



Opravná výroční zpráva fondu

Patronus třetí SICAV a.s.

za účetní období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

V Praze 16. 12. 2019

Oprava a doplnění Výroční zprávy Patronus třetí SICAV a.s. za účetní období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

Představenstvo společnosti Patronus třetí SICAV a.s. informuje, že k dnešnímu dni došlo na základě výzvy České národní banky k doplnění a opravě Výroční zprávy fondu Patronus třetí SICAV a.s. za účetní období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018.

Fond opravil vykazování investičních akcií s právem na odkup. Akcie původně byly vykázány jako součást vlastního kapitálu společnosti, do kapitálových fondů byl účtován příděl ze zisku společnosti a související podmínky práva na odkup byly popsány v příloze účetní závěrky.

Fond posuzoval investiční a zakladatelské akcie jako samostatnou třídu finančních nástrojů a vyhodnotil, že společnost splňuje kritéria finančního nástroje s prodejní opcí, které mají být v účetní závěrce sestavené v souladu s IFRS vykázány jako kapitál.

Na základě nového posouzení ve spolupráci s ČNB, Komorou auditorů ČR, Asociací pro kapitálový trh a zástupci významných auditorských společností bylo vyhodnoceno, že zakladatelské a investiční akcie by měly být posuzovány společně jako jedna třída finančních nástrojů a jelikož tyto dvě skupiny nemají stejné znaky, bylo rozhodnuto překlasifikovat investiční akcie jako závazek ve výkazu o finanční pozici.

Fond proto opravil klasifikaci investičních akcií jako závazek Fondu a změna jejich hodnoty je vykazována v rámci Výkazu o úplném výsledku ve zvláštním řádku „Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění“. Opravy byly návazně promítnuty i do výkazu vlastního kapitálu, výkazu peněžních toků a přílohy k účetní závěrce.

Změna vykázání investičních akcií neměla vliv na výpočet jejich hodnoty.

Fond doplnil nebo upřesnil některé prezentované informace ve výroční zprávě a v účetní závěrce.

Změny a opravy byly provedeny na těchto stránkách:

Strana	Kapitola	Popis
17	Prohlášení k výroční zprávě emitenta	Oprava prohlášení, jež se vztahovalo k pololetní zprávě a oprava prohlášení k účetní závěrce
26	Dividendová politika, včetně hodnoty všech vyplacených podílů na zisku připadajících na jednu investiční akcii (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP, § 118 odst. 4 písm. a) ZPKT.	Doplnění dividendové politiky
26	9) Údaje o odměňování osob podílejících se na činnostech fondu a obdobných informací vyžadovaných ZPKT (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF, § 118 odst. 4 písm. f), až h) ZPKT, Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP a Článek 107 AIFMR) a) Odměňování zaměstnanců fondu	Smazaná informace, že výkon funkce u členů dozorčích orgánů je bezplatný. Upravená informace, že zaměstnanci fondu (včetně portfolio manažera fondu) byli v účetním období odměňováni fondem. Upřesnění pozic vedoucích osob, které při výkonu činností v rámci jejich pracovní pozice nebo funkce mají podstatný vliv na rizikový profil fondu
28	10) Údaje o skutečně zaplacených úplatcích administrátorovi, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP a § 118 odst. 4 písm. k) ZPKT)	Doplněn požadavek stanovený v § 118 odst. 4 písm. K) ZPKT

30-31	17) Identifikační údaje členů statutárních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholového vedení fondu v účetním období, informace o pracovních či jiných smlouvách těchto osob uzavřených s fondem nebo jeho dceřinými společnostmi, informace o jejich manažerských odborných znalostech a zkušenostech, informace o společnostech, ve kterých byly tyto osoby v předešlých pěti letech členy statutárních, správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo jejich společníkem, prohlášení těchto osob k možným střetům zájmů, případně informace o odsouzeních za podvodné trestné činy za předešlých pět let, údaje o veškerých konkurzních řízeních, správách a likvidacích, se kterými byly tyto osoby v předešlých pěti letech spojeny a dále údaje o jakémkoliv úředním veřejném obvinění nebo sankcích proti takové osobě ze strany statutárních nebo regulačních orgánů	Doplnění informací u vedoucích osob ohledně pracovních nebo jiných smluv uzavřených mezi ním a fondem a jeho dceřinými společnostmi.
45-46	Oprava Výkazu o finanční pozici – původní položky „Investičního vlastního kapitálu“ re-klasifikovány na „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“ – vykazovaná jako ostatní závazek	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
45-46	Oprava Výkazu o finanční pozici – doplnění sloupce 1.1.2017 – retrospektivní oprava chyby	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
46	Doplňen komentář popisující re-klasifikaci/opravu položek příslušejících do kategorie „Vlastní kapitál“ na položku „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
47	Oprava Výkazu o úplném výsledku – položka „Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění“	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
47	Oprava Výkazu o úplném výsledku – položka „Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění“	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
47	Oprava Výkazu o úplném výsledku – oprava popisu položky „Zisk na investiční akcií“ opraven na „Zvýšení čistých aktiv na investiční akcií“	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
47	Doplňen komentář popisující vliv re-klasifikace/opravy položek příslušejících do kategorie „Vlastní kapitál“ na položku „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“ na položky výkazu o úplném výsledku	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
48	Oprava Výkazu o peněžních tocích – oprava hodnot položky „Zisk za období“: Původní hodnota r. 2018 115 425 tis. Kč, nová hodnota 0. Původní hodnota r. 2017 116 750 tis. Kč, nová hodnota 0.	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
48	Oprava Výkazu o peněžních tocích – vložena položka „Změna hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup“. hodnota r. 2018 115 425 tis. Kč hodnota r. 2017 116 750 tis. Kč	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
49	Doplňen Výkaz změn čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
49	Doplňen komentář k Výkazu změn čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup a jeho vliv na výkaz změn vlastního kapitálu	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
50	Oprava Výkazu změn vlastního kapitálu v důsledku doplnění Výkazu změn čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
50	Doplňen komentář k Výkazu změn vlastního kapitálu v důsledku doplnění Výkazu změn čistých aktiv	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu

	připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	
60	Bod 4.1 – Oprava terminologie používané v odstavci Původní: Vlastní kapitál Nová: Kapitálově	
62	Bod 4.8 – Změna nadpisu: Původní: Vlastní kapitál/Fondový kapitál Nový: Vlastní kapitál	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
63	Doplněn bod 4.9 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
64	Bod 4.12 – Oprava terminologie používané v odstavci Původní: Vlastní kapitál Nová: ČAI	
66	Tabulka Investiční majetek – doplnění sloupce 1.1.2017 – retrospektivní oprava chyby	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
68	Tabulka Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva – doplnění sloupce 1.1.2017 – retrospektivní oprava chyby	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
69	Tabulka Peníze a peněžní ekvivalenty – doplnění sloupce 1.1.2017 – retrospektivní oprava chyby	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
69	Bod 7.6 – Opraven nadpis: Původní: Základní kapitál a kapitálové fondy Nový: Vložený kapitál, nerozdělené výsledky a změna čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
69-70	Bod 7.6 – Rozdělení bodu 7.6 „Základní kapitál a kapitálové fondy“ na body 7.6.1 Základní kapitál a 7.6.2 Změna čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
71	Tabulka Úvěry – doplnění sloupce 1.1.2017 – retrospektivní oprava chyby	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
71	Tabulka Daňové závazky, splatné a odložené – doplnění sloupce 1.1.2017 – retrospektivní oprava chyby	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
72	Tabulka Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky – doplnění sloupce 1.1.2017 – retrospektivní oprava chyby	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
82	Zrušen bod 14 Fondový kapitál a vývoj hodnoty akcie, který je obsažen v bodě 7.6.	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
82	Vložen bod 14 Změny účetních metod a opravy chyb minulých let	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
83	Bod 15 Události po rozvahovém dni – Doplnění informace o významných událostech mezi vydáním původní a opravné výroční zprávy	Doplnění prohlášení
83	Doplnění bodu 16 Schválení účetní závěrky – Informace představenstva k opravě Výroční zprávy	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu

Patronus třetí SICAV a.s.
Výkaz o finanční pozici
k 31. prosinci 2018
(v tis. Kč)

	Poznámka	31.12.2018	1.1.2018	31.12.2017	1.1.2017
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY					
Vlastní kapitál neinvestiční					
Zapísovaný základní kapitál	7.6	66 720	66 720	66 720	66 720
Vlastní kapitál neinvestiční celkem		66 720	66 720	66 720	66 720
Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné k zakladatelským akciím celkem					
		66 720	66 720	66 720	66 720
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY investiční					
<i>Oprava</i>		<i>423 366</i>	<i>312 875</i>	<i>315 160</i>	<i>204 536</i>
<i>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY investiční po opravě</i>		<i>-423 366*)</i>	<i>-312 875*)</i>	<i>-315 160*)</i>	<i>-204 536*)</i>
		<i>0*)</i>	<i>0*)</i>	<i>0*)</i>	<i>0*)</i>
Investiční závazky					
Dlouhodobé závazky					
Dlouhodobé úvěry	7.7	228 210	239 032	195 700	213 947
Ostatní dlouhodobé závazky		95 918	66 720	66 720	66 720
Ostatní dlouhodobé finanční instrumenty		-	39 515	-	3 654
Odložený daňový závazek	7.8	19 596	16 682	14 397	9 266
Dlouhodobé závazky celkem		343 724	361 949	276 817	293 587
Krátkodobé závazky					
Krátkodobá část dlouhodobých úvěrů	7.7	22 332	22 332	18 252	18 252
Ostatní krátkodobé půjčky		-	-	-	-
Daňové závazky	7.8	362	272	-	3 680
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	7.9	32 939	14 882	10 344	6 916
Časové rozlišení aktiv a pasiv	7.9	90	-	-	-
Krátkodobé závazky celkem		55 723	37 486	28 596	28 848
Závazky celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)					
		399 447	399 435	305 413	322 435
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup					
		423 366*)	312 875*)	315 160*)	204 536*)
Celkové závazky a čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup					
		822 813*)	712 310*)	620 573*)	526 971*)
Vlastní kapitál a závazky celkem					
		889 533	779 030	687 293	593 691

*) Na základě požadavku ČNB došlo v účetní závěrce k 31. 12. 2018 k opravě vykázání investičních akcií.

Společnost klasifikovala podíly držitelů investičních akcií s právem na odkup jako součást vlastního kapitálu, na řádcích

„Vlastní kapitál investiční celkem“. V souladu s IFRS je třeba tyto podíly vykazovat jako samostatnou kategorii závazků společnosti v samostatném řádku „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“. Běžné i srovnatelné údaje proto byly v účetní závěrce opraveny, položka Vlastní kapitál investiční celkem byla snížena o 423 366 tis. Kč k 31. 12. 2018, 312 875 tis. Kč k 1. 1. 2018, 315 160 tis. Kč k 31. 12. 2017 a 204 536 tis. Kč k 1. 1. 2017. O stejné hodnoty byl navýšen řádek „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“ a dále součtový řádek „Celkové závazky a čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“.

Detailní přehled všech oprav je uveden v tabulce oprav na str. 2-4.

Patronus třetí SICAV a.s.
Výkaz o úplném výsledku
k 31. prosinci 2018
(v tis. Kč)

	Poznámka	2018	2017
Výnosy z investičního majetku	8.1	125 661	62 147
Výnosy z podílů	8.2	32 793	76 652
Správní náklady	8.3	-34 122	-14 707
Čistý provozní výsledek hospodaření		124 332	124 092
Osobní náklady	8.4	-1 032	-39
Ostatní provozní výnosy	8.5	2 020	-
Ostatní provozní náklady	8.6	-3 331	-500
Provozní výsledek hospodaření		121 989	123 553
Finanční výnosy	8.7	218	3 654
Finanční náklady	8.8	-9 320	-10 457
Ostatní výnosy		-9 102	-6 803
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		112 887	116 750
Daň z příjmu za běžnou činnost - splatná	8.9	-1 608	-944
Daň z příjmu za běžnou činnost - odložená		-813	-5 131
Zisk z pokračující činnosti po zdanění		110 466	110 625
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-
Celkový úplný výsledek po zdanění		110 466	110 625
<i>Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění</i>		110 446*)	110 625*)
<i>Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění</i>		0	0
Zvýšení čistých aktiv na investiční akcii		66 225,0478	66 321,8871

Hospodářský výsledek byl jak v roce 2018, tak v roce 2017, dosažen pouze investiční činností

*) Na základě požadavku ČNB došlo v účetní závěrce k 31. 12. 2018 k opravě vykázání investičních akcií.

Společnost klasifikovala podíly držitelů investičních akcií s právem na odkup jako součást vlastního kapitálu. Položka „Zisk (ztráta) za období“, ve které je vykázán zisk týkající se investiční části, byla dále pro srozumitelnější vykázání rozdělena na dva řádky:

1. „Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění“
2. „Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění“

Detailní přehled všech oprav je uveden v tabulce oprav na str. 2-4.

Patronus třetí SICAV a.s.

Výkaz peněžních toků

k 31. prosinci 2018

(v tis. Kč)

Poznámka	31.12.2018	31.12.2017
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním	115 425	116 750
<i>Oprava</i>	<i>-115 425</i>	<i>-116 750</i>
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním po opravě	0	0
Úpravy o nepeněžní operace:		
Změny hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	115 425	116 750
Změna reálné hodnoty nemovitostí	-37 386	-9 564
Změna reálné hodnoty cenných papírů	-35 331	-80 390
Tvorba opravných položek	1 143	-
Úrokové náklady a poplatky	9 141	-
Daň z příjmu	-	-994
Provozní činnost	52 992	25 802
Změna stavu ostatních aktiv	369	-80
Změna stavu ostatní pasiv	90	-
Změna stavu závazků	18 057	-253
Daň z příjmů zaplacená	-1 223	-
Ostatní	-1 043	-
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti	69 242	25 469
Investiční činnost		
Pořízení investičního majetku	-18 123	-7 427
Pořízení podílů v dceřiné společnosti	-21 175	-
Peníze získané fúzí	363	-
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti	-38 935	-7 427
Finanční činnost		
Změna stavu dlouhodobých bankovních úvěrů	-21 139	-18 247
Zaplacené úroky	-9 141	-
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti	-30 280	-18 247
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů	27	-205
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.2017	313	518
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.2017	340	313

Patronus třetí SICAV a.s.

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

k 31. prosinci 2018

(v tis. Kč)

	<i>Poznámka</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>
<i>Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 1. lednu</i>		<i>315 160</i>	<i>204 536</i>	<i>135 098</i>
<i>Vliv fúze</i>		<i>-2 285</i>		<i>-</i>
<i>Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 1. lednu po fúzi</i>		<i>312 875</i>	<i>204 536</i>	<i>135 098</i>
<i>Příjem z vydaných investičních akcií</i>			<i>-</i>	<i>16 680</i>
<i>Splacení investičních akcií</i>			<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Výplata podílu na zisku</i>			<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Zvýšení čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi</i>			<i>0</i>	<i>16 680</i>
<i>Ostatní pohyby</i>		<i>45</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup po zdanění</i>		<i>110 446</i>	<i>110 624</i>	<i>52 758</i>
<i>Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 31. prosinci</i>		<i>423 366</i>	<i>315 160</i>	<i>204 536</i>

*) Na základě požadavku ČNB došlo v účetní závěrce k 31. 12. 2018 k opravě vykázání investičních akcií.

Byl opraven výkaz změn vlastního kapitálu a byl doplněn samostatný výkaz „Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup“ shrnující přehled změn hodnoty investičních akcií v období.

Detailní přehled všech oprav je uveden v tabulce oprav na str. 2-4.

Patronus třetí SICAV a.s.

Výkaz změn vlastního kapitálu (neinvestičního) *)

k 31. prosinci 2018

(v tis. Kč)

Před opravou

	Upsaný základní kapitál	Investiční akcie	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy ⁶	Nerozdělený zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1.1.2016	83 400	0	10 400	6 247	118 451	218 498
Úpis akcií	-16 680	16 680	-	-	-	-
Zisk/ztráta za období	-	-	-	-	52 758	52 758
Ostatní pohyby	-	-	-	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2016	66 720	16 680	10 400	6 247	281 834	271 256

Po opravě

	Upsaný základní kapitál	Nerozdělený zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1.1.2016	66 720	0	66 720
<i>Snížení/zvýšení základního kapitálu</i>	-	-	-
<i>Zisk/ztráta za období</i>	-	-	-
Zůstatek k 31. prosinci 2016	66 720	0	66 720

Před opravou

	Upsaný základní kapitál	Investiční akcie	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy ⁶	Nerozdělený zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1.1.2017	66 720	16 680	10 400	6 247	171 209	271 256
Úpis akcií	-	-	-	-	-	-
Zisk/ztráta za období	-	-	-	-	110 625	110 625
Ostatní pohyby	-	-	-	-	-	-
Zůstatek k 31. prosinci 2017	66 720	16 680	10 400	6 247	281 834	381 880

Po opravě

	Upsaný základní kapitál	Nerozdělený zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1.1.2017	66 720	0	66 720
<i>Snížení/zvýšení základního kapitálu</i>	-	-	-
<i>Zisk/ztráta za období</i>	-	-	-
Zůstatek k 31. prosinci 2017	66 720	0	66 720

Před opravou

	Upsaný základní kapitál	Investiční akcie	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy ⁶	Nerozdělený zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1.1.2018	66 720	16 680	10 400	6 247	281 834	381 880
Vliv fúze					-2 285	-2 285
Úpis akcií	-	-	-	-	-	-
Zisk/ztráta za období	-	-	-	-	110 446	110 446
Ostatní pohyby	-	-	-	-	24	24
Zůstatek k 31. prosinci 2018	66 720	16 680	10 400	6 247	390 039	490 085

Po opravě

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

*J) Na základě požadavku ČNB došlo v účetní závěrce k 31. 12. 2018 k opravě vykázání investičních akcií.

Výkaz změn vlastního kapitálu byl opraven o změnu hodnot investičních akcií a do účetní závěrky byl doplněn samostatný výkaz „Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup“ shrnující přehled změn hodnoty investičních akcií v období.

Detailní přehled všech oprav je uveden v tabulce oprav na str. 2-4.

Obsah

1) Základní údaje o fondu a účetním období (§ 118 odst. 4 písm. a) a d) ZPKT)	18
2) Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu (§436 odst. 2 ZOK, § 118 odst. 4 písm. a) ZPKT, § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ, §234 odst. 1 písm. b) ZISIF a Článek 105 AIFMR)	19
a) Investiční cíle a strategie fondu.....	19
b) Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích fondu ...	19
c) Finanční přehled.....	20
d) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů.....	23
e) Zdroje kapitálu.....	23
f) Předpokládaný vývoj fondu, budoucí investice a popis hlavních rizik	23
g) Další informace vyžadované ZPKT	24
3) Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ).....	25
4) Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF a Článek 105 AIFMR).....	25
5) Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	25
6) Vývoj hodnoty akcie fondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP)	25
7) Soudní, správní nebo rozhodčí spory a řízení, které se týkají majetku fondu (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP, (§ 118 odst. 4 písm. a) ZPKT)	25
8) Dividendová politika, včetně hodnoty všech vyplacených podílů na zisku připadajících na jednu investiční akcii (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP, § 118 odst. 4 písm. a) ZPKT)	26
9) Údaje o odměňování osob podílejících se na činnostech fondu a obdobných informací vyžadovaných ZPKT (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF, § 118 odst. 4 písm. f), až h) ZPKT, Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP a Článek 107 AIFMR)	26
a) Odměňování zaměstnanců fondu	26
a. Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem fondu celkem	27
b. Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem.	27
b) Odměňování osob s řídicí pravomocí, členů dozorčí rady a ostatních osob s řídicí pravomocí.27	
a. Pověření zmocněnci, resp. členové statutárního orgánu souhrnně.	27
b. Členové dozorčí rady souhrnně.....	27
c. Ostatní osoby s řídicí pravomocí souhrnně.....	27
10) Údaje o skutečně zaplacených úplatách administrátorovi, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP a § 118 odst. 4 písm. k) ZPKT).....	28
11) Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF)	28

12) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) fondu v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (Příloha č. 2 písm. a) VoBÚP)	28
13) Informace o likviditě, rizikovém profilu fondu, systému řízení rizik a pákovém efektu (§241 odst. 3 a 4 ZISIF, Články 108 a 109 AIFMR).....	28
14) Identifikace údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP).....	29
15) Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP)	29
16) Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP).....	29
17) Identifikační údaje členů statutárních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholového vedení fondu v účetním období, informace o pracovních či jiných smlouvách těchto osob uzavřených s fondem nebo jeho dceřinými společnostmi, informace o jejich manažerských odborných znalostech a zkušenostech, informace o společnostech, ve kterých byly tyto osoby v předešlých pěti letech členy statutárních, správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo jejich společníkem, prohlášení těchto osob k možným střetům zájmů, případně informace o odsouzeních za podvodné trestné činy za předešlých pět let, údaje o veškerých konkurzních řízeních, správách a likvidacích, se kterými byly tyto osoby v předešlých pěti letech spojeny a dále údaje o jakémkoliv úředním veřejném obvinění nebo sankcích proti takové osobě ze strany statutárních nebo regulačních orgánů	29
c) Pověření zmocněnci statutárního orgánu fondu v průběhu účetního období.....	29
d) Členové dozorčí rady fondu v průběhu účetního období.....	31
e) Členové výboru pro audit v průběhu účetního období	32
f) Členové investičního výboru v průběhu účetního období.	32
18) Samostatná část s informacemi dle § 118 odst. 4 písm. b), c), e) j), l) a 5 ZPKT.....	32
a) Informace o kodexech řízení a správy a jejich uplatňování.	32
b) Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu fondu k rizikům, kterým fond je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví.	32
c) Popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu či jiného výkonného nebo kontrolního orgánu fondu	33
d) Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady fondu.....	34
e) Struktura vlastního kapitálu fondu, včetně cenných papírů nepřijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a určení různých druhů akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na emitentovi a podílu na základním (fondovém) kapitálu každého druhu akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na fondu.	34
f) Omezení převoditelnosti cenných papírů.	35
g) Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech fondu.....	35
h) Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv.	35
i) Omezení hlasovacích práv.	35

j) Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představujících 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.	35
k) Zvláštní pravidla určující volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov a statutu fondu.	35
l) Zvláštní působnosti statutárního orgánu podle ZOK.....	35
m) Významné smlouvy, ve kterých je fond smluvní stranou a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnutí fondu v důsledku nabídky převzetí, a o účincích z nich vyplývajících, s výjimkou takových smluv, jejichž uveřejnění by bylo pro fond vážně poškozující... 36	36
n) 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.....	36
o) 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.....	36
19) Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ)	36
20) Prohlášení oprávněných osob fondu.....	36
Příloha č. 1 – Zpráva auditora.....	38
Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF)	44
1. Všeobecné informace	51
2. Východiska pro přípravu účetní závěrky.....	53
2.1. Prohlášení o shodě s účetními pravidly	54
2.2. Dopad novel a interpretací IFRS na individuální finanční výkazy Fondu	55
2.2.1. Závazné novely a interpretace IFRS.....	55
2.2.2. Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla Fondem použita	57
3. Funkční měna a prezentační měna.....	59
4. Používané účetní metody	59
4.1. Změny v účetních postupech, odhadech a chyby z přechozích období	60
4.2. Okamžik uskutečnění účetního případu	60
4.3. Transakce v cizí měně	60
4.4. Investice do nemovitostí	61
4.5. Určení reálné hodnoty	61
4.6. Ostatní finanční aktiva	61
4.6.1. Investice do majetkových účastí.....	61
4.6.2. Pohledávky z obchodních vztahů, úvěry a jiné pohledávky	62
4.6.3. Peníze a peněžní ekvivalenty.....	62
4.7. Finanční závazky a kapitálové nástroje vydané fondem	62

4.8. Vlastní kapitál	62
4.9. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	63
4.10. Finanční závazky	63
4.11. Daň z přidané hodnoty	63
4.12. Daně ze zisku	64
4.13. Výnosy	64
4.14. Výnosy z dividend	65
4.15. Výpůjční náklady.....	65
5. Důležité účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech	65
6. Vykazování podle segmentů.....	66
7. Komentáře k výkazu o finanční pozici	66
7.1. Investiční majetek.....	66
7.2. Podíly na ovládaných osobách.....	67
7.3. Daňové pohledávky	68
7.4. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	68
7.5. Peníze a peněžní ekvivalenty	69
7.6. Základní kapitál, nerozdělené výsledky a změna čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	69
7.6.1. Základní kapitál.....	69
7.6.2. Změna čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup.....	69
7.7. Úvěry.....	71
7.8. Daňové závazky, splatné a odložené	71
7.9. Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	72
8. Komentáře k výkazu úplného výsledku hospodaření	72
8.1. Výnosy z investičního majetku	72
8.2. Výnosy z podílů	73
8.3. Správní náklady.....	73
8.4. Osobní náklady	73
8.5. Ostatní provozní výnosy	74
8.6. Ostatní provozní náklady	74
8.7. Finanční výnosy.....	74
8.8. Finanční náklady	74
8.9. Daň z příjmů.....	75
9. Transakce se spřízněnými osobami	76
10. Odměny klíčového vedení	77
11. Řízení rizik	77

11.1.	Typy podstupovaných rizik	77
11.2.	Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč.....	78
11.3.	Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč	78
11.4.	Likviditní riziko – splatnost pasiv	79
11.5.	Tržní riziko – analýza citlivosti v tis. Kč	79
12.	Klasifikace finančních nástrojů	79
13.	Reálná hodnota aktiv a závazků	80
14.	Změny účetních metod a opravy chyb minulých let.....	82
15.	Následné události	83
16.	Schválení účetní závěrky.....	83
	Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK)	84
1)	Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK)	84
2)	Přehled jednání učiněných v účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. d) ZOK)	85
3)	Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK).....	85
4)	Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK)	85
5)	Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK)	85
	Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	87
	Příloha č. 5 – Informace o společnostech, ve kterých byly členové statutárních, řídících a dozorčích orgánů fondu a rovněž členové jeho vrcholového vedení, členy statutárních, správních, řídících a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech a stejné informace o bývalých členech statutárních, správních, řídících a dozorčích orgánů fondu či vrcholového vedení fondu, kteří byli členy orgánů fondu alespoň po určitou část účetního období.....	88

Ve výroční zprávě použité zkratky základních právních předpisů, kterými se fond řídí při své činnosti:

VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
NOZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška o ochraně trhu	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci
Nařízení 809/2004	Nařízení Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech, úpravu prospektů, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování prospektů a šíření inzerátů
Nařízení 596/2014	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu
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

Tato výroční zpráva emitenta je sestavená dle ustanovení § 119 zákona č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZPKT“).

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 k 31. 12. 2017.

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

Tato výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

1) Základní údaje o fondu a účetním období (§ 118 odst. 4 písm. a) a d) ZPKT)

Název fondu:	Patronus třetí SICAV a.s.
IČO:	247 62 717
LEI:	315700R5QSX4V80T2L65
Sídlo:	Opletalova 958/27, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika
Typ fondu:	Fond kvalifikovaných investorů dle zákona č.240/2013 Sb, § 95 odst. 1 písm. a) v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Místo registrace:	Městský soud v Praze
Číslo registrace:	B 16647
Vznik:	10. listopadu 2010
Právní forma:	Akciová společnost s proměnným základním kapitálem
Země sídla:	Česká republika
Telefonní číslo:	596 373 281
Účetní období:	1.1.2018 – 31.12.2018
Samosprávnost:	Od 1.9.2015 se fond na základě povolení obhospodařuje samostatně
Administrátor:	AVANT investiční společnost, a.s.
IČ:	275 90 241
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Místo registrace:	Městský soud v Praze
Číslo registrace:	B 11040
Poznámka:	Administrátor je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Administrátor vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.

Fondový kapitál emitenta

Výše fondového kapitálu:	822 775 tis. Kč
	756 055 tis. Kč přiřaditelné k vyplatitelným investičním akciím
	66 720 tis. Kč přiřaditelné k zakladatelským akciím

Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie:

Počet emitovaných akcií:	6 672 ks
Počet upsaných, dosud nesplacených akcií za účetní období:	0 ks
Druh, forma, podoba:	zakladatelská akcie, na jméno, cenný papír

Obchodovatelnost: zakladatelské akcie nejsou veřejně obchodovatelné, Převoditelnost zakladatelských akcií je omezená souhlasem představenstva.

Investiční akcie:

Počet emitovaných akcií: 1668 ks

Počet upsaných,
dosud nesplacených akcií
za účetní období:

0 ks

Druh, forma, podoba:

investiční akcie, na majitele, zaknihovaný cenný papír

ISIN:

CZ0008042355

Obchodovatelnost:

Investiční akcie jsou plně splacené, volně převoditelné a od 21.11.2016 jsou veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením PATRONUS 3 SICAV

2) Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu (§436 odst. 2 ZOK, § 118 odst. 4 písm. a) ZPKT, § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ, §234 odst. 1 písm. b) ZISIF a Článek 105 AIFMR)

a) Investiční cíle a strategie fondu

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.

b) Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích fondu

V průběhu období, za něž je vypracována tato zpráva, emitent vykonával běžnou činnost v souladu se svým statutem. Výnosy plynoucí z aktiv fondu byly použity k financování běžných nákladových položek a k investiční činnosti.

Obhospodařovatel realizoval v účetním období projekt fúze sloučením společnosti:

- **SUNOTAP s.r.o.**, se sídlem Opletalova 958/27, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 293 89 747, zapsaná v obchodním rejstříku pod spisovou značkou C 263906 vedenou u Městského soudu v Praze

Rozhodným dnem projektu fúze sloučením této společnosti s fondem byl den 1. 1. 2018.

V rámci projektu fúze sloučením nabyl fond zejména tento majetek:

1. Pozemky a nemovitosti tzv. „Historických lázních Darkov“. Léčba v „Historických lázních Darkov“ je spojená s nálezem unikátního přírodního léčivého zdroje - jodobromové solanky. Při kontaktu s kůží se jód začne vázat na kožní kryt a následně se dostává do organismu. Solanka výborně uvolňuje svalstvo, změkčuje vazivové struktury, zlepšuje prokrvování tkání a jednotlivých orgánů, zklidňuje kožní onemocnění a úspěšně zmírňuje

veškeré zánětlivé procesy. Léčivá voda pozitivně působí na nervový systém, imunitu a celkovou kondici.

2. Pozemky situované na území města Uherské Hradiště, v jeho jihovýchodní části Mařatice v prostoru mezi ulicemi Na Vyhlídce, Konečná a Sadová. Jedná se o pozemky tvořící převážnou část původního zemědělského areálu. V okolí se nachází zástavba rodinných a bytových domů, na jihovýchodní straně pozemků navazuje další část původního areálu (bývalá konírna), která je dlouhodobě bez využití. Dle platného územního plánu se hlavní část pozemků nachází v plochách určených pro bydlení. Souhrnná výměra pozemků činí 20 683 m².

Dále se fond se v roce 2018 soustředil na realizaci projektu oprav a rekonstrukcí na nemovitostech svého portfolia zejména v Areálu rehabilitačního sanatoria. Byly provedeny opravy a technické zhodnocení v nákladu cca 24,5 mil. Kč, a to zejména v budově B na pozemku parc.č. 2411/5, ale i v budově A (č.p. 2954) nebo cizinecké jídelně v traktu C. V budově B se jednalo zejména o rekonstrukci 6.NP a 8.NP, dále byla dokončena kompletní výměna oken za nová v celém sanatoriu, dále byla např. odkoupena brána u vjezdu na parkoviště na jihozápadní straně areálu (na pozemku parc.č. 2411/45).

c) Finanční přehled

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

Přehled portfolia

Ukazatel	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2018	% podíl	změna v %
Celková aktiva fondu	687 293 135	889 533 778	100%	29,43 %
Peněžní prostředky	313 113	340266	0,04 %	8,67 %
Investiční cenné papíry majetkové	299 414 000	320 214 000	36 %	6,95 %
Ostatní majetek	67 722 362	68 564 182	7,70 %	1,24 %

Komentář k přehledu portfolia

Fond zaznamenal v tomto účetním období významný nárůst v objemu aktiv. Růst objemu aktiv byl způsoben zejména realizací projekt fúze sloučením společnosti SUNOTAP s.r.o.

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)

Hlavní předmět podnikání:

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

Hodnota 100 % podílu ve společnost Lázně Darkov, a.s. je k 31. 12. 2018 stanovena na 320 214 000 Kč.

Nemovitosti a pozemky

Nemovitosti a pozemky v majetku fondu se dají rozdělit na čtyři logicky propojené celky:

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, dále neurologické nemoci včetně stavů po mozkových příhodách, součástí areálu je tzv. "Centrum regenerace", "Svět vitality" nebo Odborný léčebný ústav (OLÚ) umístěný ve zrekonstruovaných prostorách budovy A.

Areál se nachází v severovýchodní okrajové části Karviné. Areál je přibližně obdélníkového tvaru s rozměry 540 x 250 m a jeho součástí je rozlehlý park. Hlavní budovy sanatoria jsou umístěny v západní části areálu. Na východním okraji areálu se nachází celek technických, na které navazuje ubytovací objekt G a tenisové kurty se zázemím. Okolní zástavbu tvoří na západní straně bytové domy, z jižní strany navazuje zástavba rodinných domů. Dle platného územního plánu se areál nachází v zóně určené pro občanskou vybavenost (s využitím pro lázeňství), centrální část hlavního pozemkového celku – mezi objekty rehabilitačního sanatoria a areálem technických provozů je nově zařazena v zóně veřejné zeleně parkové (přípustné jsou stavby a zařízení sloužící pro lázeňské účely, včetně ubytování pro lázeňské účely).

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

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

2. Areál 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 m². Celková lůžková kapacita areálu léčebny Darkov činí 277 lůžek v provozu a 90 lůžek k rekonstrukci.

3. Pozemky situované ve městě Uherské Hradiště

Pozemky se nachází 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 m², z toho volné nezastavěné pozemky mají výměru 19106 m² a pozemky zastavěné stavbami jiného vlastníka mají výměru 1 577 m².

4. Budova AVION

Jedná se o budovu v centru města. 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 podlažími 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.

Přehled výsledků investiční činnosti

Ukazatel	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2018	% podíl	změna v %
Běžné výnosy (inkasa dividend, úroků atd.)	52 583 253	88 274 800	52,52 %	67,88 %
Realizované čisté výnosy z prodeje majetku	0	434 307	0,26%	100 %
Nerealizované výnosy (z přecenění majetku)	89 954 076	77 563 287	46,15 %	-13,77 %
Ostatní výnosy	297 142	1 802 903	1,07 %	506,75 %
Výnosy celkem	142 834 472	168 075 297	100 %	17,67 %
Správní náklady	14 707 505	34 121 817	59,23 %	132 %
Ostatní náklady	17 502 059	23 490 101	40,77 %	34,21 %
Náklady celkem	32 209 564	57 611 918	100 %	78,87 %
Čistá změna hodnoty portfolia	110 624 908	110 463 380		-0,15 %

Komentář k přehledu výsledků investiční činnosti

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

d) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

Hlavní finanční ukazatele

	Předchozí účetní období	Účetní období	Změna v %
Celkové NAV fondu z investiční činnosti	315 160 518	4233 66 206	34,33 %
Pákový efekt	197 %	194 %	- 3 %
Nové investice (úpisů)	0	0	0
Ukončené investice (odkupy)	0	0	0
Čistý zisk	110 624 908	110 463 380	-0,15 %
Čistá změna hodnoty NAV z investiční činnosti	110 624 908	108 205 687	- 2,19 %
Hodnota investiční akcie	188 945,1547	253 816,6699	34,33 %

Komentář k hlavním finančním ukazatelům

Celkové NAV fondu (jmění z investiční činnosti) je ze 100 % přiřazeno investorům do investičních akcií. Míra využití pákového efektu je relativně nízká (194 % lze také vyjádřit jako poměr investičního vlastního kapitálu k cizím zdrojů 1 : 0,94) maximální míra je dle statutu fondu stanovena na 20 násobek hodnoty majetku fondu.

e) Zdroje kapitálu

Investiční činnost fondu je financována dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií a také cizími zdroji, především bankovními úvěry. 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.

Struktura zdrojů kapitálu pro investiční činnost

	Předchozí účetní období	Účetní období	% podíl	Změna v %
Fondový kapitál z investiční činnosti	315 160 518	423 366 206		34,33 %
Cizí zdroje financující investiční činnost celkem	305 412 617	399 447 573		30,79 %
- dlouhodobé	295 068 998	343 724 587		16,49 %
- krátkodobé	10 343 619	55 722 985		438,72 %

Komentář ke zdrojům financování

Cizí zdroje fondu jsou tvořeny zejména závazky z bankovních úvěrů, ostatními závazky a závazky z obchodního styku.

f) Předpokládaný vývoj fondu, budoucí investice a popis hlavních rizik

V průběhu roku 2019 bude fond realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu fondu. V roce 2019 fond počítá s dalšími rekonstrukcemi v lázeňském objektu Lázně Darkov, a.s. za účelem zvýšení budoucího výnosu celého lázeňského areálu. Následujícím období je záměrem fondu využít stávající příznivý makroekonomický vývoj a nadále udržovat a technicky zhodnocovat nemovitostní portfolio.

Dále bude fond pokračovat ve vyhledávání dalších investičních příležitostí pro rozšíření nemovitostního portfolia společnosti 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 roku 2019 není plánována výplata podílu na zisku ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k fondu.

V průběhu roku 2019 bude fond čelit předně riziku poklesu cen na trhu nemovitostí, který by mohl nastat v případě výraznějšího oslabení ekonomického růstu v ČR. Aktuálně je predikováno pouze mírné zpomalení výkonnosti ekonomiky ČR a regionu západní Evropy. Vzhledem ke skutečnosti, že fond nepoužívá ve větším rozsahu cizích zdrojů, neměl by takový vývoj vyústit ve výrazný pokles hodnoty investiční akcie.

g) Další informace vyžadované ZPKT

Členové statutárních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení

Uvedeno v části 17) Identifikační údaje členů statutárních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholového vedení fondu v účetním období a další informace.

Výbor pro audit

Uvedeno v části 18) Samostatná část s informacemi dle § 118 odst. 4 písm. b), c), e) j), l) a 5 ZPKT.

Zaměstnanci

Ke konci účetního období neměl fond žádné zaměstnance v pracovněprávním zaměstnaneckém poměru. Činnosti obhospodařování byly zajišťovány členy statutárního orgánu fondu. Fondem nejsou nastaveny žádné programy, na jejichž základě by bylo zaměstnancům obhospodařovatele a členům statutárních a jiných orgánů fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry fondu či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.

Hlavní akcionáři

Vlastník podílu	Výše podílu k 31.12.2018
WF Group s.r.o.	88,7 %
Ing. Pavlína Filipi	10,1 %

Dividendová politika

Uvedeno v části 8) Dividendová politika, včetně hodnoty všech vyplacených podílů na zisku připadajících na jednu investiční akcii.

Významná soudní a rozhodčí řízení

Uvedeno v části 7) Soudní, správní nebo rozhodčí spory a řízení, které se týkají majetku fondu.

Základní kapitál

Uvedeno v části 1) Základní informace o fondu a účetním období.

Významné smlouvy

Významné smlouvy uzavřené fondem v průběhu účetního období, mimo smluv uzavřených v rámci běžného podnikání fondu, jsou uvedeny ve Zprávě o vztazích, která je součástí této výroční zprávy.

- 3) Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)

Po rozvahovém dni nenastaly žádné významné skutečnosti.

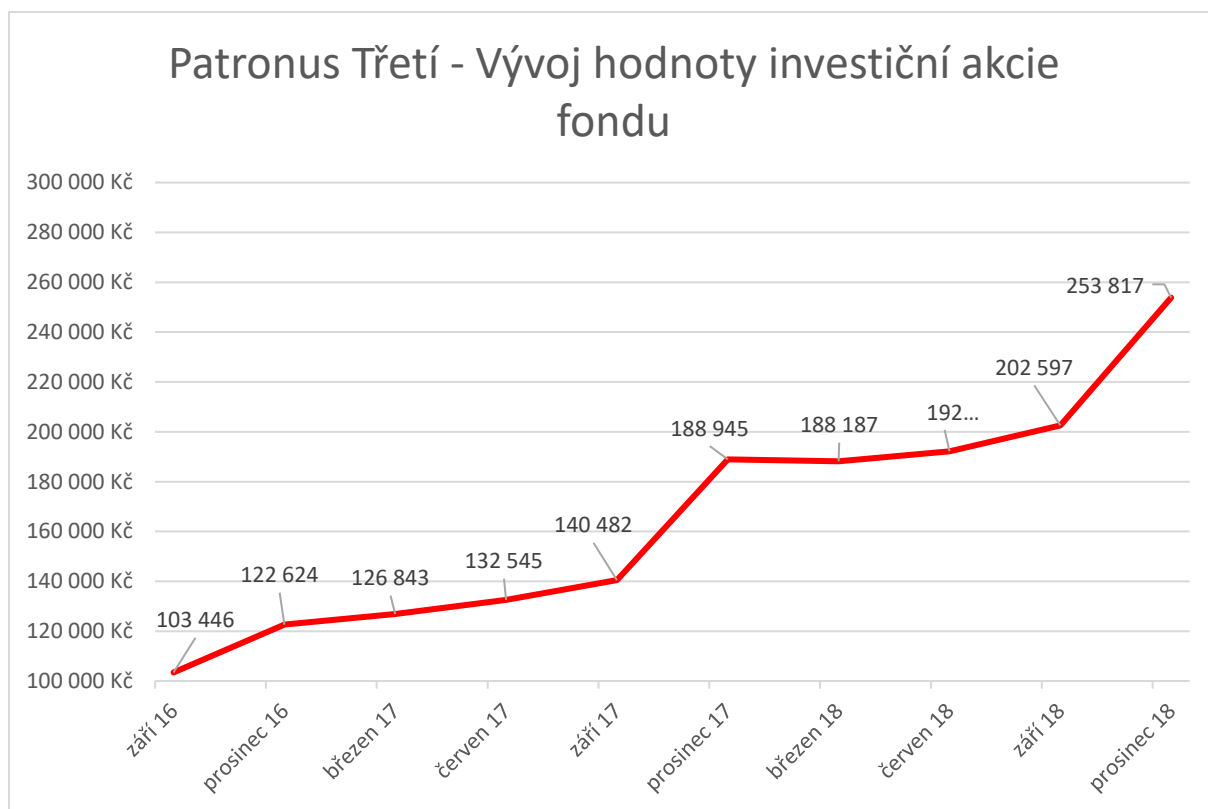
- 4) Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF a Článek 105 AIFMR).

V průběhu účetního období nedošlo k změně statutu fondu.

- 5) Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 této výroční zprávy.

- 6) Vývoj hodnoty akcie fondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP)



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

- 7) Soudní, správní nebo rozhodčí spory a řízení, které se týkají majetku fondu (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP, (§ 118 odst. 4 písm. a) ZPKT)

V účetním období fond nebyl 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 fond nebyl účastníkem žádných správních, soudních nebo rozhodčích řízení, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost fondu.

- 8) Dividendová politika, včetně hodnoty všech vyplacených podílů na zisku připadajících na jednu investiční akcii (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP, § 118 odst. 4 písm. a) ZPKT)

Valná hromada fondu může rozhodnout o tom, že akcionářům bude vyplacen podíl na zisku. Podílem na zisku akcionářů společnosti 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. Společnost nesmí vyplatit zisk nebo prostředky z jiných vlastních zdrojů, ani na ně vyplácet zálohy, pokud by si tím přivodil úpadek.

V účetním období nebylo valnou hromadou emitenta rozhodnuto o výplatě dividendy z investičního majetku náležejícího k investičním akciím.

V účetním období nebylo valnou hromadou emitenta rozhodnuto o výplatě dividendy z ostatního majetku náležejícího k zakladatelským akciím, protože na neinvestiční části fondu neprobíhá žádná ekonomická činnost. Emitent nemá stanovenou dividendovou politiku.

- 9) Údaje o odměňování osob podílejících se na činnostech fondu a obdobných informací vyžadovaných ZPKT (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF, § 118 odst. 4 písm. f), až h) ZPKT, Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP a Článek 107 AIFMR)

- a) Odměňování zaměstnanců fondu

Zaměstnanci fondu (včetně portfolio manažera fondu) *byli* v účetním období odměňováni fondem. Tyto osoby mohou být odměňovány v souladu s vnitřními zásadami fondu pro odměňování, které byly vytvořeny v souladu s požadavky AIFMR.

Systém pro odměňování zaměstnanců, včetně vedoucích osob 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 zaměstnance. 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 jeho strategií a zahrnují postupy k zamezení střetu zájmů.

Zaměstnanci a vedoucí osoby, kteří při výkonu činností v rámci jejich pracovní pozice nebo funkce mají podstatný vliv na rizikový profil fondu:

- ***Předseda představenstva, zastává zároveň funkci Portfolio manažer***
- ***Člen představenstva***
- ***Člen dozorčí rady***
- ***Ředitel řízení rizik, tato pozice je úplatně poskytována 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.

Fond je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých zaměstnanců.

a. Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem fondu celkem

Pevná složka odměn:	26 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn:	0 tis. Kč
Počet příjemců:	3
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 tis. Kč

b. Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem.

Odměny vedoucích osob:	14 tis. Kč
Počet příjemců:	2
Odměny ostatních osob:	12 tis. Kč
Počet příjemců:	1

b) Odměňování osob s řídicí pravomocí, členů dozorčí rady a ostatních osob s řídicí pravomocí.

a. Pověření zmocněnci, resp. členové statutárního orgánu souhrnně.

Peněžité příjmy:	14 tisíc Kč
Nepeněžité příjmy:	nebyly poskytnuty
Akcie fondu:	nebyly emitovány
Opce a srovnatelné investiční nástroje, jejichž hodnota se vztahuje k akciím fondu:	nebyly poskytnuty

b. Členové dozorčí rady souhrnně.

Peněžité příjmy:	12 tisíc Kč
Nepeněžité příjmy:	nebyly poskytnuty
Akcie fondu:	nebyly emitovány
Opce a srovnatelné investiční nástroje, jejichž hodnota se vztahuje k akciím fondu:	nebyly poskytnuty

c. Ostatní osoby s řídicí pravomocí souhrnně.

Peněžité příjmy:	0 Kč
Nepeněžité příjmy:	nebyly poskytnuty
Akcie fondu:	nebyly emitovány
Opce a srovnatelné investiční nástroje, jejichž hodnota se vztahuje k akciím fondu:	nebyly poskytnuty

10) Údaje o skutečně zaplacených úplatách administrátorovi, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP a § 118 odst. 4 písm. k) ZPKT)

Odměna administrátorovi: 684 tisíc Kč

Součástí odměny administrátora je úplata za veškeré činnosti při administraci majetku fondu (§ 38 odst. 1 ZISIF).

Úplata depozitáři:	Depozitářské služby	360 tisíc Kč
	Evidence a úschova CP	94 tisíc Kč

Odměna auditora:	Statutární audit	140 tisíc Kč
	Ostatní služby	0 Kč

Údaje o dalších nákladech či daních:	Právní a notářské služby	480 tisíc Kč
	Ostatní správní náklady	32 647 tisíc Kč
	Ostatní daně a poplatky	401 tisíc Kč

Účtovaná odměna auditora ve smyslu § 118 odst. 4 písm. k) ZPKT: Statutární audit 140 tis. Kč

11) Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF)

V průběhu účetního období fond nekontroloval žádnou osobu, která splňuje kritéria dle § 34 odst. 1 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF).

12) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) fondu v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (Příloha č. 2 písm. a) VoBÚP)

Jméno a příjmení:	Ing. Pavlína Filipi
Další identifikační údaje:	nar. 13.5.1983, bytem Česká 49/69, Zlín ,760 05
Výkon činnosti portfolio manažera pro fond:	1.9.2015 – 31.12.2018

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera:

Ing. Pavlína Filipi 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 Ing. Filipi působila jako členka představenstva ve společnostech BENT HOLDING, a.s., FERROMET a.s., interStroj, a.s., Z-Group Steel Holding, a.s.

13) Informace o likviditě, rizikovém profilu fondu, systému řízení rizik a pákovém efektu (§241 odst. 3 a 4 ZISIF, Články 108 a 109 AIFMR)

Aktiva fondu ani z části nepodléhají zvláštním opatřením v důsledku jejich nelikvidnosti ve smyslu Článku 108 odst. 2 AIFMR. Obhospodařovatel v průběhu účetního období nezavedl zvláštní opatření k řízení likvidity fondu. Pravidla a případná omezení při odkupování investičních akcií jsou uvedena ve statutu fondu nebo v příslušných právních předpisech.

Rizikový profil fondu je detailně popsán ve statutu fondu. V průběhu účetního období nedošlo k významným změnám v rizikovém profilu fondu ani k překročení limitů pro diverzifikaci rizika stanovených statutem fondu.

Fond využívá systém řízení rizik založený zejména na limitech pro diverzifikaci rizika stanovených ve statutu fondu. Osoba provádějící správu majetku fondu není oprávněna uskutečnit transakci, pokud by to bylo v rozporu s limity pro diverzifikaci rizika. Fond ustanovil v rámci systému řízení rizik zvláštní pozici ředitele řízení rizik. Tento zaměstnanec vyhodnocuje rizika, kterým fond při obhospodařování svého majetku čelí, zejména posuzuje rizika investičních transakcí, vyhodnocuje soulad investičních transakcí s limity pro diverzifikaci rizik a provádí další úkony nezbytné pro efektivní řízení investičních a operačních rizik. V průběhu účetního období nedošlo k významným změnám v systému řízení rizik. Fondu využívá při obhospodařování svého majetku pákového efektu. Maximální možná míra využití pákového efektu je uvedena ve statutu fondu, je počítána standardní závazkovou metodou, přičemž limit celkové expozice fondu je stanoven jako 20 násobek hodnoty majetku fondu. Na základě údajů k 31. 12. 2018 činila míra využití pákového efektu hodnotu 194 % (dle závazkové metody).

14) Identifikace údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP)

Název:	Česká spořitelna, a.s.
IČ:	452 44 782
Sídlo:	Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00
Výkon činnosti depozitáře pro fond:	celé účetní období

15) Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP)

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

16) Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP)

V účetním období nevyužíval fond služeb hlavního podpůrce.

17) Identifikační údaje členů statutárních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholového vedení fondu v účetním období, informace o pracovních či jiných smlouvách těchto osob uzavřených s fondem nebo jeho dceřinými společnostmi, informace o jejich manažerských odborných znalostech a zkušenostech, informace o společnostech, ve kterých byly tyto osoby v předešlých pěti letech členy statutárních, správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo jejich společníkem, prohlášení těchto osob k možným střetům zájmů, případně informace o odsouzeních za podvodné trestné činy za předešlých pět let, údaje o veškerých konkurzních řízeních, správách a likvidacích, se kterými byly tyto osoby v předešlých pěti letech spojeny a dále údaje o jakémkoliv úředním veřejném obvinění nebo sankcích proti takové osobě ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů

c) Pověření zmocněnci statutárního orgánu fondu v průběhu účetního období

Jméno, příjmení, funkce:	Ing. Pavlína Filipi, předseda představenstva, portfolio manažer
Další identifikační údaje:	nar. 13.5.1983, bytem Mezilesí 2602/11, Česká 49/69, Zlín ,760 05
Období výkonu funkce:	celé účetní období

Znalosti a zkušenosti:

Ing. Pavlína Filipi 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 Ing. Filipi působila jako členka představenstva ve společnostech BENT HOLDING, a.s., FERROMET a.s., interStroj, a.s., Z-Group Steel Holding, a.s.

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

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

Ing. Pavlína Filipi prohlašuje, že existují pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi ní a fondem nebo jeho dceřinými společnostmi. Celková hrubá mzda vyplacena z pracovně právních smluv **uzavřených s dceřinými společnostmi** za rok 2018 činí celkem 1.049.479,-Kč.

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

Jméno, příjmení, funkce:	Ing. Milan Stöhr, člen představenstva, risk manažer
Další identifikační údaje:	nar. 25. září 1959, bytem Holšická 2233, Újezd nad Lesy, 190 16 Praha 9
Období výkonu funkce:	1. 1. 2018 – 30. 9. 2018

Znalosti a zkušenosti:

Titul inženýra na stavební fakultě Vysokého učení technického v Brně. Jako podnikatel získal řadu zkušeností v oblasti poradenství ve stavebnictví a řízení společností. Více než 15 let praxe u mezinárodního retailového řetězce a podíl na projektech přesahujících několik miliard Kč zahrnující mimo jiné:

- komplexní řízení rizik oddělení výstavby nemovitostí
- participace na přípravě investičních záměrů a strategií
- spolupráce na zpracování plánů rozvoje společnosti za oblast výstavby a údržby nemovitostí
- audit technických stavů nové kupujících obchodních řetězců
- participace na každoročním zpracování plánů a investičních záměrů společnosti s výhledem (+5Y)
- zpracování podkladů pro každoroční vyhodnocení procesů výstavby a údržby objektů společnosti
- rozpoznávání, vyhodnocování a řízení rizik v souvislosti splněním investičních záměrů společnosti (především expanze)
- sledování a navrhování opatření proti vzniku rizik a újm
- zpracovávání nové koncepce údržby majetku prostřednictvím externích společností
- participace na metodice rozdělení majetku v případě samostatného řízení společnosti z ČR a SR

Ing. Milan Stöhr 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.

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

Ing. Milan Stöhr prohlašuje, že existují pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi ním a fondem nebo jeho dceřinými společnostmi. Smlouva o poskytování služeb **uzavřených s dceřinými společnostmi**, celková odměna vyplacena 2018 ve výši 326.700,-Kč s DPH

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

Jméno, příjmení, funkce: **Libor Topolčan, člen představenstva, risk manažer**
Další identifikační údaje: nar. 25. září 1968, bytem Olbrachtova 698/21, Ráj, 734 01
Karviná
Období výkonu funkce: 1. 10. 2018 – 31. 12. 2018

Znalosti a zkušenosti:

Libor Topolčan vystudoval Střední průmyslová škola stavební, obor Pozemní stavby a dále rozvinul své znalosti o obor Hornictví a hornická geologie – hlubinné dobývání ložisek. Libor Topolčan má více než 20 let praxe s provozně technickým řízením společnosti Lázně Darkov, a.s. Mezi jeho zodpovědnosti patří mimo jiné:

- sestavování plánů nákladů a výnosů spojených s provozem léčeben s cca 800 lůžky
- sestavování detailních plánů oprav dodavatelských i vlastní údržbou
- přímé vedení provozně technického úseku s cca 200 pracovníky
- přímé vedení energetika-vodohospodáře-balneotechnika
- odpovědnost za přípravu a následnou realizaci středních a velkých investičních akcí spojených s rekonstrukcemi ubytovacích provozů

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

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

Libor Topolčan prohlašuje, že existují pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi ním a fondem nebo jeho dceřinými společnostmi. Celková hrubá mzda vyplacena z pracovně právních smluv **uzavřených s dceřinými společnostmi** za rok 2018 činí celkem 935.193,-Kč

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

d) Členové dozorčí rady fondu v průběhu účetního období

Jméno, příjmení, funkce: **Zuzana Vachlová, člen dozorčí rady**
Další identifikační údaje: nar. 3. ledna 1986, Mezilesí 2060/4, Horní Počernice, 193 00
Praha 9
Období výkonu funkce: celé účetní období

Znalosti a zkušenosti:

Bakalářský titul na UJEP v Ústí nad Labem. Dva roky v dozorčí radě fondu kvalifikovaných investorů se zaměřením na nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti. 4 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 neexistují žádné pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi ní a fondem nebo jeho dceřinými společnostmi.

e) Členové výboru pro audit v průběhu účetního období

Jméno a příjmení: Ing. Pavlína Filipi

Jméno a příjmení: Ing. Božena Okénková

Jméno a příjmení: Ing. Jaroslava Sadílková

f) Členové investičního výboru v průběhu účetního období.

Fond nezřizuje investiční výbor.

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

18) Samostatná část s informacemi dle § 118 odst. 4 písm. b), c), e) j), l) a 5 ZPKT

a) Informace o kodexech řízení a správy a jejich uplatňování.

Fond nemá zaveden zvláštní kodex řízení a správy. V rámci činnosti fondu je však při obhospodařování jeho majetku uplatňována celá řada právních předpisů (ZISIF, ZOK, AIFMR, atd.) a interních pravidel (např. 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 vůči investorům fondu zavázán dodržovat při správě majetku standard tzv. odborné péče. Tímto je zajištěna vysoká úroveň odbornosti poskytovaných služeb se současným důrazem na etiku, transparentnost a férovost vůči všem zainteresovaným subjektům. Dohled nad uplatňováním výše uvedené politiky řízení a správy fondu zajišťuje stálá funkce interního auditu (zajišťuje administrátor fondu), oddělení compliance (zajišťuje administrátor fondu), management fondu a dozorčí orgány fondu.

Výkon vnitřní kontroly je zajišťován interním auditorem administrátora fondu a zaměstnancem administrátora fondu pověřeným výkonem compliance, jejichž činnosti, povinnosti a pravomoci jsou popsány v organizačním řádu administrátora fondu a v jeho platných a aktualizovaných interních směrnících. Oddělení vnitřní kontroly pravidelně kontroluje a vyhodnocuje dodržování obecně 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.

b) Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu fondu k rizikům, kterým fond je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví.

Účetnictví fondu je vedeno v souladu se ZoÚ/IFRS. Jednotné účetní politiky a postupy uplatňované ve fondu jsou stanoveny při plném respektování obecně platných účetních předpisů a platných účetních standardů v rámci interních směrnic obhospodařovatele a administrátora 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 obhospodařovatele fondu a vychází též z jeho aktuálně platného

složení statutárního orgánu. Účetnictví je zajišťováno administrátorem. Zpracování účetnictví je tako děleno 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 fondu a schvalovatelů transakcí a současně je významně omezeno riziko úmyslného zkreslení účetních výkazů. Osoby oprávněné uzavřít obchod na účet fondu jsou odděleny od osob oprávněných potvrdit realizaci obchodu na účet fondu včetně realizace takového obchodu. Do účetního systému mají přístup pouze uživatelé s příslušnými oprávněními a dle jejich funkce je jim přiřazen příslušný stupeň uživatelských práv. Oprávnění k přístupu do účetního systému je realizováno po schválení nadřízeným vedoucím a vlastníkem procesu účetnictví. Oprávnění pro aktivní vstup (účtování) do účetního systému mají pouze zaměstnanci oddělení účetnictví administrátora, resp. zaměstnanci osoby, na které byla tato činnost delegována. Všechna přihlášení do účetního systému jsou evidována a lze je zpětně rekonstruovat.

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 odráží jejich reálnou hodnotu. Účetnictví fondu je pravidelně podrobováno kontrole též v rámci činností interního auditu, který zjišťuje soulad užívaných postupů s platnou legislativou a příslušnými řídicími dokumenty administrátora fondu. Správnost účetnictví a účetních výkazů je kontrolována průběžně v rámci účetního oddělení a dále pravidelně externím auditorem schvalovaným valnou hromadou fondu, který provádí ověření účetní závěrky zpracované k rozvahovému dni, tj. k 31. 12. nebo k jinému dni v souladu se ZoÚ. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření, která zajistí uvedení skutečného stavu a účetního stavu do vzájemného souladu.

c) **Popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu či jiného výkonného nebo kontrolního orgánu fondu**

Statutárním orgánem fondu je představenstvo, které je oprávněno obhospodařovat fond jako investiční fond v souladu se ZISIF. Statutární orgány volí a odvolává valná hromada fondu. Žádná jiná zvláštní pravidla určující volbu nebo odvolání členů statutárního orgánu nejsou stanovena.

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 obhospodařovatele ve vztahu k fondu.

Dozorčím orgánem fondu je dozorčí rada, která se skládá ze tří členů volených a odvolávaných 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 obhospodařovatele při obhospodařování a administraci majetku fondu.

Výbor pro audit

Fond zřídil výbor pro audit, který se skládá ze tří členů, přičemž všichni členové byli jmenováni valnou hromadou fondu. Výbor pro audit působí ve složení: Ing. Pavlína Filipi, Ing. Božena Okénková, Ing. Jaroslava Sadílková. Působnosti a pravomoci výboru pro audit se řídí § 44a zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů.

Investiční výbor

Fond nezřizuje investiční výbor.

Další orgány

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

d) **Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady fondu.**

Nejvyšším orgánem fondu je valná hromada, které přísluší rozhodovat o všech záležitostech, které do její působnosti svěruje 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 dozorčí rady, změně statutu fondu ve věci investičních cílů fondu.

e) **Struktura vlastního kapitálu fondu, včetně cenných papírů nepřijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a určení různých druhů akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na emitentovi a podílu na základním (fondovém) kapitálu každého druhu akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na fondu.**

Struktura vlastního (fondového) kapitálu fondu v tisících Kč

Položka vlastního (fondového) kapitálu	Stav k 31. 12. 2017	Stav k 31. 12. 2018
Vlastní (fondový) kapitál celkem	381 881	490 086
Základní zapisovaný kapitál	66 720	66 720
Kapitálové fondy	33 327	33 327
Oceňovací rozdíly		
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta za účetní období	171 208	279 576
Zisk nebo ztráta za účetní období	110 625	110 463

Části fondového kapitálu fondu připadající na jednotlivé druhy cenných papírů

Cenný papír	Stav k 31. 12. 2017	Stav k 31. 12. 2018
Vlastní (fondový) kapitál celkem	381 881	490 086
Zakladatelské akcie	66 720	66 720
Investiční akcie	315 161	423 366

f) Omezení převoditelnosti cenných papírů.

Uvedeno v části 1) Základní údaje o fondu a účetním období této výroční zprávy.

g) Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech fondu.

Vlastník podílu	Výše podílu k 31. 12. 2018
WF Group s.r.o.	90 %
Ing. Pavlína Filipi	10 %

h) Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv.

Práva spojená s cennými papíry jsou popsána v části 1) Základní údaje o fondu a účetním období této výroční zprávy.

i) Omezení hlasovacích práv.

S investičními akciemi vydanými k fondu nejsou spojená hlasovací práva s výjimkou případů, kdy tak v souladu s § 162 odst. 2 ZISIF stanoví právní předpis.

j) Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představujících 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.

Fondu není známa existence smluv výše uvedeného druhu.

k) Zvláštní pravidla určující volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov a statutu fondu.

Volba a odvolání členů statutárního orgánu jsou v souladu s § 154 odst. 4 ZISIF v kompetenci valné hromady fondu.

Rozhodnutí o změně stanov je v kompetenci valné hromady fondu s výjimkou změn uvedených v ZOK (zejména §432 odst. 2) a ZISIF (zejména § 277 odst. 2). Rozhodnutí o změně statutu fondu je v kompetenci obhospodařovatele fondu. V případě změn investičních cílů fondu se vyžaduje souhlas valné hromady fondu.

l) Zvláštní působnosti statutárního orgánu podle ZOK.

Není stanovena. Obchodní vedení fondu včetně stanovení jeho základního zaměření je v souladu s § 154 odst. 3 ZISIF svěřeno výlučně obhospodařovateli fondu.

- m) Významné smlouvy, ve kterých je fond smluvní stranou a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnání fondu v důsledku nabídky převzetí, a o účincích z nich vyplývajících, s výjimkou takových smluv, jejichž uveřejnění by bylo pro fond vážně poškozující.

Nejsou uzavřeny.

- n) 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.

Nejsou uzavřeny

- o) 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.

Nejsou uzavřeny

19) Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ)

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Fond nenabyl vlastní akcie nebo podíly.

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí.

Fond není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů /viz článek 19 této výroční zprávy.

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

20) Prohlášení oprávněných osob fondu

Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že tato výroční zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření fondu za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

Zpracoval: **Ing. Pavlína Filipi**
Funkce: **předseda představenstva**
Dne: **16. 12. 2019**

Podpis:



Přílohy:

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

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

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

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

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

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

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

Zpráva o auditu opravené účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené opravené účetní závěrky společnosti Patronus třetí 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 31.12.2018, výkazu o úplném výsledku hospodaření, výkazu o změnách vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2018, a přílohy této opravené účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této opravené účetní závěrky.

Podle našeho názoru opravená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Patronus třetí SICAV a.s. k 31.12.2018, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2018 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 opravené 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.

Zdůraznění skutečnosti

Mimo výrok upozorňujeme na skutečnost popsanou v bodě 16. Schválení účetní závěrky, že se jedná o opravenou účetní závěrku k 31.12.2018. Původní účetní závěrka byla vydána ke zveřejnění dne 30.4.2019. Následně Fond na základě nového posouzení ve spolupráci s ČNB opravil vykazování investičních akcií s právem na odkup. Nově jsou investiční akcie klasifikovány jako závazek Fondu. Změna vykázání investičních akcií neměla vliv na výpočet jejich hodnoty. Změna je detailně popsána ve výše uvedeném bodě opravené účetní závěrky.

Jiná skutečnost

Mimo výrok upozorňujeme na skutečnost, že k původní účetní závěrce společnosti Patronus třetí SICAV a.s. k 31.12.2018 jsme dne 30.4.2019 vydali zprávu auditora, kterou tato zpráva nahrazuje.

Hlavní záležitosti auditu

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

Hodnotu aktiv společnosti představuje zejména investiční majetek a podíl v dceřiné společnosti. Jak je uvedeno v příloze je tento majetek k datu sestavení přeceňován na reálné hodnoty. Reálná hodnota má významný vliv na stanovení fondového kapitálu na 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 při ocenění a prověřili správné promítnutí přecenění do výkazu o úplném výsledku hospodaření a zaúčtování související odložené daně související s přeceněním majetku.

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.

Společnost během roku pořídila dlouhodobý investiční majetek. V rámci našich procedur jsme se zaměřili na odsouhlasení zaúčtování v souladu s kupní smlouvou, ověření přechodu vlastnictví dle údajů v katastru nemovitostí a ocenění budovy v reálné hodnotě ke konci období.

Vykázání investičních akcií

Jak je popsáno v bodě 16. přílohy k účetní závěrce jsou investiční akcie fondu po opravě považovány za finanční nástroj s prodejní opcí, který zahrnuje smluvní závazek emitenta zpětně odkoupit či umožnit tento nástroj za hotovost nebo jiné finanční aktivum při uplatnění prodejní opce. Fond opravil klasifikaci investičních akcií jako závazek.

V rámci auditních prací jsme prověřili provedené opravy a jejich prezentaci v opravené účetní závěrce. Dále jsme prověřili následné události mezi datem vydání zprávy k původní účetní závěrce z 30.4.2019 a datem vydání zprávy k opravené účetní závěrce 19.12.2019.

Ostatní informace uvedené v opravené výroční zprávě

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

Náš výrok k opravené účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s opravenou 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 způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v opravené účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s opravenou 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 opravenou účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení opravené 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 tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze 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 a výbor pro audit.

Odpovědnost auditora za audit opravené účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že opravená 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 opravené 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 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 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 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 opravené účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda opravená 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 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 20.srpna 2018 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme druhým rokem.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k opravené účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou č.2 pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 19. 12. 2019 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 19.12.2019



Ing. Josef Haluza
auditor ev. č. 2364

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

Patronus třetí SICAV a.s.
Výkaz o finanční pozici
k 31. prosinci 2018
(v tis. Kč)

	Poznámka	31.12.2018	1.1.2018	31.12.2017	1.1.2017
AKTIVA neinvestiční					
Dlouhodobá neinvestiční aktiva					
Dlouhodobé pohledávky	7.4	66 720	66 720	66 720	66 720
Dlouhodobá neinvestiční aktiva celkem		66 720	66 720	66 720	66 720
Aktiva přiřaditelná k zakladatelským akciím celkem		66 720	66 720	66 720	66 720
AKTIVA investiční					
Dlouhodobá aktiva					
Investiční majetek	7.1	500 415	444 906	518	302 527
Cenné papíry a půjčky	7.2	320 214	263 708	299 414	222 678
Dlouhodobá aktiva celkem		820 629	708 614	618 932	525 205
Krátkodobá aktiva					
Daňové pohledávky	7.3	-	134	2	158
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	7.4	870	1 936	1 000	734
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	7.5	340	676	313	518
Časové rozlišení aktiv		974	950	326	356
Krátkodobá aktiva celkem		2 184	3 696	1 641	1 766
Aktiva přiřaditelná investičním akciím celkem		822 813	712 310	620 573	526 971
AKTIVA celkem		889 533	779 030	687 293	593 691
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY					
Vlastní kapitál neinvestiční					
Zapisovaný základní kapitál	7.6	66 720	66 720	66 720	66 720
Vlastní kapitál neinvestiční celkem		66 720	66 720	66 720	66 720
Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné k zakladatelským akciím celkem		66 720	66 720	66 720	66 720
Investiční závazky					
Dlouhodobé závazky					
Dlouhodobé úvěry	7.7	228 210	239 032	195 700	213 947
Ostatní dlouhodobé závazky		95 918	66 720	66 720	66 720
Ostatní dlouhodobé finanční instrumenty		-	39 515	-	3 654
Odložený daňový závazek	7.8	19 596	16 682	14 397	9 266
Dlouhodobé závazky celkem		343 724	361 949	276 817	293 587

Krátkodobé závazky					
Krátkodobá část dlouhodobých úvěrů	7.7	22 332	22 332	18 252	18 252
Ostatní krátkodobé půjčky		-	-	-	-
Daňové závazky	7.8	362	272	-	3 680
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	7.9	32 939	14 882	10 344	6 916
Časové rozlišení aktiv a pasiv	7.9	90	-	-	-
Krátkodobé závazky celkem		55 723	37 486	28 596	28 848
Závazky celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)					
		399 447	399 435	305 413	322 435
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup					
		423 366*)	312 875*)	315 160*)	204 536*)
Celkové závazky a čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup					
		822 813*)	712 310*)	620 573*)	526 971*)
Vlastní kapitál a závazky celkem					
		889 533	779 030	687 293	593 691

*) Na základě požadavku ČNB došlo v účetní závěrce k 31. 12. 2018 k opravě vykázání investičních akcií.

Společnost klasifikovala podíly držitelů investičních akcií s právem na odkup jako součást vlastního kapitálu, na řádcích „Vlastní kapitál investiční celkem“. V souladu s IFRS je třeba tyto podíly vykazovat jako samostatnou kategorii závazků společnosti v samostatném řádku „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“. Běžné i srovnatelné údaje proto byly v účetní závěrce opraveny, položka Vlastní kapitál investiční celkem byla snížena o 423 366 tis. Kč k 31. 12. 2018, 312 875 tis. Kč k 1. 1. 2018, 315 160 tis. Kč k 31. 12. 2017 a 204 536 tis. Kč k 1. 1. 2017. O stejné hodnoty byl navýšen řádek „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“ a dále součtový řádek „Celkové závazky a čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“.

Detailní přehled všech oprav je uveden v tabulce oprav na str. 2-4.

Patronus třetí SICAV a.s.
Výkaz o úplném výsledku
k 31. prosinci 2018
(v tis. Kč)

	Poznámka	2018	2017
Výnosy z investičního majetku	8.1	125 661	62 147
Výnosy z podílů	8.2	32 793	76 652
Správní náklady	8.3	-34 122	-14 707
Čistý provozní výsledek hospodaření		124 332	124 092
Osobní náklady	8.4	-1 032	-39
Ostatní provozní výnosy	8.5	2 020	-
Ostatní provozní náklady	8.6	-3 331	-500
Provozní výsledek hospodaření		121 989	123 553
Finanční výnosy	8.7	218	3 654
Finanční náklady	8.8	-9 320	-10 457
Ostatní výnosy		-9 102	-6 803
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		112 887	116 750
Daň z příjmu za běžnou činnost - splatná	8.9	-1 608	-944
Daň z příjmu za běžnou činnost - odložená		-813	-5 131
Zisk z pokračující činnosti po zdanění		110 466	110 625
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-
Celkový úplný výsledek po zdanění		110 466	110 625
Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění		110 446*)	110 625*)
Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění		0	0
Čistá aktiva na investiční akcii		66 225,0478	66 321,8871

Hospodářský výsledek byl jak v roce 2018, tak v roce 2017, dosažen pouze investiční činností

*) Na základě požadavku ČNB došlo v účetní závěrce k 31. 12. 2018 k opravě vykázání investičních akcií.

Společnost klasifikovala podíly držitelů investičních akcií s právem na odkup jako součást vlastního kapitálu. Položka „Zisk (ztráta) za období“, ve které je vykázán zisk týkající se investiční části, byla dále pro srozumitelnější vykázání rozdělena na dva řádky:

1. „Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění“
2. „Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění“

Detailní přehled všech oprav je uveden v tabulce oprav na str. 2-4.

Patronus třetí SICAV a.s.**Výkaz peněžních toků****k 31. prosinci 2018**

(v tis. Kč)

	Poznámka	31.12.2018	31.12.2017
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		0	0
Úpravy o nepeněžní operace:			
Změny hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		115 425	116 750
Změna reálné hodnoty nemovitostí		-37 386	-9 564
Změna reálné hodnoty cenných papírů		-35 331	-80 390
Tvorba opravných položek		1 143	-
Úrokové náklady a poplatky		9 141	-
Daň z příjmu		-	-994
Provozní činnost		52 992	25 802
Změna stavu ostatních aktiv		369	-80
Změna stavu ostatní pasiv		90	-
Změna stavu závazků		18 057	-253
Daň z příjmů zaplacená		-1 223	-
Ostatní		-1 043	-
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti		69 242	25 469
Investiční činnost			
Pořízení investičního majetku		-18 123	-7 427
Pořízení podílů v dceřiné společnosti		-21 175	-
Peníze získané fúzí		363	-
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti		-38 935	-7 427
Finanční činnost			
Změna stavu dlouhodobých bankovních úvěrů		-21 139	-18 247
Zaplacené úroky		-9 141	
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti		-30 280	- 18 247
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů		27	-205
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.2017		313	518
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.2017		340	313

Patronus třetí SICAV a.s.

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

k 31. prosinci 2018

(v tis. Kč)

	Poznámka	2018	2017	2016
Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 1. lednu		315 160	204 536	135 098
Vliv fúze		-2 285		-
Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 1. lednu po fúzi		312 875	204 536	135 098
Příjem z vydaných investičních akcií			-	16 680
Splacení investičních akcií			-	-
Výplata podílu na zisku			-	-
Zvýšení čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi			0	16 680
Ostatní pohyby		45	-	-
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup po zdanění		110 446	110 624	52 758
Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 31. prosinci		423 366	315 160	204 536

*) Na základě požadavku ČNB došlo v účetní závěrce k 31. 12. 2018 k opravě vykázání investičních akcií.

Byl opraven výkaz změn vlastního kapitálu a byl doplněn samostatný výkaz „Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup“ shrnující přehled změn hodnoty investičních akcií v období.

Detailní přehled všech oprav je uveden v tabulce oprav na str. 2-4.

Patronus třetí SICAV a.s.
Výkaz změn vlastního kapitálu (neinvestičního) *)
k 31. prosinci 2018
(v tis. Kč)

	Upsaný základní kapitál	Nerozdělený zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1.1.2016	66 720	0	66 720
Snížení/zvýšení základního kapitálu	-	-	-
Zisk/ztráta za období	-	-	-
Zůstatek k 31. prosinci 2016	66 720	0	66 720

	Upsaný základní kapitál	Nerozdělený zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1.1.2017	66 720	0	66 720
Snížení/zvýšení základního kapitálu	-	-	-
Zisk/ztráta za období	-	-	-
Zůstatek k 31. prosinci 2017	66 720	0	66 720

	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	-	-	-
Zůstatek k 31. prosinci 2018	66 720	0	66 720

*) Na základě požadavku ČNB došlo v účetní závěrce k 31. 12. 2018 k opravě vykázání investičních akcií.

Výkaz změn vlastního kapitálu byl opraven o změnu hodnot investičních akcií a do účetní závěrky byl doplněn samostatný výkaz „Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup“ shrnující přehled změn hodnoty investičních akcií v období.

Detailní přehled všech oprav je uveden v tabulce oprav na str. 2-4.

Příloha účetní závěrky za rok končící 31. prosincem 2018 (neconsolidovaná)

1. Všeobecné informace

Charakteristika společnosti

Vznik a charakteristika fondu

Fond byl založen zakladatelskou listinou ze dne 8.7.2010. Společnosti Patronus třetí, uzavřený investiční fond, a. s., (dále také „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:	Patronus třetí SICAV a.s.
Sídlo společnosti:	Opletalova 958/27, Nové Město
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. – 31. 12.2018

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2018:

Předseda představenstva

Ing. Pavlína Filipi

Člen představenstva

Libor Topolčan

Člen dozorčí rady

Zuzana Vachlová

Změny v obchodním rejstříku

Dne 15. srpna 2018 došlo k těmto změnám v obchodním rejstříku:

Na společnost Patronus třetí SICAV a.s., jako na společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti SUNOTAP s.r.o., se sídlem Opletalova 958/27, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 293 89 747, a to podle Projektu fúze sloučením ze dne 04.07.2018. Rozhodný den: 01.01.2018.

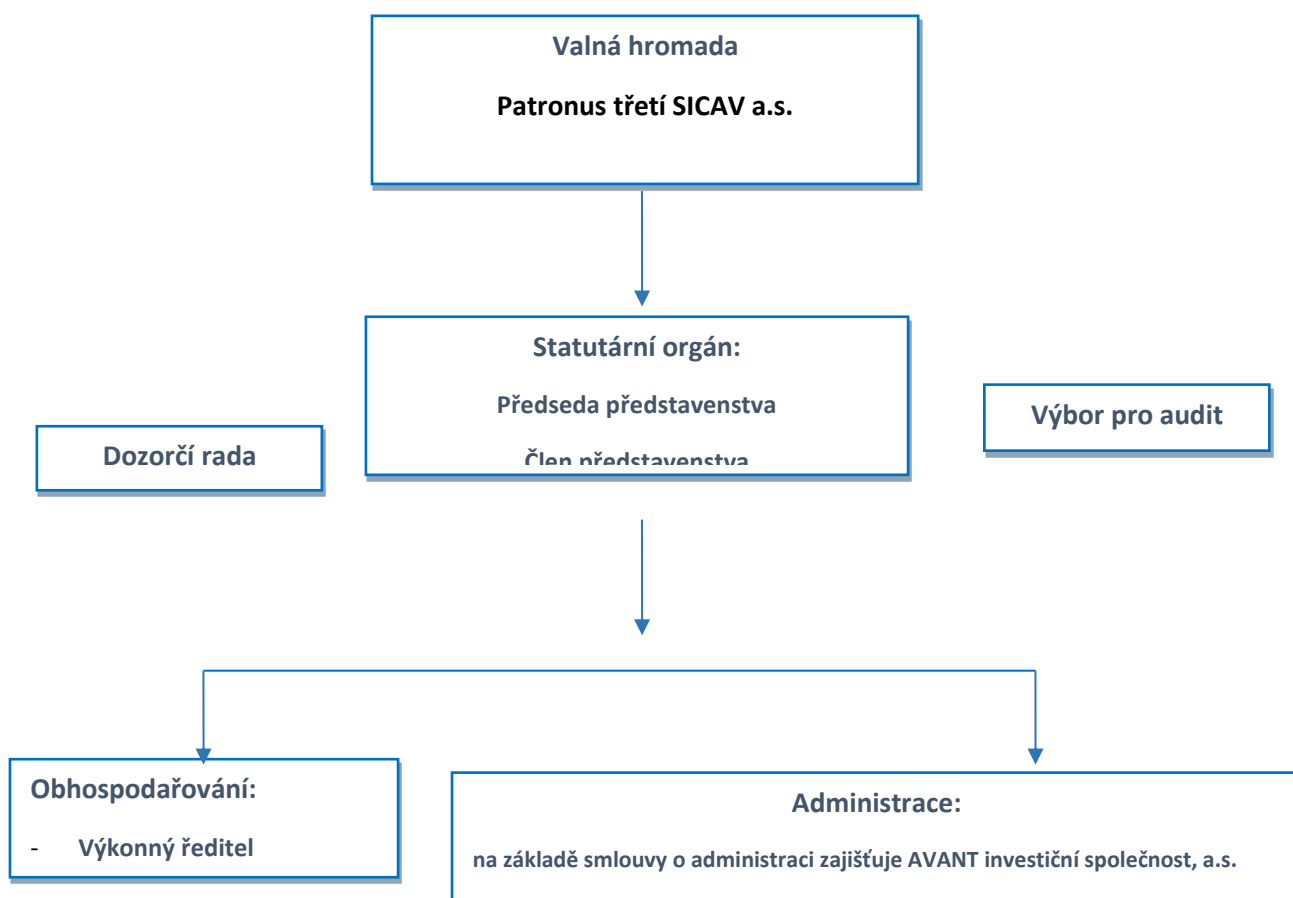
Ostatní změny zapsané v obchodním rejstříku

Dne 17. ledna 2019 došlo k těmto změnám s platností 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

Organizační struktura



Fond je samosprávným investičním fondem podle § 8 zákona 240/2013 Sb.

V rozhodném období byla administrátorem Fondu tato společnost:

AVANT investiční společnost, a.s.

IČ: 275 90 241

Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8 (dále jen „Investiční společnost“)

V rozhodném období byla deponitářem Fondu tato společnost:

Česká spořitelna, a.s.,

IČO: 452 44 782

Sídlo: Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00

Zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka: B 1171

Vlastník Fondu k 31. 12. 2018

Vlastníky Fondu jsou: WF Group, s.r.o. - 90% podíl na základním kapitálu, 6000 ks zakladatelských akcií

Ing. Pavlína Filipi - 10% podíl na základním kapitálu, 672 ks zakladatelských akcií
Společnost WF Group, s.r.o. dále vlastní 1 479 ks investičních akcií.

Ing. Pavlína Filipi dále vlastní 168 ks investičních akcií-

Končený vlastník společnosti prostřednictvím společnosti WF Group, s.r.o. je Ing. Pavlína Filipi.

Investiční akcie společnosti jsou veřejně obchodované na BCPP, a.s.

2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

Tato účetní závěrka je řádnou, nekonsolidovanou individuální účetní závěrkou za období začínající 1. ledna 2018 a končící 31. prosince 2018.

Účetní závěrka Fondu byla sestavena v souladu se standardem IAS 1 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.

Účetní závěrka byla sestavena dle zásady účtování v pořizovacích cenách. Nástroje, které nejsou kótovány na aktivním trhu a jejichž reálná hodnota nemůže být spolehlivě stanovena, se oceňují pořizovací cenou včetně transakčních nákladů po odečtení ztráty ze snížení hodnoty. Výjimku tvoří finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů, finanční nástroje realizovatelné a deriváty, které jsou oceněny reálnou hodnotou.

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.

Charakteristika fondu:

- fond je investičním fondem zapsaným v seznamu ČNB;
- předmětem podnikání fondu je shromažďování peněžních prostředků od investorů a společné investování těchto shromážděných prostředků na základě investiční strategie vymezené ve statutu;
- prostředky byly do fondu shromážděny od více kvalifikovaných investorů;
- fond investoval shromážděné prostředky do více majetkových hodnot, které drží s cílem inkasovat výnosy a dosáhnout v budoucnu kapitálového zhodnocení;
- oceňuje svůj majetek a dluhy reálnou hodnotou ve smyslu IFRS.

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, ale vyjadřovat jejich hodnotu v reálných hodnotách.

Účetní závěrka je v souladu se všemi požadavky IFRS schválenými EU a poskytuje věrný a poctivý obraz finanční pozice Fondu k 31. prosinci 2018, výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2018.

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

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

Účetní závěrka podléhá 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 reklasifikovány), jen některé z nich vyžadují použití prospektivní.

- IFRS 9 *Finanční nástroje* (vydaný v červenci 2014)

Tento standard nahrazuje IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování s tím, že nadále platí výjimka dle IAS 39 pro zajištění reálné hodnoty úrokové angažovanosti účetní jednotky v portfoliu finančních aktiv nebo finančních závazků a že si účetní jednotky mohou zvolit, zda budou o všech zajištěných účtovat podle požadavků IFRS 9, nebo nadále podle stávajících požadavků obsažených v IAS 39, dokud nenabyde účinnosti standard vyplývající z projektu IASB zaměřeného na makro zajišťovací účetnictví.

Model snížení hodnoty v IFRS 9 nahrazuje model „vzniklé ztráty“ v IAS 39 výhledovým modelem „očekávané úvěrové ztráty“, což znamená, že již nebude nutné, aby ztrátová událost nastala předtím, než se zaúčtuje opravná položka na snížení hodnoty.

Nový model snížení hodnoty se použije na finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou nebo reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného výsledku (kromě investic do kapitálových nástrojů) a na smluvní aktiva.

Dle IFRS 9 se opravné položky ocení na jednom z následujících dvou základů:

- 12měsíční očekávané úvěrové ztráty: Jedná se o očekávané úvěrové ztráty, jež vznikají v důsledku možných nedodržení závazků během 12 měsíců od data vykázaní.
- Očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání: Jedná se o očekávané úvěrové ztráty, jež vznikají v důsledku všech možných nedodržení závazků během očekávané doby trvání finančního nástroje.

IFRS 9 obsahuje nový obecný model zajišťovacího účetnictví, který zajišťuje větší provázanost zajišťovacího účetnictví s řízením rizik. Druhy zajišťovacích vztahů – reálná hodnota, peněžní tok a čistá investice do zahraniční jednotky – zůstávají nezměněny, avšak bude vyžadován dodatečný úsudek.

Standard obsahuje nové požadavky na dosažení, udržení a ukončení aplikace zajišťovacího účetnictví a umožňuje, aby jako zajištěné položky byly určeny i další rizikové pozice.

Je vyžadováno zveřejnění rozsáhlých dodatečných informací o činnostech účetní jednotky v oblasti řízení rizik a zajištění.

Dopad na účetní jednotku:

Fond zhodnotil použití tohoto standardu především u pohledávek, na které by se měl použít model snížení hodnoty. Fond dosahuje příjmu hlavně tržbami z nájmu. Případné pohledávky za nájmy jsou smluvně zajištěné dopředu zaplacenými kaucemi a v případě, že by předpokládal, že kauce nepokryjí budoucí ztrátu, ukončuje nájemní smlouvy. Fond vyhodnotil riziko budoucích ztrát jako minimální a aplikaci nepoužil.

- IFRS 15 *Výnosy ze smluv se zákazníky* (vydaný v květnu 2014)

Tento nový standard poskytuje rámec, který nahrazuje stávající úpravu vykazování výnosů v IFRS. Účetní jednotky zavedou pětikrokový model s cílem určit v jaký okamžik a v jaké výši výnosy vykázat. Nový model stanoví, že výnos by měl být vykázán, jakmile účetní jednotka převede (tak jak účetní jednotka převádí) kontrolu nad zbožím nebo službami na zákazníka, a to ve výši, na jakou bude mít účetní jednotka dle svého vlastního očekávání nárok. V závislosti na splnění určitých kritérií se výnos vykáže:

- průběžně, a to způsobem, který odráží plnění účetní jednotky, nebo
- jednorázově, jakmile kontrola nad zbožím nebo službami přejde na zákazníka.

IFRS 15 rovněž stanovuje zásady, které účetní jednotka uplatní s cílem poskytnout uživatelům účetní závěrky užitečné kvalitativní a kvantitativní informace o povaze, výši, načasování a nejistotě výnosů a peněžních toků plynoucích ze smlouvy se zákazníkem.

Dopad na účetní jednotku:

Výnosy z nájmu a ostatních služeb jsou vykázány v okamžiku, kdy Fond převede významná rizika a prospěch z vlastnictví na nájemce. Toto pravidlo fond používal pro uplatnění výnosů již v minulosti, a proto přijetí tohoto standardu, které vyžaduje uznat výnosy v okamžiku převzetí kontroly a prospěchu z prodávaných výrobků nebo služeb nemá na vykázané výsledky vliv.

- Úpravy standardu IFRS 4 *Uplatňování IFRS 9 Finanční nástroje spolu s IFRS 4 Pojistné smlouvy* (vydané v září 2016).

Novelizace zavádí dvě volitelná řešení. Jedním z řešení je dočasné osvobození od IFRS 9, tzn. v podstatě odložení aplikace IFRS 9 v případě některých pojistitelů. Druhým řešením je tzv. překlenovací přístup k prezentaci, jehož účelem je zmírnit volatilitu, ke které může dojít při aplikaci IFRS 9 před chystaným standardem upravujícím pojistné smlouvy.

Dopad na účetní jednotku:

Účetní jednotka není poskytovatelem pojištění. Vzhledem k této skutečnosti novelizace nemá dopad na účetní závěrku společnosti.

- Úpravy standardu IFRS 2 *Klasifikace a ocenění transakcí s úhradami vázanými na akcie* (vydané v červnu 2016),

Tato novelizace objasňuje účtování o transakcích s úhradou vázanou na akcie v následujících oblastech:

- dopady rozhodných podmínek a podmínek, které nejsou rozhodnými, na oceňování úhrad vázaných na akcie vypořádaných v hotovosti;
- transakce s úhradou vázanou na akcie spojené s čistým vypořádáním v případě závazků z titulu srážkové daně a úprava podmínek úhrady vázané na akcie, která mění klasifikaci transakce z transakce vypořádané v hotovosti na transakci vypořádanou kapitálovými nástroji.

Dopady na účetní jednotku:

Tato novelizace nemá dopad na prezentaci účetní závěrky.

- Roční zdokonalení IFRS – *cyklus 2014 – 2016* (vydáno v prosinci 2016)

obsahuje úpravy tří IFRS:

- IFRS 1 – *První přijetí Mezinárodních standardů účetního výkaznictví*
- IFRS 12 – *Zveřejnění účastí v jiných účetních jednotkách*
- IAS 28 – *Investice do přidružených a společných podniků*

Dopady na účetní jednotku:

Revize nebudou mít na účetní závěrku společnosti významný dopad.

- IFRIC 22 *Transakce v cizích měnách a předem hrazená protihodnota* (vydáno v prosinci 2016)

IFRIC 22 uvádí požadavky ohledně toho, jaký měnový kurz použít při vykazování transakcí v cizí měně (např. výnosových transakcí) v případech, kdy je platba poskytnuta či přijata předem, a objasňuje, že datem transakce je datum, kdy společnost prvotně zaúčtuje zálohovou platbu nebo výnos příštích období z titulu přijetí zálohy. U transakcí zahrnujících více poskytnutých či přijatých plateb vede každá poskytnutá či přijatá platba ke vzniku samostatného data transakce.

Dopady na účetní jednotku:

Aplikace nemá na účetní závěrku společnosti významný dopad.

- Úpravy standardu IAS 40 *Převody investic do nemovitostí* (vydané v prosinci 2016),

Tato novelizace poskytuje vysvětlení ohledně převodů do nebo z investic do nemovitostí.

Převod do nebo z investic do nemovitostí by měl být proveden pouze tehdy, pokud došlo ke změně užívání nemovitosti, a tato změna užívání by vyžadovala posouzení toho, zda nemovitost splňuje kritéria investice do nemovitosti.

Dopad na účetní jednotku:

Nedošlo ke změně užívání investic, proto aplikace nemá na účetní závěrku vliv.

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 2018, ale mohou být použity dříve

- IFRS 16 *Leasingy* (vydaný v lednu 2016)

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:

Fond nemá leasingové smlouvy, proto aplikace nemá na prezentaci účetní závěrky vliv.

- Úpravy standardu IAS 28 Dlouhodobé podíly v přidružených a společných podnicích (vydané v říjnu 2017)

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.

- *Roční zdokonalení IFRS – cyklus 2015 – 2017* (vydáno v prosinci 2017) – obsahuje úpravy tří IFRS:

Úpravy standardů IFRS 3 – Podnikové kombinace a IFRS 11 – Společná ujednání

Tato novelizace upravuje a doplňuje návod k uplatnění metody akvizice u zvláštních typů podnikových kombinací, a hlavně podmínky pro přecenění celého dosavadně drženého podílu. Pokud nabyvatel získá kontrolu nad podnikem, který je společnou činností a má práva k aktivům a povinnosti ze závazků týkajících se této společné činnosti bezprostředně před datem akvizice, je daná transakce postupnou podnikovou kombinací, včetně přecenění své dosavadně držené účasti.

Dopad na účetní jednotku:

Fond takovéto účasti nemá, proto na vykazování nemá novelizace vliv.

Úpravu standardu IAS 12 – Daně ze zisku

Tato úprava upravuje použití splatné a odložené daně ve smyslu IFRS 9, kdy toto opatření je potřeba 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 vykazovala tyto transakce.

Dopad na účetní jednotku:

Tato novelizace nemá vliv na vykazování účetní jednotky.

- *Úprava standardu IAS 3 – 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.

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

K 17. dubnu 2019 nebyly schváleny k používání v EU následujících standardy, úpravy stávajících standardů a nové interpretace a nemohou být tedy použity společnostmi sestavujícími svou účetní závěrku dle IFRS ve znění přijatém EU:

- IFRS 14 *Časové rozlišení při cenové regulaci* (vydaný v lednu 2014),
- IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (vydaný v květnu 2017),
- Úpravy standardu IFRS 3 *Podnikové kombinace* (vydané v říjnu 2018)
- Úpravy standardu IFRS 9 *Předčasné splacení s negativní kompenzací* (vydané v říjnu 2017),
- Úpravy standardů IFRS 10 a IAS 28 *Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a přidruženým nebo společným podnikem* (vydané v září 2014),
- IFRIC 22 *Transakce v cizích měnách a předem hrazená protihodnota* (vydáno v prosinci 2016),
- IFRIC 23 *Účtování o nejistotě u daní z příjmů* (vydané v červnu 2017),
- IAS 12 – *Daně z příjmů*.

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

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

Oprava významné chyby z předchozího období se provádí kapitálově. Při přípravě účetní závěrky se předpokládá, že chyby byly zachyceny v období, ve kterém vznikly.

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.

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze Fondu nebo očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty.

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.

Veškerý investiční majetek je oceněn na základě modelu reálné hodnoty stanovené jako jedna z možností podle IAS 40. Na základě tohoto modelu je investiční majetek oceněn v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni. Rozdíly vzniklé v porovnání s aktuální účetní hodnotou před přeceněním (reálná hodnota předchozího období plus následné/dodatečné pořízení nemovitosti) jsou uvedeny ve výkaze souhrnného výsledku hospodaření jako "Přecenění investičního majetku".

4.5. Určení reálné hodnoty

Příslušná reálná hodnota investičního majetku je stanovena, pokud není hodnota označena ve vazbě na dohodu o koupi dle závazných kupních smluv. Společnost využívá hodnotící metodu založenou na přístupu kapitalizovaného příjmu a využívá současných tržních příjmů z nájmu a výnosy získané přímou nebo nepřímou metodou srovnání s prodejem obdobných nemovitostí na trhu pro výpočet (úroveň 3 hierarchie reálné hodnoty). Ocenění je provedeno pomocí expertního odhadu, který je vyhotoven znalcem v oboru.

4.6. Ostatní finanční aktiva

Z rozsahu ostatních finančních aktiv, jak je upravují pravidla IFRS, Fond prezentuje kategorie poskytnuté úvěry a výpůjčky, pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky, peníze a peněžní ekvivalenty.

4.6.1. Investice do majetkových účastí

Jedním z investičních aktiv Fondu jsou majetkové účasti. Tyto majetkové účasti jsou pořizovány za účelem maximalizace dividendového výnosu pro Fond a maximalizace růstu hodnoty majetkových účastí pro Fond. Tyto majetkové účasti jsou oceňovány na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjistitelná. Změny reálné hodnoty jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

4.6.2. Pohledávky z obchodních vztahů, úvěry a jiné pohledávky

Pohledávky z obchodního styku, úvěry a jiné pohledávky s pevně stanovenými nebo určitelnými platbami, které nejsou kótované na aktivním trhu, se klasifikují jako úvěry a pohledávky. Úvěry a pohledávky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně se oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry po zohlednění jakékoli ztráty ze snížení hodnoty. Výnosové úroky se vykazují pomocí vypočtené efektivní úrokové míry ve výsledku hospodaření s výjimkou krátkodobých pohledávek, u nichž je případný úrokový výnos nevýznamný. Tyto pohledávky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

4.6.3. 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.

4.7. Finanční závazky a kapitálové nástroje vydané fondem

Dluhové a kapitálové nástroje vydané fondem se klasifikují jako finanční závazky nebo jako vlastní kapitál podle obsahu smluvní dohody a definic finančního závazku a kapitálového nástroje.

4.8. Vlastní kapitál

Finanční nástroje emitované Fondem jsou uváděny jako vlastní kapitál pouze v rozsahu, v němž nesplňují definici finančního závazku.

Fond vydává následující druhy kusových akcií vykazovaných jako kapitál - zakladatelské akcie.

Akcie Fondu mají podobu listinného cenného papíru a jsou vydány ve formě na jméno.

Hodnota akcií je vyjádřena v českých korunách (CZK).

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

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**

Fond vydává následující druhy kusových akcií klasifikovaných jako závazek a vykazovaných jako „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“.

Akcie Fondu mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydány ve formě na jméno.

- **Oceňovací rozdíly z přecenění aktiv** – vznikají z přecenění aktiv na reálnou hodnotu z investiční činnosti

- **Nerozdělené zisky a ztráty** – 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).

4.10. Finanční závazky

Finanční závazky se klasifikují jako finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty, nebo jako ostatní finanční závazky.

Z rozsahu finančních závazků, jak je upravují pravidla IFRS, Fond prezentuje kategorie obchodní závazky a jiné závazky, přijaté úvěry a půjčky.

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.

4.11. Daň z přidané hodnoty

Fond je registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“). Veškerá plnění na vstupu jsou tedy součástí nákladů ve výkazu zisku a ztráty.

4.12. Daně ze zisku

Daňový náklad představuje součet splatné daně a odložené daně, které jsou zachyceny ve výsledku hospodaření jako náklad a výnos s výjimkou daně, která se vztahuje k položkám zachyceným v ostatním úplném výsledku, u nichž je daňový dopad také součástí ostatního úplného výsledku a položkám zachyceným přímo jako snížení nebo zvýšení ČAI, kdy je daň také zachycena jako přímé zvýšení nebo snížení ČAI.

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.

Odložená daň se vypočte ze všech přechodných rozdílů mezi daňovým základem aktiv a pasiv a jejich účetní hodnotou k rozvahovému dni. Odložené daňové závazky se vykazují z titulu všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložená daňová aktiva se vykazují z titulu všech daňově odčitatelných přechodných rozdílů a nevyužitých daňových ztrát v případě, že je pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk k tomu, aby odčitatelné přechodné rozdíly a nevyužité daňové ztráty převedené z minulých let mohly být využity.

Výše odložené daňové pohledávky převáděné do dalších období se vždy znovu posoudí k rozvahovému dni a sníží, pokud již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk k realizaci dané odložené daňové pohledávky nebo její části. Nevykázaná odložená daňová pohledávka se přecení vždy k rozvahovému dni a zaúčtuje, pokud je pravděpodobné, že budoucí zdanitelný příjem umožní realizaci dané odložené daňové pohledávky.

Odložené daňové pohledávky a závazky se vypočtou na základě daňové sazby, která bude platná v období realizace daňové pohledávky nebo vyrovnání daňového závazku, s použitím daňových sazeb (a daňových zákonů) uzákoněných nebo vyhlášených k rozvahovému dni.

Odložená daň z titulu položek vykázaných do ostatního úplného výsledku se vykazuje v ostatním úplném výsledku, nikoli ve výkazu zisku a ztráty.

Odložené daňové pohledávky a závazky se vzájemně započtou, pokud existuje zákonné právo na jejich zápočet a vztahují se ke stejnému správci daně.

4.13. Výnosy

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

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

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

4.14. Výnosy z dividend

Výnos z dividend se zaúčtuje, jakmile vznikne nárok na příjem dividend. Součástí této položky jsou dividendy z akcií a dalších majetkových cenných papírů ze všech portfolií, které jsou zařazeny jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty.

4.15. Výpůjční náklady

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

V rozhodném, ani předchozím období nebyly aktivovány žádné výpůjční náklady.

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

5. Důležité účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Některé částky v této účetní závěrce byly stanoveny na základě účetních úsudků a s použitím odhadů a předpokladů. Tyto odhady a předpoklady vycházejí z předchozích zkušeností a dalších podkladů, například z plánů a prognóz budoucího vývoje, které jsou v současnosti považovány za realistické. Vzhledem k tomu, že s těmito předpoklady a odhady je spojena určitá míra nejistoty, může dojít v budoucnu na základě skutečných výsledků k úpravě účetní hodnoty souvisejících aktiv a závazků.

Účetní úsudky, odhady a předpoklady jsou pravidelně přehodnocovány a jejich změny jsou promítány do hodnot zobrazených v účetnictví.

Při sestavení účetní závěrky byly použity následující nejvýznamnější účetní úsudky, odhady a předpoklady:

(a) Významné úsudky

Zahrnutí investičního majetku určeného k obchodování

Úsudky a odhady reálné hodnoty investičního majetku určených k obchodování s sebou nesou riziko, že mohou vést k významným úpravám v jeho hodnotě. Reálná hodnota investičního majetku je stanovena na základě kvalifikovaného odhadu určeného nezávislým znalcem. Kvalifikované odhady jsou stanoveny na základě modelu diskontovaných peněžních toků. Příprava tohoto odhadu zahrnuje využití předpokladů, jako jsou výnosy a očekávané peněžní toky z pronájmu. Změna v těchto předpokladech může vést ke zvýšení nebo snížení hodnoty investičního majetku.

(b) Významné předpoklady a odhady

Reálná hodnota finančních nástrojů

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na vykazovanou reálnou hodnotu finančních nástrojů a investičního majetku, jsou popsány v bodu 25.

Vzhledem k zaměření investiční politiky, kdy Fond investuje zejména do nemovitostního portfolia na území České republiky, Fond nerozlišuje provozní segmenty nad rámec prezentace ve výkazu o úplném výsledku hospodaření.

6. Vykazování podle segmentů

Vzhledem k zaměření investiční politiky, kdy Fond investuje zejména do nemovitostního portfolia na území České republiky, Fond nerozlišuje provozní segmenty nad rámec prezentace ve výkazu o úplném výsledku hospodaření.

Komentáře k účetním výkazům

7. Komentáře k výkazu o finanční pozici

7.1. Investiční majetek

v tis. Kč	31. 12. 2018	1.1.2018	31. 12. 2017	1. 1. 2017
Stav k 1 lednu	444 906	319 518	302 527	292 407
Přírůstky	18 561		7 427	3 428
Fúze		125 388	-	-
Úbytky	-438		-	-
Dopad změn reálné hodnoty			9 564	6 256
Stav k 31. prosinci	500 415	444 906	319 518	302 527

Tržní hodnota nemovitostí, které jsou zastaveny ve prospěch věřitelů, činí k 31.12.2018 celkově 500 415 tis. Kč (1.1.2018: 444 906;2017: 319 518 tis. Kč)

Tyto nemovitosti jsou Fondem vlastněny za účelem generování výnosů z pronájmu nebo zvýšení hodnoty majetku.

7.2. Podíly na ovládaných osobách

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

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Podíl		Investice	
			2017	2017	Poř. Honot.	Přecenění
Lázně Darkov a.s.	Lázeňská a rehabilitační péče	Česká republika	71 %	208 036	150 553	57 483
SUNOTAP s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	100 %	91 378	31 400	59 978

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Podíl		Investice	
			2018	2018	Poř. Honot.	Přeceněn
Lázně Darkov a.s.	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. 2018 činila 320 214 tis. Kč (1.1.2018: 284 883 tis. Kč; 2017: 208 036 tis. Kč).

Fond byl vlastníkem 100% podílu ve společnosti SUNOTAP s.r.o., jejíž činností byl pronájem nemovitostí. Hodnota této společnosti k 31. 12. 2017 činila 91 378 tis. Kč. Podle Projektu fúze sloučením za dne 4.7.2018 s rozhodným dnem 1.1.2018 přešlo na Fond jako nástupnickou společnost jmění zanikající společnosti SUNOTAP s.r.o. se sídlem Opletalova 958/27.

Výše uvedené podíly ve společnostech jsou/byly vykázány ve výkazu o finanční pozici v položce cenné papíry a půjčky. Investice do dceřiných společností byly prvotně oceněny v pořizovací ceně a pro účely sestavení účetní závěrky jsou přeceňovány na reálnou hodnotu.

7.3. Daňové pohledávky

Daňové pohledávky zahrnují zálohy na daň z příjmu ponížené o vytvořenou rezervu. Tato se pak nevykazuje v případě, že částka záloh převyšuje tuto rezervu. Daňová pohledávka byla v roce 2018 započítána s rezervou a vykázána v závazcích (1.1.2018: 134 tis. Kč; 2017: 2 tis. Kč).

7.4. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva

v tis. Kč	31. 12. 2018	1.1.2018	31. 12. 2017	1. 1. 2017
Pohledávky z obchodních vztahů	870	1 640	704	419
Jiné pohledávky	-	296	296	296
Jiné IC pohledávky	66 720	66 720	66 720	66 720
Dohadné účty aktivní	-	-	-	19
Náklady příštích období	974	950	326	356
Celkem	68 564	69 606	68 046	67 810
Krátkodobé	1 844	2886	1 326	1 090
Dlouhodobé	66 720	66 720	66 720	66 720
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	68 564	69 606	68 046	67 810

Pohledávky jsou účtovány v pořizovacích cenách snížených o ztráty ze znehodnocení. 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. Fond ale neeviduje v tomto směru pohledávky po splatnosti.

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.

7.5. Peníze a peněžní ekvivalenty

v tis. Kč	31. 12. 2018	1.1.2018	31. 12. 2017	1. 1. 2017
Běžné účty u bank	340	676	313	518
Pokladní hotovost	-	-	-	-
Ceniny	-	-	-	-
Celkem	340	676	313	518

Finanční prostředky na účtech u bank jsou plně disponibilní.

7.6. Základní kapitál, nerozdělené výsledky a změna čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup

7.6.1. Základní kapitál

K 31.12.2018 tvoří upsaný základní kapitál 6 672 ks zakladatelských akcií s hlasovacím právem (1.1.2018:6 672; 2017: 6 672 ks).

v Kč	ks	Jmenovitá hodnota	Emisní ážio
Zakladatelské akcie	6 672	66 720 000	0
Splacené	6 672	66 720 000	0
Celkem k 31.12.2018	6 672	66 720 000	0

Hodnoty akcií k 31. 12. 2018:

	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Zakladatelské		
Počet kusů	6 672	6 672
Hodnota v Kč	10 000,0000	10 000,0000

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

7.6.2. Změna čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup

Fond vydává také 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.

Investiční akcie Fondu jsou přijaty na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a. s.

Fond k 31.12.2018 eviduje tyto investiční akcie - ISIN CZ0008042355:

Počet investičních akcií na začátku období:	1 668 ks
Počet emitovaných akcií v období:	0 ks
Počet odkoupených akcií v období:	0 ks
Počet investičních akcií na konci období:	1 688 ks

Fond k 31.12.2017 eviduje tyto investiční akcie - ISIN CZ0008042355:

Počet investičních akcií na začátku období:	1 668 ks
Počet emitovaných akcií v období:	0 ks
Počet odkoupených akcií v období:	0 ks
Počet investičních akcií na konci období:	1 688 ks

Hodnota těchto akcií je vyjádřena v českých korunách.

Investičními akcie 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.

S investičními akciemi je spojeno právo na dividendu, právo na podíl na likvidačním zůstatku a právo na odkup na náklady společnosti, investiční akcie odkupem zanikají.

Pro odkup akcií jsou stanoveny lhůty:

- do 4 měsíců ode dne, kdy akcionář vlastní investiční akcie Fondu předložil Fondu žádost o odkoupení investičních akcií, pokud žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě maximálně 10.000.000,- Kč (slovy: deset milionů korun českých);
- do 6 měsíců od dne, kdy akcionář vlastní investiční akcie Fondu předložil Fondu žádost o odkoupení investičních akcií, pokud žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě vyšší než 10.000.000,- Kč (slovy: deset milionů korun českých), maximálně však 30.000.000,- Kč (slovy: třicet milionů korun českých);
- do 12 měsíců ode dne, kdy akcionář vlastní investiční akcie Fondu předložil Fondu žádost o odkoupení investičních akcií, pokud žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě vyšší než 30.000.000,- Kč (slovy: třicet milionů korun českých);

Aktuální hodnota investiční akcie Fondu je stanovována z ČAI Fondu zjištěného pro příslušné období, a to nejméně 4 krát 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.

Hodnoty akcií k 31. 12. 2018:

	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Investiční		
Počet kusů	1 668	1 668
Hodnota v Kč	253 816,6699	188 945,1547

7.7. Úvěry

v tis. Kč	31. 12. 2018	1.1.2018	31. 12. 2017	1. 1. 2017
Zajištěné bankovní úvěry	250 542	261 364	213 952	232 199
Celkem	250 542	261 364	213 952	232 199
Dlouhodobé	228 210	239032	195 700	213 947
Krátkodobé	22 332	22 332	18 252	18 252
Celkem	250 542	261 364	213 952	232 199

K 31. 12.2017 byly podmínky pro úročené závazky následující:

Banka	Jistina	Již splaceno	Splatnost	Úroková míra
FIO banka, I	160 000	31 095	15 let	1Y PRIBOR + 2,54% p.a.
FIO banka, II	98 000	12 953	12 let	1Y PRIBOR + 2,54% p.a.

K 31. 12.2018 byly podmínky pro úročené závazky následující:

Banka	Jistina	Již splaceno	Splatnost	Úroková míra
FIO banka, I	160 000	31 095	15 let	1Y PRIBOR + 2,54% p.a.
FIO banka, II	98 000	12 953	12 let	1Y PRIBOR + 2,55% p.a.
FIO banka, S	60 000	26 729	12 let	1Y PRIBOR + 2,04% p.a.

Jako zajištění půjček Společnost poskytuje zástavy vlastním majetkem.

7.8. Daňové závazky, splatné a odložené

v tis. Kč	31. 12. 2018	1.1.2018	31. 12. 2017	1. 1. 2017
Daň z příjmů právnických osob	362	272	-	3 680
Odložený daňový závazek	19 596	16 682	14 397	9 266
Celkem	19958	16 954	14 397	12 946

7.9. Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

v tis. Kč	31. 12. 2018	1.1.2018	31. 12. 2017	1. 1. 2017
Závazky z obchodních vztahů	27 347	14 882	6 145	2 962
Závazky vůči spřízněným osobám	29 187	-	-	-
Závazky z rozdělení majetku	66 720	66 720	66 720	66 720
Závazky vůči zaměstnancům	50	-	3	4
Daňové závazky	19 958	16 954	252	-
Ostatní závazky	5 553	-	12	18
Závazky SUNOTAP	-	-	3 932	3 932
Dohadné účty pasivní	-	-	-	-
Výnosy příštích období	90	-	-	-
Celkem	148 905	98 556	77 064	73 636
Dlouhodobé	115 514	83 674	66 720	66 720
Krátkodobé	33 391	14 882	10 344	6 916

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

Pohledávka ve výši 66 720 tis. Kč vznikla z titulu rozdělení investičního a neinvestičního majetku.

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

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

8. Komentáře k výkazu úplného výsledku hospodaření

8.1. Výnosy z investičního majetku

v tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Nájemné	88 275	52 583
Přecenění investičního majetku	37 396	9 564
Celkem	125 661	62 147

Výnosy z investičního majetku Fondu jsou tvořeny zejména výnosy z nájmu. Dále pak změnami v ocenění tohoto majetku na reálnou hodnotu v případě jeho zhodnocení

8.2. Výnosy z podílů

v tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Přecenění majetkových účastí	35 331	76 736
Ostatní výnosy z podílů	-2 539	-84
Celkem	32 793	76 652

8.3. Správní náklady

v tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Audit	140	60
Správa nemovitostí	350	547
Opravy dlouhodobého majetku	30 267	11 671
Náklady na správu depozitář	454	360
Náklady na administrátora	684	684
Ostatní správní náklady	2 227	641
Celkem	34 122	13 963

Náklady na poradenské služby

v tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Náklady na znalecké posudky	108	164
Právní a notářské služby	480	480
Celkem	588	744

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

8.4. Osobní náklady

v tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Mzdové náklady	776	36
Zákonné sociální a zdravotní pojištění	256	3
Celkem	1 032	39

K 31. prosinci 2018 neměl Fond žádné zaměstnance (2017: 0 zaměstnanců). Fond ve mzdových nákladech eviduje pouze smlouvy o výkonu funkce pro členy představenstva a dozorčí radu 33 tis. Kč. Nárůst mzdových nákladů v roce 2018 způsobila fúze se společností SUNOTAP, s.r.o., kde byla účtována odměna za výkon funkce jednatele ve výši 743 tis. Kč.

8.5. Ostatní provozní výnosy

v tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Odpis pohledávek	1 179	
Ostatní provozní výnosy	2 020	-
Celkem	3 199	-

V roce 2018 se jednalo o výnosy z prodeje dlouhodobého majetku, pojistné události a výnosy z přefakturace nákladů. V roce 2017 Fond žádné ostatní provozní výnosy nerealizoval.

8.6. Ostatní provozní náklady

v tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Pojištění	256	157
Ostatní náklady	753	343
Odpis pohledávek	- 179	
Tvorba a zúčtování opravných položek	1 143	-
Celkem	3 331	500

Ostatní náklady sledovaného období se týkají zejména vypořádání koeficientu DPH a nákladů na pojištění majetku.

8.7. Finanční výnosy

v tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Výnosové úroky	-	-
Oceňovací rozdíl – přecenění derivátů	-	3 654
Ostatní finanční výnosy	218	-
Celkem	218	3 654

Finanční výnosy zahrnují zisk z finančních nástrojů. Fondem sjednaný derivátový obchod ze dne 27. 1. 2012 jakožto úrokový swap byl na základě dohody o předčasném ukončení k datu 14. 6. 2017 vypořádán. V roce 2018 byly finanční výnosy tvořeny výnosem z diskontovaných úroků při nákupu nemovitosti na splátky.

8.8. Finanční náklady

v tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Nákladové úroky	8 733	6 762
Ostatní finanční náklady	587	3 695
Celkem	9 320	10 457

Finanční náklady zahrnují nákladové úroky a ostatní finanční náklady jsou tvořeny bankovními poplatky, poplatky z úvěrů a diskontovanými úroky z nákupu nemovitosti na splátky

8.9. Daň z příjmů

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“).

Ve Výkazu zisku a ztrát uplatněna část nákladu odložené daně ve výši 2 539 tis. jako částka ponižující výnosy z investičního majetku, ty jsou tedy vykázány jako čisté výnosy z investičního majetku. Zbylá část odložené daně ve výši 813 tis. Kč je uvedena v části Daň z příjmu za běžnou činnosti – odložená. Celkový náklad odložené daně tedy činí 3 352 tis. Kč.

Následující tabulka zobrazuje přehled přímých daní:

v tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Daň z příjmu z běžné činnosti – splatná	-1 608	-994
Daň z příjmu z běžné činnosti – odložená	-3 352	-5 131
Celkem	-4 960	-6 125

Následující tabulka zobrazuje detaily pohybů odložené daně:

Pohyby vedoucí k odložené dani	Stav k 1.1.2017	Zúčtování do zisku/ztráty	Stav k 31.12.2017
Investiční majetek - přecenění	-7 412	-1 112	-8 524
Cenné papíry - přecenění	-1 854	-4 019	-5 873
Čisté daňové pohledávky (závazky)	-9 266	-5 131	-14 397

Pohyby vedoucí k odložené dani	Stav k 1.1.2018	Zúčtování do zisku/ztráty	Stav k 31.12.2018
Investiční majetek - přecenění	-8 524	-5 660	-14 184
Cenné papíry - přecenění	-5 873	-2 538	-8 411
Prodej majetku		438	438
Vliv fúze		4 846	2 561
Čisté daňové pohledávky (závazky)	-14 397	-2 914	-19 596

Splatná daň z příjmů:

v tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Zisk před zdanění dle IFRS	115 424	110 625
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	-69 366	-84 823
Zisk před zdaněním dle CAS	42 668	26 796
Úprava o daňový základ – nedaňové náklady	3 898	2 794
Daňové odpisy	-14 828	-8 662
Úprava o daňový základ – osvobozené příjmy	-	-
Daňový základ	31 738	20 928
Uplatněná daňová ztráta	24	
Daňový základ po odečtu ztráty	31 714	20 928
Splatná daň z příjmů ve výši 5%	1 586	1 046
Daň z příjmů	-1 586	-1 046
Odložená daň	- 3 352	-5 131
Efektivní sazba daně	5,7%	5,5%

9. 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.

v tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Aktiva		
Pohledávky z obchodní vztahů a ostatní aktiva	29	-
Pasiva		
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	54 606	6 439

v tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Výnosy		
Výnosy z investičního majetku	71 063	51 250
Náklady		
Náklady	-	-

Pohledávky za firmou Lázně Darkov, a.s. plynou z nájemních vztahů, závazky pocházejí především z postoupení pohledávek a závazků za ručení úvěrů. Výnosy jsou tržby z nájmu nebytových prostor a souvisejících služeb.

WF Group s.r.o.

v tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Aktiva		
Pohledávky z obchodní vztahů a ostatní aktiva	49	-

Pohledávky za firmou WF Group s.r.o. pocházejí z přefakturace služeb.

Ing. Pavlína Filipi

v tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Pasiva		
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	1 024	-

Závazek k Ing. Pavlíně Filipi tvoří závazky z postoupení pohledávek.

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.

10. 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: 26 tis. Kč

Počet příjemců: 3

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

Odměny vedoucích osob: 14 tis. Kč

Počet příjemců: 2

Odměny ostatních osob: 12 tis. Kč

Počet příjemců: 1

11. Řízení rizik

11.1. 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.

Rizika, jimž je Fond vystaven z důvodu svých aktivit a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve Statutu Fondu.

Nejvýznamnější podstupovaná tržní rizika jsou riziko ceny nemovitostí a hodnoty obchodních účastí. Obě rizika považujeme za mírná.

Úvěrové riziko

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

Úvěrové riziko je vzhledem k objemu pohledávek a poskytnutých úvěrů v aktivech fondu mírné.

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, pomoci kterých, fond získá likvidní prostředky. Fond řídí likviditu také na základě limitu minimálního zůstatku na běžném účtu ve výši 500 tis.Kč.

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, kterým je Česká spořitelna a.s., na základě smlouvy o výkonu činnosti depozitáře.

11.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

typ expozice	typ rizika	protistrana	hodnota	koncentrace
běžné účty	úvěrové, úrokové	ČS	340	0,04%
běžné účty	úvěrové, úrokové	celkem	340	0,04%
nemovitosti	tržní riziko		500 415	60,82%
obchodní podíly	tržní riziko		320 214	38,92%
pohledávky	úvěrové, úrokové		870	0,11%
pohledávky	úvěrové, úrokové	celkem	870	0,11%
ostatní			974	0,12%
Celkový součet			822 813	100,00%

11.3. Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Celkem
Standartní	0	870	340	1 210
Po splatnosti				
Přesmlouvané				
Ztrátové				
Celkem	0	870	340	1 210

11.4. Likviditní riziko – splatnost pasiv

Bez finančních derivátů v tis. Kč

	<1 Y	1 – 5 Y	>5 Y	Celkem
Pevný kupon	22 332	228 210	0	250 542
Plovoucí kupon	0	0	0	0

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

11.5. Tržní riziko – analýza citlivosti v tis. Kč

	Hodnota*parametr	Zisk a ztráta	Vlastní kapitál
riziko ceny nemovitostí	500 415*15%	75 062	-
Riziko ceny obchodního podílu	320 214*15%	48 032	-

12. Klasifikace finančních nástrojů

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 v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
K 31.12.2018				
Investiční majetek	-	500 415	-	500 415
Investice do majetkových účastí	-	320 214	-	320 214
Zásoby určené k obchodování	-	-	-	-
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
Ostatní finanční instrumenty	-	-	-	-
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	-	-	148 905	148 905

tis. Kč	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční aktiva v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
K 31.12.2017				
Investiční majetek	-	319 518	-	319 518
Investice do majetkových účastí	-	299 414	-	299 414
Zásoby určené k obchodování	-	-	-	-
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	1 002	-	-	1 002
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	313	-	-	313
Přijaté půjčky a úvěry	213 952	-	-	213 952
Ostatní finanční instrumenty	-	-	-	-
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	-	-	10 344	10 344

Vzhledem ke krátkodobé splatnosti úvěrů, pohledávek, ostatních aktiv a ostatních závazků lze vykázanou účetní hodnotu považovat za reálnou hodnotu.

13. Reálná hodnota aktiv a závazků

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 nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci **úrovně 3** hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na **úrovni 3** se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu, apod.) a posouzení Administrátora dle bodu 27 (c).

(a) Deriváty

Měnové forwardy jsou oceňovány pomocí standardních modelů ocenění. Mezi tyto modely patří např. modely diskontovaných peněžních toků.

Úrokové swapy jsou oceňovány reálnou hodnotou prostřednictvím oceňovacích nástrojů přístupných prostřednictvím informační služby poskytující banky.

(b) Ostatní 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 zjištělné. 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 (investiční majetek, zásoby určené k obchodování), pohledávky a pasiva oceňované reálnou hodnotou proti ziskům nebo ztrátám jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjištělná. 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.

Kvalifikované odhady jsou stanoveny na základě modelů diskontovaných peněžních toků, tržní a srovnávací hodnoty, přičemž jako nevhodnější model byla následně vybrána metoda diskontovaných peněžních toků. Příprava tohoto odhadu zahrnuje využití předpokladů, jako jsou výnosy a očekávané peněžní toky z pronájmu. Změna v těchto předpokladech může vést ke zvýšení nebo snížení hodnoty investičního majetku.

Hierarchie reálné hodnoty

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31.12.2018				
Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Investiční majetek	-	-	500 415	500 415
Investice do majetkových účastí	-	-	320 214	320 214
Dlouhodobé přijaté půjčky a úvěry	-	-	-	-
Ostatní finanční instrumenty	-	-	-	-
Celkem	-	-	820 629	820 629

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31.12.2017				
Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Investiční majetek	-	-	319 518	319 518
Investice do majetkových účastí	-	-	299 414	299 414
Dlouhodobé přijaté půjčky a úvěry	-	-	-	-
Ostatní finanční instrumenty	-	-	-	-
Celkem	-	-	618 932	618 932

Finanční nástroje, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu

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

(a) Krátkodobé pohledávky a závazky

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

(b) Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank

Vykázané hodnoty krátkodobých instrumentů v zásadě odpovídají jejich reálné hodnotě.

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

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Celkem
K 31.12.2017			
Aktiva			
Obchodní a ostatní pohledávky	1 002	1 002	1 002
Peníze a peněžní ekvivalenty	313	313	313
Závazky			
Dlouhodobé přijaté půjčky a úvěry	213 952	213 952	213 952
Krátkodobé přijaté půjčky a úvěry	-	-	-
Ostatní finanční instrumenty	-	-	-
Obchodní a ostatní závazky	10 344	10 344	10 344

14. Změny účetních metod a opravy chyb minulých let

V souvislosti se změnou posuzování podstaty investičních akcií, u nichž existuje nárok na zpětný odkup, bylo stanoveno, že podle IAS 32 je investiční akcie považována za finanční závazek. Z tohoto důvodu došlo k re-klasifikaci některých položek vlastního kapitálu do položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“. Re-klasifikovanými položkami jsou:

- *Fondový kapitál*
- *Nerozdělené výsledky*

Touto re-klasifikací nedošlo ke změně způsobu výpočtu hodnoty investičních akcií.

Výše zmíněná úprava je považována za opravu chyby a je proto v souladu s IFRS provedena ve výkazech k 1.1.2017, 31.12.2017, 1.1.2018 a 31.12.2018.

15. Následné události

V období po rozvahovém dni 31. 12. 2018 nedošlo k žádné významné události či transakci, která by nebyla zohledněna v této řádné účetní závěrce.

Mezi vydáním původní výroční zprávy a této opravné výroční zprávy nedošlo k žádným významným událostem, které by mohly mít vliv na účetní závěrku.

16. Schválení účetní závěrky

Původní řádná účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 30. 4. 2019.

Představenstvo společnosti Patronus třetí SICAV a.s. informuje, že k dnešnímu dni došlo na základě výzvy České národní banky k doplnění a opravě Výroční zprávy fondu Patronus třetí SICAV a.s. za účetní období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018.

Fond opravil vykazování investičních akcií s právem na odkup. Akcie původně byly vykázány jako součást vlastního kapitálu společnosti, do kapitálových fondů byl účtován příděl ze zisku společnosti a související podmínky práva na odkup byly popsány v příloze účetní závěrky.

Fond posuzoval investiční a zakladatelské akcie jako samostatnou třídu finančních nástrojů a vyhodnotil, že společnost splňuje kritéria finančního nástroje s prodejní opcí, které mají být v účetní závěrce sestavené v souladu s IFRS vykázány jako kapitál.

Na základě nového posouzení ve spolupráci s ČNB, Komorou auditorů ČR, Asociací pro kapitálový trh a zástupci významných auditorských společností bylo vyhodnoceno, že zakladatelské a investiční akcie by měly být posuzovány společně jako jedna třída finančních nástrojů a jelikož tyto dvě skupiny nemají stejné znaky, bylo rozhodnuto překlasifikovat investiční akcie jako závazek ve výkazu o finanční pozici.

Fond proto opravil klasifikaci investičních akcií jako závazek Fondu a změna jejich hodnoty je vykazována v rámci Výkazu o úplném výsledku ve zvláštním řádku „Zvýšení čistých aktiv případajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění“. Opravy byly návazně promítnuty i do výkazu vlastního kapitálu, výkazu peněžních toků a přílohy k účetní závěrce.

Změna vykázání investičních akcií neměla vliv na výpočet jejich hodnoty.

Fond doplnil nebo upřesnil některé prezentované informace ve výroční zprávě a v účetní závěrce.

Tato opravená účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 16. 12. 2019.

V Praze dne 16. 12. 2019

Podpis:

Jméno a Příjmení: **ing. Pavlína Filipi**

Zpráva o vztazích za účetní období od 1.1.2018 do 31.12.2018

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

Osoba ovládaná

Ovládaná osoba: **Patronus třetí SICAV a.s.**

IČ: 247 62 717

Sídlo: Opletalova 958/27, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika

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

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

Osoby ovládající

- WF Group s.r.o., se sídlem Mezitraťová 233/1, Hrdlořezy, 190 00 Praha 9, IČ: 242 97 283, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 194160 s podílem 89,928 % na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby
- Ing. Pavlína Filipi, nar. 13. května 1983, bytem Mezilesí 2602/11, Horní Počernice, 193 00 Praha 9, s podílem 10,072 % na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

- a) S podílem 100,00 % Ing. Pavlína Filipi na základním kapitálu společnosti APRILSI 1, s.r.o., se sídlem Mezilesí 2602/11, Horní Počernice, 193 00 Praha 9, IČ: 243 02 155, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 194581
- b) S podílem 100,00 % Ing. Pavlína Filipi na základním kapitálu společnosti Royal Beauty & Spa s.r.o., se sídlem Opletalova 958/27, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 029 76 871, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 225860
- c) S podílem 100,00 % Ing. Pavlína Filipi na základním kapitálu společnosti WF Group s.r.o., se sídlem Mezitraťová 233/1, Hrdlořezy, 190 00 Praha 9, IČ: 242 97 283, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 194160
- d) S podílem 100,00 % WF Group s.r.o. na základním kapitálu společnosti WORLD FINANCE d.o.o., se sídlem BOK 20A, SEVID, 21220 Marina, Chorvatská republika, ID Nr. 04586310, Reg. Nr. 060350042.

Ovládané osoby

Společnost Patronus třetí SICAV a.s. ovládá tyto osoby:

- Lázně Darkov, a.s., se sídlem Čsl. armády 2954/2, Hranice, 733 01 Karviná, IČ: 619 74 935, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 1180

Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů:

- 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)

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

V roce 2018 nebyla učiněna žádná výše uvedená jednání.

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

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření
Lázně Darkov, a.s.	Dodatek č.4	1.1.2017
Lázně Darkov, a.s.	Dohoda o zápočtu pohledávek	31.12.2017
Lázně Darkov, a.s.	Dodatek č.5	29.1.2018
Lázně Darkov, a.s.	Smlouva o nájmu prostor „Parkoviště“	31.08.2018
Lázně Darkov, a.s.	Smlouva o postoupení pohledávek	27.09.2018

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

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

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

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

Prohlášení statutárního orgánu

Statutární orgán společnosti tímto prohlašuje, že:

- informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pocházejí z vlastní činnosti představenstva ovládané osoby anebo které si představenstvo ovládané osoby pro tento účel opatřilo z veřejných zdrojů anebo od jiných osob; a
- představenstvu 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
Dne: 30. 3. 2019

Podpis: 

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

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (tis. CZK)	Reálná hodnota k rozvahovému dni (tis. CZK)
Budova Sanatoria, zapsaná na LV č. 1750 pro k.ú. Karviná-město, (Budova bez č.p. na parc. č. 1)	28 418	28 418
Budova společenský dům, zapsaná na LV č. 1750 pro k.ú. Karviná-město, (Budova bez č.p. na parc. č. 10)	12 999	12 999
Budova AVION, 254/1 č.p. 73, Zlín, zapsaná na LV č. 29103 pro katastrální území Zlín	13 217	38 599
100% podíl na společnosti Lázně Darkov, a.s.	211 961	320 214

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

Jméno a příjmení	Společnost	Funkce	Společník
Ing Pavlína Filipi nar. 13. května 1983, Česká 49/69, Zlín ,760 05	Patronus třetí SICAV a.s. IČ 24762717	Předseda představenstva	
	SUNOTAP s.r.o. IČ 29389747	Jednatel	
	Lázně Darkov, a.s. IČ 61974935	člen představenstva	
	APRILSI 1, s.r.o. IČ 24302155	Jednatel	Společník
	Darkov SPA Travel Agency s.r.o. IČ 28659287	Jednatel	
	WF Group s.r.o. IČ 24297283	Jednatel	Společník
	Royal Beauty & Spa s.r.o. IČ 02976871	Jednatel	Společník

Jméno a příjmení	Společnost	Funkce	Společník
Ing.Milan Stöhr nar. 25. září 1959 Holšická 2233, Újezd nad Lesy, 190 16, Praha 9	Patronus třetí SICAV a.s. IČ 24762717	člen představenstva	
	100HR CONTROL s.r.o., IČ: 276 69 912	Jednatel	Společník

Jméno a příjmení	Společnost	Funkce	Společník
Ing.Libor Topolčan nar. 25. září 1968 Olbrachtova 698/21, Ráj, 734 01 Karviná	Patronus třetí SICAV a.s. IČ 24762717	člen představenstva	
	Bytové družstvo Březová 528/16, Karviná	místopředseda družstva	
	Lázně Darkov, a.s.	člen dozorčí rady	

Jméno a příjmení	Společnost	Funkce	Společník
Zuzana Vachlová nar. 3. ledna 1986 Mezilesí 2060/4, Horní Počernice, 193 00, Praha 9	Patronus třetí SICAV a.s. IČ 24762717	člen dozorčí rady	
	Společenství vlastníků jednotek Mezilesí č.p. 2602 IČ 27642984	člen výboru	