozních nákladů. V celkovém nájemném došlo k mírnému poklesu z 93,9 mil. Kč na 92 mil. Kč.

Podíl výnosů z pronájmu nemovitostí v majetku emitenta na celkových finančních výnosech:

Údaje v tis. Kč	Objekty RS	Objekty HLD	Objekty UH	Ostatní objekty	Ostatní	Celkem
Výnosy z poskytovaných služeb	66 845	14 411	938	335	3 156	85 686
Podíl	78,01 %	16,82 %	1,09 %	0,39 %	3,69 %	100 %

Nárůst ostatních nákladů souvisí zejména s vyššími úroky (o téměř 4 mil. Kč) díky většímu objemu přijatých úvěrů a nižší základna předchozího roku, kdy byla vlivem opravy o 4 mil. Kč nižší odložená daň.

Bližší informace k výnosům a přehled nákladů jsou uvedeny v příloze účetní závěrky

V rozhodném období bylo hospodaření emitenta ovlivněno zejména vládními opatřeními proti šíření viru COVID-19 a to prostřednictvím majetkové účasti ve společnosti Lázně Darkov, a.s.

Dopady vládních opatření na hospodaření firmy Lázně Darkov, a.s.

Výše uvedená společnost **očekává za rok 2020 záporný výsledek hospodaření, tj. ztrátu** z důvodu nepříznivé finanční situace, jelikož v roce 2020 zaznamenala pokles tržeb za prodej služeb a zboží o 156 mil. Kč oproti minulému roku 2019, což je o cca 38 %.

Společnost byla nucena v první i druhé vlně pandemie omezit příjem nových pacientů k léčebné péči a uzavřít restaurační a wellness provozy. Mnoho klientů, kteří již byli v pobytu, začali tyto pobyty předčasně ukončovat z důvodu obavy z nákazy, a to zejména po zveřejnění Rozhodnutí Moravskoslezského kraje o povinnosti vyčlenit část lůžkové kapacity společnosti pro umístění osob, u kterých se prokázalo onemocnění COVID-19. Po částečném uvolnění krizových opatření se situace v počtech klientů v lázeňském zařízení výrazně nezlepšila, a to s ohledem na skutečnost, že Karvinsko bylo dlouhodobě velkým ohniskem nákazy způsobeným šířením viru zejména v dolech, což se projevilo negativními zprávami ve sdělovacích prostředcích. Dále společnost zcela přišla o zahraniční klientelu z arabských států, která byla v minulosti výrazným zdrojem jejích příjmů. Příjem pacientů po operacích kloubů byl od podzimu minimální, neboť nemocnice zastavily neakutní výkony.

Obsazenost lůžkové kapacity v porovnání se stejným obdobím předchozího roku výrazně poklesla – viz. následující tabulka:

Obsazenost lůžkové kapacity PODNIK celkem			
měsíc	rok 2020	rok 2019	rozdíl
1	61,03 %	64,02 %	-2,99 %
2	71,90 %	60,86 %	11,04 %
3	57,85 %	75,12 %	-17,27 %
4	7,57 %	83,25 %	-75,67 %
5	41,38 %	85,48 %	-44,11 %
6	48,30 %	85,17 %	-36,87 %
7	33,87 %	86,92 %	-53,05 %
8	39,87 %	87,80 %	-47,93 %
9	56,87 %	90,82 %	-33,95 %
10	58,28 %	89,76 %	-31,48 %
11	33,83 %	92,03 %	-58,20 %
12	17,64 %	61,99 %	-44,35 %
rok	43,76 %	80,34 %	-36,58 %

S ohledem na nízký zájem klientů o lázeňskou péči byli nuceni od července uzavřít léčebnu Historické Lázně Darkov a veškerou klientelu umístit pouze do Rehabilitačního sanatoria.

Společnost Lázně Darkov, a.s. v prvním pololetí roku 2020 pořídila hmotný i nehmotný majetek z konkurzní podstaty společnosti Kúpele Brusno, a.s. „v konkurze“. A dále prostřednictvím své dceřiné společnosti KB Spa s.r.o. tyto kúpele provozuje. Transakce měla pozitivní vliv na objem aktiv obou společností a zvyšuje do budoucna potenciál jejich růstu.

Společnost Lázně Darkov, a.s. čerpala státní dotace z kompenzačních programů COVID:

- COVID ubytování I
- COVID Lázně I
- COVID Gastro
- Antivirus

f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

Hlavní finanční ukazatelé

Následující údaje jsou uvedeny v tis. Kč:

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Opravný stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	Změna v %
NAV Fondu	677 946	582 946	659 851	13,19
Pákový efekt	166 %	158 %	156 %	- 1,34
Nové investice (úpis)	-	-	-	-
Ukončené investice (odkupy)	-	-	-	-
Čistý zisk	149 899	54 899	10 185	-81,45
Čistá změna hodnoty NAV Fondu	149 899	54 899	10 185	-81,45
Hodnota investiční akcie	307 737,7434	307 737,7434 *)	269 237,8511	-12,51

*) Údaje v Účetním období jsou vymezovány vůči údajům v Opravném stavu srovnávacího období za účelem zajištění srovnatelnosti meziročních výsledků Fondu v souvislosti s revizí znaleckého ocenění Areálu Žižkova, které je popsáno v části „Přehled investiční činnosti“ této Výroční zprávy. Protože dochází k této opravě formou srovnávacích informací, a nikoliv opravou samotné účetní závěrky předchozího účetního období, zůstává hodnota investiční akcie stejná i ve sloupci opravného stavu srovnávacího období.

Komentář k hlavním finančním ukazatelům

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

g) Zdroje kapitálu

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

Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	-	66 720
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	593 131	-
Dlouhodobé závazky	393 210	-

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Krátkodobé závazky	43 358	-

Komentář ke zdrojům financování

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

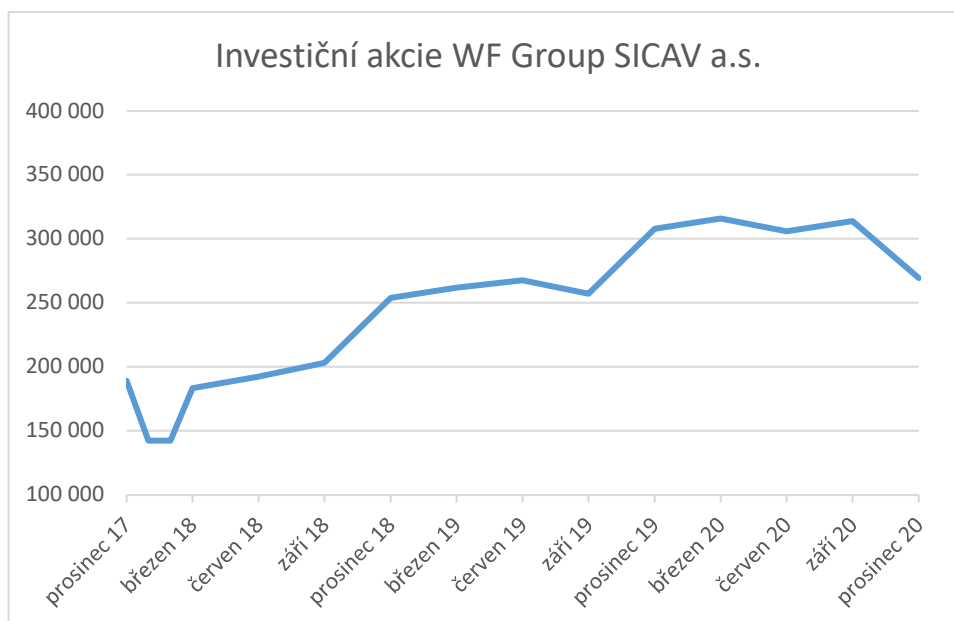
Vysvětlení a rozbor peněžních toků

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

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

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

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



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

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

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

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

Po rozvahovém se Fond stal spoludlužníkem společnosti Lázně Darkov a.s. u úvěru od FIO Banky na částku 7 200 000 EUR (Smlouva o úvěru č. 2102-1-4538019).

Po rozvahovém dni došlo dne 12.4.2021 ke změně statutu Fondu. Změna je blíže vymezena dále v této Výroční zprávě.

Obhospodařovatel posoudil ke dni vyhotovení účetní závěrky možný dopad viru SARS-CoV-2, jím vyvolané pandemie nemoci COVID-19 a s pandemií spojenými opatřeními na účetní závěrku Fondu. Obhospodařovatel na základě informací dostupných ke dni vyhotovení účetní závěrky vyhodnotil, že tyto události nemají vliv na účetní závěrku Fondu. Lze však důvodně očekávat, že výše uvedená situace ovlivní v průběhu účetního období roku 2021 reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

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

V průběhu aktuálního účetního období Fond počítá s dalšími rekonstrukcemi v lázeňském objektu Lázně Darkov, a.s., za účelem zvýšení budoucího výnosu celého lázeňského areálu. V následujícím období je záměrem Fondu nadále udržovat a technicky zhodnocovat nemovitostní portfolio. Dále bude Fond pokračovat ve vyhledávání dalších investičních příležitostí pro rozšíření nemovitostního portfolio na trhu s maximálním možným ziskem pro akcionáře.

Investice realizované Fondem jsou plánovány jako dlouhodobé a strategické. Časový horizont držby investic Fondu je třicet let. V současné době není plánován jejich prodej a realizace kapitálových zisků. Není však vyloučeno, že bude na základě monitoringu vývoje trhu nebo na základě individuální lukrativní nabídky rozhodnuto o prodeji jednoho nebo více aktiv. Vzhledem k charakteru a objemu investic bude exit realizován přímým prodejem zájemcům nebo prostřednictvím specializovaných poradců/brokerů.

V průběhu aktuálního účetního období není plánována výplata podílu na zisku ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k Fondu.

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond čelit předně riziku poklesu cen na trhu nemovitostí, který by mohl nastat v případě výraznějšího oslabení ekonomického růstu v ČR. Fond pro své financování používá cizích zdrojů, a proto by takový vývoj mohl vyústit ve výraznější pokles hodnoty investiční akcie.

V průběhu aktuálního účetního období bude významným rizikovým faktorem dopad mimořádných opatření spojených s rozšířením viru SARS-CoV-2 a jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19. V této souvislosti může dojít k významnému omezení ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky s dalším dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu. Ke dni vyhotovení Výroční zprávy však existuje značná míra nejistoty ohledně intenzity a doby zavedení mimořádných opatření a jejich efektu na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází k vývoji v této oblasti. Nelze proto s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedené situace na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

l) Vliv pandemie COVID-19

V souvislosti s celosvětovou pandemií nemoci COVID-19 a navazujícími dopady epidemiologických opatření na ekonomiky postižených zemí Fond provedl identifikaci hlavních rizik, kterým může v této souvislosti čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Hlavní zdroje rizik spojené s pandemií nemoci COVID-19 jsou:

- bezprostřední dopady epidemiologických opatření na cílová aktiva v podobě majetkových účastí;
- bezprostřední dopady epidemiologických opatření na vybrané segmenty ekonomiky; a
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude silná recese.

Charakter Fondu

Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování. Investoři do investičních akcií vydávaných Fondem mají právo na odkup těchto investičních akcií na účet 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 administrátorem Fondu.

Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

Investiční strategií Fondu jsou zejména investice do nemovitostí nebo nemovitostních společností.

Investice Fondu jsou významně alokovány v odvětví lázeňství, na který mají silný dopad vládní karanténní opatření.

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.

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

Likvidita Fondu

Běžné příjmy jsou generovány převážně z nájemného. Přestože mají vládní opatření spojená s pandemií COVID-19 významný vliv na hospodaření společnosti Lázně Darkov, tak jejich celkový dopad na likviditu fondu je nižší s ohledem na to, že výnosy z nájemného jsou diverzifikovány.

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 statutárního orgánu, administrátora a depozitáře. Díky dostatečným zdrojům likvidního majetku nejsou očekávány potíže při krytí běžných nákladů Fondu.

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

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

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

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

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

Provozní rizika

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

V rámci zvýšené volatility na finančních trzích lze očekávat, že pravidelné oceňování majetku a dluhů na základě tržních dat může být obtížnější a spolehlivost dat může být limitována. Aktuální metoda oceňování majetku a dluhů Fondu však poskytuje dostatečné možnosti, jak zohlednit mimořádné okolnosti spojené s pandemií COVID-19.

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady epidemiologických opatření existují a, vzhledem k časovému horizontu držby investic Fondu je 10 až 20 let, jsou tyto negativní dopady očekávány spíše jako krátkodobé až střednědobé. Fond očekává dočasný pokles v reálné hodnotě některých svých investic. Pro další fungování Fondu však tento pokles nepředstavuje překážku.

3. Textová část Výroční zprávy

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

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

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

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

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

Fond nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

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

Obhospodařovatel vykonával v průběhu Účetního období ve vztahu k Fondu standardní činnost dle statutu Fondu. Z hlediska investic došlo v průběhu Účetního období k uzavření následujících nabývacích smluv:

Smluvní typ	Datum uzavření
Akviziční smlouva na 100 % obchodního podílu ve společnosti Zásobování vodou VTCH s.r.o.	15.7.2020

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

Jméno a příjmení	Ing. Pavlína Filipi
Další identifikační údaje	datum narození: 13. 5. 1983 bytem: Česká 49/69, 760 05 Zlín
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	po celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	Funkci portfolio manažera vykonává od 1. 9. 2015. Své znalosti a zkušenosti sbírala mimo jiné na těchto pozicích: ředitelka korporátního bankovníctví ve společnosti Moravsky peněžní ústav spořitelní družstvo, ředitelka regionu pro Plzeň a Prahu ve společnosti mBank, BRE Bank SA, dále působila jako členka představenstva ve společnostech BENT HOLDING, a.s., FERROMET a.s., interStroj, a.s., Z-Group Steel Holding, a.s.

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

Název	Česká spořitelna, a.s.
IČO	452 44 782
Sídlo	Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 14000
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	celé Účetní období

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

V Účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

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

V Účetním období nevyžíval Fond služeb hlavního podpůrce.

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

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 Výroční zprávy.

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

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

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

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

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

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

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování	14 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	509 tis. Kč.
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	0 tis. Kč
Úplata administrátora	684 tis. Kč
Úplata hlavního podpůrce	0 Kč
Úplata auditora	65 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	
Právní a notářské služby	192 tis. Kč
Účetní daňové služby	432 tis. Kč
Ostatní správní náklady	1 018 tis. Kč
Ostatní provozní náklady	1 057 tis. Kč

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

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

V průběhu Účetního období nedošlo k změně statutu Fondu, ani ke změně investičních cílů, investiční politiky ani strategie Fondu.

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

Pracovníci Fondu (včetně portfolio manažera Fondu) jsou odměňováni Fondem v souladu s jeho vnitřními zásadami pro odměňování, které byly vytvořeny v souladu s požadavky AIFMR.

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

Pevná složka odměn	24 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn	0 Kč
Počet příjemců	2
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

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

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

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

- Předseda představenstva, který zároveň zastává funkci portfolio manažera
- Člen představenstva
- Člen dozorčí rady
- Ředitel řízení rizik – tato pozice je úplatně obsazována administrátorem Fondu

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

Odměny vedoucích osob	12 tis. Kč
Počet příjemců	1
Odměny ostatních pracovníků	0 tis. Kč
Počet příjemců	1

4. Další informace o emitentovi

a) Členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení

Statutární orgán

Statutárním orgánem Fondu je představenstvo, jehož členové disponují oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí ČNB o povolení k výkonu činnosti vedoucí osoby samosprávného fondu.

Členové statutárního orgánu Fondu v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení	Ing. Pavlína Filipi, předseda představenstva a portfolio manažer
Další identifikační údaje	datum narození: 13. 5. 1983 bytem: Česká 49/69, 760 05 Zlín
Období výkonu funkce	celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti	Vykonává funkci portfolio manažera od 1. 9. 2015. Své znalosti a zkušenosti sbírala mimo jiné na těchto pozicích: ředitelka korporátního bankovníctví ve společnosti Moravský peněžní ústav spořitelní družstvo, ředitelka regionu pro Plzeň a Prahu ve společnosti mBank, BRE Bank SA, dále působila jako členka představenstva ve společnostech BENT HOLDING, a.s., FERROMET a.s., interStroj, a.s., Z-Group Steel Holding, a.s..

Ing. Pavlína Filipi prohlašuje, že za předešlých pět let nebyla odsouzena za podvodný trestný čin, není a nebyla v předešlých pěti letech spojena s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací.

Ing. Pavlína Filipi prohlašuje, že vůči její osobě nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

Ing. Pavlína Filipi prohlašuje, že existují pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi ní a fondem a jeho dceřinými společnostmi.

Jméno a příjmení	Libor Topolčan, člen představenstva a risk manažer
Další identifikační údaje	datum narození: 25. 9. 1968 bytem: Olbrachtova 698/21, Ráj, 734 01 Karviná
Období výkonu funkce	celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti	Vystudoval Střední průmyslovou škola stavební, obor Pozemní stavby, a dále rozvinul své znalosti o oboru Hornictví a hornická geologie – hlubinné dobývání ložisek. Má více než 20 let praxe s provozně technickým řízením společnosti Lázně Darkov, a.s. Mezi jeho zodpovědnosti patří mimo jiné: <ul style="list-style-type: none"> • sestavování plánů nákladů a výnosů spojených s provozem léčeben s cca 800 lůžky; • sestavování detailních plánů oprav dodavatelských i vlastní údržbou; • přímé vedení provozně technického úseku s cca 200 pracovníky; • přímé vedení energetiky-vodohospodáře-balneotechniky; • odpovědnost za přípravu a následnou realizaci středních a velkých investičních akcí spojených s rekonstrukcemi ubytovacích provozů.

Libor Topolčan prohlašuje, že za předešlých pět let nebyl odsouzen za podvodný trestný čin, není a nebyl v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací.

Libor Topolčan prohlašuje, že vůči jeho osobě nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

Libor Topolčan prohlašuje, že existují pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi ním a fondem a jeho dceřinými společnostmi.

Zbývající informace jsou obsaženy v příloze č. 5 Výroční zprávy.

Funkční období statutárního orgánu je 5 let.

Členové kontrolního orgánu Fondu v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení	Zuzana Vachlová, člen dozorčí rady
Další identifikační údaje	datum narození: 3. 1. 1986 bytem: Mezilesí 2060/4, Horní Počernice, 193 00 Praha 9
Období výkonu funkce	celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti	Bakalářský titul získala na UJEP v Ústí nad Labem. Má dvouleté zkušenosti z dozorčí rady fondu kvalifikovaných investorů se zaměřením na nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti a čtyři roky praxe ve společnosti zabývající se investicemi, jejich kontrolou a správou.

Zuzana Vachlová prohlašuje, že za předešlých pět let nebyla odsouzena za podvodný trestný čin, není a nebyla v předešlých pěti letech spojena s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací.

Zuzana Vachlová prohlašuje, že vůči její osobě nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

Zuzana Vachlová prohlašuje, že existují pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi ním a fondem a jeho dceřinými společnostmi.

Zbývající informace jsou obsaženy v příloze č. 5 Výroční zprávy.

Funkční období člena kontrolního orgánu je 5 let.

Členové kontrolního orgánu mají s Fondem na neurčito uzavřenou smlouvu o výkonu funkce, ve které nejsou uvedeny žádné výhody při jejím ukončení.

Členové výboru pro audit v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení	Ing. Božena Okénková (předseda)
Jméno a příjmení	Ing. Pavlína Filipi (člen)
Jméno a příjmení	Ing. Václav Urban (člen)

Ing. Václav Urban, prohlašuje, že existují pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi ním a fondem Celková odměna vyplacena za rok 2020 činí celkem 15 000 Kč.

Zbýlí členové výboru pro audit vykonávají funkci bezúplatně.

Prohlášení

Nikdo z členů správních, řídicích a dozorčích orgánů ani vrcholového vedení nebyl za předešlých pět let odsouzen za podvodný trestný čin a není ani nebyl v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací. Vůči žádnému z členů správních, řídicích a dozorčích orgánů ani vrcholového vedení nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů. Mezi členy správních, řídicích a dozorčích orgánů ani vrcholového vedení a Fondem v Účetním období nenastaly žádné střety zájmů.

- b) Informace o odměnách účtovaných za Účetní období auditorů v členění za jednotlivé druhy služeb, a to zvláště za Fond a zvláště za konsolidovaný celek (§ 118 odst. 4 písm. k) ZPKT)

Za Účetní období byly auditorem za povinný audit roční účetní závěrky účtovány následující odměny:

Účtovaná odměna auditora	65 tis. Kč
Odměna za povinný audit roční účetní závěrky	65 tis. Kč
Odměna za jiné ověřovací služby	0 Kč
Odměna za daňové poradenství	0 Kč
Odměna za jiné neauditorské služby	0 Kč

Výkon vnitřního auditu Fondu vykonává AVANT IS v rámci činnosti administrace, přičemž odměna za výkon vnitřního auditu je zahrnuta do fixní měsíční odměny, kterou Fond vyplácí společnosti AVANT IS na základě smlouvy o administraci.

c) Organizační struktura

Dceřiné společnosti

Jméno/Název	Lázně Darkov, a.s.
Další identifikační údaje	IČO: 619 74 935 se sídlem: Čsl. armády 2954/2, Hranice, 733 01 Karviná
Účast na kapitálu /hlasovacích právech	100 % /100 %

Jméno/Název	Zásobování vodou VTCH s.r.o.
Další identifikační údaje	IČO: 287 45 159 se sídlem: Opletalova 958/27, Nové Město, 110 00 Praha 1
Účast na kapitálu /hlasovacích právech	100 % /100 %

Další informace jsou uvedeny v příloze č. 3 Výroční zprávy.

d) Hlavní akcionáři

Jméno/Název	Ing. Pavlína Filipi
Další identifikační údaje	datum narození: 13. 5. 1983 bytem: Česká 4969, 760 05 Zlín
Výše podílu k posledním dni Účetního období	100 %
Účast na kapitálu /hlasovacích právech Fondu	podíl účasti na kapitálu připadajícího na příslušný druh akcií odpovídá výši podílu akcionáře
Typ účasti	přímá

Fond je přímo ovládán akcionářem. Tato kontrola je faktická a prostřednictvím vnitřních předpisů je zajištěno, aby jí nebylo zneužito.

Další informace jsou uvedeny v příloze č. 3 Výroční zprávy.

- e) Popis práv a povinností spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu, a to alespoň odkazem na zákon upravující právní poměry obchodních společností a družstev a stanov Fondu, pokud se jedná o druh akcie, nebo na srovnatelný zahraniční právní předpis a stanovám obdobný dokument Fondu, pokud se jedná o druh obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT)

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

Zakladatelské akcie

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

Práva spojená se zakladatelskými akciemi

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

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

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

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

Investiční akcie

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

Práva spojená s investičními akciemi

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

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

S investiční akcií je spojeno zejména:

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

S investičními akciemi není spojeno zejména:

- a) hlasovací právo, nestanoví-li právní předpis, stanov Fondu nebo jeho statut něco jiného; a
- b) právo akcionáře jako společníka podílet se podle ZOK a stanov na řízení Fondu.

f) Dividendová politika

Valná hromada Fondu může rozhodnout o tom, že akcionářům bude vyplacen podíl na zisku. Podílem na zisku akcionářů Fondu je dividenda určená poměrem akcionářova podílu k základnímu kapitálu Fondu k datu výplaty dividendy určenému k takovému účelu valnou hromadou Fondu. Souhrn vyplacených dividend za příslušné účetní období nesmí být vyšší, než je hospodářský výsledek za příslušné účetní období po odečtení prostředků povinně převáděných do kapitálových fondů Fondu, jsou-li zřízeny, a

neuhrazených ztrát minulých let a po přičtení nerozděleného zisku minulých let a fondů vytvořených ze zisku, které Fond může použít dle svého volného uvážení. Fond nesmí vyplatit zisk nebo prostředky z jiných vlastních zdrojů, ani na ně vyplácet zálohy, pokud by si tím přivodil úpadek.

Fond nemá stanoveny pevné zásady dividendové politiky.

g) Regulační prostředí

Regulace kapitálového trhu stanoví rámec pro podnikání Fondu na kapitálovém trhu, přičemž tato činnost je upravena zejména ZPKT a ZISIF. ČNB na základě těchto zákonů upravuje pravidla pro vstup na kapitálový trh, pravidla jednání s investory a klienty a pravidla tržní transparency. ČNB se tak významně podílí na přípravě řady právních předpisů týkajících se tuzemského finančního trhu. Regulace zahrnuje zpravidla činnosti tuzemských investičních fondů a jejich obhospodařovatelů, administrátorů a depozitářů.

Fond podléhá regulaci ČNB, která plní úlohu integrovaného orgánu dohledu nad finančním trhem v České republice. ČNB vykonává dohled nad subjekty a nad infrastrukturou kapitálového trhu. Při výkonu dohledu nad finančním trhem posiluje ČNB důvěru investorů a emitentů především tím, že přispívá k ochraně investorů a podporuje transparentnost finančního trhu a tržní disciplínu. V rámci výkonu dohledu nad investičními společnostmi a fondy se ČNB zaměřuje zejména na fondy s potenciálně významným systémovým dopadem, což jsou především fondy kolektivního investování spravující finanční prostředky veřejnosti. Dohled ČNB nad kapitálovým trhem zahrnuje mimo jiné také licenční, schvalovací a povolovací činnosti, kontrolu dodržování zákonů a přímo použitelných předpisů Evropské unie (v případě, že je k této kontrole ČNB zmocněna), vyhlášek a opatření vydaných ČNB, ukládání nápravných opatření, řízení o přestupcích a zajišťování činnosti regulace a aktivity v oblasti mezinárodní spolupráce.

Dohled nad kapitálovým trhem ČNB provádí následnou kontrolní činností, která je zaměřena na dodržování stanovené regulace, dodržování pravidel odborné péče při správě fondů a nastavení řídicích a kontrolních systémů.

Fond uvádí, že neevduje vládní, hospodářskou, fiskální, měnovou ani obecnou politiku, která by významně ovlivnila nebo by mohla ovlivnit provoz Fondu, a to ať už přímo, nebo nepřímo.

h) Zaměstnanci

Ke konci Účetního období neměl Fond žádné zaměstnance v pracovněprávním poměru. Činnosti obhospodařování byly zajišťovány členy statutárního orgánu Fondu na základě smlouvy o výkonu funkce.

i) Významné smlouvy

Významné smlouvy uzavřené Fondem v průběhu Účetního období, mimo smluv uzavřených v rámci běžného podnikání Fondu, jsou uvedeny v příloze č. 3 Výroční zprávy.

j) Regulované trhy

Cenné papíry vydané Fondem uvedené v části 1 písm. b) Výroční zprávy jsou přijaty k obchodování pouze na evropském regulovaném trhu BCPP.

k) Rating

Fond nepožádal o přidělení ratingu, žádný rating Fondu nebyl přidělen.

l) 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 příloze účetní závěrky Fondu se jedná o položku „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“.

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

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

5. Samostatná část Výroční zprávy

a) Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu Fondu a jeho konsolidačního celku k rizikům, kterým Fond a jeho konsolidační celek je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. b) ZPKT)

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

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

Účetnictví je zajišťováno administrátorem Fondu.

Zpracování účetnictví je tak odděleno od správy majetku Fondu a dceřiných společností Fondu, včetně správy bankovního spojení, a od provádění úhrad plateb z běžných a z dalších účtů Fondu. Tímto je eliminováno riziko nakládání s majetkem Fondu jedinou osobou bez vlivu výkonných osob a schvalovatelů transakcí a současně je významně omezeno riziko úmyslného zkreslení účetních výkazů. Osoby oprávněné uzavřít obchod na účet Fondu jsou odděleny od osob oprávněných potvrdit realizaci obchodu na účet Fondu, včetně realizace takového obchodu. Do účetního systému mají přístup pouze uživatelé s příslušnými oprávněními a dle jejich funkce je jim přiřazen příslušný stupeň uživatelských práv. Oprávnění k přístupu do účetního systému je realizováno po schválení nadřazeným vedoucím a vlastníkem procesu účetnictví. Oprávnění pro aktivní vstup (účtování) do účetního systému mají pouze pracovníci oddělení účetnictví administrátora. Všechna přihlášení do účetního systému jsou evidována a lze je zpětně rekonstruovat.

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

Nedílnou součástí kontrolního systému v procesu účetnictví je inventarizace majetku a závazků Fondu, v jejímž průběhu se ověřuje, zda jsou do účetnictví promítnuta veškerá předvídatelná rizika a možné ztráty související s inventarizovaným majetkem, zda je zajištěna jeho řádná ochrana a údržba a zda účetní zápisy o majetku a závazcích odrážejí jejich reálnou hodnotu. Účetnictví Fondu je pravidelně podrobováno kontrole též v rámci činností vnitřního auditu, který zjišťuje soulad užívaných postupů s platnou legislativou a příslušnými řídicími dokumenty administrátora Fondu. Správnost účetnictví a účetních výkazů je kontrolována průběžně v rámci účetního oddělení a dále pravidelně externím auditorem schvalovaným valnou hromadou Fondu, který provádí ověření účetní závěrky zpracované k rozvahovému dni, tj. k 31. 12. nebo k jinému dni v souladu se ZoÚ. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření, která zajistí uvedení skutečného stavu a účetního stavu do vzájemného souladu.

b) Popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu, dozorčí rady či jiného výkonného nebo kontrolního orgánu Fondu a, jsou-li zřízeny, také jejich výborů (§ 118 odst. 4 písm. c) ZPKT)

Statutárním orgánem Fondu je představenstvo, které se skládá ze dvou členů disponujících oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí ČNB o povolení k výkonu činnosti vedoucí osoby samosprávného fondu. Představenstvo je oprávněno obhospodařovat Fond jako investiční fond v souladu se ZISIF. Fond navenek zastupuje předseda představenstva samostatně.

Členy představenstva volí a odvolává valná hromada Fondu.

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

Kontrolním orgánem Fondu je dozorčí rada, která se skládá z jednoho člena voleného a odvolávaného valnou hromadou. Dozorčí rada je usnášeníschopná, je-li přítomna většina jejích členů. Pro přijetí usnesení dozorčí rady je třeba prostá většina hlasů všech členů dozorčí rady. Dozorčí rada zejména kontroluje činnost jednotlivých pracovníků Fondu a administrátora Fondu při administraci majetku Fondu.

Fond nezřizuje investiční výbor.

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

Fond nezřizuje výbor odborníků ve smyslu ust. § 284 odst. 3 ZISIF.

c) Zvláštní pravidla určující volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT)

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

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

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

d) Zvláštní působnost statutárního orgánu nebo správní rady podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT)

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

e) Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu nebo obdobného shromáždění vlastníků cenných papírů představujících podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT)

Nejvyšším orgánem Fondu je valná hromada, které přísluší rozhodovat o všech záležitostech, které do její působnosti svěřuje ZOK, ZISIF, stanovy Fondu nebo jiný právní předpis. Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci zakladatelské akcie, jejichž počet přesahuje 30 % zapisovaného základního kapitálu Fondu. Valná hromada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech akcionářů vlastnicích zakladatelské akcie, pokud ZOK nebo stanovy Fondu nevyžadují většinu jinou.

f) Informace o kodexech řízení a správy Fondu, které jsou pro něj závazné, nebo které dobrovolně dodržuje (§ 118 odst. 4 písm. j) ZPKT)

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

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

g) Popis, jak Fond naplňuje kodex řízení a správy společnosti, který je pro něj závazný nebo který dobrovolně dodržuje, a to zejména ve vztahu k tématům, která mají podle jeho odůvodněné úvahy pro společnosti největší význam (§ 118 odst. 6 ZPKT)

Fond nemá žádný kodex řízení a správy, který by pro něj byl závazný nebo který by dobrovolně dodržoval.

h) Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. l) ZPKT)

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

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

Struktura vlastního (fondového) kapitálu podle ZISIF Fondu v tis. Kč

Položka vlastního (fondového) kapitálu	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Opravný stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní (fondový) kapitál celkem	744 666	649 666	659 851
Základní zapisovaný kapitál	66 720	66 720	66 720
Kapitálové fondy	33 327	33 327	33 327
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta za účetní období	494 720	494 720	549 619
Zisk nebo ztráta za účetní období	149 899	54 899	10 185

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

Cenný papír	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Opravný stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní (fondový) kapitál celkem	744 666	649 666	659 851
Zakladatelské akcie	66 720	66 720	66 720
Investiční akcie	677 946	582 946	593 131

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

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

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

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

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

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

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

Vlastník podílu	Výše podílu k poslednímu dni Účetního období
Ing. Pavlína Filipi	100 %

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

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

Se všemi investičními akciemi, tzn. kótovanými akciemi, vydanými Fondem, jsou spojena stejná práva. Se všemi investičními akciemi vydanými Fondem je spojeno zvláštní právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu v souladu se statutem a stanovami Fondu. Z výše uvedeného vyplývá, že žádný z vlastníků investičních akcií vydaných Fondem nemá žádná zvláštní práva, kterými by nedisponovali ostatní vlastníci investičních akcií vydaných Fondem.

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

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

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

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

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

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

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

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

- o) Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládní Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývající, s výjimkou takových smluv, jejichž uveřejnění by bylo pro Fond vážně poškozující (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT)

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

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

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


- q) Programy, na jejichž základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu Fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek, a o tom, jakým způsobem jsou práva z těchto cenných papírů vykonávána (§ 118 odst. 5 písm. k) ZPKT)

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

6. Prohlášení oprávněných osob Fondu

Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že Výroční zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za Účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

Zpracoval: Ing. Pavlína Filipi
Funkce: předseda představenstva společnosti
WF Group SICAV a.s.
Dne: 30. 4. 2021

Podpis: 
.....

7. Přílohy

- Příloha č. 1 – Zpráva auditora
- Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem (ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)
- Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období (ust. § 82 ZOK)
- Příloha č. 4 – Identifikace majetku Fondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu (Příloha 2 písm. e) VoBÚP)
- Příloha č. 5 – Názvy společností, v nichž byli jednotliví členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení Fondu členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech s uvedením toho, zda příslušná osoba stále je či není členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem.

8. Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Zpráva nezávislého auditora

o ověření
účetní závěrky

k 31. prosinci 2020

WF Group SICAV a.s.

Praha, duben 2021



Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky:	WF Group SICAV a.s.
Sídlo:	Opletalova 958/27, Nové Město, 110 00 Praha 1
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl B, číslo vložky 16647
IČO:	247 62 717
Statutární orgán:	Ing. Pavlína Filipi, předseda představenstva
Předmět činnosti:	činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
Ověřované období:	1. ledna 2020 až 31. prosinec 2020
Příjemce zprávy:	akcionáři společnosti

Údaje o auditorské společnosti

Název společnosti:	NEXIA AP a.s.
Evidenční číslo auditorské společnosti:	č. 096
Sídlo:	Sokolovská 5/49, 186 00 Praha 8 Karlín
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl B, číslo vložky 14203
IČO:	481 17 013
DIČ:	CZ48117013
Telefon:	+420 221 584 302
E-mail:	nexiaprague@nexiaprague.cz
Odpovědný auditor:	Ing. Jakub Kovář
Evidenční číslo auditora:	č. 1959

Zpráva nezávislého auditora

akcionářům investičního fondu WF Group SICAV a.s.

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky investičního fondu **WF Group SICAV a.s.** (dále „účetní jednotka“ nebo „investiční fond“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (dále i „IFRS“), která se skládá z výkazu o finanční pozici k 31. 12. 2020, výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu, výkazu změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup, výkazu peněžních toků k 31. 12. 2020 a přílohy účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace investičního fondu WF Group SICAV a.s. k 31. 12. 2020, finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě 6 přílohy účetní závěrky, která popisuje opravu minulého účetního období v oblasti dlouhodobého investičního majetku. Tato skutečnost nepředstavuje výhradu.

Hlavní záležitosti auditu

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

Hlavní záležitosti auditu**Způsob řešení**Ocenění dlouhodobých aktiv

Hodnota investičního majetku účetní jednotky dosahuje 55 % celkové bilanční sumy a hodnota obchodních podílů dosahuje 34 % celkové bilanční sumy k datu účetní závěrky.

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

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

Informace o přecenění dlouhodobého investičního majetku na reálnou hodnotu je uvedena v bodě 4.4 a 8.1 přílohy účetní závěrky. Informace o přecenění investic do majetkových účastí je uvedena v bodě 4.5 a 8.3 přílohy účetní závěrky.

Výnosy z pronájmů

Významnou část výnosů vytváří účetní jednotka z pronájmu nebytových prostor. Informace o výnosech z pronájmu jsou uvedeny v bodě 4.10 a 9.1 přílohy účetní závěrky.

Správné vykázání v souladu s rámcem Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií

Účetní jednotka pátým rokem sestavuje účetní závěrku na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

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

V rámci našich testů jsme ověřili, že použitá metodika ocenění je metodicky správná a výsledné ocenění zobrazuje reálnou hodnotu těchto aktiv účetní jednotky. Dále jsme vyhodnotili, jak je výsledné ocenění vykázáno v účetní závěrce a popsáno v komentáři účetní závěrky.

Námi provedené auditorské postupy zahrnovaly zejména měsíční analýzu inkasovaného nájemného, testování vzorku výnosů dle smluv s nájemci, ověření úhrad a odsouhlasení ke konci roku s protistranou.

Námi provedené auditorské postupy byly mimo jiné zaměřeny na klasifikaci jednotlivých složek aktiv, závazků, vlastního kapitálu, nákladů a výnosů v souladu s IFRS a na dostatečné zveřejnění informací v Komentáři k účetní závěrce v souladu s požadavky IFRS.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením účetní jednotky.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že účetní jednotka ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

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

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

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

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

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Účetní jednotky nás dne 1. 10. 2020 určila valná hromada Účetní jednotky. Auditorem Účetní jednotky jsme prvním rokem.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 30. dubna 2021 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

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

Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

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

Odpovědnost představenstva

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

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

Odpovědnost auditora

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

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

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

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

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

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

Závěr

Podle našeho názoru účetní závěrka Účetní jednotky za rok končící 31. prosince 2020 obsažená ve výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Praze dne 30. dubna 2021



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

Ing. Jakub Kovář
Evidenční číslo auditora: 1959
NEXIA AP a.s.
evidenční číslo auditorské společnosti: 096

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

WF Group SICAV a.s.
 Výkaz o finanční pozici
 k 31. prosinci 2020
 (v tis. Kč)

	Poznámka	31.12.2020	31.12.2019
AKTIVA neinvestiční			
Dlouhodobá neinvestiční aktiva			
Ostatní dlouhodobé pohledávky	8.5	66 720	66 720
Dlouhodobá neinvestiční aktiva celkem		66 720	66 720
Aktiva přiřaditelná k zakladatelským akciím celkem		66 720	66 720
AKTIVA investiční			
Dlouhodobá aktiva			
Investiční majetek	8.1	600 847	611 256
Právo k užívání aktiva	8.2	-	2 585
Cenné papíry a obchodní podíly	8.3	377 272	400 814
Ostatní dlouhodobé pohledávky	8.5	20 300	0
Dlouhodobá aktiva celkem		998 419	1 014 655
Krátkodobá aktiva			
Daňové pohledávky	8.4	-	1 682
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	8.5	29 166	9 421
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	8.6	498	677
Časové rozlišení aktiv	8.7	1 616	1 361
Krátkodobá aktiva celkem		31 280	13 141
Aktiva přiřaditelná investičním akciím celkem		1 029 699	1 027 796
AKTIVA celkem		1 096 419	1 094 516
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál neinvestiční			
Zapisovaný základní kapitál	8.8	66 720	66 720
Vlastní kapitál neinvestiční celkem		66 720	66 720
Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné k zakladatelským akciím celkem		66 720	66 720
Investiční závazky			
Dlouhodobé závazky			
Dlouhodobé úvěry	8.9	300 590	226 293
Ostatní dlouhodobé závazky	8.10	75 631	66 732
Odložený daňový závazek	8.11	16 989	16 799
Dlouhodobé závazky celkem		393 210	309 824

Krátkodobé závazky			
Krátkodobá část dlouhodobých úvěrů	8.9	35 789	27 456
Závazky z leasingu	8.12	-	2 638
Daňové závazky	8.4	171	0
Závazky za akcionáři	8.13	-	12 594
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	8.14	7 265	92 216
Časové rozlišení pasiv	8.15	133	122
Krátkodobé závazky celkem		43 358	135 026
Závazky celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)			
		436 568	444 850
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	8.16	593 131	582 946
Celkové závazky a čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup		1 029 699	1 027 796
Vlastní kapitál a závazky celkem		1 096 419	1 094 516

WF Group SICAV a.s.
 Výkaz o úplném výsledku
 k 31. prosinci 2020
 (v tis. Kč)

	Poznámka	2020	2019
Zisky/ztráty z investic do nemovitostí	9.1	85 686	79 136
Zisky/ztráty ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	9.2	-12 820	-86 642
Zisky/ztráty ze změny reálné hodnoty finančních aktiv	9.3	-39 243	78 933
Odpis práva k užívání	9.4	-2 585	-2 820
Správní náklady	9.5	-2 914	-3 776
Čistý provozní výsledek hospodaření		28 124	64 831
Osobní náklady	9.6	-26	-26
Ostatní provozní náklady	9.7	-1 057	-1 014
Provozní výsledek hospodaření		27 041	63 791
Finanční výnosy	9.8	831	25
Finanční náklady	9.9	-14 961	-10 916
			0
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		12 911	52 900
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	9.10	-2 536	-2 333
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená	9.10	-190	4 332
Zisk z pokračující činnosti po zdanění		10 185	54 899
			0
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-
			0
Celkový úplný výsledek po zdanění		-	-
			0
Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění		10 185	54 899
Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění		0	0

Hospodářský výsledek byl jak v roce 2020, tak v roce 2019, dosažen pouze investiční činností

WF Group SICAV a.s.
 Výkaz peněžních toků
 k 31. prosinci 2020
 (v tis. Kč)

	Poznámka	31.12.2020	31.12.2019
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		0	0
Úpravy o nepeněžní operace:			
Změny hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		10 185	49 899
Zisky/ztráty ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	9.2	12 820	86 642
Zisky/ztráty ze změny reálné hodnoty finančních aktiv	9.3	39 243	-79 599
Úrokové náklady	9.9	14 635	10 671
Úrokové výnosy	9.8	-831	0
Odpisy	9.4	2 585	2 820
Daň z příjmu	9.10	2 726	3 001
Provozní činnost		81 363	73 434
Změna stavu pohledávek	8.5	-40 696	-9 195
Změna stavu ostatních aktiv	8.7	-255	194
Změna stavu ostatní pasiv	8.15	11	-32
Změna stavu závazků	8.10, 8.12, 8.13, 8.14	-90 570	-51 848
Daň z příjmů zaplacená	8.4	-683	-3 679
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti		-50 830	8 874
Investiční činnost			
Pořízení investičního majetku	8.1	-2 411	-27 423
Pořízení podílů v dceřiné společnosti	8.3	-15 050	-
Peníze získané fúzí		-	307
Peněžní tok generovaný z (použitý v) investiční činnosti		-17 461	-27 116
Finanční činnost			
Změna stavu dlouhodobých bankovních úvěrů	8.9	82 630	29 250
Zaplacené úroky	9.9	-14 518	-10 671
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti		68 112	-18 579
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů		-179	337
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.		677	340
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.		498	677

WF Group SICAV a.s.

Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup
k 31. prosinci 2020

(v tis. Kč)

	2020	2019
Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 1. lednu	582 946	423 366
Vliv fúze		135 714
Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 1. lednu po fúzi	582 946	559 080
Příjem z vydaných investičních akcií	-	-
Splacení investičních akcií	-	-
Výplata podílu na zisku	-	-
Zvýšení čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi	0	0
Ostatní pohyby	-	5 412
Ostatní pohyby vlivem fúze	-	-36 445
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup po zdanění	10 185	54 899
Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 31. prosinci	593 131	582 946

WF Group SICAV a.s.
 Výkaz změn vlastního kapitálu
 k 31. prosinci 2020
 (v tis. Kč)

	Upsaný základní kapitál	Nerozdělený zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1.1.2019	66 720	0	66 720
Snížení/zvýšení základního kapitálu	-	-	-
Zisk/ztráta za období	-	-	-
Zůstatek k 31. prosinci 2019	66 720	0	66 720
	Upsaný základní kapitál	Nerozdělený zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1.1.2020	66 720	0	66 720
Snížení/zvýšení základního kapitálu	-	-	-
Zisk/ztráta za období	-	-	-
Zůstatek k 31. prosinci 2020	66 720	0	66 720

Příloha účetní závěrky za rok končící 31. prosincem 2020
(nekonsolidovaná)

1. Všeobecné informace

Vznik a charakteristika Fondu

Fond byl založen zakladatelskou listinou ze dne 8. 7. 2010. Společnosti WF Group SICAV a.s. (dále také „Fond“ nebo „investiční fond“) bylo uděleno povolení k činnosti Českou národní bankou dne 4. 11. 2010 rozhodnutím č.j. 2010/9753/570 pod Sp. 2010/796/571 které téhož dne nabylo právní moci.

Obchodní firma:	WF Group SICAV a.s.
Sídlo společnosti:	Opletalova 958/27, Nové Město, 110 00 Praha
Den zápisu do obchodního rejstříku:	10. listopadu 2010
Identifikační číslo:	247 62 717
Právní forma:	akciová společnost
Zapsána do obchodního rejstříku:	vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 16647
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. 2020– 31. 12. 2020

Investiční Fond je od 22. 11. 2010 registrován jako plátce DPH u Specializovaného finančního úřadu.

Orgány společnosti k 31. prosinci 2020:

Statutární orgán – představenstvo:

Předseda představenstva Ing. Pavlína Filipi, dat. nar. 13. května 1983
Česká 4969, 760 05 Zlín
Den vzniku funkce: 3. září 2015

Člen představenstva Libor Topolčan, dat. nar. 25. září 1968
Olbrachtova 698/21, Ráj, 734 01 Karviná
Den vzniku členství: 1. října 2018

Dozorčí rada:

Člen dozorčí rady Zuzana Vachlová, dat. nar. 3. ledna 1986
Mezilesí 2060/4, Horní Počernice, 193 00 Praha 9
Den vzniku členství: 22. dubna 2015

Změny v obchodním rejstříku

V průběhu účetního období nedošlo k žádným změnám v obchodním rejstříku.

Vlastník Fondu k 31. 12. 2020

Základní kapitál společnosti představuje 6 672 ks zakladatelských akcií vydaných na jméno s nominální hodnotou 10 000 Kč/ks. K 31. 12. 2020 vlastnila 6 672 ks zakladatelských akcií Ing. Pavlína Filipi, což představuje 100 % podíl na základním kapitálu.

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

V rozhodném období byla administrátorem WF Group SICAV, a. s. tato společnost:

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

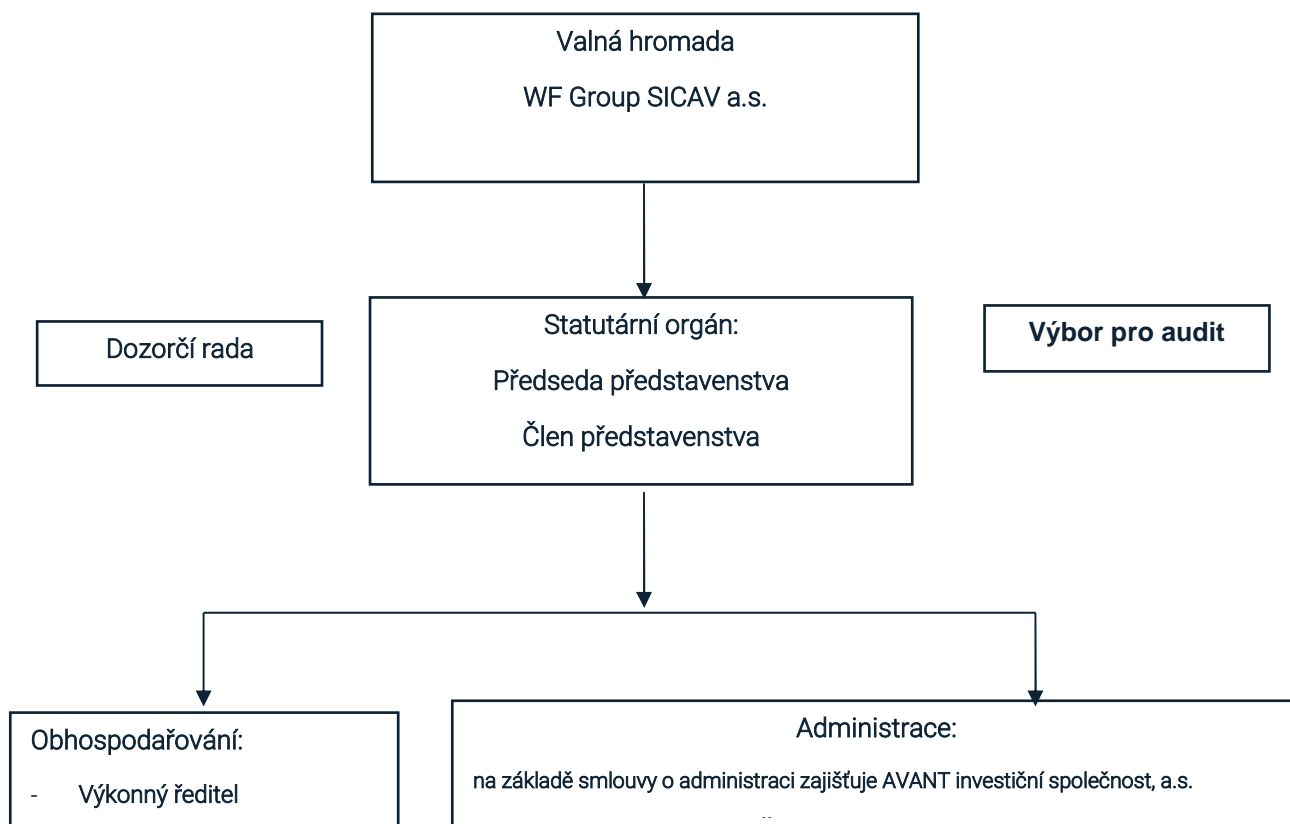
Údaje o společnosti, která je depozitářem Fondu

V rozhodném období byla depozitářem Fondu WF Group SICAV, a. s. tato společnost:

Česká spořitelna, a.s.,
Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00 Praha 4
IČO: 452 44 782

Organizační struktura

Fond je samosprávným investičním fondem podle § 8 zákona 240/2013 Sb. Organizační strukturu principu lze tedy naznačit následujícím způsobem:



2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

Tato účetní závěrka je nekonsolidovanou individuální účetní závěrkou za období začínající 1. ledna 2020 a končící 31. prosince 2020.

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úroveň výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

Fond je investiční jednotkou dle odst. 27 IFRS 10. Fond v roce 2018 splnil podmínku investorů bez personálního propojení. Vzhledem k výše uvedenému splňuje podmínky dle odst. 28 IFRS 10 a je investiční jednotkou dle odst. 27 IFRS 10, kdy investičním jednotkám umožňuje, nekonsolidovat své dceřiné společnosti, a vykazovat své investice do dceřiných společností jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

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 závěrci.

Účetní závěrka je v souladu se všemi požadavky IFRS schválenými EU a poskytuje věrný a poctivý obraz finanční pozice Fondu k 31. prosinci 2020, výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2020.

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 představenstva 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 akruální bázi účetnictví.

Účetní závěrka v souladu s § 118 odst. 3 zákona č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu podléhá povinnému auditu.

2.1. Prohlášení o shodě s účetními pravidly

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

2.2. Dopad novel a interpretací IFRS na individuální finanční výkazy Fondu

2.2.1. Závazné novely a interpretace IFRS

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

- *Změny odkazů na koncepční rámec ve standardech (vydaný v březnu 2018, platný od 1. 1. 2020)*

Společně s novelizovaným Koncepčním rámcem, který nabyl účinnosti vydáním dne 29. března 2018, rada IASB vydala také Změny odkazů na koncepční rámec ve standardech IFRS. Dokument obsahuje:

- Úpravy standardu IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky
- Úpravy standardu IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby
- Úpravy standardu IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví, změny v účetních odhadech a chyby
- Úpravy standardu IAS 37 Rezervy, podmíněná aktiva a podmíněné závazky
- Úpravy standardu IAS 38 Nehmotná aktiva

- Úpravy standardu IFRS 2 Úhrady vázané na akcie
- Úpravy standardu IFRS 3 Podnikové kombinace
- Úpravy standardu IFRS 6 Průzkum a vyhodnocování nerostných zdrojů
- Úpravy standardu IFRIC 19 Vypořádání finančních závazků kapitálovými nástroji
- Úpravy standardu IFRIC 20 Náklady na odklizení skrývky v produkční fázi povrchového dolu
- Úpravy standardu IFRIC 22 Cizoměnové transakce a zálohová plnění

Ne všechny úpravy však aktualizují znění s ohledem na odkazy a citace z rámce tak, aby odkazovaly na novelizovaný Koncepční rámec. Některá znění jsou aktualizována pouze tak, aby ukazovala, na kterou verzi Rámce odkazují (Rámec IASC přijatý radou IASB v roce 2001, Rámec IASB z roku 2010 nebo nový revidovaný Rámec z roku 2018) nebo že definice ve standardu nebyly aktualizovány pomocí nových definic obsažených v novelizovaném Koncepčním rámci.

- **Definice pojmu „významný“ (vydaný v říjnu 2018, platný od 1. 1. 2020)**

Úpravy standardu IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky mají usnadnit pochopení definice pojmu „významný“. Jejich cílem není změnit základní koncepci významnosti ve standardech IFRS. Součástí nové definice se stal pojem „zastření“ významných informací nevýznamnými informacemi. Hranice významnosti ovlivňující uživatele byla změněna z „mohla by ovlivnit“ na „mohlo by se důvodně očekávat, že ovlivní“.

Rada IASB pro zajištění jednotnosti upravila další standardy a Koncepční rámec, které obsahují definici pojmu „významný“ nebo na termín „významný“ odkazují:

- Úpravy standardu IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby
- Úpravy standardu IAS 10 Události po skončení účetního období
- Úpravy standardu IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví, změny v účetních odhadech a chyby
- Úpravy standardu IAS 37 Rezervy, podmíněná aktiva a podmíněné závazky

- **Reforma referenčních úrokových sazeb (vydaný v červenci 2014, platný od 1. 1. 2020)**

- Úprava standardu IFRS 9 Finanční nástroje
- Úprava standardu IFRS 7 Finanční nástroje
- Úprava standardu IAS 39 Finanční nástroje

Úpravy byly vydány v reakci na možné důsledky připravované reformy úrokových sazeb na mezibankovním trhu (IBOR) na finanční výkaznictví. Úpravy jsou povinné pro všechny zajišťovací vztahy, které jsou přímo ovlivněny reformou referenčních úrokových sazeb. Upravují specifické požadavky na zajišťovací účetnictví tak, aby účetní jednotky uplatňovaly tyto požadavky na zajišťovací účetnictví za předpokladu, že referenční hodnota úrokové sazby, na které jsou založené zajišťované peněžní toky a peněžní toky ze zajišťovacího nástroje, nebude v důsledku reformy referenčních úrokových sazeb změněna.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

- **Úpravy standardu IFRS 3 Podnikové kombinace (vydaný v říjnu 2018, platný od 1. 1. 2020)**

Dle standardu IFRS 3 Podnikové kombinace účetní jednotka rozhodne, zda určitá transakce či jiná událost je podnikovou kombinací, použitím definice obsažené v tomto standardu, která vyžaduje, aby nabytá aktiva a převzaté závazky tvořily podnik. Pokud nabytá aktiva podnik netvoří, účetní jednotka o transakci či jiné události účtuje jako o pořízení aktiva. Úpravy standardu mají vyjasnit definici podniku s cílem usnadnit její praktické provádění.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neeviduje podnikové kombinace dle IFRS 3, proto úprava standardu nemá vliv na účetní závěrku.

- **Reforma referenčních úrokových sazeb (vydaný v červenci 2014, platný od 1. 1. 2020)**
 - Úprava standardu IFRS 9 Finanční nástroje
 - Úprava standardu IFRS 7 Finanční nástroje
 - Úprava standardu IAS 39 Finanční nástroje

Úpravy byly vydány v reakci na možné důsledky připravované reformy úrokových sazeb na mezibankovním trhu (IBOR) na finanční výkaznictví. Úpravy jsou povinné pro všechny zajišťovací vztahy, které jsou přímo ovlivněny reformou referenčních úrokových sazeb. Upravují specifické požadavky na zajišťovací účetnictví tak, aby účetní jednotky uplatňovaly tyto požadavky na zajišťovací účetnictví za předpokladu, že referenční hodnota úrokové sazby, na které jsou založené zajišťované peněžní toky a peněžní toky ze zajišťovacího nástroje, nebude v důsledku reformy referenčních úrokových sazeb změněna.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

- **Novelizace standardu IFRS 16 Leasingy – úlevy z nájmu v důsledku COVID-19 (vydaný v květnu 2020, platný od 1. 6. 2020)**

Novelizace reaguje praktickým zjednodušením na nová ujednání, která se v nájemních vztazích objevila v důsledku šíření covid-19. Novelizace se dotýká pouze společností v postavení nájemců a umožňuje úlevy vzniklé jako přímý důsledek pandemie covid-19 nevykazovat jako modifikaci leasingu, a tedy přecenění finančního závazku, ale jako úlevu z nájemného s přímým dopadem do výsledku hospodaření.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neeviduje v roce 2020 leasingy, proto novelizace standardu nemá vliv na účetní závěrku.

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

Nové a novelizované IFRS přijaté pro použití v EU, které nejsou závazně účinné pro rok končící 31. prosince 2020, ale mohou být použity dříve

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

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

Dopad na účetní jednotku:

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

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

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

Dopad na účetní jednotku:

Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

- *novelizace IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky nazvaná Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2022 a později s retrospektivní účinností)*

Novelizace vydaná v lednu 2020 poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

- *novelizace IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později)*

Tato novelizace vydaná v květnu 2020 zakazuje účetní jednotce snižovat pořizovací náklady o výnosy z prodeje výrobků vytvořených během zkušební fáze majetku, tj. před uvedením do stavu pro zamýšlené využití. Nově mají být tyto výnosy a též související náklady uznány ve výsledku hospodaření.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

- *novelizace IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později)*

Tato novelizace vydaná v květnu 2020 vyjasňuje náklady, které má účetní jednotka zahrnout do vyčíslení nákladů nutných k naplnění smlouvy při posuzování, zdali je smlouvy ztrátová.

Dopad na účetní jednotku:

Fond posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

- *Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018-2020 (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později)*

Tento projekt vydaný v květnu 2020 zahrnuje novelizace následujících standardů: novelizace IFRS 9 Finanční nástroje vyjasňuje poplatky, které má účetní jednotka uvážit, když posuzuje, zdali jsou podmínky nového nebo modifikovaného finančního závazku podstatně odlišné od podmínek původního závazku (vyjasnění 10 % testu). Novelizace IFRS 1 První přijetí IFRS zjednodušuje aplikaci IFRS 1 dceřinou společností, která se stává prvouživatелеm později, jak její mateřská společnost. Zjednodušení se týká ocenění kurzového rozdílu z převodu účetní závěrky. Novelizace IAS 41 Zemědělství odstraňuje požadavek na vyloučení daňových peněžních toků z ocenění reálné hodnoty, aby došlo k sesouhlasení s požadavky jiných standardů.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neočekává zásadní dopad z nově vydaných novelizací do účetní závěrky.

- *novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později),*

Tato novelizace vydaná v květnu 2020 pouze aktualizuje úpravu o relevantní odkazy na nový Konceptní rámec. Jde o formální novelizaci bez dopadu do účetní závěrky Fondu.

- *novelizace IFRS 17 Pojistné smlouvy (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později),*

Novelizace vydaná v červnu 2020 s cílem pomoci společnostem s implementací IFRS 17 v období zasaženém pandemií Covid-19 a usnadnit objasnění dopadu IFRS 17 na finanční výkonnost dotčených společností odkládá účinnost IFRS 17 na 1. 1. 2023 a později.

Dopad na účetní jednotku:

Fond nespadá do rozsahu IFRS 17 a novelizace tak nebude mít žádný dopad na jeho účetní závěrku.

- *novelizace IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky nazvaná Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později),*

Tato novelizace vydaná v červenci 2020 odkládá účinnost novelizace z původního termínu 1. 1. 2022 na 1. 1. 2023 a později.

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

K datu schválení účetní závěrky nebyly schváleny k používání v EU následujících standardy, úpravy stávajících standardů a nové interpretace a nemohou být tedy použity společnostmi sestavujícími svou účetní závěrku dle IFRS ve znění přijatém EU:

- IFRS 14 Časové rozlišení při cenové regulaci (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard,
- IFRS 17 Pojistné smlouvy (vydaný v květnu 2017),
- Novelizace IAS 1 Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých (vydaná v lednu 2020 včetně novelizace z července 2020)
- Novelizace IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím (vydaná v květnu 2020)
- Novelizace IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Ztrátové smlouvy – Náklady nutné k naplnění smlouvy (vydaná v květnu 2020)
- Novelizace vyplývající z Výročního projektu zlepšení IFRS cyklu 2018-2020 (vydané v květnu 2020)
- Novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace (vydaná v květnu 2020)
- Změny IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – zveřejnění účetních pravidel (vydané v únoru 2021)
- Změny IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby – definice účetních odhadů (vydané v únoru 2021)
- Novelizace IFRS 9, IAS 39, IFRS 4 a IFRS 16 Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2 (vydaná v srpnu 2020 s účinností od 1. 1. 2021)

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

3. Funkční měna a prezentační měna

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

4. Používané účetní metody

Konkrétní účetní metody použité při přípravě této účetní závěrky jsou popsány níže.

4.1. Změny v účetních postupech, odhadech a chyby z přechozích období

Fond změní účetní postup pouze v případě, že změna:

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

V případě změny v účetních postupech se předpokládá, že nový postup byl vždy používán. V případě, že se změna týká neinvestiční činnosti Fondu, je prováděna kapitálově. Změna v účetním postupu, která se týká investiční činnosti Fondu, se promítne v počátečním stavu Čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup. Pro srovnatelnost účetní jednotka upraví účetní závěrku (srovnávací informace) za nejbližší minulé vykazované období, jako kdyby nový účetní postup byl vždy aplikován. Toto se nestane, pokud je neproveditelné stanovit účinky pro dané období nebo kumulativní dopad změny.

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

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

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

4.2. Okamžik uskutečnění účetního případu

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

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

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

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

4.3. Transakce v cizí měně

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

Při sestavování účetní závěrky Fondu se transakce v jiné měně, než je funkční měna Fondu (cizí měna), účtují za použití směnného kurzu vyhlášeného ČNB platného k datu transakce. Ke každému rozvahovému

dni se peněžní položky v cizí měně přepočítávají za použití závěrkového směnného kurzu vyhlášeného ČNB. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v reálné hodnotě vyjádřené v cizí měně, se přepočítávají za použití směnného kurzu vyhlášeného ČNB platného k datu určení reálné hodnoty. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v historických cenách vyjádřených v cizí měně, se nepřepočítávají.

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

4.4. Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí je nemovitost držená za účelem dosažení příjmu z pronájmu nebo kapitálového zhodnocení či obojího. Investice do nemovitostí je vykázána jako aktivum pouze když:

- je pravděpodobné, že budoucí ekonomické přínosy spojené s investicí do nemovitosti poplynou do Fondu a
- náklady na pořízení investice do nemovitostí lze spolehlivě zjistit.

Investice do nemovitostí se prvotně zaúčtuje v pořizovacích nákladech. Transakční náklady jsou zahrnuté do prvotního ocenění. Náklady pořízené investice do nemovitostí zahrnují její kupní cenu a veškeré přímo přiřaditelné výdaje. Přímo přiřaditelné výdaje zahrnují například platby za odborné právní služby, daně z převodu nemovitosti a ostatní transakční náklady. Náklady na investici do nemovitosti pořízenou vlastní činností jsou její pořizovací náklady k datu, ke kterému byla stavba dokončena a připravena k užívání, podle zásad definovaných pro pozemky, budovy a zařízení.

Po počátečním zařazení jsou investice do nemovitostí oceněny v reálné hodnotě na základě znaleckého posudku zpracovaného externím znalcem. Přeceňování probíhá vždy k datu účetní závěrky. Zisky a ztráty plynoucí ze změn reálné hodnoty investic do nemovitostí jsou vykázány ve výkazu zisku nebo ztráty v období, kdy bylo provedeno přecenění, v položce „Změny reálné hodnoty investičního majetku“. Fond určí reálnou hodnotu bez odpočítávání jakýchkoliv transakčních nákladů, které mohou vzniknout z důvodu prodeje nebo jiného způsobu vyřazení. Investice do nemovitostí se neodepisují.

Investice do nemovitostí jsou odúčtovány při vyřazení, nebo když je investice do nemovitostí trvale vyňata z užívání a nejsou očekávané žádné budoucí ekonomické přínosy.

4.5. Finanční nástroje

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

tis. Kč	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
K 31.12.2020				
Investice do majetkových účastí	-	377 272	-	377 272
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	-	49 466	-	49 466
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	498	-	498
Přijaté půjčky a úvěry	-	336 379	-	336 379
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	-	-	7 265	7 265

tis. Kč	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
K 31.12.2019				
Investice do majetkových účastí	-	400 814	-	400 814
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	-	9 421	-	9 421
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	677	-	677
Přijaté půjčky a úvěry	-	253 749	-	253 749
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	-	-	92 216	196 101

4.5.1. Finanční nástroje v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty

Fond klasifikuje své investice na základě obchodního modelu pro správu těchto finančních aktiv a na základě charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z těchto finančních aktiv. Portfolio finančních aktiv je spravované a výkonnost vyhodnocovaná na základě reálných hodnot. Fond se soustřeďuje především na informace o reálné hodnotě a využívá tuto informaci k hodnocení výkonnosti aktiv a k rozhodování. Z výše uvedeného plyne, že všechny investice Fond klasifikuje jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty.

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

Fond splňuje podmínky investiční jednotky dle mezinárodních účetních standardů a není tedy povinen sestavovat konsolidovanou účetní závěrku a své investice do dceřiných společností oceňuje jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

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

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

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

4.5.2. Obchodní a jiné pohledávky

Obchodní pohledávky jsou oceňovány od prvotního ocenění v reálné hodnotě, která vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti a nízkým úrokovým sazbám v ekonomice se shoduje se zůstatkovou hodnotou.

Reálná hodnota představuje současnou hodnotu očekávaných peněžních toků. Pohledávky jsou průběžně posuzovány, zdali se u nich nezvýšilo úvěrové riziko a zdali neexistuje důkaz, který zpochybňuje bezproblémový průběh očekávaných budoucích peněžních toků a tímto snižuje i reálnou hodnotu pohledávek.

Fond odúčtuje pohledávku, pokud jsou vyčerpána smluvní práva k peněžním tokům plynoucím z pohledávky nebo pokud je pohledávka převedena, prodána na jiný subjekt a tím také většina všech rizik a prospěchů spojených s vlastnictvím pohledávky.

4.5.3. Peníze a peněžní ekvivalenty

Za peněžní ekvivalenty se v rámci Fondu považuje pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání, pokladniční poukázky a státní dluhopisy se zbytkovou splatností do 3 měsíců. Pokladní hotovost a vklady na požádání jsou oceňovány nominální hodnotou, což zároveň představuje reálnou hodnotu. Pokladniční poukázky a státní dluhopisy jsou oceňovány reálnou hodnotou proti nákladům a výnosům.

4.5.4. Finanční závazky v naběhlé hodnotě

Krátkodobé závazky jsou vykazovány v jejich nominální hodnotě, která je považována za hodnotu reálnou. Všechny půjčky a dluhopisy jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě snížené o přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním vykázání je způsob stanovení reálné hodnoty stanoven administrátorem Fondu.

Úrokový náklad je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků, u nichž je případný úrokový náklad nevýznamný. Tyto závazky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

4.6. Vlastní kapitál

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

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

4.7. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup

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

Tato klasifikace byla učiněna především na základě toho, že je s investičními akciemi Fondu dle Statutu spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu. Fond vydává následující druhy kusových akcií klasifikovaných jako závazek – investiční akcie. Akcie Fondu mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydány ve formě na jméno.

Vydané investiční akcie jsou detailně popsány v bodu 8.16. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup.

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

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

Výsledná částka položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“ je základem pro výpočet hodnoty investičních akcií. Hodnota investičních akcií je vyjádřena v českých korunách (CZK).

4.8. Leasingy

Fond jako pronajímatel

Činnost Fondu spočívá v pronájmu nemovitostí (prezentovaných ve výkazu finanční situace jako investice do nemovitostí) na základě leasingových smluv, které jsou vyhodnoceny a klasifikovány jako operativní leasing. Výnosy z pronájmu jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokované protihodnoty a jsou uznány ve výsledku v době poskytnutí pronájmu, tj. rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu.

Fond jako nájemce

Fond jako nájemce nerozlišuje operativní a finanční leasing. Fond vykazuje ve výkazu finanční situace právo k užívání, která reprezentují práva k užití aktiv, která jsou předmětem leasingových ujednání. Zároveň Fond prezentuje závazky představující povinnost hradit leasingové platby. Práva k užívání a související závazky jsou zachyceny k počátku trvání leasingu.

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

Práva k užívání aktiv jsou oceněna ve výši pořizovacích nákladů snížených o oprávky za dobu použitelnosti a o případné znehodnocení. Aktivum je odpisováno rovnoměrně po dobu trvání leasingu.

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

Závazek z leasingu je následně ve svém ocenění navyšován o naběhlé úroky a snižován o uhrazené platby. Pokud dojde ke změně budoucích leasingových plateb v důsledku změny cenového indexu, změny tržní úrokové sazby, změny odhadu garantované zbytkové hodnoty nebo změny ve využití kupní opce nebo opce na prodloužení, dojde k přecenění výše závazku z leasingu.

Fond aplikuje výjimky a nevykazuje práva k užívání aktiv a závazky z leasingu v souvislosti s krátkodobými leasingy a leasingy aktiv nízkých hodnot. Krátkodobé leasingy jsou vymezeny jako leasingy s dobou leasingu do 12 měsíců.

4.9. Daně ze zisku

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

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

Odložená daň se vypočte na základě závazkové metody ze všech dočasných rozdílů mezi vykazovanou účetní hodnotou aktiv a pasiv a jejich oceněním pro daňové účely. Odložené daňové závazky jsou vykazovány v případě odečitatelných dočasných rozdílů. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy je pravděpodobné, že budou v budoucnosti realizovány zdanitelné zisky, proti nimž může

být odložená daňová pohledávka uplatněna. Odložená daňová pohledávka je snížena o hodnotu, pro kterou je pravděpodobné, že příslušné daňové využití nebude v budoucnu realizovatelné. Pro výpočet odložené daně z příjmů jsou používány aktuálně platné daňové sazby.

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

4.10. Výnosy

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

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

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

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

Výnosy z poskytovaných služeb

Součástí výnosů z poskytovaných služeb jsou výnosy z pronájmu (nebytových prostor), které jsou uznány ve výsledku hospodaření v době poskytnutí pronájmu.

5. Důležité účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech

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

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

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

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

5.1. Fond jako Investiční jednotka

Fond je Investiční 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.

Výstupní strategie

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

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

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

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

Výstupní strategie pro nemovitostní aktiva

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

Výstupní strategie pro obchodní podíly

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

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

5.2. Struktura účetních výkazů

Struktura a uspořádání účetních výkazů, v nichž jsou informace o finanční situaci a výkonnosti Fondu prezentovány, vychází ze skutečnosti, že Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, emitentem investičních akcií, který podléhá regulaci České národní banky (ČNB) a současně podléhá určitým požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních fondech a investičních společnostech.

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

5.3. Klasifikace emitovaných investičních akcií

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

Tato klasifikace byla učiněna především na základě toho, že je s investičními akciemi Fondu dle Statutu spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu. Fond vydává následující druhy kusových akcií klasifikovaných jako závazek – investiční akcie. Akcie Fondu mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydány ve formě na jméno.

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

5.4. Ocenění finančních aktiv reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty

Fond splňuje podmínky Investiční jednotky dle mezinárodních účetních standardů a není tedy povinen sestavovat konsolidovanou účetní závěrku a své investice do dceřiných společností oceňuje jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. 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 Účástí v majetku Fondu a na žádost akcionářů provede administrátor ocenění reflektující aktuální okolnosti ovlivňující cenu majetku Fondu.

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

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

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

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjistitelných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjistitelné. Je-li určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci **úrovně 3** hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na **úrovní 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 zjistitelné. Odpovědnost za oceňování pozice na reálnou hodnotu je na administrátoru Fondu. Mezi aktiva, která jsou oceňována reálnou hodnotou v rámci úrovně 3, se řadí ostatní dlouhodobá finanční aktiva a pasiva.

Majetkové účasti a ostatní investiční aktiva, pohledávky a pasiva oceňované reálnou hodnotou proti ziskům nebo ztrátám jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjistitelná. Bezprostředně po akvizici těchto aktiv mohou být na základě posouzení administrátora oceněna aktiva pořizovací cenou, pokud administrátor dojde k závěru, že tato cena zobrazuje aktuální tržní hodnotu investice lépe nebo aktuálněji než hodnota stanovená znaleckým posudkem.

Reálná hodnota je stanovena metodou diskontovaných volných peněžních toků (DCF). Ocenění je provedeno touto metodou, protože je pravděpodobně nejvíce vypovídající a objektivní metoda pro zjištění hodnoty společnosti. Základní myšlenkou, na které je metoda principiálně založena, je to, že pouze peněžní toky jsou reálným příjmem, a tedy reálným vyjádřením užítku. Hodnota jakéhokoliv státu je při tom určena jeho očekávaným užítkem pro jeho držitele. Diskontní míra byla stanovena na úrovni WACC. Náklady vlastního kapitálu byly odhadnuty na základě tržního modelu (CAPM), a to v rámci použitého softwarového vybavení při znalosti:

- bezrizikové výnosové míry (odhadnuto jednak podle výnosu státních dluhopisů ČR a jednak, protože se v poslední době pravděpodobně podařilo zvýšit dlouhodobé tempo inflace)
- rizikové prémie
- prémie za specifické riziko byla stanovena, tj. přírážka za malou velikost společnosti a za nepředvídatelnost arabské klientely

Hierarchie reálné hodnoty

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31.12.2020				
Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Investice do majetkových účastí	-	-	377 272	377 272
Dlouhodobé přijaté půjčky a úvěry	-	-	-	-
Ostatní finanční instrumenty	-	-	-	-
Celkem	-	-	377 272	377 272

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31.12.2019				
Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Investice do majetkových účastí	-	-	400 814	400 814
Dlouhodobé přijaté půjčky a úvěry	-	-	-	-
Ostatní finanční instrumenty	-	-	-	-
Celkem	-	-	400 814	400 814

Finanční nástroje, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu

Finanční nástroje, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu do výkazu zisku a ztráty, jsou krátkodobá finanční aktiva nebo finanční závazky. Následující tabulka uvádí jejich přehled.

(a) Krátkodobé pohledávky a závazky

Krátkodobé pohledávky a závazky se splatností do jednoho roku jsou oceňovány v jejich nominální hodnotě, u které je předpoklad, že je srovnatelná s reálnou hodnotou. Toto ocenění tak spadá do úrovně 3.

(b) Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank

Vykázané hodnoty krátkodobých instrumentů v zásadě odpovídají jejich reálné hodnotě.

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Celkem
K 31.12.2020			
Aktiva			
Obchodní a ostatní pohledávky	49 466	49 466	49 466
Peníze a peněžní ekvivalenty	498	498	498
Závazky			
Dlouhodobé přijaté půjčky a úvěry	300 590	300 590	300 590
Krátkodobé přijaté půjčky a úvěry	35 789	35 789	35 789
Obchodní a ostatní závazky	7 265	7 265	7 265

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Celkem
K 31.12.2019			
Aktiva			
Obchodní a ostatní pohledávky	9 421	9 421	9 421
Peníze a peněžní ekvivalenty	677	677	677
Závazky			
Dlouhodobé přijaté půjčky a úvěry	226 293	226 293	226 293
Krátkodobé přijaté půjčky a úvěry	27 456	27 456	27 456
Obchodní a ostatní závazky	92 216	92 216	92 216

5.5. Ocenění investic do nemovitostí

Investice do nemovitostí jsou po počátečním zařazení oceněny v reálné hodnotě na základě znaleckého posudku zpracovaného externím znalcem. Přeceňování probíhá vždy k datu účetní závěrky. Investice do nemovitostí se neodepisují.

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích:

- Metoda výnosová
- Metoda srovnávací

Metoda výnosová

Výnosová metoda vyjadřuje schopnost nemovitostí vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užítkovosti. Vychází se z předpokladu, že vlastník nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvalého výnosu. Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Vyjádření hodnoty nemovitosti pomocí kapitalizační míry se provádí diferencovaně pro každou nemovitost a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky. Současná hodnota nemovitosti je pak určena podle schématu:

- Stanovení množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího stabilizovaného výnosu,
- stanovení odpovídající kapitalizační míry,
- využití kapitalizace, tj. převodu budoucích peněz na jejich současnou kvantitativní úroveň.

Metoda srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou, které byly realizovány zejména v průběhu uplynulých dvanácti měsíců. To proto, že za delší dobu údaje ztratily svou vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena pro srovnatelné nemovitosti se zohledněním současné situace na trhu.

6. Opravy chyb minulých let

Ke konci roku 2020 došlo k významnému meziročnímu snížení hodnoty staveb a pozemků zapsaných na LV č. 1750 pro k.ú. Karviná – město, přičemž důvodem poklesu hodnoty o téměř 100 000 tis. Kč byly shledány externí vlivy a změna externího znalce, který byl bankovním znalcem Banky Creditas. Znalec zvolil jiný přístup k předmětu ocenění. Fond tak zrevidoval metody využití ve znaleckém ocenění k 31. 12. 2019 a shledal, že pro stanovení tržní hodnoty nemovitosti byla využita výnosová metoda dle znaleckého posudku, která se významně lišila od tržního ocenění bankovním znalcem. Z tohoto důvodu Fond vyhodnotil, že ke konci roku hodnota nemovitosti s ohledem na metodiku znaleckého posudku z roku 2020, neodpovídala tržní hodnota nemovitosti k 31. 12. 2019 a provedl retrospektivní opravu vykázaného oceňovacího rozdílu.

Vlivem opravy došlo ke snížení hodnoty investic do nemovitostí ve výši 100 000 tis. Kč a v návaznosti na uvedenou změnu došlo k přepočtu odložené daně z oceňovacích rozdílů. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup se snížili o 95 000 tis. Kč. Vliv změny na Výkaz o finanční pozici a Výkaz o úplném výsledku je uveden v následující tabulce:

Výkaz o finanční pozici	Po opravě	Před opravou
Aktiva celkem	1 094 516	1 194 516
Investiční majetek	611 256	711 256
Pasiva	1 094 516	1 194 516
Odložený daňový závazek	16 799	21 799
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	582 946	677 946

Výkaz o úplném výsledku	Po opravě	Před opravou
Zisky/ztráty z investic do nemovitostí	79 136	79 136
Zisky/ztráty ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	-86 642	13 358
Zisky/ztráty ze změny reálné hodnoty finančních aktiv	78 933	78 933
Odpis práva k užívání	-2 820	-2 820
Správní náklady	-3 776	-3 776
Čistý provozní výsledek hospodaření	64 831	164 831
Osobní náklady	-26	-26
Ostatní provozní náklady	-1 014	-1 014
Provozní výsledek hospodaření	63 791	163 791
Finanční výnosy	25	25
Finanční náklady	-10 916	-10 916
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním	52 900	152 900
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	-2 333	-2 333
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená	4332	-668
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	54 899	149 899
Ostatní úplný výsledek hospodaření	-	-
Celkový úplný výsledek po zdanění	-	-
Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění	54 899	149 899

7. Vykazování podle segmentů

Fond vykazuje informace o segmentech prvotně podle příjmů z nájmu podle následujících objektů:

- Objekty RS a Areál rehabilitačního sanatoria; Budovy kavárny v Karviné-Darkově;
- Objekty HLD – Areál lázeňské léčebny Darkov
- Objekty UH, Zlín – Parcela číslo St. 254/1 zastavěná plocha a nádvoří včetně budovy na adrese Rašínova 73/15, 760 01 Zlín a Parcela číslo St. 149 zastavěná plocha a nádvoří včetně domu číslo popisné 126 na adrese Mariánské náměstí 126, 686 01 Uherské hradiště, Pozemky a stavby v Uherském Hradišti;
- Ostatní objekty – Bytový dům č. 20A na ulici BOK v obci Sevid, k.ú. Vinišće, Chorvatsko, zapsané ve Výpisu z Pozemkové knihy, číslo vložky 2373, pro katastrální obec 330787, Vinišće; Bytová jednotka č. 233/53 na adrese Mezitraťová č.p. 233/1, Praha, okres Hlavní město Praha a Stavby a pozemky zapsané na LV č. 1750 pro k.ú. Karviná – město
- Ostatní – Segment ostatní představuje Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty a další výnosy a náklady, které nelze přiřadit k jednotlivým objektům

Výnosy a náklady jsou prvotně rozděleny podle jejich vynaložení na určité objekty. V případě, že nelze takto náklady a výnosy rozčlenit je každému objektu přiřazen jejich poměr. Informace o segmentech je možné analyzovat takto:

	Objekty RS	Objekty HLD	Objekty UH	Ostatní objekty	Ostatní	Celkem
Zisky/ztráty z investic do nemovitostí	66 845	14 411	938	335	3 157	85 686
Zisky/ztráty ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	-11 235	-3 234	1 037	612	-	-12 820
Zisky/ztráty ze změny reálné hodnoty finančních aktiv	-	-	-	-	-39 243	-39 243
Odpis práva k užívání	-	-	-	-	-2 585	-2 585
Správní náklady	-2 021	-554	-54	-113	-172	-2 914
Čistý provozní výsledek hospodaření	53 589	10 623	1 921	834	-38 843	28 124
Osobní náklady	-5	-5	-5	-5	-6	-26
Ostatní provozní náklady	-680	-269	-91	-13	-4	-1 057
Provozní výsledek hospodaření	52 904	10 349	1 825	816	-38 853	27 041
Finanční výnosy	-	-	-	-	831	831
Finanční náklady	-10 663	-1 387	-	-	-2 911	-14 961
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním	42 241	8 962	1 825	816	-40 933	12 911
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	-2 512	-448	123	152	149	-2 536
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená	-190	-	-	-	-	-190
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	39 539	8 514	1 948	968	-40 784	10 185
Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění	39 539	8 514	1 948	968	-40 784	10 185

8. Komentáře k výkazu o finanční pozici

8.1. Investiční majetek

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Stav k 1 lednu	611 256	671 820
Přírůstky	2 411	26 078
Úbytky	-	-
Dopad změn reálné hodnoty	-12 820	-86 642
Stav k 31. prosinci	600 847	611 256

V roce 2020 došlo k pořízení pozemku v Mařaticích v Uherském Hradišti ve výši 1 794 tis. Kč včetně vedlejších pořizovacích nákladů.

v tis. Kč	Metoda ocenění	Reálná hodnota k 31. 12. 2020	Reálná hodnota k 31. 12. 2019
Areál rehabilitačního sanatoria	Výnosová	317 866	329 265
Budovy kavárny v Karviné-Darkově	Srovnávací	3 760	3 850
Areál lázeňské léčebny Darkov	Výnosová	92 366	95 600
Pozemky v Uherském Hradišti	Srovnávací	31 852	33 000
Stavby a pozemky zapsané na LV č. 1750 pro k.ú. Karviná – město	Výnosová	42 000	41 900
Bytová jednotka č. 233/53 na adrese Mezitraťová č.p. 233/1, Praha, okres Hlavní město Praha	Srovnávací	15 798	14 703
Parcela číslo St. 254/1 zastavěná plocha a nádvoří včetně budovy na adrese Rašínova 73/15, 760 01 Zlín	Srovnávací	42 900	40 000
parcela číslo St. 149 zastavěná plocha a nádvoří včetně domu číslo popisné 126 na adrese Mariánské náměstí 126, 686 01 Uherské hradiště	Srovnávací	29 200	29 600
Bytový dům č. 20A na ulici BOK v obci Sevid, k.ú. Vinišće, Chorvatsko, zapsané ve Výpisu z Pozemkové knihy, číslo vložky 2373, pro katastrální obec 330787, Vinišće	Srovnávací	15 400	15 883
pozemky při ul. Na Vyhlídce v Uherském Hradišti (k.ú. Mařatice)	Výnosová	1 685	-
Hodnota majetku v pořízení	-	7 087	6 524
Hmotné movité věci	-	933	931
Stav k 31. prosinci		600 847	611 256

S ohledem na šíření onemocnění Covid-19 a souvisejících vlivů na trh Fond přistoupil k 31. 12. 2020 k přehodnocení reálných hodnot a identifikoval u několika nemovitostí ztrátové přecenění.

V souvislosti s investicemi do nemovitostí jsou ve výsledku hospodaření Fondu uznány následující položky:

v tis. Kč	2020	2019
Celkové nájemné z investic do nemovitostí	92 049	93 925
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-6 363	-14 789
Celkem	85 686	79 136

8.2. Právo k užívání aktiva

v tis. Kč	2020	2019
Zůstatková hodnota k 1.1.	0	5 405
Odpisy	0	-2 820
Zůstatková hodnota k 31.12.	0	2 585

Ke konci roku 2020 bylo plně odepsáno právo k užívání aktiva.

8.3. Cenné papíry a obchodní podíly

Investice do dceřiných společností

Společnost	IČO	Oblast působení	Země působení	Podíl		Investice	
				2020	2020	Poř. hodnota	Přecenění
Lázně Darkov a.s.	61974935	Lázeňská a rehabilitační péče	Česká republika	100 %	361 071	227 400	133 671
Zásobování vodou VTCH s.r.o.	28745159	Výroba, obchod a služby	Česká republika	100 %	15 200	15 050	150

Společnost	IČO	Oblast působení	Země působení	Podíl		Investice	
				2019	2019	Poř. hodnota	Přecenění
Lázně Darkov a.s.	61974935	Lázeňská a rehabilitační péče	Česká republika	100 %	399 813	227 400	172 413

Fond je vlastníkem 100 % podílu ve společnosti Lázně Darkov a.s., která působí v oblasti lázeňské a rehabilitační péče. Hodnota této společnosti k 31. 12. 2020 činila 361 071 tis. Kč (31.12.2019: 399 813 tis. Kč).

S ohledem na šíření onemocnění Covid-19 a souvisejících vládních opatření proti šíření tohoto viru, Fond přistoupil k 31. 12. 2020 k přehodnocení reálných hodnot a identifikoval u společnosti Lázně Darkov, a. s. ztrátové přecenění, neboť u nich došlo k částečnému omezení jejich služeb (poptávky).

V průběhu roku 2020 byl realizován nákup společnosti Zásobování vodou VTCH, s. r. o. v hodnotě 15 050 tis. Kč. Kupní cena za převod podílu je splatná ve 30-ti splátkách po 500 tis. Kč po dobu 3 let.

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 jsou vykazovány ve výkazu úplného výsledku hospodaření v řádku „Výnosy ze změny reálné hodnoty obchodních podílů“ v období, ve kterém vzniknou.

Ostatní podíly

Společnost	Země působení	Podíl		Investice	
		2020	2020	Poř. hodnota	Přecenění
Peněžní dům, spořitelní družstvo	Česká republika	0,66 %	1 001	1 001	0

Společnost	Země působení	Podíl		Investice	
		2019	2019	Poř. hodnota	Přecenění
Peněžní dům, spořitelní družstvo	Česká republika	0,66 %	1 001	1 001	0

8.4. Daňové pohledávky a závazky

Daňové pohledávky představují pohledávky (+) nebo závazky (-) za Finančním úřadem. Ke konci roku 2020 vykazoval Fond závazek za Finančním úřadem v úhrnné výši 171 tis. Kč (2019: pohledávka 1 682 tis. Kč)

Daň z příjmů právnických osob:

v tis. Kč	2020	2019
Poskytnuté zálohy na daň z příjmů právnických osob	2 108	1 310
Poskytnuté zálohy na daň z příjmů právnických osob vlivem fúze	-	2 369
Vytvořená rezerva na daň z příjmů právnických osob	-2 536	-2 333
Celkem	-428	1 346

Daň z přidané hodnoty:

v tis. Kč	2020	2019
Nadměrný odpočet	254	333
Celkem	254	333

Ostatní daně a poplatky:

v tis. Kč	2020	2019
Ostatní daně a poplatky	3	3
Celkem	3	3

8.5. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva

Krátkodobé

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Pohledávky z obchodních vztahů	28 937	9 176
Jiné pohledávky	159	198
Poskytnuté zálohy	70	47
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	29 166	9 421

Dlouhodobé

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Jiné pohledávky – neinvestiční	66 720	66 720
Jiné pohledávky – investiční	20 300	-
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	87 020	66 720

Pohledávky z obchodních vztahů představují především pohledávky z titulu nájemného, kdy pohledávky ve výši 28 025 tis. Kč jsou za dceřinou společností Lázně Darkov, a. s. a jejich splatnost je k 31. 12. 2021. Zvýšení hodnoty těchto pohledávek k datu účetní závěrky je způsobeno vystavením faktur za dané období, které nebyly k tomuto datu uhrazeny.

Na pohledávky, které jsou po splatnosti jsou vytvářeny opravné položky, což představuje aproximaci reálné hodnoty těchto pohledávek.

Jiné pohledávky investiční ve výši 22 300 tis. Kč zahrnují pohledávku za společností Zásobování vodou VTCH s.r.o. z titulu přistoupení k dluhu vyplývajícího z úvěrové smlouvy u Raiffeisenbank, a. s.

Pohledávka ve výši 66 720 tis. Kč vznikla z titulu rozdělení investičního a neinvestičního majetku. Nevylučuje se možnost využití majetku, který je součástí jmění z ostatní činnosti v rámci investiční činnosti Fondu (zejména využití peněžních prostředků získaných úpisem zakladatelských akcií). Pro účely evidence se taková majetková hodnota stane součástí jmění z investiční činnosti a současně:

- v evidenci jmění z ostatní činnosti vzniká pohledávka vůči jmění z investiční činnosti na vrácení této majetkové hodnoty;
- v evidenci jmění z investiční činnosti vzniká závazek vrátit tuto majetkovou hodnotu do jmění z ostatní činnosti.

8.6. Peníze a peněžní ekvivalenty

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Běžné účty u bank	497	676
Pokladní hotovost	1	1
Celkem	498	677

Finanční prostředky na účtech u bank jsou plně disponibilní.

8.7. Časové rozlišení aktiv

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Dohadné účty aktivní	9	9
Náklady příštích období	51	302
Příjmy příštích období	1 556	1 050
Celkem	1 616	1 361

Příjmy příštích období představují energie spojené s nájmem nemovitostí, které budou vyfakturovány v roce 2020.

8.8. Základní kapitál

K 31.12.2020 tvoří upsaný základní kapitál 6 672 ks zakladatelských akcií s hlasovacím právem.

v Kč	ks	Jmenovitá hodnota	Emisní ážio
Zakladatelské akcie	6 672	66 720 000	0
Splacené	6 672	66 720 000	0
Celkem k 31.12.2019	6 672	66 720 000	0

Hodnoty akcií k 31. 12. 2020:

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Zakladatelské		
Počet kusů	6 672	6 672
Hodnota v Kč	10 000,0000	10 000,0000

Hodnota zakladatelských akcií je stanovena poměrem vlastního kapitálu z neinvestiční části Fondu a počtem kusů vydaných zakladatelských akcií.

8.9. Přijaté úvěry

Dlouhodobé úvěry

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Bankovní úvěry – FIO banka, I	103 729	108 750
Bankovní úvěry – FIO banka, II	64 533	68 716
Bankovní úvěry – FIO banka, S	31 221	33 261
Bankovní úvěry – Banka Creditas	13 836	15 689
Bankovní úvěry – Banka Creditas	96 526	-
Bankovní úvěry – Peněžní dům, spořitelní družstvo	26 534	27 333
Celkem	336 379	253 749
Dlouhodobé úvěry	300 590	226 293
Krátkodobá část úvěrů	35 789	27 456

Bankovní úvěry jsou uzavřeny jako dlouhodobé bankovní úvěry, kdy krátkodobá část úvěrů představuje část jistiny, která bude uhrazena v roce 2021.

Bankovní úvěr za Bankou Creditas ve výši 13 836 tis. Kč vznikl přistoupením Fondu k dluhu společnosti Hamiante team, a. s. Naběhlé úroky z úvěru jsou účtovány na vrub pohledávky za Hamiante team, a. s. vzniklé z přistoupení k dluhu.

Dne 19.2.2020 byla uzavřena úvěrová smlouva s Bankou Creditas, a. s. s úvěrovým rámcem 100 000 tis. Kč na financování a refinancování závazků/půjček poskytnutých v rámci skupiny.

K 31. 12.2020 byly podmínky pro úročené závazky následující:

Banka	Původní jistina	Zůstatek	Úroková míra
FIO banka, I	160 000	103 729	1Y PRIBOR + 2,04 % p. a.
FIO banka, II	98 000	64 533	1Y PRIBOR + 2,05 % p. a.
FIO banka, S	60 000	31 221	1Y PRIBOR + 2,04 % p. a.
Banka Creditas	99 998	96 526	1Y PRIBOR + 3,29 % p. a.
Peněžní dům, spořitelní družstvo	30 000	26 534	4,00 % p. a.

K 31. 12.2019 byly podmínky pro úročené závazky následující:

Banka	Původní jistina	Zůstatek	Úroková míra
FIO banka, I	160 000	108 750	1Y PRIBOR + 2,04 % p. a.
FIO banka, II	98 000	68 716	1Y PRIBOR + 2,05 % p. a.
FIO banka, S	60 000	33 261	1Y PRIBOR + 2,04 % p. a.
Peněžní dům, spořitelní družstvo	30 000	27 333	4,00 % p. a.

Jako zajištění úvěrů od Peněžní dům spořitelní družstvo Fond poskytuje zástavu nemovitostí a blankosměnkou s avalem.

Jako zajištění úvěrů od FIO banka Fond poskytuje zástavu nemovitostí, zástavou běžného účtu, zajišťovacím převodem pohledávek z nájmu postoupením, vinkulací pojistného plnění a zástavou akcií Fondu.

Jako zajištění úvěru od Banka Creditas Fond poskytuje zástavu nemovitostí, zástavní právo k pohledávkám za nájemníky, zástavou běžného účtu a blankosměnkou s doložkou „bez protestu“.

8.10. Ostatní dlouhodobé závazky

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Závazky z rozdělení majetku	66 720	66 720
Závazky z přijatých záloh	39	12
Ostatní dlouhodobé závazky	8 872	-
Celkem	75 631	66 732

Závazek ve výši 66 720 tis. Kč vznikl z titulu rozdělení investičního a neinvestičního majetku.

Nevylučuje se možnost využití majetku, který je součástí jmění z ostatní činnosti v rámci investiční činnosti Fondu (zejména využití peněžních prostředků získaných úpisem zakladatelských akcií). Pro účely evidence se taková majetková hodnota stane součástí jmění z investiční činnosti a současně:

- v evidenci jmění z ostatní činnosti vzniká pohledávka vůči jmění z investiční činnosti na vrácení této majetkové hodnoty;
- v evidenci jmění z investiční činnosti vzniká závazek vrátit tuto majetkovou hodnotu do jmění z ostatní činnosti.

Závazky z přijatých záloh ve výši 39 tis. Kč představují přijaté vratné kauce.

Ostatní dlouhodobé závazky představují závazek vyplývající z převodu obchodního podílu Zásobování vodou VTCH, s. r. o. ve výši 15 000 tis. Kč, který je splatný ve 30 splátkách po 500 tis. Kč po dobu 3 let. Závazek vzhledem k jeho dlouhodobosti byl diskontován na současnou hodnotu. Pro diskontní sazbu byla použita predikce inflační míry Ministerstva financí České republiky na období příštích 3 let, která činí 2 %. Současně byla ze závazku vyčleněna krátkodobá část závazku – viz. poznámka 8.14.

Níže uvedená tabulka zobrazuje celkový zůstatek závazku:

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Smluvní závazek	15 000	-
Diskont vykázány v ostatním úplném výsledku	-831	
Naběhlé úroky za rok 2020	106	
Současná hodnota závazku ke konci období	14 275	21 799
Krátkodobá část závazku	5 403	
Dlouhodobá část závazku	8 872	

8.11. Odložený daňový závazek

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Odložený daňový závazek	16 989	16 799
Celkem	16 989	16 799

Odložená daň vzniká z přechodných rozdílů. Odložený daňový závazek představuje výši daně z příjmů, kterou bude muset Fond zaplatit v budoucích obdobích z titulu těchto přechodných rozdílů.

8.12. Závazky z leasingu

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Závazky z leasingu – Moneta	-	2 638
Celkem	-	2 638

V roce 2020 došlo k plnému splatní závazku z leasingu a Fond ke konci roku neviduje žádné další leasingové smlouvy.

8.13. Závazky za akcionáři

Ke konci sledovaného období Fond neviduje závazky za akcionáři. Ke konci roku 2019 závazky za akcionáři představovali závazek z titulu výplaty podílu na zisku ve výši 12 594 tis. Kč. Výplata dividendy vyplývala z rozhodnutí jediného společníka při výkonu působnosti valné hromady WF Group, s. r. o., kde společnost WF Group, s. r. o. zanikla vnitrostátní fúzí sloučením s Fondem, jakožto nástupnickou společností.

8.14. Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Závazky z obchodních vztahů	654	8 718
Závazky vzniklé z postoupení pohledávek	975	83 426
Závazky vůči zaměstnancům	2	2
Ostatní závazky	230	70
Krátkodobá část ostatních dlouhodobých závazků	5 404	-
Celkem	7 265	92 216

Větší část závazků z obchodních vztahů a závazků vzniklých z postoupení pohledávek byla v roce 2020 uhrazena financováním/refinancováním z přijatého bankovního úvěru od Banky Creditas, a. s. – viz. poznámka 8.9.

8.15. Časové rozlišení pasiv

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Výdaje příštích období	103	112
Dohadné účty pasivní	30	10
Celkem	133	122

8.16. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup

Fond vydává jeden druh investičních akcií. Investiční akcie mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Investičním akciím byl přidělen ISIN: CZ0008042355. Investiční akcie Fondu jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a to na Burze cenných papírů Praha, a. s.

S investičními akciemi Fondu jsou spojena zejména následující práva:

- Na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu,

- Na podíl na zisku z hospodaření Fondu s investičním majetkem Fondu,
- Na likvidační zůstatek při zániku Fondu s likvidací,
- Na bezplatné poskytnutí Statutu a statutu Fondu, poslední výroční zprávy nebo pololetní zprávy Fondu, pokud o ně akcionář požádá.

Fond vydává investiční akcie za aktuální hodnotu investiční akcie vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných upisovatelem na účet Fondu zřízený pro tento účel depozitářem Fondu. Investičními akciemi lze vydat pouze na základě veřejné výzvy, není s nimi spojeno hlasovací právo, pokud není stanoveno obecně závazným předpisem, není s nimi spojeno právo na řízení společnosti.

Pro odkup akcií jsou stanoveny lhůty:

- do 4 měsíců ode dne, kdy akcionář vlastníci investiční akcie Fondu předložil Fondu žádost o odkoupení investičních akcií, pokud žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě maximálně 10 000 000,00 Kč (slovy: deset milionů korun českých);
- do 6 měsíců od dne, kdy akcionář vlastníci investiční akcie Fondu předložil Fondu žádost o odkoupení investičních akcií, pokud žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě vyšší než 10 000 000,00 Kč (slovy: deset milionů korun českých), maximálně však 30 000 000,00 Kč (slovy: třicet milionů korun českých);
- do 12 měsíců ode dne, kdy akcionář vlastníci investiční akcie Fondu předložil Fondu žádost o odkoupení investičních akcií, pokud žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě vyšší než 30 000 000,00 Kč (slovy: třicet milionů korun českých);

V celých Kč	2020	2019
Hodnota investiční akcie	269 237,8511	307 737,7434
Počet investičních akcií na začátku období	2 203	1 668
Počet emitovaných investičních akcií v období	0	535
Počet odkoupených investičních akcií v období	0	0
Počet investičních akcií na konci období	2 203	2 203

Aktuální hodnota investiční akcie Fondu je stanovována z ČAI Fondu zjištěného pro příslušné období, a to nejméně 4krát ročně, nejpozději vždy k 25. kalendářnímu dni měsíce následujícího po skončení příslušného kalendářního čtvrtletí.

Hodnoty akcií se stanovují poměrem ČAI a celkovým počtem vydaných kusů akcií. Hodnoty akcií Fondu se zaokrouhlují na čtyři desetinná místa. Hodnota investičních akcií je vyjádřena v českých korunách (CZK).

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

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

9. Komentáře k výkazu úplného výsledku hospodaření

9.1. Zisky/ztráty z investic do nemovitostí

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Nájemné a služby spojené s nájmem	92 049	93 925
Celkové přímé provozní náklady	-6 363	-14 789
Celkem	85 686	79 136

Výnosy z poskytovaných služeb představují především výnosy z pronájmu investičního majetku a služeb s nájmem spojených.

Náklady související s pronájmem nemovitostí

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Spotřeba materiálu a energií	5 331	5 560
Opravy a udržování	832	8 989
Správa nemovitostí	200	240
Ostatní služby	-	-
Náklady související s pronájmem nemovitostí celkem	6 363	14 789

9.2. Zisky/ztráty ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Změna reálné hodnoty investic do nemovitostí	-12 820	-86 642
Celkem	-12 820	-86 642

Ztráta ze změny reálné hodnoty investičního majetku představuje změnu z přecenění na reálnou hodnotu investic do nemovitostí, která připadá na rok 2020.

9.3. Zisky/ztráty ze změny reálné hodnoty finančních aktiv

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Přecenění majetkových účastí	-38 592	79 599
Přecenění pohledávek	-651	-666
Celkem	-39 243	78 933

Výnosy ze změny reálné hodnoty obchodních podílů představují změnu z přecenění na reálnou hodnotu, která připadá na rok 2019.

9.4. Odpis práva k užívání

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Odpis práva z užívání	2 585	2 820
Celkem	2 585	2 820

Právo k užívání aktiva je odepisováno rovnoměrně po dobu trvání leasingové smlouvy. V roce 2020 došlo k plnému dopisu práva k užívání aktiva.

9.5. Správní náklady

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Audit	65	90
Náklady na správu depozitář	509	534
Náklady na administrátora	684	684
Účetní a daňové služby	432	716
Náklady na znalecké posudky	339	145
Právní a notářské služby	192	120
Ostatní správní náklady	693	1 487
Celkem	2 914	3 776

Ve sledovaném období nedošlo v oblasti správních nákladů k žádným významným výkyvům. Tyto odpovídají běžnému provozu Fondu.

9.6. Osobní náklady

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Mzdové náklady	24	24
Zákonné sociální a zdravotní pojištění	2	2
Celkem	26	26

K 31. prosinci 2020 neměl Fond žádné zaměstnance (2019: 0 zaměstnanců). Fond ve mzdových nákladech eviduje pouze smlouvy o výkonu funkce pro členy představenstva a dozorčí radu.

9.7. Ostatní provozní náklady

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Pojištění	267	260
Daně a poplatky	652	743
Ostatní náklady	138	11
Celkem	1 057	1 014

Daně a poplatky představují především uhrazené daně z nemovitých věcí a vypořádací koeficient DPH.

9.8. Finanční výnosy

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Výnosy z přijatých dividend	-	25
Ostatní finanční výnosy	831	-
Celkem	831	25

V roce 2020 byly finanční výnosy tvořeny výnosem z diskontovaných úroků při nákupu obchodního podílu na splátky. Finanční výnosy v roce 2019 představují přijaté dividendy od Peněžní dům, spořitelní družstvo.

9.9. Finanční náklady

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Nákladové úroky	14 636	10 793
Ostatní finanční náklady	325	52
Náklady na prodané podíly	-	71
Celkem	14 961	10 916

Nákladové úroky zahrnují nákladové úroky z přijatých bankovních úvěrů, diskontované úroky z nákupu obchodního podílu na splátky a úroky naběhlé k závazkům z leasingu.

Ostatní finanční náklady jsou tvořeny především bankovními poplatky a poplatky z úvěrů.

9.10. Daň z příjmů – splatná a odložená

Fond je základním fondem z pohledu Zákona o daních z příjmů a základní daňová sazba uplatňovaná na základ daně tak činí 5 %. Daňová povinnost je kalkulována na základě výsledku hospodaření určeného dle účetních a daňových předpisů České republiky (dále jen „CAS“).

Následující tabulka zobrazuje přehled přímých daní:

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Daň z příjmu z běžné činnosti – splatná	-2 536	-2 333
Daň z příjmu z běžné činnosti – odložená	-190	4 332
Celkem	2 726	1 999

Následující tabulka zobrazuje detaily pohybů odložené daně:

Pohyby vedoucí k odložené dani	Stav k 1.1.2020	Zrušení odložené daně	Zúčtování do zisku/ztráty	Stav k 31.12.2020
Investiční majetek – přecenění	-16 799	-	-190	-16 989
Cenné papíry – přecenění	-	-	-	-
Prodej majetku	-	-	-	-
Vliv fúze	-	-	-	-
Čisté daňové pohledávky (závazky)	-16 799	-	-190	-16 989

V roce 2020 Fond vykazuje odloženou daň pouze z přecenění investičního majetku. Vzhledem k tomu, že v roce 2020 byli splněny podmínky osvobození od daně z příjmů právnických osob, tj. podíl vyšší než 10 % na základním kapitálu a doba držby více jak 12 měsíců, nebyla odložená daň k přecenění obchodního podílu Lázně Darkov, a. s. zaúčtována.

Splatná daň z příjmů:

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Zisk před zdanění dle IFRS	10 185	54 899
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	53 359	5 136
Zisk před zdaněním dle CAS	63 544	60 035
Úprava o daňový základ – nedaňové náklady	3 500	3 614
Daňové odpisy	-16 327	-16 982
Úprava o daňový základ – osvobozené příjmy	-	-
Daňový základ	50 717	46 667
Uplatněná daňová ztráta	-	-
Daňový základ po odečtu ztráty	50 717	46 667
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %	2 536	2 333
Daň z příjmů	-2 536	-2 333
Odložená daň	4 810	-668

10. Transakce se spřízněnými osobami

Nevylučuje se možnost využití majetku, který je součástí jmění z ostatní činnosti v rámci investiční činnosti Fondu (zejména využití peněžních prostředků získaných úpisem zakladatelských akcií). Pro účely evidence se taková majetková hodnota stane součástí jmění z investiční činnosti a současně:

- v evidenci jmění z ostatní činnosti vzniká pohledávka vůči jmění z investiční činnosti na vrácení této majetkové hodnoty;
- v evidenci jmění z investiční činnosti vzniká závazek vrátit tuto majetkovou hodnotu do jmění z ostatní činnosti.

Veškeré výnosy a náklady spojené s využitím majetkové hodnoty náležející do jmění z ostatní činnosti, ale využívané při investiční činnosti Fondu (Investované ostatní jmění) jsou alokovány výlučně do jmění z investiční činnosti.

V případě účtování o jmění Fondu jako celku se o této pohledávce/závazku neúčtuje, pouze se v závazcích a pohledávkách vykazuje pro potřeby oddělení investičního a neinvestičního majetku.

Lázně Darkov, a.s.

Ovládaná osoba Lázně Darkov, a.s., je dceřinou obchodní korporací ovládající osoby (ovládající osoba je vlastníkem obchodního podílu ve výši 100 %, je tedy mateřskou obchodní korporací)

Popis transakce (v tis. Kč)	Datum uzavření	Pohledávky	Závazky	Zisk vykázaný v ostatním úplném výsledku	Ztráta vykázaná v ostatním úplném výsledku
Pronájem investic do nemovitostí a služby s tím spojené	20. 11. 2014	28 025	-	78 716	1 819
Dohoda o vzájemném započtení pohledávek v hodnotě 2 194 tis. Kč	27. 4. 2020	-	-	-	-
Dohoda o posunutí data splatnosti pohledávek Fondu za Lázně Darkov, a. s.	30. 6. 2020	-	-	-	-
Dohoda o trojstranném započtení pohledávek v hodnotě 283 tis. Kč	8. 10. 2020	-	-	-	-
Dohoda o trojstranném započtení pohledávek v hodnotě 1 031 tis. Kč	31. 10. 2020	-	-	-	-
Dohoda o trojstranném započtení pohledávek v hodnotě 184 tis. Kč	15. 12. 2020	-	-	-	-
Dohoda o převzetí dluhu v hodnotě 4 300 tis. Kč	29. 12. 2020	-	-	-	-
Dohoda o vzájemném započtení pohledávek v hodnotě 5 522 tis. Kč	31. 12. 2020	-	-	-	-
Dohoda o posunutí data splatnosti pohledávek Fondu za Lázně Darkov, a. s.	31. 12. 2020	-	-	-	-
Dohoda o trojstranném započtení pohledávek v hodnotě 1 670 tis. Kč	31. 12. 2020	-	-	-	-
Dodatek č. 7 k nájemní smlouvě ze dne 20.11.2014 na částku 12 000 000 Kč Roční plán rozvoje a modernizace pro rok 2020	6. 1. 2020	-	-	560	-
Dodatek k nájemní smlouvě ze dne 20. 11. 2014	7. 1. 2020	-	-	3 731	-
CELKEM		28 025	-	83 007	1 819

Zásobování vodou VTCH, s. r. o.

Ovládaná osoba Zásobování vodou VTCH, s. r. o., je dceřinou obchodní korporací ovládající osoby (ovládající osoba je vlastníkem obchodního podílu ve výši 100 %, je tedy mateřskou obchodní korporací)

Popis transakce (v tis. Kč)	Datum uzavření	Pohledávky	Závazky	Zisk vykázaný v ostatním úplném výsledku	Ztráta vykázaná v ostatním úplném výsledku
Dohoda o přistoupení k dluhu č.150720/2020/01 z úvěrových smluv	15. 7. 2020	20 300	-	256	-
CELKEM		20 300	-	256	-

Všechny transakce se spřízněnými stranami byly provedeny za stejných podmínek, které byly ve stejné době poskytnuty ve srovnatelných transakcích jiným subjektům, a v souladu s podmínkami definovanými ve statutu Fondu.

11. Odměny klíčového vedení

Fond nemá žádné kmenové zaměstnance.

Ve vykazovaném období byly vyplaceny odměny vedení Fondu podle smluv o výkonu funkce celkem:

Pevná složka odměn: 24 tis. Kč
Počet příjemců: 2

Z toho vyplacené osobám s podstatným vlivem na rizikový profil Fondu:

Odměny vedoucích osob: 12 tis. Kč
Počet příjemců: 1
Odměny ostatních osob: 12 tis. Kč
Počet příjemců: 1

12. Řízení rizik

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému 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 přijatý limitní systém definující soustavu limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Rizika, jimž je Fond vystaven z důvodu svých aktivit 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 a v jejich řízení. Pro posouzení současné a budoucí finanční situace Fondu mají největší význam rizika:

12.1. Typy podstupovaných rizik

Tržní riziko

Tržní riziko vyplývá z vlivu změny vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Fondu. Kapitálový trh, trh nemovitostí a ostatní tržní prostředí podléhají změnám makroekonomických veličin, politických změn apod. Dané změny jsou do značné míry nepředvídatelné a mají vliv i na hodnotu jednotlivých aktiv v portfoliu Fondu. Portfolio Fondu je složeno z různých typů investic, jejichž časový vývoj není shodný. Vzhledem k zaměření Fondu (koncentrace investic v trzích, regionech, sektorech, aktivech a měnách) jsou možnosti diverzifikace z pohledu snížení volatility omezené a dochází k zvýšení rizika koncentrace. Mezi významná tržní rizika patří:

Riziko úrokové, spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou výše úrokových sazeb či změnou spotové bezrizikové výnosové křivky určité měny. Jedná se o dopad na hodnotu úrokově citlivých aktiv a pasiv společnosti.

Riziko měnové, spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Nejvýznamnější podstupované tržní riziko je riziko ceny nemovitostí. Riziko považujeme za střední až mírné.

Kreditní riziko

Kreditní riziko spočívající v nedodržení závazku protistranou obchodu (např. dlužníkem, finanční institucí, dodavatelem služby) nebo emitentem investičního nástroje. Fond řídí toto riziko komplexní analýzou a selekcí protistran obchodu a emitentů. Výsledkem této činnosti je maximalizace výnosů ve vztahu k podstupovanému kreditnímu riziku.

Kreditní riziko je vzhledem k nízkému objemu poskytnutých úvěrů, pohledávek a prostředků na běžných účtech zanedbatelné.

Likviditní riziko

Je schopnost Fondu dostát svým závazkům čili splatit závazky v den splatnosti, vyplatit hodnotu odkupovaných investičních akcií, resp. provést platbu z účtu při vypořádání finančních transakcí. Likviditní riziko Fond řídí tak, že na straně aktiv vytváří takové portfolio, kde by byl dostatek likvidních prostředků a na straně pasiv mít takové instrumenty, pomocí kterých Fond získá likvidní prostředky, aby byl v kterýkoli okamžik schopen plnit všechny svoje závazky. Fond řídí likviditu také na základě limitu minimálního zůstatku na běžném účtu.

Likviditní riziko bylo vyhodnoceno vzhledem k výši prostředků na běžných účtech jako minimální.

Operační, právní a ostatní rizika

Řízení operačních, právních a ostatních rizik je upraveno Statutem Fondu a vnitřními předpisy Fondu. Vzhledem k povaze podnikání, kterou je činnost kvalifikovaných investorů dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních Fondech, ve znění pozdějších předpisů, musí být veškeré investice Fondu realizovány v souladu s platným Statutem Fondu a podléhají kontrole ze strany depozitáře Fondu.

12.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

Aktiva

typ expozice	typ rizika	protistrana	hodnota	koncentrace
Pozemky	tržní		55 937	5,4 %
Budovy	tržní		537 823	52,2 %
Majetek v pořízení	tržní		7 087	0,7 %
Nemovitosti celkem			600 847	58,3 %
Obchodní podíly			377 272	36,7 %
Peníze a peněžní ekvivalenty	tržní		498	0,0 %
Ostatní	tržní		51 082	5,0 %
Celkem			1 029 699	100,0 %

Pasiva

typ expozice	typ rizika	protistrana	hodnota	koncentrace
Úvěr	úrokové	Banka Creditas	13 836	1,3 %
Úvěr	úrokové	Peněžní dům, spořitelní družstvo	26 534	2,6 %
Úvěr	úrokové	Banka Creditas	96 526	9,4 %
Úvěr	úrokové	FIO banka	103 729	10,1 %
Úvěr	úrokové	FIO banka	64 533	6,3 %
Úvěr	úrokové	FIO banka	31 221	3,0 %
Celkem			336 379	32,7 %

12.3.Kreditní riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Celkem
Standartní	0	29 166	498	29 664
Po splatnosti				
Přesmlouvané				
Ztrátové				
Celkem	0	29 166	498	29 664

12.4.Likviditní riziko – splatnost pasiv

Bez finančních derivátů v tis. Kč

	<1 Y	1–5 Y	>5 Y	Celkem
Pevný kupon	11 374	66 108	59 414	136 896
Plovoucí kupon	22 332	177 151	0	199 483

Finanční deriváty v tis. Kč

	<1 Y	1–5 Y	>5 Y	Celkem
Pevný kupon	0	0	0	0
Plovoucí kupon	0	0	0	0

Fond nemá žádné vydané dluhopisy.

12.5.Tržní riziko – analýza citlivosti v tis. Kč

	Hodnota*parametr	Zisk a ztráta	Vlastní kapitál
riziko ceny nemovitostí	600 847*10 %	60 085	-
Riziko ceny obchodního podílu	377 272*15 %	56 591	-

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

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

13. Změny účetních metod a opravy chyb minulých let

Ke konci roku 2020 došlo k významnému meziročnímu snížení hodnoty staveb a pozemků zapsaných na LV č. 1750 pro k.ú. Karviná – město, přičemž důvodem poklesu hodnoty o téměř 100 000 tis. Kč byly shledány externí vlivy a změna externího znalce, který zvolil jiný přístup k předmětu ocenění. Fond tak zrevidoval metody využití ve znaleckém ocenění k 31. 12. 2019 a shledal, že pro stanovení tržní hodnoty nemovitosti byla využita výnosová metoda, která se významně lišila od tržního ocenění bankovním znalcem. Z tohoto důvodu Fond vyhodnotil, že konci roku hodnota nemovitosti neodpovídala tržní hodnotě a k 31. 12. 2020 provedl retrospektivní opravu vykázaného oceňovacího rozdílu – viz bod 6 přílohy.

14. Následné události

COVID-19

Obhospodařovatel posoudil ke dni vyhotovení účetní závěrky možný dopad viru SARS-CoV-2, jím vyvolané pandemie nemoci COVID-19 a s pandemií spojenými opatřeními na účetní závěrku Fondu. Obhospodařovatel na základě informací dostupných ke dni vyhotovení účetní závěrky vyhodnotil, že tyto události nemají vliv na účetní závěrku Fondu. Lze však důvodně očekávat, že výše uvedená situace ovlivní v průběhu účetního období roku 2021 reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu. Bližší informace jsou uvedeny ve Výroční zprávě.

15. Schválení účetní závěrky

Řádná účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 30. 4. 2021.

V Praze dne 30. 4. 2021

Podpis: 

Ing. Pavlína Filipi

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

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

Ovládaná osoba:	WF Group SICAV a.s.
IČO:	247 62 717
Sídlo:	Opletalova 958/27, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika

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

Ovládaná osoba je autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle ust. § 82 odst. 1 ZOK. Jejím cílem je naplňování investiční strategie určené ve statutu ovládané osoby.

Osoby ovládající

Jméno:	Ing. Pavlína Filipi
Dat. nar.:	13. 5. 1983
Bytem:	Česká 4969, 760 05 Zlín
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Obchodní firma:	Darkov SPA Travel Agency s.r.o.
IČO:	286 59 287
Sídlo:	Opletalova 958/27, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu společníka: Lázně Darkov, a.s., IČ: 619 74 935.

Ovládané osoby Fondem

Obchodní firma:	Lázně Darkov, a.s.
IČO:	619 74 935
Sídlo:	Čsl. armády 2954/2, Hranice, 733 01 Karviná
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu
Obchodní firma:	Zásobování vodou VTCH s.r.o.
IČO:	287 45 159
Sídlo:	Opletalova 958/27, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu

c) Způsob a prostředky ovládaní

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

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

V Účetním období nebyla učiněna žádná jednání učiněna na popud nebo v zájmu osob dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. d) ZOK).

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

V Účetním období došlo k uzavření smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. d) ZOK):

Lázně Darkov, a.s. a WF Group SICAV a.s.

- Dohoda o vzájemném započtení pohledávek z 27.4.2020 na částku 2 193 864,77 Kč.
- Dohoda o posunutí data splatnosti pohledávek WF za LD z 30.6.2020.
- Dohoda o trojstranném započtení pohledávek z 8.10.2020 na částku 282 601 Kč.
- Dohoda o trojstranném započtení pohledávek z 31.10.2020 na částku 1 031 109,44 Kč.
- Dohoda o trojstranném započtení pohledávek z 15.12.2020 na částku 184 007,30 Kč.
- Dohoda o převzetí dluhu z 29.12.2020 na částku 4 300 000 Kč.
- Dohoda o vzájemném započtení pohledávek z 31.12.2020 na částku 5 522 239 Kč.
- Dohoda o posunutí data splatnosti pohledávek WF za LD z 31.12.2020.
- Dohoda o trojstranném započtení pohledávek z 31.12.2020 na částku 1 669 958,65 Kč.
- Dodatek č. 7 ze dne 06.01.2020 k nájemní smlouvě ze dne 20.11.2014 na částku 12 000 000 Kč. Roční plán rozvoje a modernizace pro rok 2020.
- Dodatek č.8 k nájemní smlouvě ze dne 20. 11. 2014.

Zásobování vodou VTCH s.r.o. a WF Group SICAV a.s.

- Dohoda o přistoupení k dluhu č.150720/2020/01 z úvěrových smluv ze dne 15.7.2020.

f) Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (ust. § 82 odst. 2 písm. f) ZOK)

Ovládané osobě nevznikla ze vztahu s osobou ovládající, resp. osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK žádná újma.

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

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

Prohlášení statutárního orgánu

Statutární orgán Fondu tímto prohlašuje, že:

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

Zpracoval: Ing. Pavlína Filipi
Funkce: předseda představenstva společnosti
WF Group SICAV a.s.
Dne: 29. 3. 2021

Podpis: 

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

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (v tis. CZK)	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (v tis. CZK)
Areál rehabilitačního sanatoria	261 322	317 866
Areál lázeňské léčebny Darkov	93 395	92 366
Pozemky v Uherském Hradišti	31 000	31 852
Stavby a pozemky zapsané na LV č. 1750 pro k.ú. Karviná – město	12 672	42 000
Bytová jednotka č. 233/53 na adrese Mezitraťová č.p. 233/1, Praha, okres Hlavní město Praha	13 533	15 798
Parcela číslo St. 254/1 zastavěná plocha a nádvoří včetně budovy na adrese Rašínova 73/15, 760 01 Zlín	15 618	42 900
parcela číslo St. 149 zastavěná plocha a nádvoří včetně domu číslo popisné 126 na adrese Mariánské náměstí 126, 686 01 Uherské hradiště	20 001	29 200
Bytový dům č. 20A na ulici BOK v obci Sevid, k.ú.	10 231	15 400
100% podíl na společnosti Lázně Darkov, a.s.	211 961	227 400
100% podíl na společnosti Zásobování vodou VTCH, s. r. o.	15 200	15 050

12. Příloha č. 5 – Informace o společnostech, ve kterých byli členové správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu a rovněž členové jeho vrcholového vedení členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech a stejné informace o bývalých členech správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu či vrcholového vedení Fondu, kteří byli členy orgánů Fondu alespoň po určitou část Účetního období

Informace o společnostech, ve kterých byla Ing. Pavlína Filipi členem správních, řídicích, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

Společnost	Funkce	Trvání angažmá
SUNOTAP s.r.o. IČO: 293 89 747	Jednatel	ne
Lázně Darkov, a.s. IČO: 619 74 935	Člen představenstva	ano
APRILSI 1, s.r.o. IČO: 243 02 155	Jednatel	ne
	Společník	ne
Darkov SPA Travel Agency s.r.o. IČO: 286 59 287	Jednatel	ano
WF Group s.r.o. IČO: 242 97 283	Jednatel	ne
	Společník	ne
Royal Beauty & Spa s.r.o. IČO: 029 76 871	Jednatel	ne
	Společník	ne
Zásobování vodou VTCH s.r.o. IČO: 287 45 159	jednatel	ano

Informace o společnostech, ve kterých byl Ing. Libor Topolčan členem správních, řídicích, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

Společnost	Funkce	Trvání angažmá
Bytové družstvo Březová 528/16, Karviná	Místopředseda družstva	ne
Lázně Darkov, a.s. IČO: 619 74 935	Člen dozorčí rady	ne

Informace o společnostech, ve kterých byla Zuzana Vachlová členem správních, řídicích, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

Společnost	Funkce	Trvání angažmá
Společenství vlastníků jednotek Mezilesí č.p. 2602 IČO: 276 42 984	Člen výboru	ne