

Výroční zpráva fondu

Patronus třetí SICAV a.s.

za účetní období od 1.1.2017 do 31.12.2017

## Obsah

|  |    |
|--|----|
| <b>Výroční zpráva fondu</b> .....  | 1  |
| 1) Základní údaje o fondu a účetním období.....  | 5  |
| 2) Hlavní zaměření investiční strategie fondu a údaje o dceřiných společnostech.....   | 6  |
| 3) Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu (§436 odst. 2 ZOK) .  | 6  |
| 4) Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ).....  | 7  |
| 5) Informace o předpokládaném vývoji fondu (§ 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ).....  | 7  |
| 6) Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku fondu v účetním období (§234 odst. 1 písm. b) ZISIF).....  | 7  |
| 7) Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF).....   | 7  |
| 8) Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF) .....   | 7  |
| a) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem fondu celkem .....   | 7  |
| b) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem.....  | 7  |
| 9) Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF) .....   | 8  |
| 10) 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) .....  | 8  |
| 11) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP).....   | 8  |
| 12) Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP) .....  | 8  |
| 13) Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP).....   | 8  |
| 14) Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP) .....   | 8  |
| 15) Vývoj hodnoty akcie fondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP) .....  | 9  |
| 16) (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP) .....  | 9  |
| 17) (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP) .....  | 9  |
| 18) (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP) .....  | 10 |
| 19) Identifikační údaje členů správních, 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 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..   | 10 |
| a) Členové vrcholového vedení ve fondu v průběhu účetního období .....   | 10 |
| b) Členové správní rady či dozorcí rady fondu v průběhu účetního období .....  | 11 |
| 20) Informace dle § 118 odst. 4 a 5 ZPKT, Nařízení 809/2004 a Nařízení 231/2013 .....  | 11 |
| 21) Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ) .....   | 15 |
| 22) Prohlášení oprávněných osob fondu .....  | 16 |
| Příloha č. 1 – Zpráva auditora.....  | 18 |
| Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF) .....  | 23 |
| Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK).....   | 61 |
| 1) Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK) .....  | 61 |
| 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) .....  | 62 |
| 3) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK).....  | 62 |
| 4) Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK) .....  | 62 |
| 5) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK) .....   | 62 |
| Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP) .....  | 64 |
| Příloha č. 5 – Informace o společnostech, ve kterých byly členové správních, řídicích a dozorcích orgánů fondu a rovněž členové jeho vrcholového vedení členy správních, řídicích a dozorcích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech a stejné informace o bývalých členech správních, řídicích a dozorcích orgánů fondu či vrcholového vedení fondu, kteří byli členy orgánů fondu alespoň po určitou část účetního období ..... | 65 |

**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   |
| Nařízení 809/2004 | Nařízení Komise (ES) č. 809/2004  |
| Nařízení 231/2013 | Nařízení Komise (ES) č. 231/2013  |

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“).

Výroční zpráva 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. 2016.

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

## 1) Základní údaje o fondu a účetním období

|                   |   |
|-------------------|---|
| Název fondu:      | <b>Patronus třetí SICAV a.s.</b>  |
| 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:    | 1.1.2017 – 31.12.2017   |
| Samosprávnost:    | Od 1.9.2015 se fond na základě povolení obhospodařuje samostatně  |
| Obhospodařovatel: | 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:         | Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit.<br>Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.   |

### Fondový kapitál emitenta

Výše fondového kapitálu: 381.880 tis. Kč.

### Údaje o cenných papírech

#### Zakladatelské akcie:

Počet akcií: 6 672 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 akcií: 1668 ks

Druh, forma, podoba: investiční akcie, na majitele, zaknihovaný cenný papír  
ISIN: CZ0008042355

Celkový počet akcií emitenta: 8 340 ks

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) Hlavní zaměření investiční strategie fondu a údaje o dceřiných společnostech

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 má ke konci roku 2017 ve svém investičním portfoliu tyto podíly resp. účasti na nemovitostních a obchodních společnostech:

- **Lázně Darkov, a.s.**, IČO : 619 74 935, společnost je dceřinou obchodní korporací fondu (fond je vlastníkem obchodního podílu ve výši 71%, 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
- **SUNOTAP s.r.o.**, IČO : 293 89 747, společnost je dceřinou obchodní korporací fondu (fond je jediným společníkem ovládané osoby)  
**Hlavní předmět podnikání:**  
pronájem nemovitostí
- **Darkov SPA Travel Agency s.r.o.**, IČO :286 59 287, společnost je dceřinou obchodní korporací společnosti Lázně Darkov, a.s., která je vlastníkem obchodního podílu ve výši 100%, je tedy mateřskou obchodní korporací.  
**Hlavní předmět podnikání:**  
zprostředkování obchodu a služeb

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

V průběhu účetního období fond vykonával běžnou činnost v souladu se svým statutem. Fond se v roce 2017 soustředil na realizaci projektu oprav a rekonstrukcí na nemovitostech svého portfolia.

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření společnosti poskytuje Účetní závěrka sestavena za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 a Příloha účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této Výroční zprávy.

K 31.12.2017 měl fond celková aktiva ve výši 620 573 tis.Kč. Vlastní kapitál fondu činil ke dni 31.12.2017 částku 381 880 tis. Kč. Hospodářský výsledek za účetní období byl uzavřen ziskem ve výši 110 625 Kč. Zdrojem příjmů byly zejména výnosy z pronájmu dlouhodobého majetku. Další investice v účetním

období byly realizovány do nemovitostí v portfoliu fondu, a to formou technického zhodnocení majetku ve výši 7 108 tis Kč. Hodnota jedné investiční akcie fondu k 31.12.2017 činí 188 945,1547 Kč.

- 4) 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 skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

- 5) Informace o předpokládaném vývoji fondu (§ 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)

V průběhu roku 2018 bude fond pokračovat v naplňování investiční strategie vymezené ve statutu fondu. V roce 2018 fond počítá s dalšími rekonstrukcemi v lázeňském objektu Lázně Darkov, a.s. za účelem zvýšení budoucího výnosu celého lázeňského areálu.

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.

- 6) Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku fondu v účetním období (§234 odst. 1 písm. b) ZISIF)

Obhospodařovatel vykonával v průběhu účetního období ve vztahu k fondu standardní činnost dle statutu fondu.

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

V průběhu účetního období nedošlo k aktualizaci statutu.

- 8) Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF)

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

**Pevná složka odměn:** 36 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:** 0 Kč

**Počet příjemců:** 0

**Odměny ostatních zaměstnanců:** 0 Kč

**Počet příjemců:** 0

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

Fond žádné takové osoby v účetním období neměl.

10) 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 – 31.12.2017

**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 spořitelni 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.

11) Identifikační 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

12) 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.

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

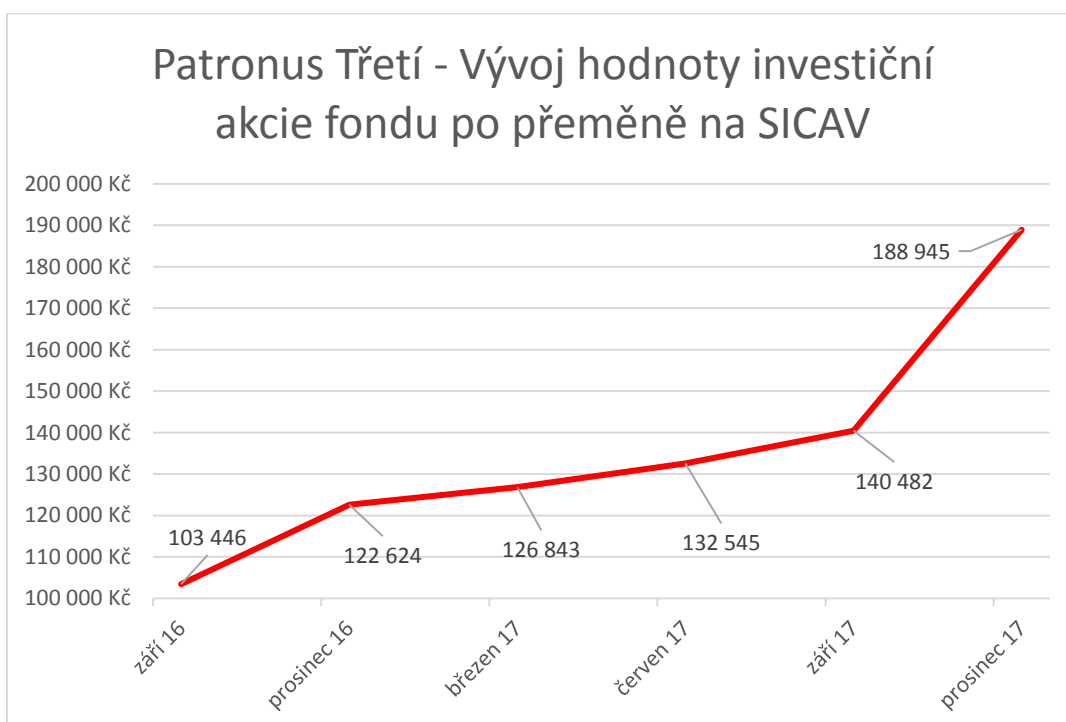
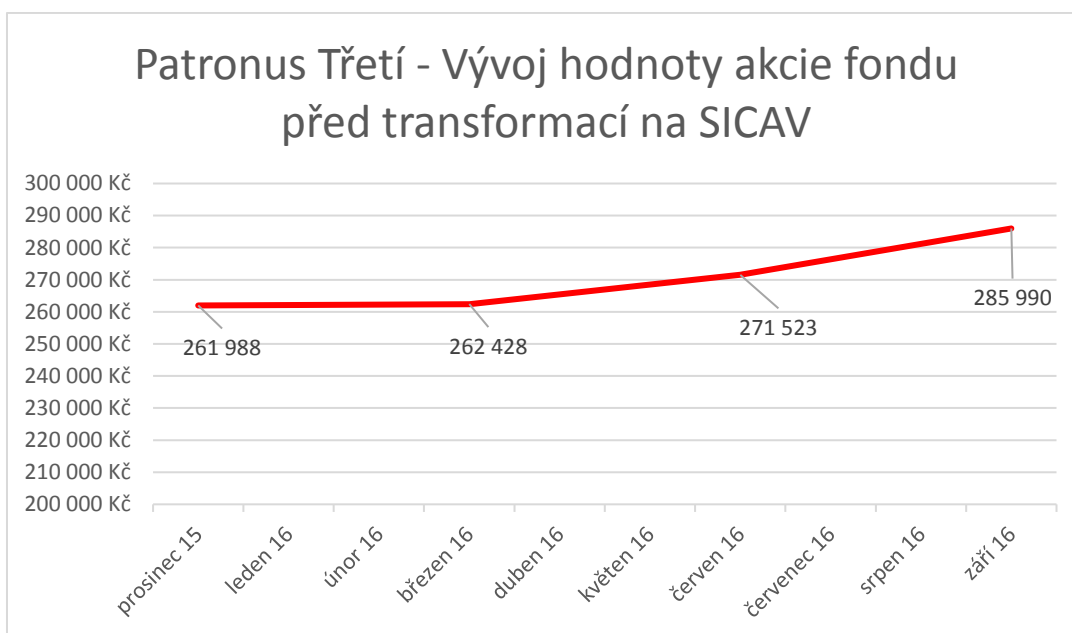
V účetním období nevyužíval fond služeb hlavního podpůrce.

14) 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.



15) 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.

16) (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP)

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.

17) (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP)

V účetním období fond nevyplatil žádné podíly na zisku na investiční akcii.

## 18) (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP

Za celé účetní období zaplatil fond společnosti AVANT investiční společnost, a.s. za výkon činností administrace částku 684 tis.Kč, společnosti WARIDO audit s.r.o. za výkon činností auditora částku 60 tis. Kč bez DPH a společnosti Česká spořitelna, a.s. za výkon činností depozitáře částku 360 tis. Kč bez DPH.

Fond v účetním období nevyužíval činností hlavního podpůrce.

19) Identifikační údaje členů správních, 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 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

a) Členové vrcholového vedení ve 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 Moravsky peněžní ústav spořitelni 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.

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: celé účetní období

### 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 újmy
- sledování a vyhodnocování účinnosti navržených opatření v oblasti výstavby staveb
- zpracovávání nové koncepce údržby majetku prostřednictvím externích společností
- participace na metodice rozdělení majetku v případě samostatného řízení společnosti z ČR a SR

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

**b) Členové správní rady či dozorčí rady fondu v průběhu účetního období**

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Jméno, příjmení, funkce:   | <b>Zuzana Vachlová, člen dozorčí rady</b>                            |
| 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.

**20) Informace dle § 118 odst. 4 a 5 ZPKT, Nařízení 809/2004 a Nařízení 231/2013**

Předmětem podnikatelské činnosti fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. V průběhu účetního období fond vykonával běžnou činnost v souladu se svým statutem.

V průběhu účetního období se nevyskytly žádné faktory, rizika či nejistoty, které by měly vliv na výsledky hospodaření fondu.

V současné době platí, že řídicí orgány fondu pevně nezavázaly fond k dalším významným investicím, včetně očekávaných zdrojů financování.

V průběhu účetního období fond nezavedl žádné nové významné produkty či služby.

Fond neviduje žádná omezení využití zdrojů jeho kapitálu, které podstatně ovlivnily nebo mohly podstatně ovlivnit provoz emitenta, a to ani nepřímo.

Významná hmotná dlouhodobá aktiva fondu jsou uvedena v příloze č. 4 této výroční zprávy. Fond eviduje věcná břemena na nemovitostech spadajících do hmotných dlouhodobých aktiv fondu. Toto věcná břemena neovlivňují využití těchto hmotných aktiv (jedná se zejména o věcná břemena společnosti ČEZ). Fond neviduje žádné problémy v oblasti životního prostředí, které mohou ovlivnit využití hmotných dlouhodobých aktiv ze strany fondu.

Číselné údaje a informace o výši všech peněžitých příjmů, které za účetní období od fondu přijaly osoby s řídicí pravomocí, jsou uvedeny v článku 8 této výroční zprávy. Řídící osoby za účetní období přijaly peněžité příjmy od osob ovládaných fondem ve výši 1 762 tis Kč . Řídící osoby za účetní období nepřijaly žádné nepeněžité příjmy od fondu ani od osob ovládaných fondem.

Informace o odměnách účtovaných auditorem za povinný audit roční účetní závěrky jsou uvedeny v článku 18 této výroční zprávy. Výkon interního auditu fondu vykonává společnost AVANT investiční společnost, a.s. v rámci činnosti administrace, přičemž odměna za výkon interního auditu je zahrnuta do fixní měsíční odměny, kterou fond vyplácí společnosti AVANT investiční společnost, a.s. na základě smlouvy o administraci

Účetnictví fondu je vedeno v souladu se ZoÚ. 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 investiční společnosti, která je administrátorem fondu. Tyto standardy jsou dále doplněny soustavou nižších metodických materiálů, zaměřujících se podrobněji na konkrétní části a oblasti účetní problematiky. Fond účtuje o veškerých účetních případech pouze na základě schválených podkladů. Rozsah podpisových oprávnění jednotlivých schvalovatelů je stanoven v organizačním řádu administrátora fondu a vychází též z jeho aktuálně platného složení statutárního orgánu. Účetnictví je v rámci organizačního řádu administrátora fondu odděleno od správy majetku fondu a dceřiných společností fondu včetně správy bankovního spojení a od provádění úhrad plateb z běžných a z dalších účtů fondu v souladu s výše uvedenými interními směrnicemi a organizačním řádem. Tímto je eliminováno riziko nakládání s majetkem fondu jedinou osobou bez vlivu výkonných osob a schvalovatelů transakcí. 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. Všechna přihlášení do účetního systému jsou evidována a lze je zpětně rekonstruovat. 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 směrnicích. 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. Nedílnou součástí kontrolního systému v procesu účetnictví je inventarizace majetku a závazků fondu, v jejímž průběhu se ověřuje, zda jsou do účetnictví promítnuta veškerá předvídatelná rizika a možné ztráty související s inventarizovaným majetkem, zda je zajištěna jeho řádná ochrana a údržba a zda účetní zápisy o majetku a závazcích odrážejí jejich reálnou hodnotu. Účetnictví fondu je pravidelně podrobováno kontrole též v rámci činností 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.

Statutárním orgánem fondu je představenstvo, které je oprávněno obhospodařovat fond jako investiční fond v souladu se ZISIF.

Představenstvo volí a odvolává valná hromada fondu. Žádná jiná zvláštní pravidla určující volbu nebo odvolání členů statutárního orgánu nejsou stanovena.

Dozorčím orgánem fondu je Dozorčí rada, která se skládá z jednoho člena voleného a odvolávaného valnou hromadou.

Fond je dle stanov oprávněn zřídit výbor pro audit, který se skládá ze tří členů, přičemž dva z těchto členů jsou z řad osob nezávislých na fondu a to minimálně s tříletou praxí z oblasti účetnictví nebo povinného auditu.

Členové výbor pro audit jsou:

|                          | Adresa:   | Datum narození:           |
|--------------------------|---|---------------------------|
| Ing. Pavlína Filpi       | Česká 4969, 760 05 Zlín                           | dat. nar. 13. května 1983 |
| Ing. Božena Okénková     | Velká nad Veličkou 865, okres Hodonín             | dat. nar. 19. února 1955  |
| Ing. Jaroslava Sadílková | Dolní Němčí, Nivnická 164, okres Uherské Hradiště | dat. nar. 5. dubna 1958   |

Fond nezřizuje investiční výbor

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

Nejvyšším orgánem fondu je valná hromada, které přísluší rozhodovat o všech záležitostech, které do její působnosti svěřuje ZOK, ZISIF, stanovy fondu nebo jiný právní předpis. Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci zakladatelské akcie, jejichž počet přesahuje 30 % zapisovaného základního kapitálu fondu. Valná hromada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech akcionářů vlastnícih zakladatelské akcie, pokud ZOK nebo stanovy fondu nevyžadují většinu jinou. Souhlasu tříčtvrtinové většiny hlasů všech akcionářů vlastnícih 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 správní rady, změně statutu fondu ve věci investičních cílů fondu.

Fond je řízen a spravován představenstvem, které je povinno se při obhospodařování fondu řídit zákonem a aktualizovaným souborem vnitřních norem schválených Českou národní bankou. Mimo výše uvedené neexistují žádné kodexy řízení a správy fondu, které by byly pro fond závazné, nebo které by dobrovolně dodržoval.

Informace o struktuře vlastního kapitálu fondu jsou uvedeny v příloze č. 2 této výroční zprávy.

Fond vydává dva druhy kusových akcií – zakladatelské a investiční, které představují podíl na fondu a se kterými jsou spojena práva a povinnosti popsaná ve stanovách fondu ve smyslu ZOK a ZISIF. Zakladatelské akcie nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu ani na veřejném trhu. Investiční akcie jsou přijaty na Pražské burze cenných papírů.

Zakladatelské akcie mají podobu listinných cenných papírů a jsou vydány ve formě na jméno. Investiční akcie mají podobu zaknihovaných akcií a jsou vydány ve formě na jméno.

Základní kapitál fondu byl na konci účetního období rozdělen na 6 672 kusů zakladatelských akcií a 1668 investičních akcií (ISIN CZ0008042355).

Ke konci účetního období fond neevidoval žádné emitované ani upsané akcie fondu, které by nebyly nesplaceny.

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

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

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

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

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

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

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

Statutární orgán nemá zvláštní působnost dle ZOK. Dozorčí rada nemá zvláštní působnost dle ZOK.

V průběhu účetního období nebyly uzavřeny žádné významné smlouvy, ve kterých by byl fond smluvní stranou, a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnání fondu v důsledku nabídky převzetí, a tedy nenastaly žádné účinky z těchto smluv vyplývající.

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

Významnými smlouvami uzavřenými fondem v průběhu účetního období, mimo smluv uzavřených v rámci běžného podnikání fondu, jsou uvedeny ve zprávě o vztazích.

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

Ke konci účetního období neměl fond žádné zaměstnance.

Valná hromada fondu může rozhodnout o tom, že akcionářům bude vyplacen podíl na zisku. Hospodářský výsledek Fondu vzniká jako rozdíl mezi výnosy z majetku Fondu a náklady na zajištění činnosti Fondu. V souladu s § 164 odst. 1 Zákona Fond majetkově a účetně odděluje investiční majetek Fondu od ostatního jmění.

Výnosy z investičního majetku Fondu se použijí ke krytí investičních nákladů, nestanoví-li obecně závazné právní předpisy nebo tento Statut jinak. Výnosy z ostatního jmění Fondu se použijí ke krytí ostatních nákladů, nestanoví-li obecně závazné právní předpisy nebo tento Statut jinak.

Pokud hospodaření Fondu ve vztahu k investičnímu majetku Fondu za účetní období skončí ziskem (přebytek výnosů nad náklady Fondu), nemusí být zisk použit k výplatě podílu na zisku, ale může se použít k reinvesticím směřujícím ke zvýšení investičního majetku Fondu a ke zvýšení hodnoty akciových podílů jednotlivých akcionářů vlastnicích investiční akcie Fondu. Pokud hospodaření Fondu ve vztahu k investičnímu majetku Fondu za účetní období skončí ztrátou (převýšení nákladů nad výnosy Fondu), bude vzniklá ztráta hrazena ze zdrojů investičního majetku Fondu. Ke krytí ztráty se přednostně použije nerozdělený zisk z minulých let. Nestačí-li tyto prostředky ke krytí ztráty, musí být ztráta v roce následujícím po účetním období, ve kterém ztráta vznikla, kryta snížením kapitálového fondu.

V účetním období nebyl fond účastníkem správního, soudního nebo rozhodčího řízení, které mohlo mít nebo v nedávné minulosti mělo významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost fondu.

Ke konci účetního období nedežal fond, jeho dceřiná společnost ani nikdo jiný jménem fondu akcie, které by představovaly podíl na základním kapitálu fondu.

#### 21) 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.

## 22) 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:** 24.4.2018

**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 správních, řídicích a dozorčích orgánů fondu a rovněž členové jeho vrcholového vedení členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech a stejné informace o bývalých členech správních, řídicích a dozorčích orgánů fondu či vrcholového vedení fondu, kteří byli členy orgánů fondu alespoň po určité část účetního období

---

Hviezdoslavova 29, 71600 Ostrava,  
Tel.: 606314240,

## **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 účetní závěrky**

#### ***Výrok auditora***

*Provedli jsme audit přiložené 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 31.12.2017, výkazu o úplném výsledku hospodaření, výkazu o změnách vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2017, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.*

*Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Patronus třetí SICAV a.s. k 31.12.2017, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2017 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.*

#### **Základ pro výrok**

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

## **Hlavní záležitosti auditu**

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

*Hodnotu aktiv společnosti představuje zejména investiční majetek a podíl ve společnostech Lázně Darkov a.s a Sunotap s.r.o. Jak je uvedeno v příloze k účetní závěrce, je tento majetek k datu sestavení účetní závěrky 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. Posoudili jsme nezávislost znalce a ověřili oprávnění ke znalecké činnosti v daném oboru. Ocenění bylo provedeno cenou obvyklou dle definice zákona o oceňování majetku. Odsouhlasili jsme hodnotu investičního majetku a investice do dceřiných společností na hodnoty stanovené znalcem, posoudili vhodnost použitých metod a prověřili správné promítnutí přecenění do výkazu o úplném výsledku hospodaření Společnosti.*

*Jak je uvedeno v bodě 2 (a) přílohy k účetní závěrce, Společnost na základě posouzení požadavků IFRS 10 - Konsolidovaná účetní závěrka vyhodnotila, že je investiční jednotkou. Z tohoto důvodu Společnost nekonsoliduje své dceřinné společnosti, ale vyjadřuje tyto investice v souladu se standardem v reálné hodnotě na základě znaleckého posudku.*

*V rámci auditorských postupů jsme vyhodnotili adekvátnost posouzení jednotlivých požadavků IFRS 10 a související prezentaci v účetní závěrce.*

## **Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě**

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

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

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

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

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

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

*Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.*

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

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

### ***Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky***

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.*
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.*
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.*

- *Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.*
- *Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.*

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

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

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

*Ing. Josef Haluza je statutárním auditorem odpovědným za audit, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.*

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

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

**Určení auditora a délka provádění auditu**

*Auditorem Společnosti nás dne 30. října 2017 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme prvním rokem.*

**Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit**

*Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 24. 4. 2018 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.*

V Ostravě, dne 26.4.2018

Ověření provedla auditorská společnost:



**ACTA Audit s.r.o,**

číslo auditorského oprávnění společnosti 568

Hviezdoslavova 29, 71600 Ostrava

**Ing. Josef Haluza**

číslo auditorského oprávnění auditora 2364

## Patronus třetí SICAV a.s.

### Příloha účetní závěrky

Období od 1.1.2017 do 31.12.2017

#### OBSAH

|   |    |
|---|----|
| Výkaz o finanční situaci .....                            | 25 |
| Výkaz o úplném výsledku hospodaření .....                 | 26 |
| Přehled o změnách vlastního kapitálu .....                | 27 |
| Přehled o změnách vlastního kapitálu .....                | 27 |
| Výkaz o peněžních tocích za období.....                   | 28 |
| Výkaz o peněžních tocích za období.....                   | 29 |
| 1. VŠEOBECNÉ INFORMACE.....                               | 30 |
| 2. Účetní postupy.....                                    | 31 |
| 3. Významné účetní úsudky, předpoklady a odhady.....      | 36 |
| 4. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....           | 38 |
| 5. Výnosy z investičního majetku .....                    | 40 |
| 6. Výnosy z podílů .....                                  | 40 |
| 7. Správní náklady.....                                   | 41 |
| 8. Osobní náklady .....                                   | 41 |
| 9. Ostatní provozní výnosy .....                          | 42 |
| 10. Ostatní provozní náklady .....                        | 42 |
| 11. Finanční výnosy.....                                  | 42 |
| 12. Finanční náklady .....                                | 43 |
| 13. Daň z příjmu.....                                     | 43 |
| 14. Investiční majetek.....                               | 44 |
| 15. Podíly v ovládaných osobách.....                      | 45 |
| 16. Ostatní finanční nástroje .....                       | 45 |
| 17. Daňové pohledávky .....                               | 46 |
| 18. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva ..... | 46 |
| 19. Peníze a peněžní ekvivalenty.....                     | 46 |
| 20. Základní kapitál a kapitálové fondy .....             | 47 |
| 21. úvěry .....   | 47 |
| 22. Daňové závazky, splatné a odložené .....              | 48 |
| 23. Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky .....   | 48 |

|  |    |
|--|----|
| 24. Transakce se spřízněnými osobami .....     | 49 |
| 25. Finanční nástroje – řízení rizik .....     | 50 |
| 27. Klasifikace finančních nástrojů .....      | 56 |
| 28. Reálná hodnota aktiv a závazků .....       | 57 |
| 29. Fondový kapitál a vývoj hodnoty akcie..... | 60 |
| 30. Následné události .....                    | 60 |





**VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI  
K 31.12.2017**

**Aktiva**

| tis. Kč   | Poznámka | 31.12.2017     | 31.12.2016     |
|---|----------|----------------|----------------|
| <b>Dlouhodobá aktiva</b>                        |          | <b>618 932</b> | <b>525 205</b> |
| Investiční majetek                              | 13       | 319 518        | 302 527        |
| Cenné papíry a půjčky                           | 14       | 299 414        | 222 678        |
| Dlouhodobé pohledávky                           | 17       | -              | -              |
| <b>Krátkodobá aktiva</b>                        |          | <b>1 641</b>   | <b>1 766</b>   |
| Daňové pohledávky                               | 16       | 2              | 158            |
| Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva | 17       | 1 000          | 734            |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty        | 18       | 313            | 518            |
| Časové rozlišení aktiv                          | 17       | 326            | 356            |
| <b>Aktiva celkem</b>                            |          | <b>620 573</b> | <b>526 971</b> |

**Vlastní kapitál a závazky**

| tis. Kč  | Poznámka | 31.12.2017     | 31.12.2016     |
|--|----------|----------------|----------------|
| <b>Vlastní kapitál</b>                                       |          |                |                |
| Základní kapitál   | 19       | 66 720         | 66 720         |
| Ostatní nedělitelné fondy                                    |          | 10 400         | 10 400         |
| Ostatní kapitálové fondy                                     |          | 22 927         | 22 927         |
| Výsledek hospodaření běžného období                          |          | 110 625        | 52 758         |
| Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období |          | 171 208        | 118 451        |
| <b>Vlastní kapitál celkem</b>                                |          | <b>381 880</b> | <b>271 256</b> |
| Dlouhodobé úvěry   | 20       | 195 700        | 213 947        |
| Ostatní dlouhodobé finanční instrumenty                      | 16       | -              | 3 654          |
| Odložený daňový závazek                                      | 21       | 14 397         | 9 266          |
| <b>Dlouhodobé závazky</b>                                    |          | <b>210 097</b> | <b>226 867</b> |
| <b>Celkem dlouhodobé závazky</b>                             |          |                |                |
| Krátkodobá část dlouhodobých úvěrů                           | 20       | 18 252         | 18 252         |
| Ostatní krátkodobé půjčky                                    |          | -              | -              |
| Daňové závazky   | 21       | -              | 3 680          |
| Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva                 | 22       | 10 344         | 6 916          |
| Časové rozlišení aktiv a pasiv                               |          | -              | -              |
| <b>Krátkodobé závazky</b>                                    |          | <b>28 596</b>  | <b>28 848</b>  |
| <b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>                      |          | <b>620 573</b> | <b>526 971</b> |



**VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ  
ZA OBDOBÍ 2017 A 2016**

| tis. Kč   | Poznámka | Za rok od 1. ledna 2017<br>do 31. prosince 2017 | Za rok od 1. ledna 2016<br>do 31. prosince 2016 |
|---|----------|---|---|
| Výnosy z investičního majetku                           | 4        | 62 147  | 60 513  |
| Výnosy z podílů   | 5        | 76 652  | 23 946  |
| Správní náklady   | 6        | -14 707   | -17 005   |
| <b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>              |          | <b>124 092</b>                                  | <b>67 454</b>                                   |
| Osobní náklady  | 7        | -39   | -40   |
| Ostatní provozní výnosy                                 | 8        | -   | 7 559   |
| Ostatní provozní náklady                                | 9        | -500  | -8 023  |
| <b>Provozní výsledek hospodaření</b>                    |          | <b>123 553</b>                                  | <b>66 950</b>                                   |
| Finanční výnosy   | 10       | 3 654   | 1 236   |
| Finanční náklady  | 11       | -10 457   | -9 579  |
| <b>Finanční výsledek hospodaření</b>                    |          | <b>-6 803</b>                                   | <b>-8 343</b>                                   |
| <b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b> |          | <b>116 750</b>                                  | <b>58 607</b>                                   |
| Daň z příjmu za běžnou činnost - splatná                | 12       | -994  | -3 682  |
| Daň z příjmu za běžnou činnost - odložená               | 12       | -5 131  | -2 167  |
| <b>Zisk z pokračující činnosti po zdanění</b>           |          | <b>110 625</b>                                  | <b>52 758</b>                                   |
| Ostatní úplný výsledek hospodaření                      |          | -   | -   |
| <b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>               |          | <b>110 625</b>                                  | <b>52 758</b>                                   |



**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU  
ZA OBDOBÍ OD 1.1.2017 DO 31.12.2017**

| tis. Kč                      | Poznámka | Upsaný základní kapitál | Investiční akcie | Ostatní nedělitelné fondy | Ostatní kapitálové fondy | Nerozdělený zisk/ztráta | VK celkem |
|------------------------------|----------|-------------------------|------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------|
| <b>Zůstatek k 1.1.2017</b>   |          |                         |                  |                           |                          |                         |           |
|                              |          | 66 720                  | 16 680           | 10 400                    | 6 247                    | 171 209                 | 271 256   |
| Úpis akcií                   |          | -                       | -                | -                         | -                        | -                       | -         |
| Zisk/ztráta za období        |          | -                       | -                | -                         | -                        | 110 625                 | 110 625   |
| Ostatní pohyby               |          | -                       | -                | -                         | -                        | -                       | -         |
| <b>Zůstatek k 31.12.2017</b> |          |                         |                  |                           |                          |                         |           |
|                              |          | 66 720                  | 16 680           | 10 400                    | 6 247                    | 281 834                 | 381 880   |

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU  
ZA OBDOBÍ OD 1.1.2016 DO 31.12.2016**

| tis. Kč                      | Poznámka | Upsaný základní kapitál | Investiční akcie | Ostatní nedělitelné fondy | Ostatní kapitálové fondy | Nerozdělený zisk/ztráta | VK celkem |
|------------------------------|----------|-------------------------|------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------|
| <b>Zůstatek k 1.1.2016</b>   |          |                         |                  |                           |                          |                         |           |
|                              |          | 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               |          | -                       | -                | -                         | -                        | -                       | -         |
| <b>Zůstatek k 31.12.2016</b> |          |                         |                  |                           |                          |                         |           |
|                              |          | 66 720                  | 16 680           | 10 400                    | 6 247                    | 171 209                 | 271 256   |



**VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA OBDOBÍ  
OD 1.1.2017 DO 31.12.2017**

| tis. Kč   | Poznámka | od 1.1.2017 do 31.12.2017 |
|---|----------|---------------------------|
| <b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>       |          | <b>116 750</b>            |
| <i>Úpravy o nepeněžní operace</i>                             |          |                           |
| Změna reálné hodnoty nemovitostí                              |          | -9 564                    |
| Změna reálné hodnoty cenných papírů                           |          | -80 390                   |
| Daň z příjmu  |          | -994                      |
| <i>Provozní činnost</i>                                       |          | 25 802                    |
| Změna stavu majetkových účastí                                |          | -                         |
| Změna stavu nemovitostí                                       |          | -7 427                    |
| Změna stavu ostatních aktiv                                   |          | -80                       |
| Změna stavu závazků   |          | -253                      |
| <b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti</b> |          | <b>18 042</b>             |
| <i>Finanční činnost</i>                                       |          |                           |
| Změna stavu dlouhodobých bankovních úvěrů                     |          | -18 247                   |
| <b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti</b> |          | <b>-18 247</b>            |
| <b>Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů</b>    |          | <b>-205</b>               |
| Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.2017                       |          | 518                       |
| Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.2017                     |          | 313                       |



**VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA OBDOBÍ  
OD 1.1.2016 DO 31.12.2016**

| tis. Kč   | Poznámka | od 1.1.2016 do 31.12.2016 |
|---|----------|---------------------------|
| <b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>       |          | <b>58 607</b>             |
| <i>Úpravy o nepeněžní operace</i>                             |          |                           |
| Změna reálné hodnoty nemovitostí                              |          | -6 256                    |
| Změna reálné hodnoty cenných papírů                           |          | -27 690                   |
| Daň z příjmu  |          | -3 682                    |
| <i>Provozní činnost</i>                                       |          | 20 979                    |
| Změna stavu majetkových účastí                                |          | -97 245                   |
| Změna stavu nemovitostí                                       |          | -3 428                    |
| Změna stavu ostatních aktiv                                   |          | 2 795                     |
| Změna stavu závazků   |          | -7 544                    |
| <b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti</b> |          | <b>-84 443</b>            |
| <i>Finanční činnost</i>                                       |          |                           |
| Změna stavu dlouhodobých bankovních úvěrů                     |          | 83 140                    |
| <b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti</b> |          | <b>83 140</b>             |
| <b>Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů</b>    |          | <b>-1 303</b>             |
| Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.2016                       |          | 1 821                     |
| Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.2016                     |          | 518                       |



## Příloha účetní závěrky

### 1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

#### (a) 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.

##### ***Předmět podnikání fondu je:***

- Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech

##### ***Obchodní firma a sídlo***

Patronus třetí SICAV a.s.

Opletalova 958/27, Nové Město

110 00 Praha 1

Česká republika

##### ***Základní kapitál***

Základní kapitál ve výši 66 720 000,- Kč je splacen v plné výši.

##### ***Identifikační číslo***

247 62 717

##### ***Členové představenstva a dozorčí rady k 31. 12. 2017***

###### *Předseda představenstva*

Ing. Pavlína Filipi

###### *Člen představenstva*

Ing. Milan Stöhr

###### *Člen dozorčí rady*

Zuzana Vachlová



### **Údaje o obhospodařovateli, administrátorovi a depozitáři**

V rozhodném období obhospodařovala Fond tato investiční společnost:

Obhospodařovatelem Fondu je samotný Fond, tj. se jedná o samosprávný investiční fond dle ustanovení § 8 Zákona.

V rozhodném období byla administrátorem Fondu tato společnost:

Obhospodařovatel: 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 depozitářem Fondu tato společnost:

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

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

## **2. ÚČETNÍ POSTUPY**

Účetní závěrka Fondu byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

### **(a) Východiska sestavování individuální účetní závěrky**

Účetní závěrka Fondu za období do 31.12.2017 byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií na základě nařízení (ES) č. 1606/2002, o uplatňování mezinárodních účetních standardů.

Fond si zvolil účetní období od 1.1. do 31.12. Výkaz o finanční situaci ke dni 31.12.2016 je pro účely této účetní závěrky považován za komparativní období.

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. Vzhledem k výše uvedenému splňuje podmínky dle odst. 28 IFRS 10 s výjimkou podmínky uvedené v písm. c), tj. personální propojení investorů s fondem. Přes absenci jednoho ze znaků investiční jednotky, je fond považován za investiční jednotku, neboť absence investorů bez personálního propojení je pouze dočasná. Fond zamýšlí financovat budoucí investice prostřednictvím zdrojů od kvalifikovaných investorů, kteří nejsou s fondem propojeni. Současně stávající investoři hodlají v budoucnu prodat část své účasti na fondu třetím osobám.

Fond na základě výše uvedeného aplikoval výjimku z umožněnou v novele IFRS č. 10, platné od 1.1.2016, která investičním jednotkám umožňuje, po splnění podmínek stanovených v tomto standardu, nekonsolidovat své dceřiné společnosti, ale vyjadřovat jejich hodnotu v reálných hodnotách.

#### **(b) Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky**

Individuální účetní závěrka vychází z předpokladu, že Fond bude schopen 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.

#### **(c) 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.

#### **(d) Funkční měna**

Účetní závěrka je sestavena v českých korunách, které jsou funkční měnou Fondu. Funkční měna je měna primárního ekonomického prostředí, ve kterém Fond působí. Částky v účetní závěrce jsou uvedeny v tisících korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.





#### **(e) 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.

#### **(f) Přepočtení cizí měny**

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.

#### **(g) Rozpoznání výnosů**

Výnosy z pronájmu jsou vykázány lineárně po dobu pronájmu.

#### **(h) Investiční majetek – klasifikace a ocenění**

Položka „Investiční majetek“ obsahuje nemovitosti drženy za účelem investice, které nejsou drženy ani za účelem užití pro vlastní potřeby ani za účelem prodeje v rámci běžného obchodního styku, ale za účelem generování výnosů z pronájmu nebo zvýšení hodnoty majetku.



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".

#### **(i) 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.

#### **(j) Výnosové a nákladové úroky**

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů jsou vykazovány na aktuálním principu s využitím efektivní úrokové sazby. Výnosové úroky zahrnují zejména přijaté úroky z poskytnutých krátkodobých úvěrů a krátkodobých vkladů na peněžním trhu, dále časově rozlišené kupóny, naběhlý diskont a ážio ze všech nástrojů s pevným výnosem.

#### **(k) 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.

#### **(l) Finanční nástroje a jejich oceňování**

##### ***i. 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.

##### ***ii. 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 zjištělná. Změny reálné hodnoty jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.



**(m) Závazky z obchodních vztahů a jiná pasiva**

Krátkodobé závazky jsou vykazovány v jejich nominální hodnotě, která je považována za hodnotu reálnou.

**(n) Úročené závazky**

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.

**(o) Finanční deriváty**

Společnost využívá finančních derivátů za účelem zajištění se proti rizikům. Zejména uzavřela dohodu o půjčce s variabilní úrokovou mírou, aby pak mohla s věřitelem uzavřít swap s fixní úrokovou mírou. Tato půjčka byla následně refinancována jinou půjčkou s variabilní úrokovou mírou. Společnost považuje swap jako samostatný derivát, který oceňuje reálnou hodnotou, jejíž změna je vykázána ve výkazu o úplném výsledku hospodaření.

**(p) 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.

**(q) Odložená daň**

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 rozdílů 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.

#### **(r) Výkaz o peněžních tocích**

Výkazy o peněžních tocích uvádí změny v peněžních prostředcích a peněžních ekvivalentech z provozní a finanční činnosti. Peněžní toky z provozní činnosti jsou vykázány za použití nepřímé metody. Čistý zisk před zdaněním je proto upraven o nepeněžní operace, jako jsou zisky a ztráty z přecenění, změny opravných položek a rezerv a také o změny stavu pohledávek a závazků. Dále jsou z této položky eliminovány všechny výnosy a náklady z finanční činnosti.

Peněžní toky z finanční činnosti jsou vykázány za použití nepřímé metody. Fond alokuje jednotlivé peněžní toky do provozní a finanční činnosti na základě podnikatelského modelu Fondu.

### **3. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY**

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**

##### ***i. Zahnutí investičního majetku určeného k obchodování***

Úsudky a dohady 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**

***i. 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.



# KOMENTÁŘ K ÚČETNÍM VÝKAZŮM ZA ROK KONČÍCÍ

31. PROSINCE 2017

## 4. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato účetní závěrka je nekonsolidovanou individuální účetní závěrkou za období začínající 1. ledna 2017 a končící 31. prosince 2017.

Účetní závěrka za srovnatelné období k 31.12.2016 byla první adopcí Mezinárodních standardů účetního výkaznictví a byla připravena v souladu se standardem IFRS 1.

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.

Účetní závěrka je v souladu se všemi požadavky IFRS schválenými EU a poskytuje věrný a poctivý obraz finanční pozice Fondu k 31. prosinci 2017, výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2017.

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.

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

### (a) 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).

### (b) DOPAD NOVEL A INTERPRETACÍ IFRS NA INDIVIDUÁLNÍ FINANČNÍ VÝKAZY FONDU

#### - ZÁVAZNÉ NOVELY A INTERPRETACE IFRS

Novely standardů a interpretace IFRS platné od 1. ledna 2017 do data uveřejnění těchto individuálních účetních výkazů neměly dopad na výše uvedené individuální účetní výkazy.

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

Úpravy IFRS přijaté pro použití v EU, které jsou závazně účinné pro rok končící 31. prosince 2017



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.

- Úpravy standardu IAS 7 *Iniciativa v oblasti zveřejňování informací*,
- Úpravy standardu IAS 12 *Vykazování odložených daňových pohledávek z nerealizovaných ztrát.* (Účinné v EU pro roční období počínající dne 1. ledna 2017 či po tomto datu.)

**Nové a novelizované IFRS přijaté pro použití v EU, které nejsou závazně účinné pro rok končící 31. prosince 2017, ale mohou být použity dříve**

- IFRS 9 *Finanční nástroje* (vydaný v červenci 2014),
- IFRS 15 *Výnosy ze smluv se zákazníky* (vydaný v květnu 2014),
- IFRS 16 *Leasingy* (vydaný v lednu 2016) a
- Úpravy standardu IFRS 4 *Uplatňování IFRS 9 Finanční nástroje spolu s IFRS 4 Pojistné smlouvy* (vydané v září 2016).

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

K 15. lednu 2018 nebyly schváleny k používání v EU následující standardy, úpravy stávajících standardů a nové interpretace a nemohou být tedy použity společnostmi sestavujícími svou účetní závěrku dle IFRS ve znění přijatém EU:

- IFRS 14 *Časové rozlišení při cenové regulaci* (vydaný v lednu 2014),
- IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (vydaný v květnu 2017),
- Úpravy standardu IFRS 2 *Klasifikace a ocenění transakcí s úhradami vázanými na akcie* (vydané v červnu 2016),
- 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),
- Úpravy standardu IAS 28 *Dlouhodobé podíly v přidružených a společných podnicích* (vydané v říjnu 2017),
- Úpravy standardu IAS 40 *Převody investic do nemovitostí* (vydané v prosinci 2016),
- *Roční zdokonalení IFRS – cyklus 2014 – 2016* (vydáno v prosinci 2016) – obsahuje úpravy tří IFRS:
  - a) IFRS 1 – První přijetí Mezinárodních standardů účetního výkaznictví
  - b) IFRS 12- Zveřejnění účastí v jiných účetních jednotkách
  - c) IAS 28 – Investice do přidružených a společných podniků
- *Roční zdokonalení IFRS – cyklus 2015 – 2017* (vydáno v prosinci 2017) – obsahuje úpravy tří IFRS:
  - a) IFRS 3 – Podnikové kombinace a IFRS 11 – Společná ujednání
  - b) IAS 2 – Daně z příjmů
  - c) IAS 3 – Výpůjční náklady
- 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.*



Vzhledem k tomu, že Ministerstvo financí odložilo účinnost standardu IFRS 9 pro investiční společnosti a investiční fondy s tříletým přechodným obdobím, Fond prozatím neřeší možný dopad tohoto standardu do budoucích účetních závěrek.

## 5. VÝNOSY Z INVESTIČNÍHO MAJETKU

| tis. Kč                        | 2017          | 2016          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Nájemné                        | 52 583        | 54 257        |
| Přecenění investičního majetku | 9 564         | 6 256         |
| <b>Celkem</b>                  | <b>62 147</b> | <b>60 513</b> |

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

## 6. VÝNOSY Z PODÍLŮ

| tis. Kč                      | 2017          | 2016          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Přecenění majetkových účastí | 76 736        | 23 946        |
| Ostatní výnosy z podílů      | -84           | -             |
| <b>Celkem</b>                | <b>76 652</b> | <b>23 946</b> |





## 7. SPRÁVNÍ NÁKLADY

| tis. Kč                                  | 2017          | 2016          |
|--|---------------|---------------|
| Audit                                    | 60            | 60            |
| Správa nemovitostí                       | 547           | 721           |
| Opravy dlouhodobého majetku              | 11 671        | 13 466        |
| Náklady na správu depozitář              | 360           | 327           |
| Náklady na obhospodařování administrátor | 684           | 960           |
| Ostatní správní náklady                  | 641           | 931           |
| <b>Celkem</b>                            | <b>13 963</b> | <b>16 465</b> |

### NÁKLADY NA AUDIT A PORADENSKÉ SLUŽBY

| tis. Kč                     |            |            |
|-----------------------------|------------|------------|
| Náklady na znalecké posudky | 164        | 60         |
| Právní a notářské služby    | 480        | 480        |
| <b>Celkem</b>               | <b>744</b> | <b>540</b> |

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

## 8. OSOBNÍ NÁKLADY

| tis. Kč                                | 2017      | 2016      |
|--|-----------|-----------|
| Mzdové náklady                         | 36        | 37        |
| Zákonné sociální a zdravotní pojištění | 3         | 3         |
| <b>Celkem</b>                          | <b>39</b> | <b>40</b> |

K 31. prosinci 2017 neměl Fond žádné zaměstnance (2016: 0 zaměstnanců). Fond ve mzdových nákladech eviduje pouze smlouvy o výkonu funkce pro členy představenstva a dozorčí radu.



## 9. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

| tis. Kč                 | 2017     | 2016         |
|-------------------------|----------|--------------|
| Ostatní provozní výnosy | -        | 7 559        |
| <b>Celkem</b>           | <b>-</b> | <b>7 559</b> |

V roce 2016 se jednalo o výnosy z postoupených pohledávek. V roce 2017 Fond žádné ostatní provozní výnosy nerealizoval.

## 10. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

| tis. Kč                           | 2017       | 2016         |
|-----------------------------------|------------|--------------|
| Pojištění                         | 157        | 157          |
| Ostatní náklady                   | 343        | 307          |
| Náklady z postoupených pohledávek | -          | 7 559        |
| <b>Celkem</b>                     | <b>500</b> | <b>8 023</b> |

V roce 2016 se jednalo z převážné části o náklady z postoupených pohledávek. Ostatní náklady sledovaného období se týkají zejména vypořádání koeficientu DPH a nákladů na pojištění majetku.

## 11. FINANČNÍ VÝNOSY

| tis. Kč                               | 2017         | 2016         |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Výnosové úroky                        | -            | 126          |
| Oceňovací rozdíl – přecenění derivátů | 3 654        | 1 110        |
| Ostatní finanční výnosy               | -            | -            |
| <b>Celkem</b>                         | <b>3 654</b> | <b>1 236</b> |

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.



## 12. FINANČNÍ NÁKLADY

| tis. Kč                  | 2017          | 2016         |
|--------------------------|---------------|--------------|
| Nákladové úroky          | 6 762         | 7 134        |
| Ostatní finanční náklady | 3 695         | 2 445        |
| <b>Celkem</b>            | <b>10 457</b> | <b>9 579</b> |

Finanční výnosy zahrnují zisk z finančních nástrojů a dále bankovní poplatky a poplatky z úvěrů. 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.

## 13. DAŇ Z PŘÍJMU

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

Následující tabulka zobrazuje přehled přímých daní:

| tis. Kč                                  | 2017          | 2016          |
|--|---------------|---------------|
| Daň z příjmu z běžné činnosti - splatná  | -994          | -3 682        |
| Daň z příjmu z běžné činnosti - odložená | -5 131        | -2 167        |
| <b>Celkem</b>                            | <b>-6 125</b> | <b>-5 849</b> |

Následující tabulka zobrazuje detaily pohybů odložené daně:

| Pohyby vedoucí k odložené dani           | Stav k 1.1.   | Zúčtování do zisku/ztráty | Stav k 31.12. |
|--|---------------|---------------------------|---------------|
| tis. Kč                                  |               | <b>2016</b>               |               |
| Investiční majetek - přecenění           | -7 099        | -2 167                    | -9 266        |
| <b>Čisté daňové pohledávky (závazky)</b> | <b>-7 099</b> | <b>- 2 167</b>            | <b>-9 266</b> |
|  |               | <b>2017</b>               |               |
| Investiční majetek - přecenění           | -7 412        | -1 112                    | -8 524        |
| Cenné papíry - přecenění                 | -1 854        | -4 019                    | -5 873        |



|  |               |                |                |
|--|---------------|----------------|----------------|
| <b>Čisté daňové pohledávky<br/>(závazky)</b> | <b>-9 266</b> | <b>- 5 131</b> | <b>-14 397</b> |
|--|---------------|----------------|----------------|

Splatná daň z příjmu:

| tis. Kč  | 2017           | 2016           |
|--|----------------|----------------|
| Zisk před zdaněním dle IFRS                            | 110 625        | 52 758         |
| Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem | -84 823        | -29 145        |
| Zisk před zdaněním dle CAS                             | 26 796         | 23 613         |
| Úprava na daňový základ – nedaňové náklady             | 2 794          | 2 121          |
| Rozdíl účetních a daňových odpisů                      | -8 662         | -8 461         |
| Úprava na daňový základ – osvobozené příjmy            | -              | -              |
| Daňový základ  | 20 928         | 20 955         |
| Splatná daň z příjmů ve výši,, resp. 5 %*              | 1046           | 3 675          |
| <b>Daň z příjmů</b>                                    | <b>- 1046</b>  | <b>- 3 675</b> |
| <b>Odložená daň</b>                                    | <b>- 5 131</b> | <b>- 2 167</b> |
| <b>Efektivní sazba daně</b>                            | <b>5,5%</b>    | <b>11,1%</b>   |

\* 23.11.2016 se Fond stal základním investičním fondem, pro který platí sazba daně z příjmu 5%, do té doby je zdaňován sazbou 19%

#### 14. INVESTIČNÍ MAJETEK

| v tis. Kč                  | Investiční majetek |                |
|----------------------------|--------------------|----------------|
|                            | 2017               | 2016           |
| <b>Stav k 1. lednu</b>     | <b>302 527</b>     | <b>292 407</b> |
| Přírůstky                  | 7 427              | 3 428          |
| Dopad změn reálné hodnoty  | 9 564              | 6 256          |
| <b>Stav k 31. prosinci</b> | <b>319 518</b>     | <b>302 527</b> |

Tržní hodnota nemovitostí, které jsou zastaveny ve prospěch věřitelů, činí celkově 319 518 tis. Kč k 31. prosinci 2017 a 302 527 tis. Kč k 31. prosinci 2016.

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



## 15. PODÍLY V OVLÁDANÝCH OSOBÁCH

| Dceřiná společnost | Oblast působení               | Země působení   | Vlastní kapitál |      | Investice      |                |                |                |
|--------------------|-------------------------------|-----------------|-----------------|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                    |                               |                 | 2017            | 2016 | 2017           | Poř. Hodn.     | Přecenění      | 2016           |
| Lázně Darkov a.s.  | Lázeňská a rehabilitační péče | Česká republika | 71%             | 71%  | 208 036        | 150 553        | 57 483         | 161 317        |
| SUNOTAP s.r.o.     | Pronájem nemovitostí          | Česká republika | 100%            | 100% | 91 378         | 31 400         | 59 978         | 61 361         |
| <b>Celkem</b>      |                               |                 |                 |      | <b>299 414</b> | <b>181 953</b> | <b>117 461</b> | <b>222 678</b> |

Fond je vlastníkem 71% podílu ve společnosti Lázně Darkov a.s., která působí v oblasti lázeňské a rehabilitační péče. Hodnota této společnosti k 31. 12. 2017 činila 208 036 tis. Kč. Zároveň je Fond vlastníkem 100% podílu ve společnosti SUNOTAP s.r.o., jejíž činností je pronájem nemovitostí. Hodnota této společnosti k 31. 12. 2017 činila 91 378 tis. Kč.

Výše uvedené podíly ve společnostech jsou 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.

## 16. OSTATNÍ FINANČNÍ NÁSTROJE

| tis. Kč                                 | 31. 12. 2017 | 31. 12. 2016 |
|---|--------------|--------------|
| <b>Pasiva vykázaná v reálné hodnotě</b> |              |              |
| Ostatní finanční pasiva                 | -            | 3 654        |
| <i>Dlouhodobé</i>                       | -            | 3 654        |
| <i>Krátkodobé</i>                       | -            | -            |
| <b>Ostatní finanční pasiva celkem</b>   | <b>-</b>     | <b>3 654</b> |

Ostatní finanční pasiva minulého účetního období představovaly závazek z titulu derivátů (úrokových swapů) ve výši 3 654 tis. Kč, nominální hodnota činila 60.970 tis. Kč se splatností do 60 měsíců.

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.



## 17. 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. Celková daňová pohledávka tak činí 2 tis. Kč.

## 18. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ AKTIVA

| tis. Kč  | 31.12.2017   | 31.12.2016   |
|--|--------------|--------------|
| Pohledávky z obchodních vztahů                         | 704          | 419          |
| Jiné pohledávky  | 296          | 296          |
| Dohadné účty aktivní                                   | -            | 19           |
| Náklady a příjmy příštích období                       | 326          | 356          |
| <b>Celkem</b>  | <b>1 326</b> | <b>1 090</b> |
| <i>Krátkodobé</i>                                      | <i>1 326</i> | <i>1 090</i> |
| <i>Dlouhodobé</i>                                      | <i>-</i>     | <i>-</i>     |
| <b>Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva</b> | <b>1 326</b> | <b>1 090</b> |

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 neneviduje v tomto směru pohledávky po splatnosti.

## 19. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

| tis. Kč           | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|-------------------|------------|------------|
| Běžné účty u bank | 313        | 518        |
| Pokladní hotovost | -          | -          |
| Ceniny            | -          | -          |
| <b>Celkem</b>     | <b>313</b> | <b>518</b> |



## 20. ZÁKLADNÍ KAPITÁL A KAPITÁLOVÉ FONDY

K 31.12.2017 tvoří upsaný základní kapitál 6 672 ks zakladatelských akcií s hlasovacím právem.

Počet akcií, základní kapitál a emisní ážio

| v Kč                       | ks           | Jmenovitá hodnota | Emisní ážio |
|----------------------------|--------------|-------------------|-------------|
| <i>Zakladatelské akcie</i> | 6 672        | 66 720 000        | 0           |
| Splacené                   | 6 672        | 66 720 000        | 0           |
| <b>Celkem</b>              | <b>6 672</b> | <b>66 720 000</b> | <b>0</b>    |

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 deponitářem fondu.

Fond k 31.12.2017 eviduje 1 668 ks vydaných investičních akcií, ISIN CZ0008042355. Investiční akcie Fondu jsou přijaty na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a. s.

## 21. ÚVĚRY

| tis. Kč                  | 31.12. 2017    | 31.12. 2016    |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Zajištěné bankovní úvěry | 213 952        | 232 199        |
| <b>Celkem</b>            | <b>213 952</b> | <b>232 199</b> |
| Dlouhodobé               | 195 700        | 213 947        |
| Krátkodobé               | 18 252         | 18 252         |
| <b>Celkem</b>            | <b>213 952</b> | <b>232 199</b> |

K 31. prosinci 2017 jsou 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. |



K 31. prosinci 2016 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

| Banka         | Jistina | Již splaceno | Splatnost | Úroková míra           |
|---------------|---------|--------------|-----------|------------------------|
| FIO banka, I  | 160 000 | 21 015       | 15 let    | 1Y PRIBOR + 2,54% p.a. |
| FIO banka, II | 98 000  | 4 786        | 12 let    | 1Y PRIBOR + 2,55% p.a. |

Jako zajištění půjček společnost poskytuje následující zástavy:

- Společnost poskytuje zástavy vlastním majetkem.

## 22. DAŇOVÉ ZÁVAZKY, SPLATNÉ A ODLOŽENÉ

| tis. Kč                       | 31.12. 2017   | 31.12. 2016   |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Daň z příjmů právnických osob | -             | 3 680         |
| Odložený daňový závazek       | 14 397        | 9 266         |
| <b>Celkem</b>                 | <b>14 397</b> | <b>12 946</b> |

## 23. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ ZÁVAZKY

| tis. Kč                     | 31.12.2017    | 31.12.2016   |
|-----------------------------|---------------|--------------|
| Závazky z obchodních vztahů | 6 145         | 2 962        |
| Závazky vůči zaměstnancům   | 3             | 4            |
| Daňové závazky              | 252           | -            |
| Ostatní závazky             | 12            | 18           |
| Závazky SUNOTAP             | 3 932         | 3 932        |
| Dohadné účty pasivní        | -             | -            |
| Výnosy příštích období      | -             | -            |
| <b>Celkem</b>               | <b>10 344</b> | <b>6 916</b> |
| <i>Dlouhodobé</i>           | -             | -            |
| <i>Krátkodobé</i>           | <i>10 344</i> | <i>6 916</i> |





Závazky z obchodních vztahů představují především závazky z titulu provozu Fondem vlastněných nemovitostí a fakturovaných služeb, které jsou spojeny s pronájmem těchto nemovitostí. Služby jsou následně přefakturovány nájemcům. Fond neeviduje závazky po splatnosti, ani dlouhodobé závazky.

## 24. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

| tis. Kč   | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|------------|------------|
| <b>Aktiva</b>                                   |            |            |
| Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva | 0          | 0          |
| <b>Pasiva</b>                                   |            |            |
| Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva    | 6 439      | 1 292      |

| tis. Kč                       | 2017   | 2016   |
|-------------------------------|--------|--------|
| <b>Výnosy</b>                 |        |        |
| Výnosy z investičního majetku | 51 250 | 52 737 |

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.



## 25. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

Fond je vystaven vlivu tržního rizika a dalších rizik v důsledku své všeobecné investiční strategie v souladu se svým statutem.

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím 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. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů.

Fond dále investuje také do investičního majetku a finančních aktiv s cílem zhodnotit volné prostředky Fondu v rozsahu, ve kterém není možné prostředky Fondu umístit do vhodných jiných investic v souladu se Statutem, popř. ve kterém to je nezbytné k akumulaci prostředků Fondu pro realizaci ostatních investic.

Všechna aktiva Fondu jsou investována v rámci České republiky.

### (a) Tržní riziko

Tržní riziko vyplývá ze změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých aktiv Fondu. Hodnota majetku, do něhož Fond investuje, může stoupat nebo klesat v závislosti na změnách ekonomických podmínek, úrokových měr a způsobu, jak je hodnota majetku vnímána trhem. Tržní riziko je obecné riziko spojené s filozofií investice do investičního Fondu, investor v souladu se statutem Fondu před svou investicí toto obecné riziko akceptoval.

Fond může investovat pouze do aktiv definovaných ve Statutu Fondu. Snížení investičního rizika ve Fondu bude zajištěno nejenom prostřednictvím diverzifikace, ale zejména aktivním řízením investic Investiční společností prostřednictvím Projektového ředitele / Projektových ředitelů určených Investiční společností pro každou obchodní korporaci, jejíž obchodní účast je v majetku Fondu. Projektový ředitel / Projektoví ředitelé budou formulovat strategické cíle určené Investiční společností pro danou obchodní korporaci, jež maximalizují dividendový výnos korporace nebo růst její hodnoty, a budou dohlížet na jejich naplňování.

### Riziko koncentrace

#### *Analýza investičních aktiv podle struktury*

|                    | Podíl na celkové hodnotě aktiv |            |
|--------------------|--------------------------------|------------|
|                    | 31.12.2017                     | 31.12.2016 |
| Investiční majetek | 51,5%                          | 57,5%      |



|                                 |       |       |
|---------------------------------|-------|-------|
| Investice do majetkových účastí | 48,2% | 42,3% |
| Celkem                          | 99,7% | 99,8% |

Dalším významným rizikem, kterému je Fond vystaven, je riziko spojené s možností selhání obchodní korporace, ve které má Fond obchodní účast nebo za níž má Fond pohledávku. Obchodní korporace, ve kterých má Fond obchodní účast, mohou být dotčeny podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní hodnoty obchodní účasti v takové osobě či jejímu úplnému znehodnocení (úpadek takové osoby), resp. nemožnosti jejího prodeje.

### Úrokové riziko

Fond je vystaven úrokovému riziku vzhledem ke skutečnosti, že drží úročená aktiva a závazky. Účetní hodnota úročených aktiv a závazků je zahrnuta do období, ve kterém dochází k jejich splatnosti nebo změně úrokové sazby a to v tom období, které nastane dříve. Aktiva a pasiva, která jsou neúročená nebo mají fixní úrokovou míru, nejsou součástí níže uvedené tabulky.

### Úroková citlivost aktiv a závazků Fondu

| tis. Kč                                  | Do 3 měs.  | Od 3 měs. do<br>1 roku | Od 1 roku<br>do 5 let | Nad 5 let | Celkem         |
|--|------------|------------------------|-----------------------|-----------|----------------|
| <b>K 31. prosinci 2017</b>               |            |                        |                       |           |                |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 313        | -                      | -                     | -         | <b>313</b>     |
| <b>Celkem</b>                            | <b>313</b> | -                      | -                     | -         | <b>313</b>     |
| Přijaté úvěry a půjčky                   | 4563       | 13689                  | 91260                 | 122687    | <b>213 952</b> |
| <b>Celkem</b>                            |            |                        |                       | -         | <b>213 952</b> |

| tis. Kč                    | Do 3 měs. | Od 3 měs.<br>do 1 roku | Od 1 roku<br>do 5 let | Nad 5 let | Celkem |
|----------------------------|-----------|------------------------|-----------------------|-----------|--------|
| <b>K 31. prosinci 2016</b> |           |                        |                       |           |        |



|  |            |        |        |         |                |
|--|------------|--------|--------|---------|----------------|
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 518        | -      | -      | -       | <b>518</b>     |
| <b>Celkem</b>                            | <b>518</b> | -      | -      | -       | <b>518</b>     |
| Přijaté úvěry a půjčky                   | 4 563      | 13 689 | 73 008 | 122 687 | <b>232 199</b> |
| <b>Celkem</b>                            |            |        | -      | -       | <b>232 199</b> |

### Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond není vystaven měnovému riziku. K 31. 12. 2017 a 31. 12. 2016 Fond vykazoval veškerá aktiva a závazky v Kč.

### Úvěrové riziko

Fond je vystaven úvěrovému riziku z titulu svých obchodních a investičních aktivit. Úvěrové riziko Fondu spočívá zejména v tom, že subjekty, které mají platební závazky vůči Fondu, nedodrží svůj závazek.

Fond investuje zejména

- do pohledávek za obchodními korporacemi, jejichž obchodní účasti jsou v majetku Fondu či Fond hodlá tyto obchodní účasti pořídit,
- za účelem získání ovládajícího podílu Fondu.

Investiční a finanční aktiva, do nichž bude Fond investovat, mohou být zajištěné i nezajištěné a nejsou omezeny ratingem dlužníka.

Úvěrové riziko se bude Fond snažit minimalizovat zejména výběrem protistran dosahujících dostatečné úrovně bonity, nastavením objemových limitů na pohledávky vůči jednotlivým protistranám a vhodnými smluvními ujednáními. Nicméně úvěrové riziko může být kombinováno s nepříznivým vývojem některé z obchodních korporací, jejíž obchodní účast se bude nalézat v majetku Fondu, protože obchodní korporace budou úvěrované bankou/bankami (resp. obecně finančními institucemi), které budou v případě neplnění závazků spočívajících v dodržování určitých finančních ukazatelů oprávněné učinit okamžitě



splatnými jimi poskytnuté úvěry, přičemž takové neplnění finančních ukazatelů může být právě důsledkem nepříznivého vývoje trhu, na němž působí daná obchodní korporace.

Vzhledem k výše uvedenému úvěrové riziko bude souviset s celkovým investičním rizikem a výběrem cílových majetkových účastí.

### ***Analýza úvěrového rizika***

| Rating k 31.12.2017                             | Bez ratingu    | Celkem         |
|---|----------------|----------------|
| Investiční majetek                              | 319 518        | <b>319 518</b> |
| Investice do majetkových účastí                 | 299 414        | <b>299 414</b> |
| Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva | 1 328          | <b>1 328</b>   |
| Peníze a peněžní ekvivalenty                    | 313            | <b>313</b>     |
| <b>Celkem</b>                                   | <b>620 573</b> | <b>620 573</b> |

| Rating k 31.12.2016                             | Bez ratingu    | Celkem         |
|---|----------------|----------------|
| Investiční majetek                              | 302 527        | <b>302 527</b> |
| Investice do majetkových účastí                 | 222 678        | <b>222 678</b> |
| Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva | 1 248          | <b>1 248</b>   |
| Peníze a peněžní ekvivalenty                    | 518            | <b>518</b>     |
| <b>Celkem</b>                                   | <b>526 971</b> | <b>526 971</b> |

Část investičního majetku je zastavena ve prospěch Fio banka, a.s. bank (Doplnit), které je věřitelem Fondu.

| tis. Kč                   | 31.12.2017 | Podíl na celkových aktivech |
|---------------------------|------------|-----------------------------|
| Investiční majetek        |            |                             |
| Dlouhodobý hmotný majetek | 319 518    | 51,63%                      |



|                         |                |             |
|-------------------------|----------------|-------------|
| Podíl Lázně Darkov, a.s | 208 036        | 33,61%      |
| Podíl SUNOTAP s.r.o.    | 91 378         | 14,76%      |
| <b>Celkem</b>           | <b>618 932</b> | <b>100%</b> |

| tis. Kč                   | 31.12.2016     | Podíl na celkových aktivech |
|---------------------------|----------------|-----------------------------|
| <b>Investiční majetek</b> |                |                             |
| Dlouhodobý hmotný majetek | 302 527        | 57,60%                      |
| Podíl Lázně Darkov, a.s   | 161 317        | 30,71%                      |
| Podíl SUNOTAP s.r.o.      | 61 361         | 11,68%                      |
| <b>Celkem</b>             | <b>525 205</b> | <b>100%</b>                 |

#### (b) Riziko likvidity

Riziko likvidity vzniká z typu financování aktivit společnosti a řízení jejich pozic, např. v okamžiku, kdy společnost není schopna financovat svá aktiva nástroji s vhodnou splatností nebo likvidovat/prodat aktiva za přijatelnou cenu v přijatelném časovém horizontu.

#### **Zbytková splatnost aktiv a závazků Fondu**

| tis. Kč  | Do 3 měs.    | Od 3 měs. do<br>1 roku | Od 1 roku<br>do 5 let | Nad 5 let | Bez<br>specifik. | <b>Celkem</b>  |
|--|--------------|------------------------|-----------------------|-----------|------------------|----------------|
| <b>K 31. prosinci 2017</b>                         |              |                        |                       |           |                  |                |
| Investiční majetek                                 | -            | -                      | -                     | -         | 319 518          | <b>319 518</b> |
| Investice do majetkových<br>účástí                 | -            | -                      | -                     | -         | 299 414          | <b>299 414</b> |
| Pohledávky z obchodních<br>vztahů a ostatní aktiva | 1 328        | -                      | -                     | -         | -                | <b>1 328</b>   |
| Peníze a peněžní<br>ekvivalenty                    | 313          | -                      | -                     | -         | -                | <b>313</b>     |
| <b>Celkem</b>                                      | <b>1 766</b> | -                      | -                     | -         | <b>618 932</b>   | <b>620 573</b> |



|                              |              |               |               |                |                |                |
|------------------------------|--------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| Přijaté úvěry a půjčky       | 4 563        | 13 689        | 91 260        | 104 440        | -              | <b>213 952</b> |
| Ostatní finanční instrumenty |              | -             | -             | -              | 14 397         | <b>14 397</b>  |
| Obchodní a ostatní závazky   | 2 899        | 7 445-        | -             | -              | -              | <b>10 344</b>  |
| Vlastní kapitál              | -            | -             | -             | -              | 381 880        | <b>381 880</b> |
| <b>Celkem</b>                | <b>7 462</b> | <b>21 134</b> | <b>91 260</b> | <b>104 440</b> | <b>396 277</b> | <b>620 573</b> |

| tis. Kč   | Do 3 měs.    | Od 3 měs. do 1 roku | Od 1 roku do 5 let | Nad 5 let      | Bez specifik.  | <b>Celkem</b>  |
|---|--------------|---------------------|--------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>K 31. prosinci 2016</b>                      |              |                     |                    |                |                |                |
| Investiční majetek                              | -            | -                   | -                  | -              | 302 527        | <b>302 527</b> |
| Investice do majetkových účastí                 | -            | -                   | -                  | -              | 222 678        | <b>222 678</b> |
| Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva | 1248         | -                   | -                  | -              | -              | <b>1 248</b>   |
| Peníze a peněžní ekvivalenty                    | 518          | -                   | -                  | -              | -              | <b>518</b>     |
| <b>Celkem</b>                                   | <b>1 766</b> | <b>-</b>            | <b>-</b>           | <b>-</b>       | <b>525 205</b> | <b>526 971</b> |
| Přijaté úvěry a půjčky                          | 4 563        | 13 689              | 91 260             | 122 687        | -              | <b>232 199</b> |
| Ostatní finanční instrumenty                    |              | 3 680               | -                  | -              | 12 920-        | <b>16 600</b>  |
| Obchodní a ostatní závazky                      | 1 693        | 5 223               | -                  | -              | -              | <b>6 916</b>   |
| Vlastní kapitál                                 | -            | -                   | -                  | -              | 271 256        | <b>271 256</b> |
| <b>Celkem</b>                                   | <b>6 256</b> | <b>22 592</b>       | <b>9 1260</b>      | <b>122 687</b> | <b>284 176</b> | <b>526 971</b> |

Výše uvedené tabulky představují zbytkovou splatnost účetních hodnot jednotlivých finančních

a investičních nástrojů, nikoliv veškerých peněžních toků, které z těchto nástrojů plynou.

Vzhledem k charakteru trhu jednotlivých typů cílových aktiv, která mohou tvořit zásadní část majetku Fondu, je třeba upozornit na skutečnost, že zpeněžení takového aktiva při snaze dosáhnout nejlepší ceny je časově náročné. V krajním případě může riziko likvidity vést až k likviditní krizi.



## 26. KLASIFIKACE FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

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

| tis. Kč                                  | Úvěry,<br>pohledávky a<br>ostatní aktiva | Finanční<br>aktiva v reálné<br>hodnotě | Ostatní závazky<br>v naběhlé<br>hodnotě | Celkem         |
|--|--|--|---|----------------|
| <b>K 31. 12. 2017</b>                    |  |  |   |                |
| Investiční majetek                       | -  | 319 518                                | -                                       | <b>319 518</b> |
| Investice do majetkových účastí          | -  | 299 414                                | -                                       | <b>299 414</b> |
| Zásoby určené k obchodování              | -  | -                                      | -                                       | -              |
| Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy   | 1 002                                    | -                                      | -                                       | 1 002          |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 313                                      | -                                      | -                                       | <b>313</b>     |
| Přijaté půjčky a úvěry                   | 213 952                                  | -                                      | -                                       | 213 952        |
| Ostatní finanční instrumenty             | -  | -                                      | -                                       | -              |
| Obchodní a ostatní závazky a zálohy      | -  | -                                      | 10 344                                  | 10 344         |

| tis. Kč                                  | Úvěry,<br>pohledávky a<br>ostatní aktiva | Finanční<br>aktiva v reálné<br>hodnotě | Ostatní závazky<br>v naběhlé<br>hodnotě | Celkem         |
|--|--|--|---|----------------|
| <b>K 31. 12. 2016</b>                    |  |  |   |                |
| Investiční majetek                       | -  | 302 527                                | -                                       | <b>302 527</b> |
| Investice do majetkových účastí          | -  | 222 678                                | -                                       | <b>222 678</b> |
| Zásoby určené k obchodování              | -  | -                                      | -                                       | -              |
| Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy   | 892                                      | -                                      | -                                       | <b>892</b>     |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 518                                      | -                                      | -                                       | <b>518</b>     |
| Přijaté půjčky a úvěry                   | 232 199                                  | -                                      | -                                       | <b>232 199</b> |
| Ostatní finanční instrumenty             | 3 654                                    | -                                      | -                                       | <b>3 654</b>   |
| Obchodní a ostatní závazky a zálohy      | -  | -                                      | 6 916                                   | <b>6 916</b>   |

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





## 27. 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 zjištělé. Odpovědnost za oceňování pozice na reálnou hodnotu je na Administrátoru Fondu. Mezi aktiva, která jsou oceňována reálnou hodnotou v rámci úrovně 3, se řadí ostatní dlouhodobá finanční aktiva a pasiva.

Majetkové účasti a ostatní investiční aktiva (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 zjištělá. Bezprostředně po akvizici těchto aktiv mohou být na základě posouzení Administrátora oceněna aktiva pořizovací cenou, pokud Administrátor dojde k závěru, že tato cena zobrazuje aktuální tržní hodnotu investice lépe nebo aktuálněji, než hodnota stanovená znaleckým posudkem.



Kvalifikované odhady jsou stanoveny na základě modelů diskontovaných peněžních toků, tržní a srovnávací hodnoty, přičemž jako nejvhodnější 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         |
|---|----------|----------|----------------|----------------|
| <b>K 31. 12. 2017</b>   |          |          |                |                |
| <b>Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě<br/>vykázané do zisku nebo ztráty</b> |          |          |                |                |
| Investiční majetek  | -        | -        | 319 518        | <b>319 518</b> |
| Investice do majetkových účastí   | -        | -        | 299 414        | <b>299 414</b> |
| Dlouhodobé přijaté půjčky a úvěry   | -        | -        | -              | -              |
| Ostatní finanční instrumenty  | -        | -        | -              | -              |
| <b>Celkem</b>   | -        | -        | <b>618 932</b> | <b>618 932</b> |

| tis. Kč   | Úroveň 1 | Úroveň 2 | Úroveň 3       | Celkem         |
|---|----------|----------|----------------|----------------|
| <b>K 31. 12. 2016</b>   |          |          |                |                |
| <b>Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě<br/>vykázané do zisku nebo ztráty</b> |          |          |                |                |
| Investiční majetek  | -        | -        | 302 527        | <b>302 527</b> |
| Investice do majetkových účastí   | -        | -        | 222 678        | <b>222 678</b> |
| Dlouhodobé přijaté půjčky a úvěry   | -        | -        | -              | -              |
| Ostatní finanční instrumenty  | -        | -        | -              | -              |
| <b>Celkem</b>   | -        | -        | <b>525 205</b> | <b>525 205</b> |

### **Finanční nástroje, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu**

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



**(a) Krátkodobé pohledávky a závazky**

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

**(b) Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank**

Vykázané hodnoty krátkodobých instrumentů v zásadě odpovídají jejich reálné hodnotě.

| tis. Kč                                   | Účetní<br>hodnota            | Reálná<br>hodnota            | Celkem                    |
|---|------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| <b>K 31.12.2017</b>                       |                              |                              |                           |
| <b>Aktiva</b>                             |                              |                              |                           |
| Obchodní a ostatní pohledávky a<br>zálohy | 1 002                        | 1 002                        | <b>1 002</b>              |
| Peníze a peněžní ekvivalenty              | 313                          | 313                          | <b>313</b>                |
| <b>Závazky</b>                            |                              |                              |                           |
| Dlouhodobé přijaté půjčky a úvěry         | Účetní<br>hodnota<br>213 952 | Reálná<br>hodnota<br>213 952 | <b>Celkem<br/>213 952</b> |
| <b>Krátkodobé přijaté půjčky a úvěry</b>  |                              |                              |                           |
| <b>K 31.12.2016</b>                       |                              |                              |                           |
| Ostatní finanční instrumenty              | -                            | -                            | -                         |
| Obchodní a ostatní závazky                | 10 344                       | 10 344                       | <b>10 344</b>             |
| <b>Aktiva</b>                             |                              |                              |                           |
| Obchodní a ostatní pohledávky a<br>zálohy | 892                          | 892                          | <b>892</b>                |
| Peníze a peněžní ekvivalenty              | 518                          | 518                          | <b>518</b>                |
| <b>Závazky</b>                            |                              |                              |                           |
| Dlouhodobé přijaté půjčky a úvěry         | 213 947                      | 213 947                      | <b>213 947</b>            |
| Krátkodobé přijaté půjčky a úvěry         | 18 252                       | 18 252                       | <b>18 252</b>             |
| Ostatní finanční instrumenty              | 3 654                        | 3 654                        | <b>3 654</b>              |
| Obchodní a ostatní závazky                | 6 916                        | 6 916                        | <b>6 916</b>              |



## 28. FONDOVÝ KAPITÁL A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

Fond vydává kromě zakladatelských akcií také akcie investiční.

Aktuální hodnota investiční akcie Fondu je stanovována z fondového kapitálu 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 fondového kapitálu a celkovým počtem vydaných kusů akcií.

Hodnoty akcií Fondu se zaokrouhlují na čtyři desetinná místa.

### HODNOTY AKCIÍ K 31. 12. 2017

Zakladatelské akcie

Počet kusů: 6 672

Hodnota: 10 000,0000 Kč

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

Investiční akcie

Počet kusů: 1 668

Hodnota: 188 945,1547 Kč

Hodnota investičních akcií je stanovena poměrem fondového kapitálu z investiční části Fondu a počtem kusů vydaných investičních akcií.

## 29. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Nenastaly následné události, které by měly vliv na sestavení účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2017.

**TATO ÚČETNÍ ZÁVĚRKA BYLA SCHVÁLENA PŘEDSTAVENSTVEM FONDU.**

31. březen 2018

Podpis.....

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



## Zpráva o vztazích za účetní období od 1.1.2017 do 31.12.2017

### 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:

- a) SUNOTAP, s.r.o., se sídlem Opletalova 958/27, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 293 89 747, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 263906
- b) 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 SUNOTAP s.r.o., je dceřinou obchodní korporací ovládající osoby (ovládající osoba je jediným společníkem, resp. jediným akcionářem ovládané osoby)

Ovládaná osoba Lázně Darkov, a.s., je dceřinou obchodní korporací ovládající osoby (ovládající osoba je vlastníkem obchodního podílu ve výši 71%, 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 2017 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     |

- 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:** 30.3.2018

**Podpis:** .....  




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

| <b>Identifikace majetku</b>                         | <b>Pořizovací hodnota (tis. CZK)</b> | <b>Reálná hodnota k rozvahovému dni (tis. CZK)</b> |
|---|--------------------------------------|--|
| Dlouhodobý hmotný majetek                           | 199.462                              | 314.910  |
| Dlouhodobý finanční majetek – podíly ovládaná osoba | 181.958                              | 299.414  |





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

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

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

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

