



## Výroční zpráva fondu

**WF GROUP**  
S I C A V A . S.

za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

## Obsah

<b>1. Základní údaje o Fondu</b> .....	7
a) Základní kapitál Fondu .....	7
b) Údaje o cenných papírech .....	7
<b>2. Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku Fondu</b> .....	9
a) Přehled investiční činnosti.....	9
b) Finanční přehled .....	10
c) Přehled portfolia .....	10
d) Významné majetkové účasti.....	12
e) Přehled výsledků Fondu.....	13
f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů .....	13
g) Zdroje kapitálu .....	14
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).....	15
i) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ) .....	15
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 (§ 32 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ).....	15
k) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 32 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ) .....	16
<b>3. Textová část Výroční zprávy</b> .....	17
a) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ).....	17
b) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ) .....	17
c) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ) .....	17
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) .....	17
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).....	17
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).....	17
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) .....	18
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).....	18
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) 18	
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).....	18

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) .....	18
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).....	18
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).....	19
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).....	19
o) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF) .....	19
<b>4. Další informace o emitentovi</b> .....	21
a) Členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení .....	21
b) Principy odměňování osob s řídicí pravomocí Fondu, jména a příjmení těchto osob a popis jejich činnosti a s nimi spojených působností a rozhodovacích pravomocí (§ 118 odst. 4 písm. h) ZPKT).....	22
c) Peněžité a nepeněžité příjmy, které přijaly za Účetní období osoby s řídicí pravomocí od Fondu a od osob ovládaných Fondem (§ 118 odst. 4 písm. f) ZPKT).....	23
d) Počet akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu, které jsou ve vlastnictví osob s řídicí pravomocí Fondu, opce a srovnatelné investiční nástroje, jejichž hodnota se vztahuje k akciím nebo obdobným cenným papírům představujících podíl na Fondu a jejichž smluvními stranami jsou uvedené osoby, nebo které jsou uzavřeny ve prospěch uvedených osob (§ 118 odst. 4 písm. g) ZPKT) .....	23
e) 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).....	24
f) Organizační struktura .....	24
g) Hlavní akcionáři .....	24
h) 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).....	25
i) Dividendová politika.....	25
j) Regulační prostředí.....	26
k) Zaměstnanci .....	26
l) Významné smlouvy.....	26
m) Regulované trhy.....	26
n) Rating .....	26
o) Alternativní výkonnostní ukazatele .....	27
<b>5. Samostatná část Výroční zprávy</b> .....	28
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).....	28
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) .....	28

c) Zvláštní pravidla určujících volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT) .....	29
d) Zvláštní působnost statutárního orgánu nebo správní rady podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT) .....	29
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) .....	29
f) Informace o kodexech řízení a správy Fondu, které jsou pro něj závazné, nebo které dobrovolně dodržuje (§ 118 odst. 4 písm. j) ZPKT) .....	30
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) .....	30
h) Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. l) ZPKT) .....	30
i) Struktura vlastního kapitálu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT) .....	30
j) Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT) .....	31
k) Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT) .....	31
l) Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT) .....	31
m) Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT) .....	31
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) .....	32
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 vyplývajících, s výjimkou takových smluv, jejichž uveřejnění by bylo pro Fond vážně poškozující (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT) .....	32
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) .....	32
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) .....	32
<b>6. Prohlášení oprávněných osob Fondu</b> .....	<b>33</b>
<b>7. Přílohy</b> .....	<b>34</b>
Příloha č. 1 – Zpráva auditora .....	35
Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem .....	41
Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období .....	87
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) .....	91
Příloha č. 5 – Informace o společnostech, ve kterých byly 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 určité část Účetního období .....	93

## 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 (blíže viz <a href="https://www.gleif.org/en">https://www.gleif.org/en</a> a <a href="https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei">https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei</a> )
Nařízení o prospektu	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Nařízení o zneužití trhu	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Transparenční směrnice	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška o ochraně trhu	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparentci, ve znění pozdějších předpisů
Výroční zpráva	Tato výroční zpráva
Účetní období	Období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

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 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, 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:	744 666 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: 677 946 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. dříve jako instrument s označením PATRONUS 3 SICAV, nyní WF GROUP SICAV
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008042355
Počet akcií ke konci Účetního období	2 203 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	535 ks v objemu 146 733 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč



## 2. Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku Fondu (ust. § 436 odst. 2 ZOK)

### 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 152 900 tis. Kč před zdaněním. Zisk je tvořen výnosy z pronájmu, změnou reálné hodnoty majetku.

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 investuje zejména do nemovitostí nebo nemovitostních společností. 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.

**Fond realizoval v Účetním období projekt vnitrostátní fúze sloučením zanikající mateřské společnosti WF Group s.r.o. s nástupnickou společností Patronus třetí SICAV a.s.,** upravující sloučení zanikajících společností WF Group s.r.o., se sídlem Mezitřařová 233/1, Hrdlořezy, 190 00 Praha 9, IČ: 242 97 283, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 194160, s nástupnickou společností Patronus třetí SICAV a.s., se sídlem Opletalova 958/27, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 247 62 717, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16647.

Na Fond jako nástupnickou společnost (s původní firmou Patronus třetí SICAV a.s.) přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti WF Group s.r.o., se sídlem Mezitřařová 233/1, Hrdlořezy, 190 00 Praha 9, IČO: 242 97 283, a to podle projektu fúze sloučením ze dne 21. 8. 2019 s rozhodným dnem 1. 1. 2019. V důsledku této přeměny Fond průběhu Účetního období změnil svou obchodní firmu z „Patronus třetí SICAV a.s.“ (platné od 29. 9. 2016 do 30. 9. 2019). Nejvýznamnějším jměním, které přešlo na nástupnickou společnost, byly pozemky a nemovitost, které jsou dále popisovány v bodě 2. c).

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 nepřímě.

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

## b) Finanční přehled

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

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Dlouhodobá aktiva	1 114 655	66 720
Krátkodobá aktiva	13 141	-
<b>Aktiva celkem</b>	<b>1 127 796</b>	<b>66 720</b>

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál		66 720
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií s právem na odkup	677 946	
Dlouhodobé závazky	314 824	0
Krátkodobé závazky	135 026	0
<b>Pasiva celkem</b>	<b>1 127 796</b>	<b>66 720</b>

## c) Přehled portfolia

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

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	změna v %
Celková aktiva Fondu	822 813	1 127 796	100	37,06
Peněžní prostředky	340	677	0,06	99,11
Investiční cenné papíry majetkové	320 214	400 814	35,53	25,17
Nemovitosti	500 415	711 256	63,07	42,13
Ostatní majetek	1 844	15 049	1,34	716,10

## Komentář k přehledu portfolia

Ocenění významných dlouhodobých aktiv Fondu jsou uvedena v příloze č. 4 Výroční zprávy.

Fond zaznamenal v Účetním období významný nárůst v objemu aktiv. Růst objemu aktiv byl způsoben zejména realizací vnitrostátní fúze sloučením zanikající mateřské společnosti WF Group s.r.o. s nástupnickou společností Patronus třetí SICAV a.s.

## Nemovitosti a pozemky

Nemovitosti a pozemky 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 m<sup>2</sup>, tyto plochy byly dle umístění rozděleny do dvou kategorií:

- užitné plochy v hlavním areálu sanatoria o celkové výměře 33 061 m<sup>2</sup>
- užitné plochy v areálu technických provozů o celkové výměře 3 116 m<sup>2</sup>

### 2. Areál lázeňské léčebny Darkov – historické lázně 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.

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 m<sup>2</sup>. 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 240m x 85m. 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 m<sup>2</sup>, z toho volné nezastavěné pozemky mají výměru 19106 m<sup>2</sup> a pozemky zastavěné stavbami jiného vlastníka mají výměru 1 577 m<sup>2</sup>.

#### 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 podlažními v uliční části budovy, opravě střešní krytiny, výměně oken a zabezpečení balkonů. Rekonstrukce byla přerušena a je nutné ji dokončit. V budově nejsou rozvody elektřiny, vody, kanalizace, topení, sociální zázemí, u schodiště jsou pouze nosné konstrukce, zábradlí většinou chybí, z podlah jsou pouze stropní konstrukce, vnitřní omítky chybí.

#### 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 m<sup>2</sup> 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 nadsklepní se dvěma nadzemními podlažními. Celková výměra pozemku činí 262 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha 179 m<sup>2</sup>. Dispozičně zahrnuje dva oddělené apartmán, každý s dvěma podlažními. 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 netypovém bytovém domě, který byl postaven v roce 2011. Objekt má jedno nadzemní podlaží. Dispozičně se jedná o 4+kk, podlahová plocha činí 114 m<sup>2</sup>. Byt je částečně vybaven a je ve výborném technickém stavu.

#### d) Významné majetkové účasti

**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).

Hodnota 100% podílu ve společnosti **Lázně Darkov, a.s.** je k 31. 12. 2019 stanovena na **399 813 000 Kč**.

#### 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

## 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	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	změna v %
Běžné výnosy (inkasa dividend, úroků atd.)	88 265	93 925	50,25	6,41
Realizované čisté výnosy z prodeje majetku	0	0	0	0
Nerealizované výnosy (z přecenění majetku)	70 189	92 957	49,74	32,43
Ostatní výnosy	218	25	0,01	- 88,53
Výnosy celkem	158 672	186 907	100	17,79
Správní náklady	34 122	18 565	50,16	- 45,59
Ostatní náklady	14 084	18 443	49,84	30,95
Náklady celkem	48 206	37 008	100	- 23,22
Čistá změna hodnoty portfolia	110 446	149 899		35,72

## Komentář k přehledu výsledků

Nejvýznamnějším zdrojem výnosů Fondu jsou výnosy z pronájmu nemovitostí a dále nerealizované výnosy z přecenění majetku.

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

## f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

## Hlavní finanční ukazatelé

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	Změna v %
NAV Fondu	423 366	677 946	60,13
Pákový efekt	194 %	166 %	- 14,43
Nové investice	0	0	0
Ukončené investice	0	0	0
Čistý zisk	110 446	149 899	35,72
Čistá změna hodnoty NAV Fondu	110 446	149 899	35,72
Hodnota investiční akcie	253 816,6699	307 737,7434	21,24

**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 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
Fondový kapitál	677 946	66 720
Dlouhodobé závazky	314 824	0

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Krátkodobé závazky	135 026	0

**Komentář ke zdrojům financování**

Investiční činnost Fondu je financována především dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií. Cizí zdroje Fondu jsou tvořeny zejména závazky z bankovních úvěrů, dále pak 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**

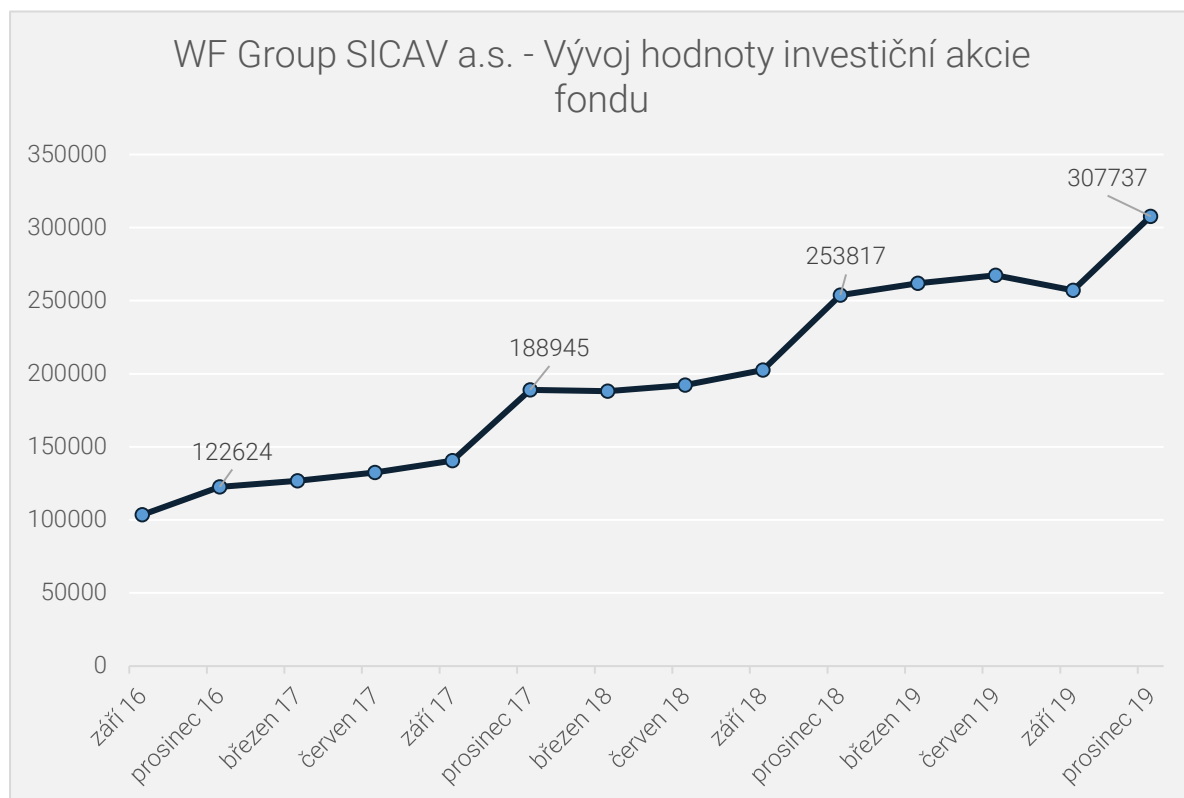
Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.

Ostatní pohledávky jsou tvořeny pohledávkami za ručením za úvěry dceřiných společností Fondu vůči třetím osobám. Odměna činí 2 % z hodnoty nesplacené jistiny.

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 nedežal 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 (§ 32 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí. Představenstvo Fondu pečlivě monitoruje situaci a hledá způsoby, jak minimalizovat dopad této pandemie na činnost Fondu.

Do data vydání výroční zprávy nedošlo k žádným zásadním negativním skutečnostem, které by měly vliv na hospodaření Fondu ve významném rozsahu. Fond je ve vynikající ekonomické kondici a k financování své činnosti využívá zejména vlastní zdroje a zdroje akcionářů. Výsledky za uplynulé období roku 2020 jsou srovnatelné s výsledky roku 2019. I přes tuto skutečnost jsou přijímána opatření související s ochranou před COVID-19. Byly pozastaveny na přechodnou dobu nové investice a též nebudou čerpány žádné nové úvěry, které v současné době za stávající situace nejsou ani potřeba. Protože se situace neustále vyvíjí, vedení fondu není v současné době schopné spolehlivě kvantifikovat potenciální dopady těchto událostí na Fond a jeho dceřiné společnosti. Přesnější dopady COVID-19 na bude možné identifikovat až ve druhé polovině roku 2020, a to především jako důsledky státních zásahů vyplývajících z nouzového stavu. Jakýkoliv negativní vliv, respektive ztráty, zahrne Fond do účetní závěrky v roce 2020.

S ohledem i na výše uvedené, vedení Fondu zvažilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad neomezené doby trvání podniku. Fond bude nadále schopen pokračovat ve své investiční činnosti.

**k) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 32 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 portfolia 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 může nastat v souvislosti s COVID-19 a také s ním související oslabení ekonomického růstu v ČR. Vzhledem ke skutečnosti, že Fond nepoužívá ve větším rozsahu cizích zdrojů, neměl by takový vývoj vyústit ve výrazný pokles hodnoty investiční akcie.



### 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 nedošlo v průběhu Účetního období k uzavření žádné nabývací smlouvy.

#### 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
<b>Znalosti a zkušenosti portfolio manažera</b>	
Funkci portfolio manažera vykonává 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 v holdingu Z-group.	

#### 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 nevyužíval 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 zakladatelským akciím vyplacena žádná dividenda.

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	0 tis. Kč
Úplata depozitářů za služby depozitáře	534 tis. Kč.
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	0 tis. Kč
Úplata administrátora	684 tis. Kč
Úplata hlavního podpůrce	0 Kč
Úplata auditora (Účtovaná odměna auditora ve smyslu § 118 odst. 4 písm. k) ZPKT)	90 tis. Kč

**Údaje o dalších nákladech či daních**

Právní a notářské služby	120 tis. Kč
Poradenství a konzultace	0 Kč
Ostatní správní náklady	17 137 tis. Kč
Ostatní daně a poplatky	743 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 došlo dne 1. 10. 2019 ke změně statutu Fondu. Změna se týkala změny názvu Fondu a změny auditora.

**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	252 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, vyplácených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF)**

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 jejich pracovních pozic nebo funkcí 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	252 tis. Kč
Počet příjemců	2
Odměny ostatních pracovníků	27 tis. Kč
Počet příjemců	2

#### 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

<b>Jméno a příjmení</b>	Ing. Pavlína Filipi, předseda představenstva a portfolio manažer
<b>Další identifikační údaje</b>	datum narození: 13. 5. 1983 bytem: Česká 49/69, 760 05 Zlín
<b>Období výkonu funkce</b>	celé Účetní období
<b>Znalosti a zkušenosti</b>	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 holdingu Z-group.

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.

Zbývající informace jsou obsaženy v příloze č. 5 této výroční zprávy.

<b>Jméno a příjmení</b>	Libor Topolčan, člen představenstva a risk manažer
<b>Další identifikační údaje</b>	datum narození: 25. 9. 1968 bytem: Olbrachtova 698/21, Ráj, 734 01 Karviná
<b>Období výkonu funkce</b>	celé Účetní období
<b>Znalosti a zkušenosti</b>	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"> <li>• sestavování plánů nákladů a výnosů spojených s provozem léčeben s cca 800 lůžky;</li> <li>• sestavování detailních plánů oprav dodavatelských i vlastní údržbou;</li> <li>• přímé vedení provozně technického úseku s cca 200 pracovníky;</li> <li>• přímé vedení energetiky-vodohospodáře-balneotechniky;</li> <li>• odpovědnost za přípravu a následnou realizaci středních a velkých investičních akcí spojených s rekonstrukcemi ubytovacích provozů.</li> </ul>

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.

Funkční období statutárního orgánu je 5 let.

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

Členové statutárního orgánu mají uzavřeny smlouvy s dceřinými společnostmi Fondu.

#### 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 hrubá mzda vyplacena za rok 2019 činí celkem 15 000 Kč.

Zbylí 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) Principy odměňování osob s řídicí pravomocí Fondu, jména a příjmení těchto osob a popis jejich činnosti a s nimi spojených působností a rozhodovacích pravomocí (§ 118 odst. 4 písm. h) ZPKT)

Osobou s řídicí pravomocí Fondu jsou členové představenstva.

K poslednímu dni Účetního období Fond nepřijal samostatná pravidla týkající se politiky odměňování ani nezřídil výbor pro odměny.

Předseda představenstva je odměňován za výkon činností obhospodařování na základě smlouvy o výkonu funkce formou fixní měsíční odměny. Tato smlouva včetně odměňování musí být schválena valnou hromadou Fondu.

Úplata za výkon funkce předsedy představenstva a portfolio manažera Fondu je (v souladu se statutem a smlouvou o výkonu funkce) hrazena z majetku Fondu souvisejícího s investiční činností a je určena následovně:

- 1.000 Kč za každý započatý kalendářní měsíc.

Člen představenstva je odměňován za výkon činností obhospodařování na základě příkazní smlouvy formou fixní měsíční odměny.

Úplata za výkon funkce člena představenstva a risk manažera Fondu je (v souladu se statutem) hrazena z majetku Fondu souvisejícího s investiční činností a je určena následovně:

- 20.000 Kč za každý započatý kalendářní měsíc.

Součástí odměny členů statutárního orgánu je úplata za veškeré činnosti při obhospodařování Fondu (§ 5 odst. 1 ZISIF) s výjimkou:

- řízení rizik, kterým byla v souladu s § 50 ZISIF pověřena třetí osoba, společnost AVANT IS.

Odměna statutárního orgánu nevybízí k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu Fondu.

#### c) Peněžité a nepeněžité příjmy, které přijaly za Účetní období osoby s řídicí pravomocí od Fondu a od osob ovládaných Fondem (§ 118 odst. 4 písm. f) ZPKT)

##### Členové statutárního orgánu souhrnně

Peněžité příjmy	2 399 tis. Kč
Nepeněžité příjmy	N/A

##### Členové kontrolního orgánu souhrnně

Peněžité příjmy	12 tis. Kč
Nepeněžité příjmy	N/A

##### Ostatní osoby s řídicí pravomocí souhrnně

Peněžité příjmy	0 Kč
Nepeněžité příjmy	N/A

#### d) Počet akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu, které jsou ve vlastnictví osob s řídicí pravomocí Fondu, opce a srovnatelné investiční nástroje, jejichž hodnota se vztahuje k akciím nebo obdobným cenným papírům představujících podíl na Fondu a jejichž smluvními stranami jsou uvedené osoby, nebo které jsou uzavřeny ve prospěch uvedených osob (§ 118 odst. 4 písm. g) ZPKT)

##### Členové statutárního orgánu souhrnně

Akcie Fondu	6 672 ks zakladatelských akcií 2 182 ks investičních akcií
Opce a srovnatelné investiční nástroje, jejichž hodnota se vztahuje k akciím Fondu	nebyly poskytnuty

Ve vlastnictví členů statutárního orgánu Fondu jako osob s řídicí pravomocí (vedoucí osoby) nejsou žádné akcie ani obdobné cenné papíry ani žádná jiná práva k akciím představující podíl na Fondu.

**Členové kontrolního orgánu souhrnně**

Akcie Fondu	0
Opce a srovnatelné investiční nástroje, jejichž hodnota se vztahuje k akciím Fondu	nebyly poskytnuty

**Ostatní osoby s řídicí pravomocí souhrnně**

Akcie Fondu	0
Opce a srovnatelné investiční nástroje, jejichž hodnota se vztahuje k akciím Fondu	nebyly poskytnuty

**e) Informace o odměnách účtovaných za Účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb, a to zvlášť za Fond a zvlášť za konsolidovaný celek (§ 118 odst. 4 písm. k) ZPKT)**

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

<b>Účtovaná odměna auditora</b>	130 tis. Kč
Odměna za povinný audit roční účetní závěrky	65 tis. Kč
Odměna za jiné ověřovací služby	65 tis. Kč
Odměna za daňové poradenství	0 tis. 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.

**f) Organizační struktura**

Fond není součástí skupiny.

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

**g) Hlavní akcionáři**

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

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

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



- h) 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)

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

#### Zakladatelské akcie

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

#### Práva spojená se zakladatelskými akciemi

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

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

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

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

#### Investiční akcie

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

#### Práva spojená s investičními akciemi

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

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

S investiční akcií je spojeno zejména:

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

S investičními akciemi není spojeno zejména:

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

#### i) 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.

#### j) 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 neexistuje vládní, hospodářskou, fiskální, měnovou ani obecnou politiku, která by významně ovlivnila nebo by mohla ovlivnit provoz Fondu, a to ať už přímo, nebo nepřímo.

#### k) 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.

#### l) 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.

#### m) Regulované trhy

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

#### n) Rating

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

**o) 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.

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. Oddělení vnitřní kontroly pravidelně kontroluje a vyhodnocuje dodržování všeobecně závazných právních předpisů a vnitřních řádů, příkazů, pokynů, směrnic a limitů, kontroluje schvalování a autorizaci transakcí nad stanovené limity, kontroluje průběh činností a transakcí, ověřuje 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 určujících 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.

**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 67 % zapisovaného základního kapitálu Fondu. Valná hromada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech akcionářů vlastníků zakladatelské akcie, pokud ZOK nebo stanovy Fondu nevyžadují většinu jinou. Souhlasu tříčtvrtinové většiny hlasů všech akcionářů vlastníků zakladatelské akcie je zapotřebí pro rozhodnutí valné hromady o změně stanov Fondu, zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu Fondu, schválení podílů na likvidačním zůstatku Fondu, rozhodnutí o přeměně Fondu, schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti Fondu, změně druhu nebo formy akcií, změně práv spojených s určitým druhem akcií, volbě a odvolání členů kontrolního orgánu, změně statutu Fondu ve věci investičních cílů Fondu.

**f) 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 Fondu v tis. Kč dle ZISIF

Položka vlastního (fondového) kapitálu	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní (fondový) kapitál celkem	490 086	744 666
Základní zapisovaný kapitál	66 720	66 720
Kapitálové fondy	33 327	33 327
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta za účetní období z investiční činnosti	279 593	494 720
Zisk nebo ztráta za účetní období	110 446	149 899

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

Cenný papír	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní (fondový) kapitál celkem	490 086	744 666
Zakladatelské akcie	66 720	66 720
Investiční akcie	423 366	677 946

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, zřízený pro tento účel depozitářem 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 ovládnutí 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 ovládnutí 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. 2020

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 č. 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.

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

## **ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA**

**Příjemce: akcionáři společnosti WF Group SICAV a.s.  
se sídlem Opletalova 958/27, Nové Město, 110 00 Praha 1, PSČ**

### **Zpráva o auditu účetní závěrky**

#### ***Výrok auditora***

*Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti WF Group SICAV a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31.12.2019, výkazu o úplném výsledku hospodaření, výkazu o změnách vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2019, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.*

*Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti WF Group SICAV a.s. k 31.12.2019, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2019 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 Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.*

## **Hlavní záležitosti auditu**

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

### **Ocenění dlouhodobého majetku**

*Hodnotu aktiv společnosti představuje zejména investiční majetek a podíl v dceřiné společnosti. Jak je uvedeno v bodě 5 přílohy účetní závěrky je tento majetek k datu sestavení účetní závěrky přečtenován na reálné hodnoty. Reálná hodnota má významný vliv na stanovení fondového kapitálu na investiční akcii, proto považujeme způsob stanovení reálné hodnoty z hlediska auditu za důležitý.*

*V rámci auditorských postupů jsme obdrželi znalecké posudky použité při přecenění majetku. Porovnali jsme údaje z katastru nemovitostí s údaji o nemovitostech zahrnutých ve znaleckém posudku a nezjistili jsme rozdíly. Odsouhlasili jsme hodnotu investičního majetku a investice do dceřiné společnosti na hodnoty stanovené znalcem, posoudili vhodnost použitých metod a významných nepozorovatelných vstupů do oceňovacího modelu. Dále jsme prověřili správné promítnutí přecenění do výkazu o úplném výsledku hospodaření a zaúčtování související odložené daně související s přeceněním majetku.*

### **Výnosy z pronájmů**

*Významnou část výnosů generuje společnost z pronájmu nebytových prostor. Informace o výnosech z pronájmu jsou uvedeny v bodě 8.1 přílohy účetní závěrky. Naše auditorské postupy se zaměřily zejména na měsíční analýzu inkasovaného nájemného, identifikaci neobvyklých výkyvů, testování výnosů dle smlouvy, ověření přijatých úhrad a odsouhlasení ke konci roku s protistranou.*

## **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 Společnosti.*

*Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem 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 provádění auditu 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 způsobitelné 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 Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržovaných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.*

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

*Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví 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 Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost 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 Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.*

*Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada. Výbor pro audit sleduje účinnost vnitřních kontrol, systém řízení rizik, účinnost vnitřního auditu a proces sestavení účetní závěrky.*

### ***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.*
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti 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 představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.*
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje*

významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti 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 Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- *Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.*

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

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

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

### ***Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy***

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

**Určení auditora a délka provádění auditu**

*Auditorem Společnosti nás dne 30.července 2019 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme třetím 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. 4. 2020 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.*

**Poskytování jiných než auditorských služeb**

*Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.*

*Společnosti a podnikům, které ovládá, jsme kromě povinného auditu neposkytli jiné služby.*

ověření provedla auditorská společnost

**ACTA Audit s.r.o**

ev. č. 568

Hviezdoslavova 29, 71600 Ostrava

datum zprávy auditora 30.04.2020



*Haluz*

Ing. Josef Haluza

auditor ev. č. 2364



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 2019  
 (v tis. Kč)

	Poznámka	31.12.2019	1.1.2019	31.12.2018
<b>AKTIVA neinvestiční</b>				
<b>Dlouhodobá neinvestiční aktiva</b>				
Dlouhodobé pohledávky	7.5	66 720	66 720	66 720
<b>Dlouhodobá neinvestiční aktiva celkem</b>		<b>66 720</b>	<b>66 720</b>	<b>66 720</b>
<b>Aktiva přiřaditelná k zakladatelským akciím celkem</b>				
		<b>66 720</b>	<b>66 720</b>	<b>66 720</b>
<b>AKTIVA investiční</b>				
<b>Dlouhodobá aktiva</b>				
Investiční majetek	7.1	711 256	671 820	500 415
Právo k užívání aktiva	7.2	2 585	5 405	-
Cenné papíry a obchodní podíly	7.3	400 814	321 286	320 214
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>1 114 655</b>	<b>998 511</b>	<b>820 629</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>				
Daňové pohledávky	7.4	1 682	-	-
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	7.5	9 421	1 908	870
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	7.6	677	647	340
Časové rozlišení aktiv	7.7	1 361	1 555	974
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>13 141</b>	<b>4 110</b>	<b>2 184</b>
<b>Aktiva přiřaditelná investičním akciím celkem</b>				
		<b>1 127 796</b>	<b>1 002 621</b>	<b>822 813</b>
<b>AKTIVA celkem</b>				
		<b>1 194 516</b>	<b>1 069 341</b>	<b>889 533</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>				
<b>Vlastní kapitál neinvestiční</b>				
Zapisovaný základní kapitál	7.8	66 720	66 720	66 720
<b>Vlastní kapitál neinvestiční celkem</b>		<b>66 720</b>	<b>66 720</b>	<b>66 720</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné k zakladatelským akciím celkem</b>				
		<b>66 720</b>	<b>66 720</b>	<b>66 720</b>
<b>Investiční závazky</b>				
<b>Dlouhodobé závazky</b>				
Dlouhodobé úvěry	7.9	226 293	255 543	228 210
Ostatní dlouhodobé závazky	7.10	66 732	101 323	95 918
Odložený daňový závazek	7.11	21 799	26 605	19 596
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>314 824</b>	<b>383 471</b>	<b>343 724</b>

<b>Krátkodobé závazky</b>				
Krátkodobá část dlouhodobých úvěrů	7.9	27 456	23 881	22 332
Závazky z leasingu	7.12	2 638	-	-
Daňové závazky	7.13	-	362	362
Závazky za akcionáři	7.14	12 594	-	-
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	7.15	92 216	35 737	32 939
Časové rozlišení pasiv	7.16	122	90	90
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>135 026</b>	<b>60 070</b>	<b>55 723</b>
<b>Závazky celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)</b>				
		<b>449 850</b>	<b>443 541</b>	<b>399 447</b>
<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup</b>				
	7.17	<b>677 946</b>	<b>559 080</b>	<b>423 366</b>
<b>Celkové závazky a čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup</b>				
		<b>1 127 796</b>	<b>1 002 621</b>	<b>822 813</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>				
		<b>1 194 516</b>	<b>1 069 341</b>	<b>889 533</b>

WF Group SICAV a.s.  
 Výkaz o úplném výsledku  
 k 31. prosinci 2019  
 (v tis. Kč)

	Poznámka	2019	2018
Výnosy z poskytovaných služeb	8.1	93 925	88 265
Změny reálné hodnoty investičního majetku	8.2	13 358	37 396
Změny reálné hodnoty obchodních podílů	8.3	79 599	32 793
Odpis práva k užívání	8.4	-2 820	-
Správní náklady	8.5	-18 565	-34 122
<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>		<b>165 497</b>	<b>124 332</b>
Osobní náklady	8.6	-26	-1 032
Ostatní provozní náklady	8.7	-1 680	-1 311
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>		<b>163 791</b>	<b>121 989</b>
Finanční výnosy	8.8	25	218
Finanční náklady	8.9	-10 916	-9 320
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>		<b>152 900</b>	<b>112 887</b>
Daň z příjmu za běžnou činnost - splatná	8.10	-2 333	-1 608
Daň z příjmu za běžnou činnost - odložená	8.10	-668	-813
<b>Zisk z pokračující činnosti po zdanění</b>		<b>149 899</b>	<b>110 466</b>
<b>Ostatní úplný výsledek hospodaření</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Celkový úplný výsledek po zdanění</b>		<b>149 899</b>	<b>110 466</b>
<b>Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění</b>		<b>149 899</b>	<b>110 446</b>
<b>Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Čistá aktiva na investiční akcii</b>	8.11	<b>83 184,4151</b>	<b>66 225,0478</b>

*Hospodářský výsledek byl jak v roce 2019, tak v roce 2018, dosažen pouze investiční činností*

WF Group SICAV a.s.  
 Výkaz peněžních toků  
 k 31. prosinci 2019  
 (v tis. Kč)

	Poznámka	31.12.2019	31.12.2018
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>		0	0
Úpravy o nepeněžní operace:			
Změny hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		149 899	115 425
Změna reálné hodnoty nemovitostí	8.2	-13 358	-37 386
Změna reálné hodnoty cenných papírů	8.3	-79 599	-35 331
Tvorba opravných položek		-	1 143
Úrokové náklady a poplatky	8.9	10 671	9 141
Odpisy	8.4	2 820	
Daň z příjmu	8.10	3 001	-
<b>Provozní činnost</b>		<b>73 434</b>	<b>52 992</b>
Změna stavu pohledávek	7.5	-9 195	
Změna stavu ostatních aktiv	7.7	194	369
Změna stavu ostatní pasiv	7.16	-32	90
	7.14		
Změna stavu závazků	7.15	-51 848	18 057
	7.10		
Daň z příjmů zaplacená	7.4	-3 679	-1 223
Ostatní		-	-1 043
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti</b>		<b>8 874</b>	<b>69 242</b>
<b>Investiční činnost</b>			
Pořízení investičního majetku	7.1	-27 423	-18 123
Pořízení podílů v dceřiné společnosti	7.3	-	-21 175
Peníze získané fúzí	9	307	363
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) investiční činnosti</b>		<b>-27 116</b>	<b>-38 935</b>
<b>Finanční činnost</b>			
Změna stavu dlouhodobých bankovních úvěrů	7.9	29 250	-21 139
Zaplacené úroky	8.9	-10 671	-9 141
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti</b>		<b>18 579</b>	<b>- -30 280</b>
<b>Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů</b>		<b>337</b>	<b>27</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.		340	313
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.	7.6	677	340

WF Group SICAV a.s.

Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup

k 31. prosinci 2019

(v tis. Kč)

	Poznámka	2019	2018
<b>Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 1. lednu</b>		<b>423 366</b>	<b>315 160</b>
Vliv fúze	9	135 714	-2 285
<b>Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 1. lednu po fúzi</b>		<b>559 080</b>	<b>312 875</b>
Příjem z vydaných investičních akcií		-	
Splacení investičních akcií		-	
Výplata podílu na zisku		-	
<b>Zvýšení čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi</b>		<b>0</b>	
Ostatní pohyby		5 412	45
Ostatní pohyby vlivem fúze		-36 445	
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup po zdanění		149 899	110 446
<b>Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 31. prosinci</b>		<b>677 946</b>	<b>423 366</b>

WF Group SICAV a.s.  
 Výkaz změn vlastního kapitálu  
 k 31. prosinci 2019  
 (v tis. Kč)

	Upsaný základní kapitál	Nerozdělený zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1.1.2018	66 720	0	66 720
Snížení/zvýšení základního kapitálu	-	-	-
Zisk/ztráta za období	-	-	-
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2018</b>	<b>66 720</b>	<b>0</b>	<b>66 720</b>

	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	-	-	-
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2019</b>	<b>66 720</b>	<b>0</b>	<b>66 720</b>

## Příloha účetní závěrky za rok končící 31. prosincem 2019 (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. 2019– 31. 12. 2019

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

#### Orgány společnosti k 31. prosinci 2019:

##### 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

Dne 30. září 2019 došlo k těmto změnám v obchodním rejstříku:

Obchodní název:

Vymazáno: Patronus třetí SICAV a.s.

Zapsáno: WF Group SICAV a.s.

Na nástupnickou společnost WF Group SICAV a.s. (s původní firmou Patronus třetí SICAV a.s.) přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti WF Group s.r.o., se sídlem Mezitraťová 233/1, Hrdlořezy, 190 00 Praha 9, IČ: 242 97 283, a to podle Projektu fúze sloučením ze dne 21.08.2019. Rozhodný den: 01.01.2019.

Dne 17. ledna 2019 došlo k těmto změnám s platností od 1. října 2018:

Vymazáno: člen představenstva                      Milan Stöhr, dat. nar. 25. září 1959  
Holšická 2233, Újezd nad Lesy, 190 16 Praha 9

Zapsáno: člen představenstva                      Libor Topolčan, dat. nar. 25. září 1968  
Olbrachtova 698/21, Ráj, 734 01 Karviná

## Vlastník fondu k 31. 12. 2019

Základní kapitál společnosti představuje 6 672 ks zakladatelských akcií vydaných na jméno s nominální hodnotou 10 000 Kč/ks. K 31. 12. 2019 vlastnila 6 672 ks zakladatelských akcií Ing. Pavlína Filipi, což představuje 100 % podíl na základním kapitálu.

Konečným vlastníkem k 31. 12. 2019 je Ing. Pavlína Filipi.

## 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

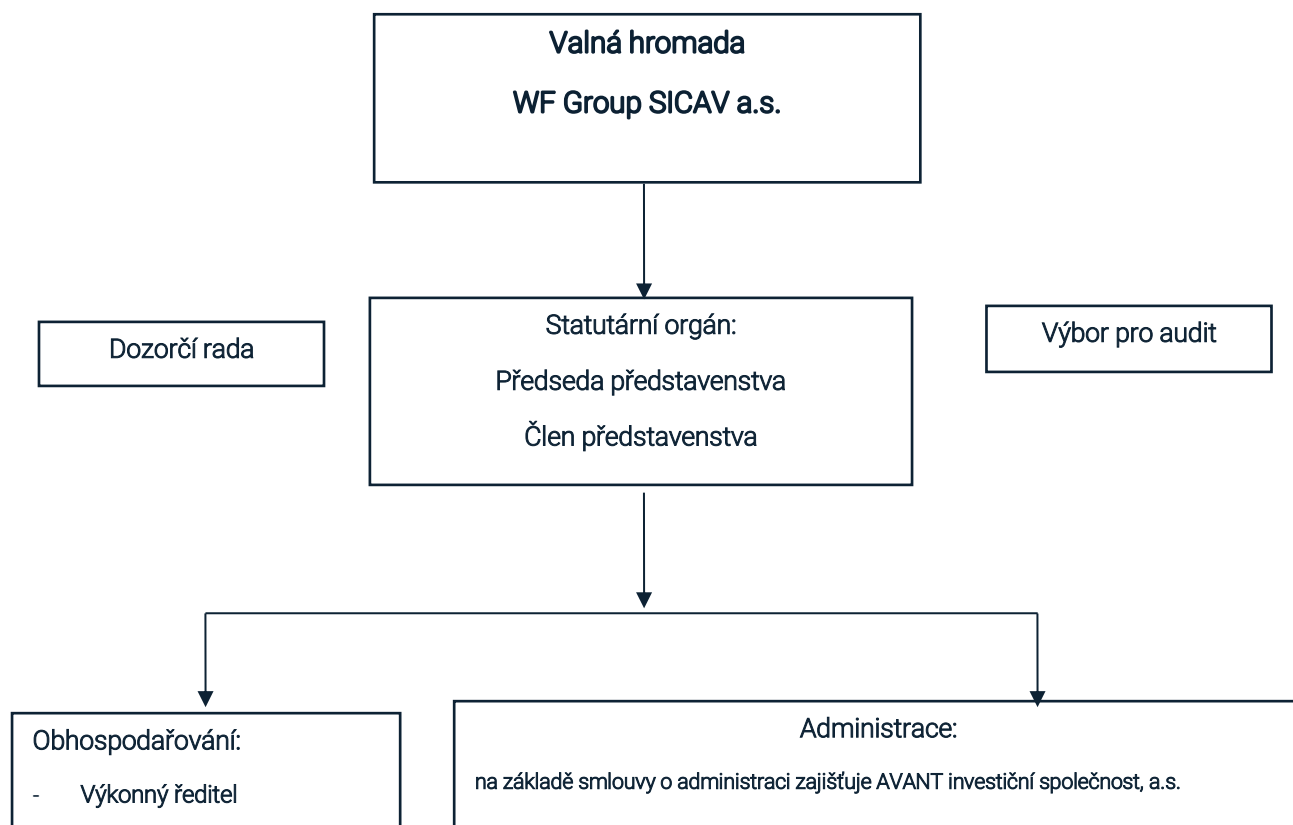
## Údaje o společnosti, která je depozitářem fondu

V rozhodném období depozitářem fondu WF Group SICAV, a. s. byla 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 2019 a končící 31. prosince 2019.

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 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 závěrce.

Účetní závěrka je v souladu se všemi požadavky IFRS schválenými EU a poskytuje věrný a poctivý obraz finanční pozice fondu k 31. prosinci 2019, výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2019.

Dne 30. 9. 2019 došlo na základě rozhodnutí valné hromady k fúzi se společností WF Group, s. r. o., jako zanikající společností, se společností WF Group SICAV, a. s., jako nástupnickou společností, s rozhodným dnem fúze k 1. 1. 2019. Z tohoto důvodu není minulé období srovnatelné s aktuálním obdobím.

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 aktuální 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.

- **Úpravy standardu IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků (vydaný v říjnu 2017, platný od 1. 1. 2019)**

Tato novelizace upřesňuje použití IFRS 9 na jiné finanční nástroje v přidruženém nebo společném podniku, na které se nepoužije ekvivalenční metoda (dlouhodobé účasti).

#### Dopad na účetní jednotku:

Fond nemá účasti na přidružených ani společných podnicích, proto na vykazování nemá novelizace vliv.

- **IFRS 16 Leasingy (vydaný v lednu 2016, platný od 1. 1. 2019)**

IFRS 16 nahrazuje standard IAS 17 Leasingy a související interpretace. Standard ruší současný dvojitý účetní model pro nájemce a místo toho vyžaduje, aby společnosti většinu nájemních smluv vykazovaly v rozvaze podle jednoho modelu, což eliminuje rozdíl mezi operativním a finančním leasingem. Podle IFRS 16 se smlouva považuje za leasingovou, pokud dává právo rozhodovat o použití daného aktiva v časovém období výměnou za protihodnotu. V případě takových smluv nový model požaduje, aby nájemce vykázal užívané aktivum a závazek z leasingu.

Užívané aktivum je odepisováno a související závazek z leasingu je úročen. To se u většiny leasingů projeví postupně se snižujícím objemem účtovaných nákladů z leasingu po dobu trvání leasingové smlouvy, a to i v případě, kdy nájemce platí konstantní leasingové splátky.

Nový standard zavádí pro nájemce několik výjimek z rozsahu působnosti, které se týkají:

- leasingů s dobou pronájmu 12 měsíců nebo méně bez možnosti odkupu na konci pronájmu
- leasingů, kde podkladové aktivum má nízkou hodnotu

Účetní zachycení leasingu na straně pronajímatele však zůstává do značné míry nezměněno a rozdíl mezi operativním a finančním leasingem bude zachován.

Dopad na účetní jednotku:

K počátku roku 2019 fond vlivem fúze nabyl závazek vyplývajících z leasingových smluv. Leasingové smlouvy fond ocenil na bázi současné hodnoty zbývajících leasingových plateb. K výpočtu byla použita přírůstková výpůjční úroková sazba fondu determinovaná k 1. 1. 2019.

K datu prvotní aplikace IFRS 16 společnost uznala aktiva – práva k užívání – a závazky z leasingu v následujících hodnotách:

v tis. Kč	2019
Právo k užívání aktiva	5 405
Závazek z leasingu	5 405

Ostatní případné nájemní smlouvy jsou krátkodobé nebo předmětem jsou aktiva nízkých hodnot a k vykazování těchto nájemních smluv fond využil výjimku, podle níž k nájemním smlouvám přistupuje jako ke službám s dopadem do výsledku hospodaření na rovnoměrné bázi.

- **Úpravy standardu IFRS 9 Předčasné splacení s negativní kompenzací (vydaný v říjnu 2017, platný od 1. 1. 2019)**

Úpravy IFRS 9 objasňují, že za účelem posouzení, zda prvek předčasného splacení splňuje podmínku SPPI (tj. budoucí smluvní peněžní toky představují výhradně splátky jistiny a platby úroků), může strana, která uplatňuje tuto možnost, zaplatit nebo obdržet přiměřenou náhradu za předčasné splacení bez ohledu na důvod předčasného splacení. Jinými slovy předčasné splacení s negativní kompenzací automaticky neznamena nesplnění podmínky SPPI.

Dopad na účetní jednotku:

Vedení fondu vyhodnotilo dopad nové interpretace a vyhodnotilo, že z novelizace nevyplýval žádný dopad do účetní závěrky za rok 2019.

- **IFRIC 23 Nejistota týkající se daní ze zisku (vydaný v červnu, 2017, platný od 1. 1. 2019)**

Jestliže existuje nejistota ohledně postupů týkajících se daní ze zisku, tato interpretace řeší:

- zda účetní jednotka posuzuje nejisté daňové postupy jednotlivě;
- předpoklady, které účetní jednotka přijímá ohledně kontroly daňových postupů ze strany daňových úřadů;
- jak účetní jednotka určuje zdanitelný zisk (daňovou ztrátu), základy daně, nevyužité daňové ztráty, nevyužité daňové odpočty a sazby daně; a
- jak účetní jednotka zohledňuje změny skutečností a okolností.

Dopad na účetní jednotku:

Vedení fondu vyhodnotilo dopad nové interpretace a vyhodnotilo, že z novelizace nevyplýval žádný dopad do účetní závěrky za rok 2019.

- **Úpravy standardu IAS 19 Zaměstnanec požitky (vydaný v únoru 2018, platný od 1. 1. 2019)**

Novelizace upravuje ustanovení týkající se penzijních plánů definovaných požitků. Novelizace je prospektivní a bude se týkat změn penzijních plánů uskutečněných po účinnosti novelizace. Fond nevykazuje žádné penzijní plány, a proto přijatá novelizace nijak neovlivní výkaznictví fondu.

Dopad na účetní jednotku:

Fond nevykazuje žádné penzijní plány, proto změna nemá vliv na účetní závěrku.

- **Roční zdokonalení mezinárodních standardů účetního výkaznictví pro cyklus 2015 – 2017 (vydaný v prosinci 2017, platný od 1. 1. 2019)**

Dokument Roční zdokonalení mezinárodních standardů účetního výkaznictví pro cyklus 2015 – 2017 mění standardy IAS 12 Daně ze zisku, IAS 23 Výpůjční náklady, IFRS 3 Podnikové kombinace a IFRS 11 Společná ujednání.

- Úpravy standardu *IAS 12 Daně ze zisku*

Tato úprava upravuje použití splatné a odložené daně ve smyslu IFRS 9, kdy toto opatření je třeba použít již v okamžiku, jakmile vykáže závazek zaplatit dividendu. Účetní jednotka pak musí vykázat daňové důsledky dividend v zisku nebo ztrátě v ostatním úplném výsledku, nebo vlastním kapitálu podle toho, kde daná jednotka původně vykázala tyto transakce.

Dopad na účetní jednotku:

Vedení fondu vyhodnotilo dopad nové interpretace a vyhodnotilo, že z novelizace nevyplýval žádný dopad do účetní závěrky za rok 2019.

- Úpravy standardu *IAS 23 Výpůjční náklady*

Tato novelizace upravuje aktivaci výpůjčních nákladů, které účetní jednotka použije za účelem získání způsobilého aktiva. Míra aktivace je váženým průměrem výpůjčních nákladů vztahujících se k veškerým výpůjčkám dané účetní jednotky, které během daného období zůstávají nesplaceny. Výše aktivovaných výpůjčních nákladů během období nesmí překročit výši výpůjčních nákladů vynaložených během tohoto období.

Dopad na účetní jednotku:

V roce 2019 fond účelově nevynaložil náklady s výstavbou nebo výrobou způsobilého aktiva, proto změna nemá vliv na účetní závěrku.

- Úpravy standardu *IFRS 3 Podnikové kombinace*

Úpravy IFRS 3 objasňují, že pokud účetní jednotka získá kontrolu nad podnikem, který je společnou činností, účetní jednotka uplatňuje požadavky na postupnou podnikovou kombinaci (akvizice po krocích), včetně přecenění svého dříve drženého podílu ve společné činnosti reálnou hodnotou. Dříve držený podíl, který má být přeceněn, zahrnuje veškerá nevykázaná aktiva, závazky a goodwill týkající se společné činnosti.

Dopad na účetní jednotku:

Fond k 31. 12. 2019 neeviduje podnikové kombinace dle IFRS 3, proto úprava standardu nemá vliv na účetní závěrku.

- Úpravy standardu *IFRS 11 Společná ujednání*

Úpravy standardu IFRS 11 objasňují, že pokud strana, která se účastní, ale nemá společnou kontrolu nad společnou činností, která je podnikem, získá společnou kontrolu nad takovou společnou činností, účetní jednotka nepřeceňuje svůj dříve držený podíl ve společné činnosti.

Dopad na účetní jednotku:

Fond k 31. 12. 2019 neeviduje podnikové kombinace dle IFRS 3, proto úprava 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 2019, ale mohou být použity dříve

- **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.

- **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  
Úpravy 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

- **Úpravy standardu IFRS 3 Podnikové kombinace**

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.

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

K 30. dubnu 2019 nebyly schváleny k používání v EU následující standardy, úpravy stávajících standardů a nové interpretace a nemohou být tedy použity společnostmi sestavujícími svou účetní závěrku dle IFRS ve znění přijatém EU:

- IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (vydaný v květnu 2017),
- Úpravy standardu IAS 1 *Prezentace účetní závěrky: Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé* (vydané v lednu 2020)

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 změni 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 části, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

#### 4.3. Transakce v cizí měně

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

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

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



#### 4.4. 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
<b>K 31.12.2019</b>				
Investice do majetkových účastí	-	400 814	-	400 814
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	79 184	-	-	79 184
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	677	-	-	677
Přijaté půjčky a úvěry	253 749	-	-	253 749
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	-	-	196 101	196 101
<b>K 1.1.2019</b>				
Investice do majetkových účastí	-	321 286	-	321 286
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	70 183	-	-	70 183
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	647	-	-	647
Přijaté půjčky a úvěry	279 424	-	-	279 424
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	-	-	164 117	164 117

tis. Kč	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční aktiva v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
<b>K 31.12.2018</b>				
Investice do majetkových účastí	-	320 214	-	320 214
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	68 564	-	-	68 564
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	340	-	-	340
Přijaté půjčky a úvěry	250 542	-	-	250 542
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	-	-	148 905	148 905

#### 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 čl. 10.18 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 7.18. 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 nárokováné 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 neoponechává 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 obhospodařovatelé neposkytuje služby související s investiční činností Fondu.

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

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

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

### 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 připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup“.

Tato klasifikace byla učiněna především na základě toho, že je s investičními akciemi fondu dle Statutu čl. 10.18 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 Účastí v majetku fondu a na žádost akcionářů provede administrátor ocenění reflektující aktuální okolnosti ovlivňující cenu majetku fondu.

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

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

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

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjištělých tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištělé. Je-li určitý objektivně nezjištělý vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci **úrovně 3** hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na **úrovni 3** se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu, apod.) a posouzení administrátora dle bodu 27 (c).

### Aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

Pozice v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjištělé. 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 zjištělá. 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. přírůžka za malou velikost společnosti a za nepředvídatelnost arabské klientely

Náklady cizího kapitálu byly kalkulovány na úrovni 3 %.

**Hierarchie reálné hodnoty**

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

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>K 1.1.2019</b>				
<b>Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty</b>				
Investice do majetkových účastí	-	-	321 286	321 286
Dlouhodobé přijaté půjčky a úvěry	-	-	-	-
Ostatní finanční instrumenty	-	-	-	-
<b>Celkem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>320 214</b>	<b>320 214</b>

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>K 31.12.2018</b>				
<b>Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty</b>				
Investice do majetkových účastí	-	-	320 214	320 214
Dlouhodobé přijaté půjčky a úvěry	-	-	-	-
Ostatní finanční instrumenty	-	-	-	-
<b>Celkem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>320 214</b>	<b>320 214</b>

**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
<b>K 31.12.2019</b>			
<b>Aktiva</b>			
Obchodní a ostatní pohledávky	79 184	79 184	79 184
Peníze a peněžní ekvivalenty	677	677	677
<b>Závazky</b>			
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	196 101	196 101	196 101



tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Celkem
<b>K 1.1.2019</b>			
<b>Aktiva</b>			
Obchodní a ostatní pohledávky	70 183	70 183	70 183
Peníze a peněžní ekvivalenty	647	647	647
<b>Závazky</b>			
Dlouhodobé přijaté půjčky a úvěry	255 543	255 543	255 543
Krátkodobé přijaté půjčky a úvěry	23 881	23 881	23 881
Obchodní a ostatní závazky	164 117	164 117	164 117

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Celkem
<b>K 31.12.2018</b>			
<b>Aktiva</b>			
Obchodní a ostatní pohledávky	68 564	68 564	68 564
Peníze a peněžní ekvivalenty	340	340	340
<b>Závazky</b>			
Dlouhodobé přijaté půjčky a úvěry	228 210	228 210	228 210
Krátkodobé přijaté půjčky a úvěry	22 332	22 332	22 332
Obchodní a ostatní závazky	148 905	148 905	148 905

## 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 užitkovosti. 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.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby. Pro vyjádření "věčné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl kumulován kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

### 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. Vykazování podle segmentů

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

- Objekty RS a objekty UH – Areál rehabilitačního sanatoria; Budovy kavárny v Karviné-Darkově; Pozemky v Uherském Hradišti; 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
- Objekty HLD – Areál lázeňské léčebny Darkov
- 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 a UH	Objekty HLD	Ostatní objekty	Ostatní	Celkem
Výnosy z poskytovaných služeb	54 444	19 304	15 859	4 318	93 925
Výnosy ze změny reálné hodnoty investičního majetku	11 714	650	1 047	-53	13 358
Výnosy ze změny reálné hodnoty obchodních podílů	-	-	-	79 599	79 599
Odpis práva k užívání	-	-	-	-2 820	-2 820
Správní náklady	-7 045	-8 157	-2 083	-1 280	-18 565
<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>	<b>59 113</b>	<b>11 797</b>	<b>14 823</b>	<b>79 764</b>	<b>165 497</b>
Osobní náklady	-7	-7	-6	-6	-26
Ostatní provozní výnosy	-	-	-	94	94
Ostatní provozní náklady	-565	-212	-241	-749	-1 767
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>58 541</b>	<b>11 578</b>	<b>14 576</b>	<b>79 103</b>	<b>163 798</b>
Finanční výnosy	-	-	-	25	25
Finanční náklady	-7 742	-1 787	-1 213	-174	-10 916
Ostatní náklady	-162	-	-	-	-162
Ostatní výnosy	155	-	-	-	155
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>	<b>50 792</b>	<b>9 791</b>	<b>13 363</b>	<b>78 954</b>	<b>152 900</b>
Daň z příjmu za běžnou činnost - splatná	-1 521	-356	-479	23	-2 333
Daň z příjmu za běžnou činnost - odložená	-586	-33	-52	3	-668
<b>Zisk z pokračující činnosti po zdanění</b>	<b>48 685</b>	<b>9 402</b>	<b>12 832</b>	<b>78 980</b>	<b>149 899</b>

Ostatní úplný výsledek hospodaření

- - - - -

Celkový úplný výsledek po zdanění	48 685	9 402	12 832	78 980	149 899
Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění	48 685	9 402	12 832	78 980	149 899
Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění					0

## 7. Komentáře k výkazu o finanční pozici

### 7.1. Investiční majetek

v tis. Kč	31. 12. 2019	1. 1. 2019	31.12.2018
<b>Stav k 1 lednu</b>	<b>671 820</b>	<b>500 415</b>	<b>444 906</b>
Přírůstky	26 078	-	18 561
Fúze	-	171 405	-
Úbytky	-	-	-438
Dopad změn reálné hodnoty	13 358	-	37 386
<b>Stav k 31. prosinci</b>	<b>711 256</b>	<b>671 820</b>	<b>500 415</b>

Investiční fond k 1. 1. 2019 nabyl majetek vlivem fúze se společností WF Group, s. r. o. v hodnotě 173 226 tis. Kč. V roce 2019 byl pořízen pozemek s budovou v Uherském hradišti v hodnotě 20 001 tis. Kč. Přírůstky v hodnotě 4 256 tis. Kč představují technické zhodnocení nemovitostí.

v tis. Kč	Metoda ocenění	Reálná hodnota k 31. 12. 2019	Reálná hodnota k 31. 12. 2018
Areál rehabilitačního sanatoria	Výnosová	329 265	326 064
Budovy kavárny v Karviné-Darkově	Srovnávací	3 850	3 200
Areál lázeňské léčebny Darkov	Výnosová	95 600	93 950
Pozemky v Uherském Hradišti	Srovnávací	33 000	31 000
Stavby a pozemky zapsané na LV č. 1750 pro k.ú. Karviná – město	Výnosová	141 900	-
Bytová jednotka č. 233/53 na adrese Mezitraťová č.p. 233/1, Praha, okres Hlavní město Praha	Srovnávací	14 703	-
Parcela číslo St. 254/1 zastavěná plocha a nádvoří včetně budovy na adrese Rašínova 73/15, 760 01 Zlín	Srovnávací	40 000	41 000
parcela číslo St. 149 zastavěná plocha a nádvoří včetně domu číslo popisné 126 na adrese Mariánské náměstí 126, 686 01 Uherské hradiště	Srovnávací	29 600	-
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	15 883	-
Hodnota majetku v pořízení	-	6 524	5 201
Hmotné movité věci	-	931	-
<b>Stav k 31. prosinci</b>		<b>711 256</b>	<b>500 415</b>

Ocenění na reálnou hodnotu: Areál rehabilitačního sanatoria; Budovy kavárny v Karviné-Darkově; Areál lázeňské léčebny Darkov; Pozemky v Uherském Hradišti

### Metoda nákladového ocenění

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení). Ke stanovení jednotkové ceny staveb bylo použito ukazatelů THU společnosti RTS Brno, případně metodiky vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, bez použití koeficientu polohy a trhu.

Od výchozí ceny staveb se odečte opotřebení, které odpovídá stáří dané stavby, nevyžadující okamžitou rozsáhlejší opravu pro uvedení do provozuschopného stavu. Používá se nejčastěji metoda lineární. V případech, kdy je budova ve stádiu před nebo po opravě, nebo je v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu, nebo je opotřebení objektivně vyšší než 85 %, se opotřebení stanoví analytickou metodou.

Výsledná věcná hodnota nemovitostí stanovená nákladovým přístupem je tedy rovna součtu věcné hodnoty staveb (reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení) a hodnoty pozemků.

### Metoda výnosová

Hodnocené nemovitosti jako celek jsou obtížně srovnatelné s obdobnými areály a objekty pro nebytové účely v Karviné a okolí, umístěním, vybavením a stavem se řadí do střední až vyšší cenové kategorie, výhodou je poloha nemovitosti s dobrým dopravním napojením, vzdálenost od stanice MHD, dobrý dosah centra města a dobrý stav a vybavení objektů. Mírně negativní vliv na cenu obvyklého nájemného má převis nabídky nad poptávkou u nebytových prostor v Karviné. Při pronájmu prostor je nutno vycházet z předpokladu, že prostory nejsou pronajaty ze 100 % všech pronajimatelných ploch, a je tedy nutno snížit maximálně možný dosažitelný výnos z nájmu na 80 - 90 %.

Pro ocenění Areálu rehabilitačního sanatoria a Budovy kavárny v Karviné-Darkově je uvažováno s mírou kapitalizace 8,0 %, která odpovídá převážně velmi dobrému stavu objektů, s obdobným vybavením a obdobným způsobem využití a umístění v atraktivní lokalitě.

Pro ocenění Areálu lázeňské léčebny Darkov je uvažováno s mírou kapitalizace 8,5 %, která odpovídá převážně velmi dobrému stavu objektů, s obdobným vybavením a obdobným způsobem využití a umístění v atraktivní lokalitě.

### Metoda srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen prodeje 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.

### **Ocenění na reálnou hodnotu: Stavby a pozemky zapsané na LV č. 1750 pro k.ú. Karviná – město**

#### Odhad hodnoty porovnávací

Bylo provedeno šetření realizovaných obchodů v dané lokalitě v nabídkách realitních kanceláří, tzn. současných cen staveb s pozemky pro administrativu, které se v dané lokalitě prodávají. Výsledkem tohoto šetření jsou nabídky v co nejbližším okolí oceňovaného areálu.

Při výběru nabídek byl také brán velký zřetel na velikost spádové obce, účel užití dle územního plánu, velikost pozemků, možnosti parkování. Oceňované nemovitosti byly s nabízenými nemovitostmi

porovnávány v několika kritériích, která byla zvolena vzhledem k jejich typu. Výsledkem porovnání je průměr jednotlivých cen, které byly upraveny koeficientem pramene ve výši 0,9 podle dostupnosti informací a případných změn ve využití.

#### Výnosová metoda

Pro ocenění nemovitostí výnosovým způsobem byla jako nevhodnější metoda zvolena metoda na základě použití zásobitele s tempem růstu trvalého výnosu, protože tato základní technika propočtu výnosové hodnoty nemovitosti se preferuje před výpočtem tzv. věčnou rentou (Gordonův vzorec), protože budova má pouze omezenou životnost po zbývající dobu užití a výnos z likvidace, který zahrnuje cenu pozemku eventuálně sníženou o sanaci po stavbě.

Metoda přímého porovnání pozemků vychází ze srovnání s jinými prakticky stejnými nebo obdobnými pozemky a jejich inzerovanými, popř. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech souvislostí a zásad. Základní charakteristika pozemků vychází z výměr dle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu a z druhu pozemků (zastavěná plocha, orná půda, zahrada atd.). Hodnotí se umístění pozemku v dané obci, u nezastavěných pozemků jsou důležité údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v lokalitě se navrhne tržní hodnota na 1m<sup>2</sup> pozemku. U pozemků bývá porovnávací metoda preferována.

Jedním z nejdůležitějších faktorů je diskontní míra, která byla použita v souvislosti se skutečným využitím, to je jako průmyslový objekt, či skladový objekt. V současné době se pohybuje diskontní míra kancelářských a jím podobných prostor ve výši 6,0-10,0%. Vzhledem ke skutečnosti, že oceňovaná nemovitost je pronajata v žádané lokalitě, je v dobrém technickém stavu, ale není nejmladší, byla použita diskontní míra ve výši 8,5%. Tempo růstu nebylo z důvodů opatrnosti uvažováno.

Ekonomická životnost jako důležitý faktor byla vzhledem ke stáří a stavu opotřebení budovy stanovena v době trvání 20let.

Hrubé nájemné bylo sníženo v souladu se znaleckou praxí o nájemné ve výši 8,33% ročního nájemného (průměrná doba na hledání nového nájemce).

#### **Ocenění na reálnou hodnotu: Bytová jednotka č. 233/53 na adrese Mezitřaťová č.p. 233/1, Praha, okres Hlavní město Praha**

Za účelem stanovení reálné hodnoty dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Výnosová metoda ocenění nebyla uplatněna vzhledem k neexistenci dostatečného počtu údajů umožňujících zjištění výnosové hodnoty.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o

tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktury, např. lokalita, velikost, stav či příslušenství.

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

**Ocenění na reálnou hodnotu: Parcela číslo St. 254/1 zastavěná plocha a nádvoří včetně budovy na adrese Rašínova 73/15, 760 01 Zlín**

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktury, např. lokalita, velikost, stav či příslušenství.

V daném případě byly k porovnání dostupné nemovitosti, k dispozici však nebyl dostatečný počet srovnávacích nemovitostí, bylo proto přikročeno k náhradním metodám. Bylo použito cenové porovnání s menším počtem nemovitostí a stanovení administrativní ceny. Z těchto hodnot je následně vycházeno.

Závěrečné stanovení obvyklé ceny je pak výsledkem odborného odhadu znalce (odhadce), učiněného podle nejlepšího vědomí a svědomí, s přihlédnutím k provedeným výpočtům, ale i se zahrnutím dalších skutečností, například předpokládaného vývoje na trhu nemovitostí, předpokladu rozvoje území, pracovních příležitostí v místě a blízkém okolí a řady dalších kritérií.

**Ocenění na reálnou hodnotu: parcela číslo St. 149 zastavěná plocha a nádvoří včetně domu číslo popisné 126 na adrese Mariánské náměstí 126, 686 01 Uherské hradiště**

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktury, např. lokalita, velikost, stav či příslušenství.

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

**Ocenění na reálnou hodnotu: 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**

Za účelem stanovení reálné hodnoty dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Výnosová metoda ocenění nebyla uplatněna vzhledem k neexistenci dostatečného počtu údajů umožňujících zjištění výnosové hodnoty.

Pro ocenění objektu byla zvolena metoda porovnávací, kdy jsou srovnány cenové nabídky obdobných nemovitostí v regionu Trogir a v obci Sevid.

## 7.2. Právo k užívání aktiva

v tis. Kč	2019
Zůstatková hodnota k 1.1.	5 405
Odpisy	-2 820
<b>Zůstatková hodnota k 31.12.</b>	<b>2 585</b>

Vlivem fúze fond k 1.1.2019 nabyl právo k užívání aktiva vyplývající z leasingových smluv na stroje užívané v lázeňském průmyslu. Právo k užívání aktiva je odepisováno rovnoměrně po dobu trvání leasingové smlouvy.

## 7.3. Cenné papíry a obchodní podíly

## Investice do dceřiných společností

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

Společnost	IČO	Oblast působení	Země působení	Podíl		Investice	
				2018	2018	Poř. Honot.	Přecenění
Lázně Darkov a.s.	61974935	Lázeňská a rehabilitační péče	Česká republika	100 %	320 214	227 400	92 814

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. 2019 činila 399 813 tis. Kč (31.12.2018: 320 214 tis. Kč).

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.

## Ocenění na reálnou hodnotu:

Při volbě způsobu ocenění podílu v oceňované společnosti byla nejprve analyzována finanční pozice oceňované společnosti a byla zkoumána podstata její ekonomické činnosti.

Vzhledem k typu podnikání, dostupným údajům a oceňované společnosti, dosahované dynamice tržeb i hospodářských výsledků byly zvoleny pro cenění společnosti Lázně Darkov, a. s. metody ocenění účetní hodnoty vlastního kapitálu a ocenění metodou diskontovaných peněžních toků (DCF).

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 ve výši 2 % (odhadnuto jednak podle výnosu státních dluhopisů ČR a jednak, protože se v poslední době pravděpodobně podařilo zvýšit dlouhodobé tempo inflace na 2 % ročně)
- rizikové prémie ve výši 5,80 %, která byla získána z dat na internetových stránkách A. Damodarana
- prémie za specifické riziko byla stanovena ve výši 4 %, tj. přírážka za malou velikost společnosti a za nepředvídatelnost arabské klientely
- beta – nezádlužená beta (Europe)

Náklady cizího kapitálu byly kalkulovány na úrovni 3 %.

#### Ostatní podíly

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

Investiční Fond k 1. 1. 2019 nabyl podíl na společnosti Peněžní dům, spořitelní družstvo vlivem fúze se společností WF Group, s. r. o. v hodnotě 1 001 tis Kč.

#### 7.4. Daňové pohledávky

Daňové pohledávky představují pohledávky za Finančním úřadem. V roce 2018 nebyli vykázány žádné daňové pohledávky.

Daň z příjmů právnických osob:

v tis. Kč	2019
Poskytnuté zálohy na daň z příjmů právnických osob	1 310
Poskytnuté zálohy na daň z příjmů právnických osob vlivem fúze	2 369
Vytvořená rezerva na daň z příjmů právnických osob	- 2 333
<b>Celkem</b>	<b>1 346</b>

Daň z přidané hodnoty:

v tis. Kč	2019
Nadměrný odpočet	333
<b>Celkem</b>	<b>333</b>

Ostatní daně a poplatky:

v tis. Kč	2019
Ostatní daně a poplatky	3
<b>Celkem</b>	<b>3</b>



## 7.5. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva

## Krátkodobé

v tis. Kč	31. 12. 2019	1.1.2019	31.12.2018
Pohledávky z obchodních vztahů	9 176	1 372	870
Jiné pohledávky	198	456	-
Poskytnuté zálohy	47	80	-
<b>Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva</b>	<b>9 421</b>	<b>1 908</b>	<b>870</b>

## Dlouhodobé

v tis. Kč	31. 12. 2019	1.1.2019	31.12.2018
Jiné pohledávky	66 720	66 720	66 720
<b>Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva</b>	<b>66 720</b>	<b>66 720</b>	<b>66 720</b>

Pohledávky z obchodních vztahů představují především pohledávky z titulu nájemného. Zvýšení hodnoty těchto pohledávek k datu účetní závěrky je způsobeno vystavením faktur za dané období, které nebyly k tomuto datu uhrazeny.

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.

## 7.6. Peníze a peněžní ekvivalenty

v tis. Kč	31. 12. 2019	1.1.2019	31.12.2018
Běžné účty u bank	676	645	340
Pokladní hotovost	1	2	-
<b>Celkem</b>	<b>677</b>	<b>647</b>	<b>340</b>

Finanční prostředky na účtech u bank jsou plně disponibilní.

## 7.7. Časové rozlišení aktiv

v tis. Kč	31. 12. 2019	1.1.2019	31.12.2018
Dohadné účty aktivní	9	-	-
Náklady příštích období	302	1 555	974
Příjmy příštích období	1 050	-	-
<b>Celkem</b>	<b>1 361</b>	<b>1 555</b>	<b>974</b>

Příjmy příštích období představují energie spojené s nájmem nemovitostí, které budou vyfakturovány v roce 2019.

## 7.8. Základní kapitál

K 31.12.2019 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
<b>Celkem k 31.12.2019</b>	<b>6 672</b>	<b>66 720 000</b>	<b>0</b>

Hodnoty akcií k 31. 12. 2019:

	31. 12. 2019	1.1.2019	31. 12. 2018
<b>Zakladatelské</b>			
Počet kusů	6 672	6 672	6 672
Hodnota v Kč	10 000,0000	10 000,0000	10 000,0000

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

## 7.9. Přijaté úvěry

### Dlouhodobé úvěry

v tis. Kč	31. 12. 2019	1.1.2019	31.12.2018
Bankovní úvěry – FIO banka, I	108 750	118 842	118 842
Bankovní úvěry – FIO banka, II	68 716	76 878	76 878
Bankovní úvěry – FIO banka, S	33 261	37 351	37 351
Bankovní úvěry – Banka Creditas	15 689	17 471	17 471
Bankovní úvěry – Peněžní dům, spořitelní družstvo	27 333	28 882	-
<b>Celkem</b>	<b>253 749</b>	<b>279 424</b>	<b>250 542</b>
<b>Dlouhodobé úvěry</b>	<b>226 293</b>	<b>255 543</b>	<b>228 210</b>
<b>Krátkodobá část úvěrů</b>	<b>27 456</b>	<b>23 881</b>	<b>22 332</b>

Bankovní úvěry jsou uzavřeny jako dlouhodobé bankovní úvěry, kdy krátkodobá část úvěrů představuje část jistiny, která bude uhrazena v roce 2020.

Bankovní úvěr za Bankou Creditas vznikl přistoupením Fondu k dluhu.

K 31. 12.2018 byly podmínky pro úročené závazky následující:

Banka	Jistina	Již splaceno	Úroková míra
FIO banka, I	160 000	31 095	1Y PRIBOR + 2,54% p.a.
FIO banka, II	98 000	12 953	1Y PRIBOR + 2,55% p.a.
FIO banka, S	60 000	26 729	1Y PRIBOR + 2,04% p.a.

K 31. 12.2019 byly podmínky pro úročené závazky následující:

Banka	Jistina	Již splaceno	Úroková míra
FIO banka, I	160 000	51 250	1Y PRIBOR + 2,04 % p.a.
FIO banka, II	98 000	29 284	1Y PRIBOR + 2,05 % p.a.
FIO banka, S	60 000	26 739	1Y PRIBOR + 2,04 % p.a.
Peněžní dům, spořitelní družstvo	30 000	2 667	4,00 % p.a.

Jako zajištění půjček od Peněžní dům spořitelní družstvo fond poskytuje zástavu nemovitostí a blankosměnkou s avalem.

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

#### 7.10. Ostatní dlouhodobé závazky

v tis. Kč	31. 12. 2019	1.1.2019	31.12.2018
Závazky z rozdělení majetku	66 720	66 720	66 720
Závazky z přijatých záloh	12	12	12
Ostatní dlouhodobé závazky	-	34 591	29 186
<b>Celkem</b>	<b>66 732</b>	<b>101 323</b>	<b>95 918</b>

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 12 tis. Kč představují přijaté vratné kauce od společností ITK Group a SpaMed Center, s. r. o.

#### 7.11. Odložený daňový závazek

v tis. Kč	31. 12. 2019	1.1.2019	31.12.2018
Odložený daňový závazek	21 799	26 605	19 596
<b>Celkem</b>	<b>21 799</b>	<b>26 605</b>	<b>19 596</b>

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.

#### 7.12. Závazky z leasingu

v tis. Kč	31. 12. 2019	1.1.2019	31.12.2018
Závazky z leasingu – Moneta	2 638	-	-
<b>Celkem</b>	<b>2 638</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Závazky fondu vyplývající z leasingových smluv jsou zajištěny aktivy, které jsou předmětem 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. Závazek z leasingu je splatný v roce 2020.

#### 7.13. Daňové závazky

Daňové závazky představují závazky za Finančním úřadem. Daňový závazek představuje rezervu na daň z příjmů právnických osob poníženou o zaplacené zálohy. K 31.12.2019 fond neeviduje daňový závazek,

jelikož zaplacené zálohy převyšují vytvořenou rezervu na daň z příjmů právnických osob a z tohoto důvodu jsou vykázány jako daňová pohledávka. K 31.12.2018 fond evidoval daňový závazek ve výši 362 tis. Kč.

#### 7.14. Závazky za akcionáři

Závazky za akcionáři představují závazek za akcionáři z titulu výplaty podílu na zisku ve výši 12 594 tis. Kč. Výplata dividendy vyplývá 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.

#### 7.15. Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva

v tis. Kč	31. 12. 2019	1.1.2019	31.12.2018
Závazky z obchodních vztahů	8 718	8 389	5 591
Závazky vzniklé z postoupení pohledávek	83 426	27 267	27 267
Závazky vůči zaměstnancům	2	50	50
Ostatní závazky	70	31	31
<b>Celkem</b>	<b>92 216</b>	<b>35 737</b>	<b>32 939</b>

#### 7.16. Časové rozlišení pasiv

v tis. Kč	31. 12. 2019	1.1.2019	31.12.2018
Výdaje příštích období	112	90	90
Dohadné účty pasivní	10	-	-
<b>Celkem</b>	<b>122</b>	<b>90</b>	<b>90</b>

#### 7.17. 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:

- a) 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);

- b) 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);
- c) 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	2019	2018
Hodnota investiční akcie	307 737,7434	253 816,6699
Počet investičních akcií na začátku období	1 668	1 668
Počet emitovaných investičních akcií v období	535	0
Počet odkoupených investičních akcií v období	0	0
Počet investičních akcií na konci období	2 203	1 668

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

## 8. Komentáře k výkazu úplného výsledku hospodaření

### 8.1. Výnosy z poskytovaných služeb

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Nájemné	92 925	88 265
<b>Celkem</b>	<b>92 925</b>	<b>88 265</b>

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

### 8.2. Výnosy ze změny reálné hodnoty investičního majetku

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Změna reálné hodnoty investičního majetku	13 358	37 396
<b>Celkem</b>	<b>13 358</b>	<b>37 396</b>

Výnosy ze změny reálné hodnoty investičního majetku představují změnu z přecenění na reálnou hodnotu, která připadaná na rok 2019.

**8.3. Výnosy ze změny reálné hodnoty obchodních podílů**

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Přecenění majetkových účastí	79 599	32 793
<b>Celkem</b>	<b>79 599</b>	<b>32 793</b>

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

**8.4. Odpis práva k užívání**

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Odpis práva z užívání	2 820	-
<b>Celkem</b>	<b>2 820</b>	<b>-</b>

Právo k užívání aktiva je odepisováno rovnoměrně po dobu trvání leasingové smlouvy. V roce 2019 byly odpisy práva k užívání ve výši 2 820 tis. Kč.

**8.5. Správní náklady**

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Audit	90	140
Opravy a udržování dlouhodobého majetku	14 540	30 267
Náklady na správu depozitář	534	454
Náklady na administrátora	684	684
Účetní a daňové služby	716	452
Náklady na znalecké posudky	145	108
Právní a notářské služby	120	480
Ostatní správní náklady	1 736	1 537
<b>Celkem</b>	<b>18 565</b>	<b>34 122</b>

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

**8.6. Osobní náklady**

v tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Mzdové náklady	24	776
Zákonné sociální a zdravotní pojištění	2	256
<b>Celkem</b>	<b>26</b>	<b>1 032</b>

K 31. prosinci 2019 neměl fond žádné zaměstnance (2018: 0 zaměstnanců). Fond ve mzdových nákladech eviduje pouze smlouvy o výkonu funkce pro členy představenstva a dozorčí radu. Nárůst mzdových nákladů v roce 2018 způsobila fúze se společností SUNOTAP, s.r.o., kde byla účtovaná odměna za výkon funkce jednatele ve výši 743 tis. Kč.

**8.7. Ostatní provozní náklady**

v tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2018
Pojištění	260	256
Daně a poplatky	743	401
Ostatní náklady	11	-
Tvorba a zúčtování opravných položek	666	654
<b>Celkem</b>	<b>1 680</b>	<b>1 311</b>

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

**8.8. Finanční výnosy**

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Výnosy z přijatých dividend	25	-
Ostatní finanční výnosy	-	218
<b>Celkem</b>	<b>25</b>	<b>218</b>

Finanční výnosy představují přijaté dividendy v roce 2019 od Peněžní dům, spořitelní družstvo. V roce 2018 byly finanční výnosy tvořeny výnosem z diskontovaných úroků při nákupu nemovitosti na splátky.

**8.9. Finanční náklady**

v tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Nákladové úroky	10 793	8 733
Ostatní finanční náklady	52	587
Náklady na prodané podíly	71	-
<b>Celkem</b>	<b>10 916</b>	<b>9 320</b>

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

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

**8.10. 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. 2019	31. 12. 2018
Daň z příjmu z běžné činnosti – splatná	-2 333	-1 608
Daň z příjmu z běžné činnosti – odložená	-668	-813
<b>Celkem</b>	<b>-3 001</b>	<b>-2 421</b>

Následující tabulka zobrazuje detaily pohybů odložené daně:

Pohyby vedoucí k odložené daně	Stav k 1.1.2019	Vliv fúze/Zrušení odložené daně	Zúčtování do zisku/ztráty	Stav k 31.12.2019

Investiční majetek - přecenění	-14 184	-6 947	-668	-21 799
Cenné papíry - přecenění	-8 411	8 411	0	0
Prodej majetku	438	-438	0	0
Vliv fúze	2 561	-2 561	0	0
<b>Čisté daňové pohledávky (závazky)</b>	<b>-19 596</b>	<b>-1 535</b>	<b>-668</b>	<b>-21 799</b>

V roce 2019 fond vykazuje odloženou daň pouze z přecenění investičního majetku. Vzhledem k tomu, že v roce 2019 již byli naplněny podmínky osvobození od daně z příjmů právnických osob, tj. podíl vyšší než 10 % na základním kapitálu a doba držby více jak 12 měsíců, byla odložená daň z přecenění obchodních společností zrušena.

#### Splatná daň z příjmů:

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Zisk před zdanění dle IFRS	149 899	115 424
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	-89 864	-69 366
Zisk před zdaněním dle CAS	60 035	42 668
Úprava o daňový základ – nedaňové náklady	3 614	3 898
Daňové odpisy	-16 982	-14 828
Úprava o daňový základ – osvobozené příjmy	-	-
Daňový základ	46 667	31 738
Uplatněná daňová ztráta	-	24
Daňový základ po odečtu ztráty	46 667	31 714
Splatná daň z příjmů ve výši 5%	2 333	1 586
<b>Daň z příjmů</b>	<b>-2 333</b>	<b>-1 586</b>
<b>Odložená daň</b>	<b>-668</b>	<b>-3 352</b>
<b>Efektivní sazba daně</b>	<b>5,4%</b>	<b>5,7%</b>

#### 8.11. Čistá aktiva na investiční akcii

V celých Kč	2019	2018
Hodnota investiční akcie	307 737,7434	253 816,6699
Celková změna ČAI za účetní období	149 898 316	110 463 380
Vážený průměrný počet investičních akcií	1 802	1 668
Transakce s vlivem na počet vydaných akcií po konci účetního období	0	0
<b>Změna ČAI na investiční akcii Kč/akcie</b>	<b>83 184,4151</b>	<b>66 225,0478</b>

#### 9. Vliv fúze

Dne 30. 9. 2019 došlo na základě rozhodnutí valné hromady k fúzi se společností WF Group, s. r. o., jako zanikající společností, se společností WF Group SICAV, a. s., jako nástupnickou společností, s rozhodným dnem fúze k 1. 1. 2019.

Nabytý majetek vlivem fúze zobrazuje následující rozvaha:

	1.1.2019	Vliv fúze	31.12.2018
<b>AKTIVA neinvestiční</b>			
<b>Dlouhodobá neinvestiční aktiva</b>			
Dlouhodobé pohledávky	66 720	-	66 720
<b>Dlouhodobá neinvestiční aktiva celkem</b>	<b>66 720</b>	<b>-</b>	<b>66 720</b>
<b>Aktiva přiřaditelná k zakladatelským akciím celkem</b>	<b>66 720</b>	<b>-</b>	<b>66 720</b>



<b>AKTIVA investiční</b>			
<b>Dlouhodobá aktiva</b>			
Investiční majetek	671 820	171 405	500 415
Právo k užívání aktiva	5 405	5 405	-
Cenné papíry a půjčky	321 286	1 072	320 214
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>	<b>998 511</b>	<b>177 882</b>	<b>820 629</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>			
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	1 908	1 038	870
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	647	307	340
Časové rozlišení aktiv	1 555	581	974
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>	<b>4 110</b>	<b>1 926</b>	<b>2 184</b>
<b>Aktiva přiřaditelná investičním akciím celkem</b>	<b>1 002 621</b>	<b>179 808</b>	<b>822 813</b>
<b>AKTIVA celkem</b>	<b>1 069 341</b>	<b>179 808</b>	<b>889 533</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>			
<b>Vlastní kapitál neinvestiční</b>			
Zapísaný základní kapitál	66 720	-	66 720
<b>Vlastní kapitál neinvestiční celkem</b>	<b>66 720</b>	<b>-</b>	<b>66 720</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné k zakladatelským akciím celkem</b>	<b>66 720</b>	<b>-</b>	<b>66 720</b>
<b>Investiční závazky</b>			
<b>Dlouhodobé závazky</b>			
Dlouhodobé úvěry	255 543	27 333	228 210
Ostatní dlouhodobé závazky	101 323	5 405	95 918
Odložený daňový závazek	26 605	7 009	19 596
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>	<b>383 471</b>	<b>39 747</b>	<b>343 724</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>			
Krátkodobá část dlouhodobých úvěrů	23 881	1 549	22 332
Daňové závazky	362	-	362
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	35 737	2 798	32 939
Časové rozlišení aktiv a pasiv	90	-	90
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>60 070</b>	<b>4 347</b>	<b>55 723</b>
<b>Závazky celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)</b>	<b>443 541</b>	<b>44 094</b>	<b>399 447</b>
<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup</b>	<b>559 080</b>	<b>135 714</b>	<b>423 366</b>
<b>Celkové závazky a čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup</b>	<b>1 002 621</b>	<b>179 808</b>	<b>822 813</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>	<b>1 069 341</b>	<b>179 808</b>	<b>889 533</b>

**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:

- a) v evidenci jmění z ostatní činnosti vzniká pohledávka vůči jmění z investiční činnosti na vrácení této majetkové hodnoty;
- b) 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)

## Pohledávky k 31.12.2019

Popis transakce	Hodnota transakce	Výše pohledávky
Pronájem investic do nemovitostí a služby s tím spojené	75 339 274 Kč	8 143 236 Kč
<b>CELKEM</b>	-	<b>8 143 236 Kč</b>

## Závazky k 31. 12. 2019

Popis transakce	Hodnota transakce	Výše závazku
Postoupené pohledávky vlivem fúze se společností SUNOTAP, s. r. o. k 1.1.2018.	24 163 294 Kč	23 944 367 Kč
Dohoda o postoupení pohledávek ze dne 27.9.2018	20 983 960 Kč	20 983 960 Kč
Dohoda o převzetí dluhu z 11.2.2019	258 350 Kč	-
Smlouva o postoupení pohledávek ze dne 25.3.2019	13 501 000 Kč	-
Dohoda o převzetí dluhu z 25.9.2019	418 800 Kč	418 800 Kč
Dohoda o převzetí dluhu z 30.9.2019	395 EUR	10 037 Kč
Dodatek č. 6 ze dne 29.1.2019 k nájemní smlouvě ze dne 20.11.2014	6 000 000 Kč	-
Smlouva o postoupení pohledávek ze dne 26.3.2019	15 085 699 Kč	15 085 699 Kč
Dohoda o trojstranném započtení pohledávek z 16.4.2019	1 693 531 Kč	-
Smlouva o postoupení pohledávek ze dne 12.8.2019	2 593 707 Kč	2 593 707 Kč
Dohoda o trojstranném započtení pohledávek z 31.12.2019	809 220 Kč	-
Dohoda o postoupení pohledávek ze dne 30.12.2019	20 000 000 Kč	20 000 000 Kč
Dohoda o zápočtu pohledávek z 31.12.2019	6 000 000 Kč	-
Náklady spojené s nájmem a náklady na zajištění provozu kotelny za rok 2018	3 585 810 Kč	3 578 034 Kč
Náklady spojené s nájmem a náklady na zajištění provozu kotelny za rok 2019	2 045 005 Kč	2 027 002 Kč
Úroky z úvěru - přistoupení k dluhu Creditas	310 986 Kč	310 986 Kč

Dohoda o posunutí data splatnosti pohledávek LD za WF z 30.12.2019	-	-
Dohoda o posunutí data splatnosti pohledávek LD za WF z 31.12.2019	-	-
Dohoda o posunutí data splatnosti pohledávek WF za LD z 31.12.2019	-	-
<b>CELKEM</b>	-	<b>88 952 592 Kč</b>

**Ing. Pavlína Filipi**

Ovládající osobou WF Group SICAV, a. s. je Ing. Pavlína Filipi, která vlastní 6 672 ks zakladatelských akcií, což představuje 100 % podíl na základním kapitálu společnosti.

**Závazky k 31.12.2019**

v tis. Kč	Hodnota transakce	Výše závazku
Výplata podílu na zisku WF Group, s. r. o.	36 559 895 Kč	12 594 219 Kč
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	671 438 756 Kč	671 438 756 Kč
<b>CELKEM</b>	-	<b>684 032 975</b>

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		77 304	6,9%
Budovy	tržní		627 428	55,6%
Majetek v pořízení	tržní		6 524	0,6%
<b>Nemovitosti celkem</b>			<b>711 256</b>	<b>63,1%</b>
Obchodní podíly			400 814	35,5%
Peníze a peněžní ekvivalenty	tržní		676	0,1%
Ostatní	tržní		15 050	1,3%
<b>Celkem</b>			<b>1 127 796</b>	<b>100,0%</b>

## Pasiva

typ expozice	typ rizika	protistrana	hodnota	koncentrace
Úvěr	úrokové	Banka Creditas	15 689	1,4%
Úvěr	úrokové	Peněžní dům, spořitelní družstvo	27 333	2,4%
Úvěr	úrokové	FIO banka	108 750	9,6%
Úvěr	úrokové	FIO banka	68 716	6,1%
Úvěr	úrokové	FIO banka	33 261	2,9%
<b>Celkem</b>			<b>253 749</b>	<b>22,5%</b>

## 12.3. Kreditní riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Celkem
Standartní	0	11 103	676	11 779
Po splatnosti				
Přesmlouvané				
Ztrátové				
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>11 103</b>	<b>676</b>	<b>11 779</b>

## 12.4. Likviditní riziko – splatnost pasiv

## Bez finančních derivátů v tis. Kč

	<1 Y	1–5 Y	>5 Y	Celkem
Pevný kupon	5 124	37 898	0	43 022
Plovoucí kupon	22 332	188 395	0	210 727

## 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	711 256*10%	71 126	-
Riziko ceny obchodního podílu	400 814*15%	60 122	-

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**

V roce 2019 nedošlo ke změně účetní metody a nebyli provedeny opravy chyb minulých let.

**14. Následné události**

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 2020 reálnou hodnotu majetku a dluhů fondu.

**15. Schválení účetní závěrky**

Řádná účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 30. 4. 2020.

V Praze dne 30. 4. 2020

Podpis: .....  
 Ing. Pavlína Filipi

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

## Zpráva o vztazích za Účetní období

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

Ovládaná osoba:	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.

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

### 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 převzetí dluhu z 11.2.2019 na částku 258 350 Kč
- Smlouva o postoupení pohledávek ze dne 25.3.2019 na částku 13 501 000 Kč
- Dohoda o převzetí dluhu z 25.9.2019 na částku 418 800 Kč
- Dohoda o převzetí dluhu z 30.9.2019 na částku 395 EUR
- Dodatek č. 6 ze dne 29.1.2019 k nájemní smlouvě ze dne 20.11.2014 na částku 6 000 000 Kč
- Smlouva o postoupení pohledávek ze dne 26.3.2019 na částku 15 085 699,02 Kč
- Dohoda o trojstranném započtení pohledávek z 16.4.2019 na částku 1 693 531 Kč
- Smlouva o postoupení pohledávek ze dne 12.8.2019 na částku 2 593 706,53 Kč
- Dohoda o trojstranném započtení pohledávek z 31.12.2019 na částku 809 219,70 Kč
- Dohoda o zápočtu pohledávek z 31.12.2019 na částku 6 000 000 Kč
- Dohoda o posunutí data splatnosti pohledávek LD za WF z 30.12.2019
- Dohoda o posunutí data splatnosti pohledávek LD za WF z 31.12.2019
- Dohoda o posunutí data splatnosti pohledávek WF za LD z 31.12.2019
- Smlouva o postoupení pohledávek z 27.09.2018
- Smlouva o nájmu prostor „Parkoviště“ z 31.08.2018
- Dodatek č.5 z 29.1.2018 k nájemní smlouvě ze dne 20.11.2014
- Dohoda o zápočtu pohledávek z 31.12.2017
- Dodatek č.4 z 1.1.2017 k nájemní smlouvě ze dne 20.11.2014

**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. § 8 odst. 1 ZISIF, kdy představenstvo jako statutární orgán nemůže být přímo vázáno pokyny akcionářů ve vztahu k jednotlivým obchodním transakcím, ale primárně má povinnost odborné péče ve smyslu ustanovení ZISIF. Vzhledem k této skutečnosti, jsou vztahy mezi výše uváděnými osobami jsou obecně i jednotlivě realizovány za podmínek a cen běžných v obvyklém obchodním styku. Podmínky výše uváděných smluv jsou pro ovládanou osobu vhodné a jsou běžně plněny. Z uzavřených smluv vyplývají pro ovládanou osobu standardní obchodní rizika související s charakterem uzavřených smluv, např. úvěrové riziko, riziko poklesu bonity protistrany apod.

### 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: 31. 3. 2020

Podpis:



.....

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

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

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (v tis. CZK)	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (v tis. CZK)
Areál rehabilitačního sanatoria	261 322	329 265
Budovy kavárny v Karviné-Darkově	3 125	3 850
Areál lázeňské léčebny Darkov	93 395	95 600
Pozemky v Uherském Hradišti	31 000	33 000
Stavby a pozemky zapsané na LV č. 1750 pro k.ú. Karviná – město	12 672	141 900
Bytová jednotka č. 233/53 na adrese Mezitrašová č.p. 233/1, Praha, okres Hlavní město Praha	13 533	14 703
Parcela číslo St. 254/1 zastavěná plocha a nádvoří včetně budovy na adrese Rašínova 73/15, 760 01 Zlín	15 618	40 000
parcela číslo St. 149 zastavěná plocha a nádvoří včetně domu číslo popisné 126 na adrese Mariánské náměstí 126, 686 01 Uherské hradiště	20 001	29 600
Bytový dům č. 20A na ulici BOK v obci Sevid, k.ú.	10 231	15 883
100% podíl na společnosti Lázně Darkov, a.s.	211 961	399 813

Příloha č. 5 – Informace o společnostech, ve kterých byly 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 byly 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

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	ano
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	ano