



## Pololetní finanční zpráva fondu



za období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023

**Obsah**

Použité zkratky .....	3
1. Základní údaje o Fondu .....	5
a) Základní kapitál Fondu .....	5
b) Údaje o cenných papírech.....	6
c) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával .....	6
2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu .....	7
a) Přehled podnikatelské činnosti .....	7
b) Investiční cíle a strategie Fondu .....	7
c) Přehled investiční činnosti a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích Fondu .....	8
d) Významné majetkové hodnoty (nemovitosti a majetkové účasti) .....	11
e) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu uplynulého pololetí .....	13
f) Alternativní výkonnostní ukazatele.....	13
g) Vliv ruské invaze na Ukrajinu.....	13
3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou.....	15
4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 6. 2023 – Příloha k pololetní finanční zprávě .....	18
5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu .....	19
6. Prohlášení oprávněných osob Fondu .....	20

## Použité zkratky

AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů
AVANT IS	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Praha 4 - Nusle, PSČ 140 00, Doručovací číslo: 14078
BCPP	Burza cenných papírů Praha, a.s.
ČNB	Česká národní banka
Fond	WF Group SICAV a.s., IČO: 247 62 717, se sídlem Čsl. Armády 2954/2 Karviná – Hranice, 733 01
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (bližší viz <a href="https://www.gleif.org/en">https://www.gleif.org/en</a> a <a href="https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifikator/prideleni-lei">https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifikator/prideleni-lei</a> )
Nařízení o prospektu	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Nařízení o zneužití trhu	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Transparenční směrnice	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška o ochraně trhu	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparentci, ve znění pozdějších předpisů
Pololetní finanční zpráva	Tato pololetní finanční zpráva

Účetní období	Období od 1. 1. 2023 do 30. 06. 2023
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

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

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

Srovnávacím obdobím ve zkráceném výkazu o finanční situaci je období končící k 31. 12. 2022 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je období končící k 30. 6. 2023.

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

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

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

## 1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	WF Group SICAV a.s.
Sídlo	Čsl. Armády 2954/2 Karviná – Hranice, 733 01
IČO	247 62 717
LEI	315700R5QSX4V80T2L65
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, sp. zn. B 4440
Vznik Fondu	10. 11. 2010
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 596 373 281, avantfunds.cz
Obhospodařovatel	Dne 28. 8. 2015 získal Fond od ČNB povolení k činnosti samosprávného investičního fondu Čj.: 2015/095066/CNB/570, S-Sp-2014/00276/CNB/571, které nabylo právní moci dne 1. 9. 2015 a na základě kterého se od tohoto dne obhospodařuje samostatně.
Poznámka	Obhospodařovatel není oprávněn přesáhnout rozhodný limit.
Administrátor	AVANT IS
Poznámka	Administrátor je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Administrátor vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.

### a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu:	1 031 963 tis. Kč (k 30. 6. 2023)
	z toho neinvestiční fondový kapitál: 66 720 000 Kč
	(z toho 66 720 000 Kč zapisovaný základní kapitál)
	z toho Investiční fondový kapitál: 965 243 tis. Kč

b) Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií k 30. 6. 2023	6 672 ks

Investiční akcie

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s.
Forma	na majitele
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	od 21. 11. 2016 jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením PATRONUS 3 SICAV. Od 30. 9. 2019 jako WF Group SICAV.
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008042355
Počet akcií k 30. 6. 2023	2 203 ks

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

Název	Česká spořitelna, a.s.
IČO	452 44 782
Sídlo	Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	celé Účetní období

## 2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu

### a) Přehled podnikatelské činnosti

Předmětem podnikání Fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory, a to na základě investičních cílů a investiční strategie stanovených ve statutu Fondu. V průběhu Účetního období Fond vykonával běžné činnosti v souladu se svým statutem.

Fond v podobě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem, který je emitentem veřejně obchodovaných investičních akcií, představuje vhodný nástroj pro shromažďování finančních prostředků od třetích osob, a to prostřednictvím jednorázového veřejného úpisu investičních akcií na regulovaném trhu nebo kontinuálním úpisem investičních akcií u samotného fondu, přičemž veřejná obchodovatelnost na organizovaném trhu představuje alternativní způsob získání likvidity pro akcionáře umožňující nezatěžovat vlastní likviditu Fondu.

Právo akcionářů na odkup investičních akcií ve stanovených termínech a splatnostech odkupů ze zdrojů Fondu představuje u investic do nemovitostí a majetkových účastí v kapitálových obchodních společnostech, které jsou obvykle realizovány s delším investičním horizontem, a tudíž nejsou rychle likvidní, potencionální riziko nedostatečné likvidity Fondu, pokud právo na odkup využije větší akcionář nebo větší skupina akcionářů v jednom okamžiku.

Stanovy a statut sice lze upravit tak, aby využití práva na odkup bylo časově a finančně motivováno k dodržení delšího investičního horizontu (např. období bez odkupu, splatností odkupu a výstupními srážkami), ale na druhou stranu, takto nastavené parametry investiční akcie nemusí být dostatečně atraktivní pro potenciální investory.

Fond proto, jako emitent investičních akcií, již dříve zvážil veřejnou obchodovatelnost jím emitovaných cenných papírů coby alternativní způsob získání likvidity pro akcionáře, který nezatěžuje vlastní likviditu Fondu. Prodej investiční akcie akcionářem Fondu třetí osobě na sekundárním regulovaném trhu tak může být z tohoto hlediska vhodným instrumentem, neboť obchodování s těmito akciemi nemá za následek zhoršení likvidity Fondu (akcie, které akcionář prodává, nevykupuje samotný Fond).

Fond vnímá veřejně obchodované investiční akcie jako nástroj, který splňuje požadavky obou stran – Fondu umožní získat nové prostředky pro svoji činnost od investorů bez zatěžování vlastní likvidity povinným odkupem akcií, přičemž akcionáři mají v případě potřeby (např. při náhlé životní situaci nebo příležitosti) možnost přeměnit svoji investici do likvidní podoby prostřednictvím obchodování svých akcií na organizovaném trhu burzy cenných papírů.

V případě příznivého ekonomického vývoje a dostatku zdrojů pro krytí splatných závazků Fond může rozhodnout o výplatě podílu na zisku.

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

### b) Investiční cíle a strategie Fondu

Investičním cílem Fondu je dosahovat v dlouhodobém horizontu stabilního zhodnocení svěřených prostředků nad úroveň 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.

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

Hlavním zdrojem výnosů Fondu jsou především výnosy z poskytovaných služeb, a to v podobě pronájmu investičního majetku a služeb s nájmem spojených. Částečně také výnosy z přecenění úvěrů (ostatní finanční výnosy).

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

#### **Výstupní strategie Fondu (exitová strategie)**

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

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

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

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

#### *Výstupní strategie pro nemovitostní aktiva*

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

#### *Výstupní strategie pro obchodní podíly*

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

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

### **c) Přehled investiční činnosti a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích Fondu**

Fond realizuje výnosy z oboru lázeňství a cestovního ruchu a navazujících služeb, a to prostřednictvím investic do nákupu nemovitostí nebo nemovitostních společností, jejich rekonstrukcí nebo rozšíření, dále do cenných papírů a účastí na společnostech se sídlem v EU a také do doplňkových majetkových hodnot, jako jsou movité věci nebo investiční nástroje v podobě např. investičních cenných papírů, cenných papírů kolektivního investování, či nástrojů peněžního trhu.

#### **Charakter Fondu**

Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování. Investoři do investičních akcií vydávaných Fondem mají právo na odkup těchto investičních akcií na účet Fondu. Lhůta pro výplatu protiplateb za odkupované investiční akcie je uvedena ve statutu Fondu a její délka činí max. 1 rok od obdržení žádosti o odkup obhospodařovatelem Fondu.



### Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

Investiční strategií Fondu jsou zejména investice do nemovitostí, majetkových účastí a dluhových nástrojů. Dlužníky jsou subjekty jejichž ekonomická expozice je převážně vůči ekonomice České republiky.

Aktuální portfolio Fondu lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální. Lze předpokládat, že významná ekonomická recese napříč celou ekonomikou může negativně ovlivnit reálnou hodnotu investic v portfoliu. Takový pokles by však měl být pouze dočasný.

Investice Fondu jsou dostatečně diverzifikovány. Diverzifikací je zajištěna vyšší ochrana hodnoty majetku Fondu v případě selhání jednotlivých investic. Lze očekávat nižší absolutní ztrátu celkové hodnoty investic v portfoliu.

Fond drží část portfolia v hotovosti nebo v nástrojích, které lze ve velmi krátké době přeměnit na peněžní prostředky, aniž by Fond realizoval ztrátu.

Fond je připraven na vyšší nároky na likvidní zdroje v následujícím období.

Investování do dluhových nástrojů obecně je relevantní investiční strategií v kterékoliv fázi ekonomického cyklu. Přizpůsobení se podmínkám vyžadují zejména kritéria pro výběr cílových nástrojů (např. preference seniorních nástrojů, požadavky na vyšší/více likvidní zajištění, nižší LTV, vyšší míra diverzifikace, vyloučení některých ohrožených sektorů apod.).

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

### Likvidita Fondu

Běžné příjmy jsou generovány převážně z pronájmu nemovitostí, služeb a úroků z úvěrových nástrojů v portfoliu Fondu.

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

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

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

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

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

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

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

**Provozní rizika**

Statutární orgán a Administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti, a to bez větších omezení.

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

**Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky**

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

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

Fond je ovlivňován zejména vývojem v České republice, která je vzhledem k malé a otevřené ekonomice a geografické blízkosti k Ukrajině pod silným vlivem externích událostí.

V návaznosti na růst inflace, který následně zejména ve východní Evropě eskaloval z důvodu cen energií až výši kolem 20 %, došlo v roce 2022 k rychlému růstu úrokových sazeb. ČNB byla jednou z prvních národních bank, která k růstu přistoupila, a dvoutýdenní reposazba se z počátečních 0,25 % v květnu 2021 do konce roku 2021 dostala na 3,75 % a růst ještě zrychlil v roce 2022 až na 7,00 % od června 2022. Centrální banky v dalších státech tento trend brzy následovaly a došlo ke zvýšení sazeb i v hlavních ekonomických centrech ovlivňujících celosvětový trh, tedy v USA a EU. Cílem centrálních bank je boj proti inflaci, zejména proti vzniku inflace dlouhodobě vysoké, a to i za cenu snížení hospodářské aktivity a spotřeby domácností a případně vyvolání mírné recese, což je postupně potvrzováno uveřejňovanými odhady mezikvartální změny HDP, kdy růst zpomalil a mnoho trhů se dostalo poblíž nulového růstu, a to včetně ČR, která technicky spadla do mírné recese.

Recese v ČR souvisí s velmi slabou spotřebitelskou poptávkou, což dokládají maloobchodní tržby, které v roce 2022 meziročně klesaly po nadpoloviční část roku. Slabost spotřebitelské poptávky je způsobena zejména poklesem reálných mezd a vysokými cenami energií v zimní topné sezóně. Údaje tak celkově nadále nasvědčují tomu, že spotřebitelé jsou ve svých výdajích velmi obezřetní a stále šetří na horší časy, resp. nemají rezervy na rostoucí náklady. Růst úrokových sazeb s mírným zpožděním vedl k růstu sazeb depozitních, což dále podporuje domácnosti v opatrném chování, byť reálné úrokové sazby vlivem vysoké inflace zůstávají záporné. Přesto depozita a kvalitní dluhopisy začínají být investiční alternativou a růst „bezrizikové“ úrokové sazby vede k růstu požadovaných výnosů investic do aktiv rizikových. Banky zvýšily i úrokové sazby hypotéčních úvěrů a z druhé strany vzrostlé ceny stavebních materiálů a prací developerům brání ve výraznějším snížení ceny nových bytů. Všechny tyto aspekty vedly k velkému snížení objemu nově poskytnutých hypoték a následně i prodeji a výstavbě bytů, resp. dalších typů nemovitostí. Tyto faktory mají negativní vliv obecně na podniky a ekonomickou aktivitu v ČR, je však předpoklad, že zpomalení bude mírné a nebude dlouhé a ve svém důsledku pomůže stabilizovat a následně snížit inflaci a poté i úrokové sazby, což posléze povede k oživení investiční aktivity. V souhrnu však v roce 2022 a první polovině roku 2023 vzrostl důraz na dostatečnou finanční sílu ekonomických hráčů a jejich rezerv – domácností i firem – a na potřebu obezřetného nakládání s rizikem.

Vliv na hospodaření Fondu je především prostřednictvím změny reálné hodnoty majetku a závazků Fondu.

## d) Významné majetkové hodnoty (nemovitosti a majetkové účasti)

Nemovitosti v aktivech Fondu:

- **Areál rehabilitačního sanatoria Darkov (dále také Objekty RS)**

Jedná se o rozsáhlý komplex vnitřně propojených budov, klienti zde mají k dispozici ubytování, stravování, léčebné procedury a většinu doplňkových služeb, bez nutnosti opustit areál sanatoria. Sanatorium tvoří komplex čtyř vzájemně bezbariérově propojených budov obklopených lázeňským parkem o rozloze 12 hektarů. Péče se zaměřuje zejména na klienty s nemocemi pohybového ústrojí (jako např. nemoci páteře, stavy po operacích a úrazech pohybového ústrojí), stavy po implantaci umělého kloubu, mimo jiné i o neurologické nemoci včetně stavů po mozkových příhodách, součástí areálu je tzv. "Centrum regenerace a Svět vitality" nebo Odborný léčebný ústav (OLÚ) umístěný ve zrekonstruovaných prostorách budovy A. Areál se nachází v severovýchodní okrajové části Karviné. Areál je přibližně obdélníkového tvaru s rozměry 540 x 250 m a jeho součástí je rozlehlý park. Hlavní budovy sanatoria jsou umístěny v západní části areálu. Na východním okraji areálu se nachází celek technických, na které navazuje ubytovací objekt G a tenisové kurty se zázemím. Okolní zástavbu tvoří na západní straně bytové domy, z jižní strany navazuje zástavba rodinných domů. Dle platného územního plánu se areál nachází v zóně určené pro občanskou vybavenost (s využitím pro lázeňství), centrální část hlavního pozemkového celku – mezi objekty rehabilitačního sanatoria a areálem technických provozů je nově zařazena v zóně veřejné zeleně parkové (přípustné jsou stavby a zařízení sloužící pro lázeňské účely, včetně ubytování pro lázeňské účely). Souhrnná výměra užitných ploch budov v oceňovaném areálu činí cca 36 177 m<sup>2</sup>, tyto plochy byly dle umístění rozděleny do dvou kategorií:

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

- **Areál historických lázní Darkov (Dále také Objekty HLD)**

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

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

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

Souhrnná výměra užitných ploch budov v oceňovaném areálu činí cca 12 838 m<sup>2</sup>. Celková lůžková kapacita areálu léčebny Darkov činí 277 lůžek v provozu

- **Pozemky a budovy situované ve městě Uherské Hradiště (dále také Objekty UH)**

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

V 1. NP uprostřed průjezd, který slouží jako přístup na dvůr. V průčelí do náměstí jsou nebytové prostory. V 2. NP, 3. NP a 4. NP jsou vždy dva byty, a to velikosti 2+1 a 3+1. V 5. NP z uliční části řešeno jako podkroví, je zde jeden byt 3+1 s příslušenstvím.

Dále se v Uherském Hradišti nacházejí pozemky v jeho místní části Mařatice. Celková výměra pozemků je 22 777 m<sup>2</sup>. Jde o soubor 32 pozemků, z nichž 3 jsou zastavěny stavbami (bývalý seník/konírna, garáže) v rámci bývalého zemědělského areálu. Zbývající pozemky jsou volné, nezastavěné, rovinatého až mírně svažitého charakteru. Dle platného územního plánu jsou pozemky vedeny v plochách změn plochy smíšené obytné městské (SO.2). V lednu 2023 pak došlo k nabytí pozemků od Státního pozemkového úřadu, čímž bylo dosaženo úplného sjednocení vlastnických poměrů v rámci areálu. K 31. 12. 2023 již probíhalo řízení o odstranění staveb, které bylo k 12. 1. 2023 povoleno.

- **Budova AVION (dále také Ostatní objekty)**

Jedná se o budovu v centru města Zlín, parcela číslo St. 254/1, číslo popisné 73. Budova má 1 podzemní a 5 nadzemních podlaží. V roce 2001 byla započata rekonstrukce budovy, která byla v havarijním stavu, došlo k vyztužení nosné konstrukce, a to ocelovou konstrukcí, která prochází všemi podlažními v uliční části budovy, opravě střešní krytiny, výměně oken a zabezpečení balkonů. Rekonstrukce byla přerušena a je nutné ji dokončit. V letech 2023-2024 bude zpracována projektová dokumentace k rekonstrukci a probíhá výběr architekta.

- **Pozemky a budovy situované ve městě Karviná v Žižkově ulici (dále také Ostatní objekty)**

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

- **Bytový dům v obci Sevid, Chorvatsko (dále také Ostatní objekty)**

Bytový dům č. 201 se nachází na ulici BOK v obci Sevid, k. ú. Vinišce, Chorvatsko, zapsané v Pozemkové knize vložky 2373 pro katastrální obec 330787 Vinišce. Jedná se o mezonetový dům ve svahu od moře, je nadsklepený se dvěma nadzemními podlažními. Celková výměra pozemku činí 262 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha 179 m<sup>2</sup>. Dispozičně zahrnuje dva oddělené apartmány, každý se dvěma podlažními. Na terase bytového domu je zřízen bazén, který byl v roce 2019 zrekonstruován. Dům se nachází ve vzdálenosti 80 metrů od mořské pláže a byl uveden do užívání v červnu 2016.

- **Bytový jednotka č. 233/53 v Praze Hrdlořezy (dále také Ostatní objekty)**

Bytový jednotka č. 233/53 se nachází na pozemku parc. č. 156/23 v obci Praha, katastrální území Hrdlořezy. Byt je umístěn v netypickém bytovém domě, který byl postaven v roce 2011. Objekt má jedno nadzemní podlaží. Dispozičně se jedná o 4+kk, podlahová plocha činí 114 m<sup>2</sup>. Byt je částečně vybaven a je ve výborném technickém stavu.

**Majetkové účasti** v aktivech Fondu představuje společnost Lázně Darkov, a.s.

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

Hlavní předmět podnikání:

rehabilitační a fyzikální medicína: ambulantní specializovaná péče, lůžková péče, následná lůžková péče, lázeňská léčebně rehabilitační péče (včetně péče na lůžkách spinálních jednotek), všeobecné praktické lékařství (pouze pracovní lékařské služby): ambulantní primární péče, fyzioterapeut: ambulantní léčebně rehabilitační péče, ergoterapeut: ambulantní léčebně rehabilitační péče.

Bližší informace výnosům a přehled nákladů jsou uvedeny v Příloze Mezitímní účetní závěrka Fondu.

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

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

- ke dni 3. 2. 2023 byl statut změněn, tak, že se změnilo sídlo a změnila se výše úplaty AVANT IS, a.s.;
- ke dni 26. 6. 2023 byl statut změněn tak, že proběhla aktualizace ESG klauzule a při odkupování Investičních akcií se nyní aplikuje výstupní poplatek (srážka), ve výši 3 % hodnoty odkupovaných akcií.

**f) Alternativní výkonnostní ukazatele**

Fond nepoužívá k popisu činnosti a svých výsledků žádné alternativní ukazatele výkonnosti.

Celkové NAV Fondu z investiční činnosti – celková hodnota fondového kapitálu Fondu ve smyslu § 164 odst. 1 ZISIF, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti. Položka je uvedena v příloze Mezitímní účetní závěrky Fondu jako „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“.

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

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

**g) Vliv ruské invaze na Ukrajinu**

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

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

Za více než 1 rok od zahájení konfliktu již byly nalezeny alternativy dodávek energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity a teplá zima 2022/2023 pomohly vyhnout se nedostatku plynu a ropy a následně i snížit jejich ceny na trhu. Taktéž ekonomiky, firmy a dodavatelsko-odběratelské řetězce prokázaly určitou míru odolnosti a flexibility vypořádat se s dražšími energiím nebo sankcemi na Rusko ovlivňujícími toky zboží a služeb.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny jsou i po cca roce trvání konfliktu zejména:

- velké výkyvy na finančních trzích, a to zejména pro případ větší eskalace či rozšíření;
- dostupnost a ceny surovin a energií s dopadem na zvýšení inflace;
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude recese, včetně omezení ziskovosti firem a investiční aktivity;
- dopady změny celkové ekonomické situace na skladbu lázeňské klientely a její sklon k úsporám a snížení konzumace navazujících služeb.

Vedle rizik přináší situace Fondu příležitosti, kdy díky postoji České republiky se v lázních Darkov daří naplňovat kapacitu lázní i prostřednictvím léčby ukrajinských veteránů a raněných jakožto specializovaném pracovišti rehabilitace a následné péče a nově taky díky specializovanému pracovišti dětské rehabilitace Popis všech významných událostí, ke kterým došlo po skončení 6měsíčního období, za které je vpracována mezitímní účetní závěrka.

Po rozvahovém dni nedošlo u Fondu k žádné změně ani skutečnosti, která by byla významná pro naplnění účelu Pololetní finanční zprávy.

### 3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou

Ovládaná osoba:	WF Group SICAV a.s.
IČO:	247 62 717
Sídlo:	Čsl. Armády 2954/2 Karviná – Hranice, 733 01

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

#### Osoby přímo ovládající

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

#### Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

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

Obchodní firma: **Reality Šumbark s.r.o.**  
 IČO: 243 02 155  
 Sídlo: Čsl. armády 2954/2, Hranice, 733 01 Karviná  
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu

Obchodní firma: **KB SPA s.r.o.**  
 IČO: 52 833 281  
 Sídlo: Kúpeľná ½, 976 62 Brusno – kúpele, Slovensko  
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu

Obchodní firma: **ZFG s.r.o.**  
 IČO: 175 14 649  
 Sídlo: třída Tomáše Bati 258, Louky, 763 02 Zlín  
 Způsob ovládaní: nepřímým prostřednictvím 100% podílu společníka: Reality Šumbark s.r.o., IČ: 243 02 155

Obchodní firma: **DARKOV DMCC**  
 Sídlo: Spojené arabské emiráty  
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu

#### Ovládané osoby Fondem

Obchodní firma: **Lázně Darkov, a.s.**  
 IČO: 619 74 935  
 Sídlo: Čsl. armády 2954/2, Hranice, 733 01 Karviná  
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu

#### Jinak spřízněné strany

Nejsou.

#### Způsob a prostředky ovládaní

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

#### Transakce se spřízněnými stranami v uplynulém pololetí

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

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Lázně Darkov, a.s.	Dodatek č. 12 k nájemní smlouvě ze dne 20. 11. 2014 (variabilní složka nájmu)	4. 1. 2023	-	nájemné



Transakce se spřízněnými stranami v odpovídajícím období předchozího roku

V prvním pololetí roku 2023 došlo k následujícím transakcím se spřízněnými stranami ve smyslu ust. § 119 odst. 2 písm. b) ZPKT.

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Lázně Darkov, a.s.	Dodatek č. 10 k nájemní smlouvě	4. 1. 2022	-	nájemné
Lázně Darkov, a.s.	Dohoda o trojstranném započtení vzájemných pohledávek	31. 3. 2022	započtení	započtení
Lázně Darkov, a.s.	Smlouva o postoupení pohledávek	15. 6. 2022	závazek	pohledávka
Lázně Darkov, a.s.	Dohoda o vzájemném započtení pohledávek	30. 6. 2022	započtení	započtení
Lázně Darkov, a.s.	Dohoda o trojstranném započtení vzájemných pohledávek	30. 6. 2022	započtení	započtení
Lázně Darkov, a.s.	Dodatek č. 11 k nájemní smlouvě	30. 6. 2022	-	nájemné (EUR)

4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 6. 2023 – Příloha k pololetní finanční zprávě

# Příloha pololetní finanční zprávy Fondu



za období od 01. 01. 2023 do 30. 06. 2023

WF Group SICAV a.s.  
Výkaz o finanční pozici - NEAUDITOVANÝ  
k 30. červnu 2023  
(v tis. Kč)

	Poznámka	30. 6. 2023	31. 12. 2022
<b>AKTIVA neinvestiční</b>			
<b>Dlouhodobá neinvestiční aktiva</b>			
Ostatní dlouhodobé pohledávky	8.4	66 720	66 720
<b>Dlouhodobá neinvestiční aktiva celkem</b>		<b>66 720</b>	<b>66 720</b>
<b>Aktiva přiřaditelná k zakladatelským akciím celkem</b>		<b>66 720</b>	<b>66 720</b>
<b>AKTIVA investiční</b>			
<b>Dlouhodobá aktiva</b>			
Investiční majetek	8.1	698 307	680 260
Cenné papíry a obchodní podíly	8.2	561 867	561 867
Ostatní dlouhodobé pohledávky	8.4	-	100
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>1 260 174</b>	<b>1 242 227</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>			
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	8.4	72 967	43 911
Daňové pohledávky	8.3	-	154
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	8.5	218	4 825
Časové rozlišení aktiv	8.6	205	2 639
Aktiva držaná k prodeji	8.7	-	310
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>73 990</b>	<b>51 839</b>
<b>Aktiva přiřaditelná investičním akciím celkem</b>		<b>1 333 564</b>	<b>1 294 066</b>
<b>AKTIVA celkem</b>		<b>1 400 284</b>	<b>1 360 786</b>

<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>			
<b>Vlastní kapitál neinvestiční</b>			
Zapisovaný základní kapitál	8.8	66 720	66 720
<b>Vlastní kapitál neinvestiční celkem</b>		<b>66 720</b>	<b>66 720</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné k zakladatelským akciím celkem</b>			
		<b>66 720</b>	<b>66 720</b>
<b>Investiční závazky</b>			
<b>Dlouhodobé závazky</b>			
Dlouhodobé úvěry	8.9	226 917	238 362
Ostatní dlouhodobé závazky	8.10	66 808	66 808
Odložený daňový závazek	8.11	22 177	22 177
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>315 902</b>	<b>327 347</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>			
Krátkodobá část dlouhodobých úvěrů	8.9	21 630	21 630
Daňové závazky	8.3	4 984	-
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	8.12	25 782	4 166
Časové rozlišení pasiv	8.13	23	186
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>54 419</b>	<b>25 982</b>
<b>Závazky celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)</b>			
		<b>368 321</b>	<b>353 329</b>
<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup</b>			
	8.13	<b>965 243</b>	<b>940 737</b>
<b>Celkové závazky a čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup</b>			
		<b>1 333 564</b>	<b>1 294 066</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>1 400 284</b>	<b>1 360 786</b>

WF Group SICAV a.s.  
Výkaz o úplném výsledku - NEAUDITOVANÝ  
k 30. červnu 2023  
(v tis. Kč)

	Poznámka	1-6/2023	1-6/2022
Zisky/ztráty z investic do nemovitostí	9.1	55 575	34 517
Zisky/ztráty ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	9.2	-5	-
Zisky/ztráty ze změny reálné hodnoty finančních aktiv	9.3	2 338	-17
Správní náklady	9.4	-1 704	-1 349
<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>		<b>56 204</b>	<b>33 151</b>
Osobní náklady	9.5	-13	-11
Ostatní provozní náklady	9.6	-1 203	-3 332
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>		<b>54 988</b>	<b>29 808</b>
Finanční výnosy	9.7	-	138
Finanční náklady	9.8	-8 134	-7 875
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>		<b>46 854</b>	<b>22 071</b>
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	9.9	-2 348	-1 105
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená	9.9	-	-
<b>Zisk z pokračující činnosti po zdanění</b>		<b>44 506</b>	<b>20 966</b>
Výplaty držitelům investičních akcií s právem na odkup	9.9	-20 000	-50 000
<b>Zisk z pokračující činnosti po výplatě držitelům investičních akcií s právem na odkup</b>		<b>24 506</b>	<b>-29 034</b>
<b>Ostatní úplný výsledek hospodaření</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Celkový úplný výsledek po zdanění</b>		<b>24 506</b>	<b>-29 034</b>
<b>Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění</b>		<b>24 506</b>	<b>-29 034</b>
<b>Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

Hospodářský výsledek byl jak v roce 2022, tak v roce 2023, dosažen pouze investiční činností.

WF Group SICAV a.s.  
Výkaz peněžních toků - NEAUDITOVANÝ  
k 30. červnu 2023  
(v tis. Kč)

	Poznámka	1- 6/2023	1- 6/2022
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>		-	-
Úpravy o nepeněžní operace:			
Změny hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		24 506	-29 034
Zisky/ztráty ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	9.2	5	-
Zisky/ztráty ze změny reálné hodnoty finančních aktiv	9.3	- 2 338	17
Výplaty držitelům investičních akcií	9.10	20 000	50 000
Úrokové náklady	9.8	8 125	7 850
Úrokové výnosy	9.7	0	-138
Daň z příjmu	9.9	2 348	1 105
<b>Provozní činnost</b>		<b>52 646</b>	<b>29 800</b>
Změna stavu pohledávek	8.4	-26 717	-13 190
Změna stavu ostatních aktiv	8.6	2 434	1 609
Změna stavu ostatní pasiv	8.12	-163	-510
Změna stavu závazků	8.11, 8.9	7 694	6 544
Daň z příjmů zaplacená	8.3	-2 978	-1 596
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti</b>		<b>32 916</b>	<b>22 657</b>
<b>Investiční činnost</b>			
Změna stavu ostatních dlouhodobých závazků	8.4	100	700
Pořízení investičního majetku	8.1	-18 052	-
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) investiční činnosti</b>		<b>-17 952</b>	<b>700</b>
<b>Finanční činnost</b>			
Změna stavu dlouhodobých bankovních úvěrů	8.9	-11 445	-16 191
Zaplacené úroky	8.9	-8 125	-7 690
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti</b>		<b>-19 570</b>	<b>-23 881</b>
<b>Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů</b>		<b>-4 606</b>	<b>-524</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1. 1.		4 825	1 147
Peníze a peněžní ekvivalenty k 30. 6.		218	623

WF Group SICAV a.s.

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

NEAUDITOVANÝ

k 30. červnu 2023

(v tis. Kč)

	Poznámka	1-6/2023	1-6/2022
Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 1. lednu		940 737	902 560
Příjem z vydaných investičních akcií		-	-
Splacení investičních akcií		-	-
Zvýšení čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi		0	0
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup po zdanění		24 506	-29 034
<b>Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 30. červnu</b>		<b>965 243</b>	<b>873 526</b>



WF Group SICAV a.s.  
 Výkaz změn vlastního kapitálu - NEAUDITOVANÝ  
 k 30. červnu 2023  
 (v tis. Kč)

	Upsaný základní kapitál	Nerozdělený zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2021	66 720	0	66 720
Snížení/zvýšení základního kapitálu	-	-	-
Zisk/ztráta za období	-	-	-
<b>Zůstatek k 30. červnu 2022</b>	<b>66 720</b>	<b>0</b>	<b>66 720</b>

	Upsaný základní kapitál	Nerozdělený zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2023	66 720	0	66 720
Snížení/zvýšení základního kapitálu	-	-	-
Zisk/ztráta za období	-	-	-
<b>Zůstatek k 30. červnu 2023</b>	<b>66 720</b>	<b>0</b>	<b>66 720</b>

# Příloha pololetní finanční zprávy za rok končící 30. června 2023 - NEAUDITOVANÁ (nekonsolidovaná)

## 1. Všeobecné informace

### Vznik a charakteristika Fondu

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

<b>Obchodní firma:</b>	WF Group SICAV a.s.
<b>Sídlo společnosti:</b>	Čsl. armády 2954/2, Hranice, 733 01, Karviná
<b>Den zápisu do obchodního rejstříku:</b>	10. listopadu 2010
<b>Identifikační číslo:</b>	247 62 717
<b>Právní forma:</b>	akciová společnost
<b>Zapsána do obchodního rejstříku:</b>	oddíl B, složka 4440 vedená u Krajského soudu v Ostravě
<b>Předmět podnikání:</b>	činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
<b>Vykazovací období:</b>	01. 01. 2023 – 30. 06. 2023

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

### Orgány společnosti k 30. červnu 2023:

#### Statutární orgán – představenstvo:

**Předseda představenstva** Ing. Pavlína Filipi, dat. nar. 13. května 1983  
Česká 4969, 760 05 Zlín  
Den vzniku funkce: 30. června 2020  
Den vzniku členství: 29. června 2020

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

#### Dozorčí rada:

**Člen dozorčí rady** Bc. Zuzana Vachlová, dat. nar. 3. ledna 1986  
Mezilesí 2060/4, Horní Počernice, 193 00 Praha 9  
Den vzniku členství: 22. dubna 2020

## Změny v obchodním rejstříku

spisová značka B 16647 vedená u Městského soudu v Praze	vymazáno 21. 03. 2023
spisová značka B 4440 vedená u Krajského soudu v Ostravě	zapsáno 21. 03. 2023
sídlo Opletalova 958/27, Nové Město, 110 00 Praha 1	vymazáno 09. 02. 2023
sídlo Čsl. armády 2954/2, Hranice, 733 01 Karviná	zapsáno 09. 02. 2023

## Vlastník Fondu k 30. 6. 2023

Základní kapitál společnosti představuje 6 672 ks zakladatelských akcií vydaných na jméno s nominální hodnotou 10 000 Kč/ks. K 30. 06. 2023 vlastnila 6 672 ks zakladatelských akcií Ing. Pavlína Filipi, což představuje 100 % podíl na základním kapitálu.

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

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

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

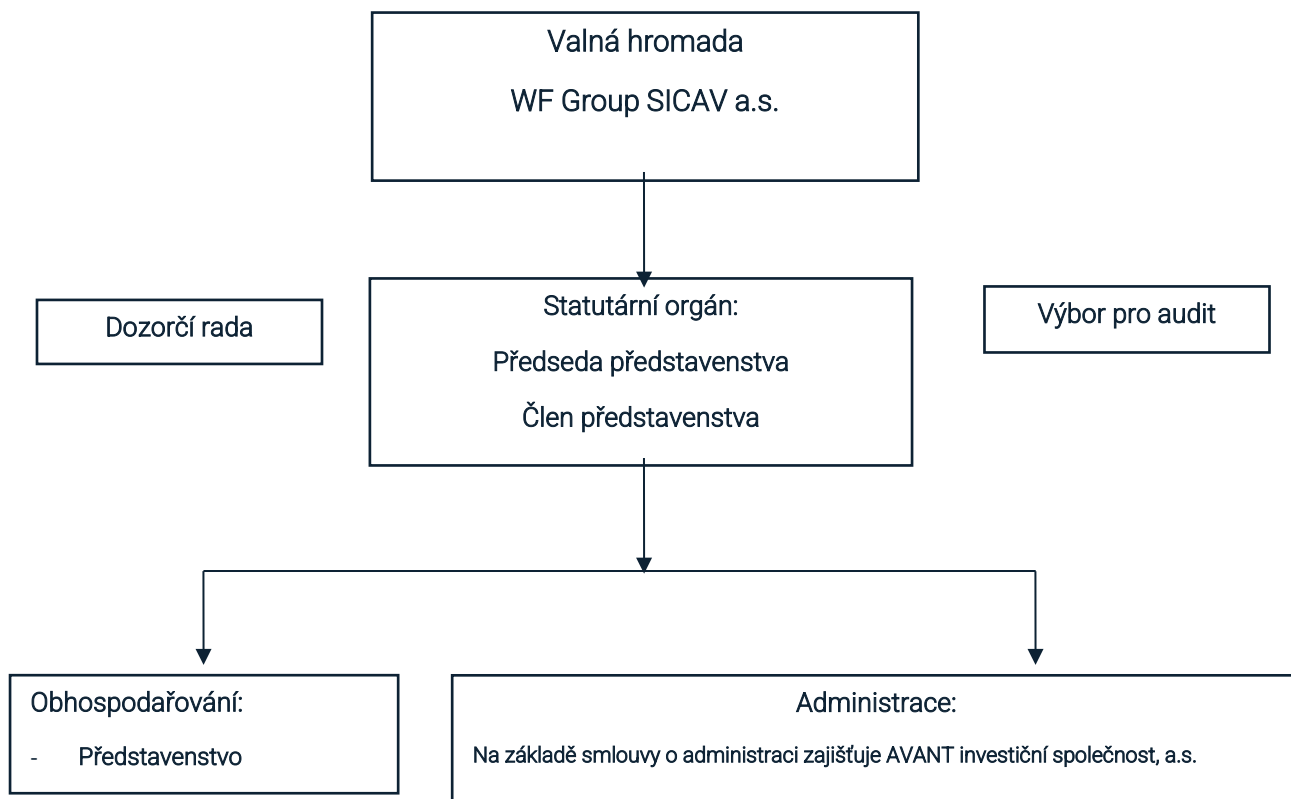
## Údaje o společnosti, která je depozitářem Fondu

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

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

## Organizační struktura

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



## 2. Východiska pro přípravu mezitímní účetní závěrky

Tato mezitímní účetní závěrka je nekonsolidovanou individuální účetní závěrkou za období začínající 1. ledna 2023 a končící 30. června 2023.

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

Fond je investiční jednotkou dle odst. 27 IFRS 10. Fond v roce 2023 splnil podmínku investorů bez personálního propojení. Vzhledem k výše uvedenému splňuje podmínky dle odst. 28 IFRS 10 a je investiční jednotkou dle odst. 27 IFRS 10, kdy investičním jednotkám umožňuje, nekonsolidovat své dceřiné společnosti, a vykazovat své investice do dceřiných společností jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

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

Mezitímní účetní závěrka je v souladu se všemi požadavky IFRS schválenými EU a poskytuje věrný a poctivý obraz finanční pozice Fondu k 30. červnu 2023, výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za rok končící 30. června 2023.

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

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

Mezitímní účetní závěrka nepodléhá povinnému auditu.

### 2.1. Prohlášení o shodě s účetními pravidly

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

## 3. Funkční měna a prezentační měna

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

## 4. Sezónnost

Podnikatelské aktivity Fondu nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

## 5. Používané účetní metody

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

## 5.1. Finanční nástroje

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

tis. Kč	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
<b>K 30. 6. 2023</b>				
Investice do majetkových účastí	-	561 867	-	561 867
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	-	72 967	-	72 967
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	218	-	218
Přijaté půjčky a úvěry	-	248 547	-	248 547
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	-	284	8 500	8 784

tis. Kč	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
<b>K 31. 12. 2022</b>				
Investice do majetkových účastí	-	561 867	-	561 867
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	-	43 911	-	43 911
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	4 825	-	4 825
Přijaté půjčky a úvěry	-	259 992	-	259 992
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	-	0	4 166	4 166
Aktiva držena k prodeji	-	310	-	310

## 6. Důležité účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech

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

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

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

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

## 6.1. Fond jako Investiční jednotka

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

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

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

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

### Výstupní strategie

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

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

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

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

### Výstupní strategie pro nemovitostní aktiva

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

### Výstupní strategie pro obchodní podíly

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

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

## 6.2. Struktura účetních výkazů

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

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

## 6.3. Klasifikace emitovaných investičních akcií

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

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

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

## 6.4. Ocenění finančních aktiv reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty

Fond splňuje podmínky Investiční jednotky dle mezinárodních účetních standardů a není tedy povinen sestavovat konsolidovanou účetní závěrku a své investice do dceřiných společností oceňuje jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Tato investice se v momentu pořízení oceňuje na úrovni svých pořizovacích nákladů.

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

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

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

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjištělé tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjištělé, je nástroj klasifikován v rámci **úrovně 2** hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na **úrovní 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 zjistitelné. Je-li určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci **úrovně 3** hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na **úrovní 3** se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu apod.) a posouzení administrátora.

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

Pozice v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjistitelné. Odpovědnost za oceňování pozice na reálnou hodnotu je na administrátoru Fondu. Mezi aktiva, která jsou oceňována reálnou hodnotou v rámci úrovně 3, se řadí ostatní dlouhodobá finanční aktiva a pasiva.

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

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

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

### Hierarchie reálné hodnoty

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>K 30. 6. 2023</b>				
Investice do majetkových účastí	-	-	561 867	561 867
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	-	-	72 967	72 967
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	-	218	218
Přijaté půjčky a úvěry	-	-	248 547	248 547
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	-	-	13 821	13 821
<b>Celkem</b>	-	-	<b>897 420</b>	<b>897 420</b>

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>K 31. 12. 2022</b>				
Investice do majetkových účastí	-	-	561 867	561 867
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	-	-	43 911	43 911
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	-	4 825	4 825
Přijaté půjčky a úvěry	-	-	259 992	259 992
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	-	-	0	0
<b>Celkem</b>	-	-	<b>870 595</b>	<b>870 595</b>

## Finanční nástroje, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu

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

### (a) Krátkodobé pohledávky a závazky

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

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

Vykázané hodnoty krátkodobých instrumentů v zásadě odpovídají jejich reálné hodnotě.

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota
<b>K 30. 6. 2023</b>		
<b>Aktiva</b>		
Obchodní a ostatní pohledávky	72 967	72 967
Peníze a peněžní ekvivalenty	218	218
<b>Závazky</b>		
Obchodní a ostatní závazky	8 500	8 500

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota
<b>K 31. 12. 2022</b>		
<b>Aktiva</b>		
Obchodní a ostatní pohledávky	43 911	43 911
Peníze a peněžní ekvivalenty	4 825	4 825
<b>Závazky</b>		
Obchodní a ostatní závazky	4 166	4 166

## 6.5. Ocenění investic do nemovitostí

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

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

- Metoda výnosová,
- Metoda srovnávací.

### Metoda výnosová

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

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

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

## Metoda srovnávací

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

## 7. Vykazování podle segmentů

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

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

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

	Objekty RS	Objekty HLD	Objekty UH	Ostatní objekty	Ostatní	Celkem
Zisky/ztráty z investic do nemovitostí	31 857	2 189	352	119	-	34 517
Zisky/ztráty ze změny reálné hodnoty finančních aktiv	-17	-	-	-	-	-17
Správní náklady	-681	-562	-59	-38	-9	-1 349
<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>	<b>31 159</b>	<b>1 627</b>	<b>293</b>	<b>81</b>	<b>-9</b>	<b>33 151</b>
Osobní náklady	-2	-2	-2	-2	-3	-11
Ostatní provozní náklady	-2 836	-355	-70	-71	-	-3 332
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>28 321</b>	<b>1 270</b>	<b>221</b>	<b>8</b>	<b>-12</b>	<b>29 808</b>
Finanční výnosy	-	-	-	-	138	138
Finanční náklady	-6 144	-	-	-	-1 731	-7 875
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>	<b>22 177</b>	<b>1 270</b>	<b>221</b>	<b>8</b>	<b>-1 605</b>	<b>22 071</b>
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	-1 110	-64	-11	-	80	-1 105
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená	-	-	-	-	-	-
<b>Zisk z pokračující činnosti po zdanění</b>	<b>21 067</b>	<b>1 206</b>	<b>210</b>	<b>8</b>	<b>-1 525</b>	<b>20 966</b>
Výplaty držitelům investičních akcií	-	-	-	-	-50 000	-50 000
<b>Zisk z pokračující činnosti po výplatě držitelům investičních akcií</b>	<b>21 067</b>	<b>1 206</b>	<b>210</b>	<b>8</b>	<b>-51 525</b>	<b>-29 034</b>
<b>Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění</b>	<b>21 067</b>	<b>1 206</b>	<b>210</b>	<b>8</b>	<b>-51 525</b>	<b>-29 034</b>

	Objekty RS	Objekty HLD	Objekty UH	Ostatní objekty	Ostatní	Celkem
Zisky/ztráty z investic do nemovitostí	46 688	8 301	509	78	-1	55 575
Zisky/ztráty ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	-5	0	0	0	0	-5
Zisky/ztráty ze změny reálné hodnoty finančních aktiv	2 338	0	0	0	0	2 338
Správní náklady	-852	-772	-50	-15	-15	-1 704
<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>	<b>48 169</b>	<b>7 529</b>	<b>459</b>	<b>63</b>	<b>-16</b>	<b>56 204</b>
Osobní náklady	-3	-3	-3	-3	-3	-15
Ostatní provozní náklady	-731	-403	-61	-4	-2	-1 201
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>47 435</b>	<b>7 123</b>	<b>395</b>	<b>56</b>	<b>-21</b>	<b>54 988</b>
Finanční výnosy	0	0	0	0	0	0
Finanční náklady	-6 983	0	0	0	-1 151	-8 134
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>	<b>40 452</b>	<b>7 123</b>	<b>395</b>	<b>56</b>	<b>-1 172</b>	<b>46 854</b>
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	-1 176	-1 062	-68	-21	-21	-2 348
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená	0	0	0	0	0	0
<b>Zisk z pokračující činnosti po zdanění</b>	<b>39 276</b>	<b>6 061</b>	<b>327</b>	<b>35</b>	<b>-1 193</b>	<b>44 506</b>
Výplaty držitelům investičních akcií	0	0	0	0	-20 000	-20 000
<b>Zisk z pokračující činnosti po výplatě držitelům investičních akcií</b>	<b>39 276</b>	<b>6 061</b>	<b>327</b>	<b>35</b>	<b>-21 193</b>	<b>-24 506</b>
<b>Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění</b>	<b>39 276</b>	<b>6 061</b>	<b>327</b>	<b>35</b>	<b>-21 193</b>	<b>-24 506</b>

## 8. Komentáře k výkazu o finanční pozici

### 8.1. Investiční majetek

v tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Stav k 1. lednu	680 260	665 828
Přírůstky	27 291	888
Úbytky	-9 554	-413
Dopad změn reálné hodnoty	-	14 267
Pozemek v k. ú. Veletiny	310	-310
<b>Stav k 30. červnu/31. prosinci</b>	<b>698 307</b>	<b>680 260</b>

V souladu se statutem Fondu se investice do nemovitostí oceňují reálnou hodnotou, která je stanovena vždy ke konci účetního období, tj. 31.12. a takto stanovená hodnota představuje jejich reálnou hodnotu po celý rok. V případě náhlé změny bude zpracováno mimořádné ocenění. Fond ke konci sledovaného období posoudil, že nenastaly žádné změny vyžadující mimořádné ocenění k datu mezitímní účetní závěrky.

v tis. Kč	Metoda ocenění	Reálná hodnota k 30. 6. 2023	Reálná hodnota k 31. 12. 2022
Areál rehabilitačního sanatoria	Výnosová	375 399	365 600
Budovy kavárny v Karviné-Darkově	Srovnávací	4 340	4 340
Areál lázeňské léčebny Darkov	Výnosová	104 900	104 900
Pozemky v Uherském Hradišti	Srovnávací	51 040	51 040
Stavby a pozemky zapsané na LV č. 1750 pro k. ú. Karviná – město	Výnosová	43 000	43 000
Bytová jednotka č. 233/53 na adrese Mezitraťová č.p. 233/1, Praha, okres Hlavní město Praha	Srovnávací	18 400	18 400
Parcela číslo St. 254/1 zastavěná plocha a nádvoří včetně budovy na adrese Rašínova 73/15, 760 01 Zlín	Srovnávací	28 000	28 000
parcela číslo St. 149 zastavěná plocha a nádvoří včetně domu číslo popisné 126 na adrese Mariánské náměstí 126, 686 01 Uherské hradiště	Srovnávací	41 500	41 500
Bytový dům č. 20A na ulici BOK v obci Sevid, k. ú. Vinišče, Chorvatsko, zapsané ve Výpisu z Pozemkové knihy, číslo vložky 2373, pro katastrální obec 330787, Vinišče	Srovnávací	16 100	16 100
Hodnota majetku v pořízení	-	15 225	6 977
Hmotné movité věci	-	403	403
<b>Stav k 30. červnu/31. prosinci</b>		<b>698 307</b>	<b>680 260</b>

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

v tis. Kč	1-6/2023	1-6/2022
Celkové nájemné z investic do nemovitostí	69 517	55 122
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-13 917	-20 605
Celkové ztráty z prodeje investic do nemovitostí	-25	0
<b>Celkem</b>	<b>55 575</b>	<b>34 517</b>

## 8.2. Cenné papíry a obchodní podíly

### Investice do dceřiných společností

Společnost	IČO	Oblast působení	Země působení	Podíl		Investice	
				2023	2023	Poř. hodnota	Přecenění
Lázně Darkov a.s.	61974935	Lázeňská a rehabilitační péče	Česká republika	100 %	560 866	227 400	333 466

Společnost	IČO	Oblast působení	Země působení	Podíl		Investice	
				2022	2022	Poř. hodnota	Přecenění
Lázně Darkov a.s.	61974935	Lázeňská a rehabilitační péče	Česká republika	100 %	560 866	227 400	333 466

V souladu se statutem Fondu se investice do majetkových účastí oceňují reálnou hodnotou, která je stanovena vždy ke konci účetního období, tj. 31.12. a takto stanovená hodnota představuje jejich reálnou hodnotu po celý rok. V případě náhlé změny bude zpracováno mimořádné ocenění. Fond ke konci sledovaného období posoudil, že nenastaly žádné změny vyžadující mimořádné ocenění k datu mezitímní účetní závěrky.

Fond klasifikuje své investice do obchodních společností jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty. Po prvotním zaúčtování jsou finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty oceněna reálnou hodnotou. Zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty jsou vykazovány ve výkazu úplného výsledku hospodaření v řádku „Zisky/ztráty ze změny reálné hodnoty finančních aktiv“ v období, ve kterém vzniknou.

### Ostatní podíly

Společnost	Země působení	Podíl		Investice	
		2023	2023	Poř. hodnota	Přecenění
Peněžní dům, spořitelní družstvo	Česká republika	0,66 %	1 001	1 001	0

Společnost	Země působení	Podíl		Investice	
		2022	2022	Poř. hodnota	Přecenění
Peněžní dům, spořitelní družstvo	Česká republika	0,66 %	1 001	1 001	0

### 8.3. Daňové pohledávky a závazky

Daňové pohledávky/závazky představují pohledávky (+) nebo závazky (-) za Finančním úřadem. Ke konci sledovaného období vykazoval Fond závazek za Finančním úřadem v úhrnné výši 4 984 tis. Kč (2022: pohledávka 154 tis. Kč).

v tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Daň z příjmů právnických osob z toho:	1 382	-217
- Poskytnuté zálohy na daň z příjmů právnických osob	1 382	2 650
- Přeplatky/nedoplatky na dani z příjmů právnických osob	-	0
- Vytvořená rezerva na daň z příjmů právnických osob	-2 343	-2 867
Daň z přidané hodnoty	-717	371
Ostatní daně a poplatky	-3 306	0
<b>Celkem</b>	<b>-4 984</b>	<b>154</b>

Ostatní daně a poplatky jsou za sledované období především tvořeny závazkem z titulu srážkové daně spojeného s výplatou podílu na zisku ve výši 20 000 tis. Kč, o níž rozhodla valná hromada dne 27. 06. 2023.

### 8.4. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva

#### Krátkodobé

v tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Pohledávky z obchodních vztahů	64 411	35 728
Jiné pohledávky	8 129	8 160
Poskytnuté zálohy	427	23
<b>Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva</b>	<b>72 967</b>	<b>43 911</b>

#### Dlouhodobé

v tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Jiné pohledávky – neinvestiční	66 720	66 720
Jiné pohledávky – investiční	0	100
<b>Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva</b>	<b>66 720</b>	<b>66 820</b>

Pohledávky z obchodních vztahů představují především pohledávky z titulu nájemného, kdy pohledávky ve výši 60 692 tis. Kč (2022: 35 728 tis. Kč) jsou za dceřinou společností Lázně Darkov, a.s.

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

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

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



## 8.5. Peníze a peněžní ekvivalenty

v tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Běžné účty u bank	217	4 824
Pokladní hotovost	1	1
<b>Celkem</b>	<b>218</b>	<b>4 825</b>

Finanční prostředky na účtech u bank jsou plně disponibilní.

## 8.6. Časové rozlišení aktiv

v tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Dohadné účty aktivní	9	9
Náklady příštích období	196	61
Příjmy příštích období	-	2 569
<b>Celkem</b>	<b>205</b>	<b>2 639</b>

Náklady příštích období tvoří časově rozlišené náklady za pojištění majetku.

## 8.7. Aktiva držaná k prodeji

V průběhu minulého období došlo k pořízení pozemku v k.ú. Veletiny ve výši 304 tis. CZK včetně vedlejších pořizovacích nákladů. Pozemky v k.ú. Veletiny měly být na počátku roku 2023 na základě směnné smlouvy s ČR – státním pozemkovým úřadem směněny za pozemky v k.ú. Mařatice s tím, že Fond uhradí smlouvenou kupní cenu ve výši 9 523 tis. Kč. Pozemky byly reklasifikovány v reálné hodnotě 310 tis. Kč k datu 31.12.2022 do aktiv držaných k prodeji.

Vzhledem k tomu, že transakce nebyla ve sledovaném období realizována, byly pozemky v k.ú. Veletiny v reálné hodnotě reklasifikovány zpět do dlouhodobých aktiv.

## 8.8. Základní kapitál

K 30. 6. 2023 tvoří upsaný základní kapitál 6 672 ks zakladatelských akcií s hlasovacím právem.

v Kč	ks	Jmenovitá hodnota	Emisní ážio
Zakladatelské akcie	6 672	66 720 000	0
Splacené	6 672	66 720 000	0
<b>Celkem k 31. 12. 2022</b>	<b>6 672</b>	<b>66 720 000</b>	<b>0</b>

Hodnoty akcií k 30. 6. 2023:

Zakladatelské	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Počet kusů	6 672	6 672
Hodnota v Kč	10 000,0000	10 000,0000

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

## 8.9. Přijaté úvěry

v tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Bankovní úvěry – Banka Creditas	75 693	79 859
Bankovní úvěry – Peněžní dům, spořitelní družstvo	22 302	23 177
Bankovní úvěry – FIO EUR refinancování FIO	150 552	156 956
<b>Celkem</b>	<b>248 547</b>	<b>259 992</b>
Dlouhodobé úvěry	226 917	238 362
Krátkodobá část úvěrů	21 630	21 630

Bankovní úvěry jsou uzavřeny jako dlouhodobé bankovní úvěry, kdy krátkodobá část úvěrů představuje část jistiny, která bude uhrazena do 30. 6. 2024.

K 30. 6. 2023 byly podmínky pro úročené závazky následující:

Banka	Původní jistina	Zůstatek	Úroková míra
Banka Creditas	99 998	75 693	1Y PRIBOR + 3,29 % p. a.
Peněžní dům, spořitelní družstvo	30 000	22 302	4,00 % p. a.
FIO EUR refinancování FIO	156 956	150 552	3M EURIBOR + 2,5 % p. a.

K 31. 12. 2022 byly podmínky pro úročené závazky následující:

Banka	Původní jistina	Zůstatek	Úroková míra
Banka Creditas	99 998	79 859	1Y PRIBOR + 3,29 % p. a.
Peněžní dům, spořitelní družstvo	30 000	23 177	4,00 % p. a.
FIO EUR refinancování FIO	-	156 956	3M EUPRIBOR + 2,5 % p. a.

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

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

Jako zajištění úvěru od FIO Fond poskytuje zástavu nemovitostí, které jsou zapsány na LV 1920 v k. ú. Darkov.

## 8.10. Ostatní dlouhodobé závazky

v tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Závazky z rozdělení majetku	66 720	66 720
Závazky z přijatých záloh	88	88
<b>Celkem</b>	<b>66 808</b>	<b>66 808</b>

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

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

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

Závazky z přijatých záloh ve výši 88 tis. Kč představují přijaté vratné kauce.

### 8.11. Odložený daňový závazek

v tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Odložený daňový závazek	22 177	22 177
<b>Celkem</b>	<b>22 177</b>	<b>22 177</b>

Odložená daň vzniká z přechodných rozdílů, především z ocenění investic do nemovitostí na reálnou hodnotu. Odložený daňový závazek představuje výši daně z příjmů, kterou bude muset Fond zaplatit v budoucích obdobích z titulu těchto přechodných rozdílů.

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

v tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Závazky z obchodních vztahů	8 500	4 006
Závazky vůči zaměstnancům	1	2
Ostatní závazky	281	158
Závazky za držitele investičních akcií s právem na odkup	17 000	
<b>Celkem</b>	<b>25 782</b>	<b>4 166</b>

Ostatní závazky představují zejména závazky z titulu pojištění a nevypořádané výdaje Ing. Filipi.

Závazky za držitele investičních akcií s právem na odkup představují závazek z titulu výplaty Čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup (podílu na zisku), kdy k vypořádání závazku dojde v průběhu druhé poloviny roku 2023.

### 8.13. Časové rozlišení pasiv

v tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Výdaje příštích období	-	87
Dohadné účty pasivní	23	99
<b>Celkem</b>	<b>23</b>	<b>186</b>

Dohadné účty pasivní představují dohad dodávky energií ve výši 23 tis. Kč.

### 8.14. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup

Fond vydává jeden druh investičních akcií. Investiční akcie mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Investičním akciím byl přidělen ISIN: CZ0008042355.

Investiční akcie Fondu jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a to na Burze cenných papírů Praha, a. s.

S investičními akciemi Fondu jsou spojena zejména následující práva:

- být informováni o aktuální hodnotě investiční akcie,

- na její odkoupení, nákup, odprodej na žádost jejího vlastníka na účet Fondu za podmínek stanovených statutem Fondu,
- na podíl na zisku z hospodaření Fondu s investičním majetkem Fondu,
- účastnit se valné hromady Fondu,
- za podmínek stanovených zákonem a stanovami hlasovat na valné hromadě,
- požadovat a dostat na valné hromadě Fondu vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu,
- uplatnit v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem investiční akcie nebo v případě exekučního příkazu k prodeji investiční akcie předkupní právo k investičním akciím jiného akcionáře za podmínek § 283 odst. 1 ZISIF,
- právo požadovat výměnu hromadné investiční akcie,
- na likvidační zůstatek při zániku Fondu s likvidací,
- na bezplatné poskytnutí Statutu a statutu Fondu, poslední výroční zprávy nebo pololetní finanční zprávy Fondu, pokud o ně akcionář požádá.

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

Pro odkup akcií jsou stanoveny lhůty:

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

V celých	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Hodnota investiční akcie	438 149,1535	427 025,5804
Počet investičních akcií na začátku období	2 203	2 203
Počet emitovaných investičních akcií v období	0	0
Počet odkoupených investičních akcií v období	0	0
Počet investičních akcií na konci období	2 203	2 203

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

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

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

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

## 9. Komentáře k výkazu úplného výsledku hospodaření

### 9.1. Zisky/ztráty z investic do nemovitostí

v tis. Kč	1-6/2023	1-6/2022
Nájemné a služby spojené s nájmem	69 517	55 122
Celkové přímé provozní náklady	-13 917	-20 605
Ztráta z prodeje investic do nemovitostí	-25	0
<b>Celkem</b>	<b>55 575</b>	<b>34 517</b>

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

### Náklady související s pronájmem nemovitostí

v tis. Kč	1-6/2023	1-6/2022
Spotřeba materiálu a energií	3 477	6 224
Opravy a udržování	10 320	14 261
Správa nemovitostí	120	120
<b>Náklady související s pronájmem nemovitostí celkem</b>	<b>13 917</b>	<b>20 605</b>

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

v tis. Kč	1-6/2023	1-6/2022
Změna reálné hodnoty investic do nemovitostí	-5	0
<b>Celkem</b>	<b>-5</b>	<b>0</b>

Změna reálné hodnoty tvoří vyřazení oceňovacího rozdílu pozemku v k.ú. Veletiny z důvodu jeho prodeje, resp. směny za pozemek v k.ú. Mařatice.

### 9.3. Zisky/ztráty ze změny reálné hodnoty finančních aktiv

v tis. Kč	1-6/2023	1-6/2022
Přecenění pohledávek a závazků	2 338	-17
<b>Celkem</b>	<b>2 338</b>	<b>-17</b>

### 9.4. Správní náklady

v tis. Kč	1-6/2023	1-6/2022
Audit	0	170
Náklady na depozitáře	240	240
Náklady na administrátora	394	342
Účetní a daňové služby	460	270
Náklady na znalecké posudky	284	180
Právní a notářské služby	245	64
Ostatní správní náklady	81	83
<b>Celkem</b>	<b>1 704</b>	<b>1 349</b>

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

Ostatní správní náklady zahrnují poplatky za vedení evidence emise ve výši 81 tis. Kč a s tím související služby.

## 9.5. Osobní náklady

v tis. Kč	1-6/2023	1-6/2022
Mzdové náklady	12	10
Zákonné sociální a zdravotní pojištění	1	1
<b>Celkem</b>	<b>13</b>	<b>11</b>

K 30. 06. 2023 neměl Fond žádné zaměstnance (2022: 0 zaměstnanců). Fond ve mzdových nákladech eviduje pouze smlouvy o výkonu funkce pro členy představenstva a dozorčí radu.

## 9.6. Ostatní provozní náklady

v tis. Kč	1-6/2023	1-6/2022
Pojištění	237	235
Daně a poplatky	618	663
Ostatní náklady	348	2 434
<b>Celkem</b>	<b>1 203</b>	<b>3 332</b>

Daně a poplatky představují především uhrazené daně z nemovitých věcí. Ostatní náklady jsou pak tvořeny především vypořádacím koeficientem DPH a vypořádáním pojistných událostí.

## 9.7. Finanční výnosy

v tis. Kč	1-6/2023	1-6/2022
Ostatní finanční výnosy	0	138
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>138</b>

V roce 2022 byly ostatní finanční výnosy tvořeny výnosem z diskontovaných úroků ve výši 138 tis. Kč při nákupu obchodního podílu na splátky.

Ke konci roku 2022 byl diskontovaný úvěr splacen.

## 9.8. Finanční náklady

v tis. Kč	1-6/2023	1-6/2022
Nákladové úroky	8 125	7 851
Ostatní finanční náklady	9	24
<b>Celkem</b>	<b>8 134</b>	<b>7 875</b>

Nákladové úroky zahrnují nákladové úroky z přijatých bankovních úvěrů.

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

## 9.9. Daň z příjmů – splatná a odložená

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

Následující tabulka zobrazuje přehled přímých daní:

v tis. Kč	1-6/2023	1-6/2022
Daň z příjmu z běžné činnosti – splatná	-2 348	-1 105
Daň z příjmu z běžné činnosti – odložená	-	-
<b>Celkem</b>	<b>-2 348</b>	<b>-1 105</b>

Následující tabulka zobrazuje detaily pohybů odložené daně:

Pohyby vedoucí k odložené dani	Stav k 1.1.2023	Zrušení odložené daně	Zúčtování do zisku/ztráty	Stav k 30. 6. 2023
Investiční majetek – přecenění	-22 177	-	-	-22 177
Prodej majetku	-	-	-	-
<b>Čisté daňové pohledávky (závazky)</b>	<b>-22 177</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-22 177</b>

V roce 2023 i v roce 2022 Fond vykazuje odloženou daň pouze z přecenění investičního majetku.

Splatná daň z příjmů:

v tis. Kč	1-6/2023	1-6/2022
Zisk před zdanění dle IFRS	46 854	22 071
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	106	20
Zisk před zdaněním dle CAS	46 960	22 091
Úprava o daňový základ – nedaňové náklady	-	-
Daňové odpisy	-	-
Úprava o daňový základ – osvobozené příjmy	-	-
Daňový základ	46 960	22 091
Uplatněná daňová ztráta	-	-
<b>Daňový základ po odečtu ztráty</b>	<b>46 960</b>	<b>22 091</b>
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %	2 348	1 105
<b>Daň z příjmů</b>	<b>-2 348</b>	<b>-1 105</b>

## 9.10. Výplaty držitelům investičních akcií s právem na odkup

Na základě rozhodnutí valné hromady došlo ve sledovaném období k výplatě podílu na zisku ve výši 20 000 tis. Kč. Vzhledem k tomu, že se jedná o výplatu investičním akciím vykázaným jako závazek neboli „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“, je výplata vykázána jako náklad ve výkazu o úplném výsledku hospodaření.

## 10. Transakce se spřízněnými osobami

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

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

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

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

## Lázně Darkov, a.s.

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

Popis transakce (v tis. Kč)	Datum uzavření	Pohledávky	Závazky	Zisk vykázaný v ostatním úplném výsledku	Ztráta vykázaná v ostatním úplném výsledku
Pronájem investic do nemovitostí a služby s tím spojené		60 692	-	62 522	1 928
Dodatek č. 12 k nájemní smlouvě ze dne 20. 11. 2014 (variabilní složka nájmu)	02. 01. 2023	-	-	-	-
Dohoda o trojstranném započtení pohledávek na částku 3 817 tis. Kč	31. 03. 2023	-	-	-	-
Dohoda o vzájemném započtení pohledávek na částku 2 483 tis. Kč	30. 06. 2023	-	-	-	-
Dohoda o trojstranném započtení pohledávek na částku 3 817 tis. Kč	30. 06. 2023	-	-	-	-
		-	-	-	-
<b>CELKEM</b>		<b>60 692</b>	<b>-</b>	<b>62 522</b>	<b>1 928</b>

## Ing. Pavlína Filipi

Ing. Pavlína Filipi je ovládající osobou, která vlastní 6 672 ks zakladatelských akcií, což představuje 100 % podíl na základním kapitálu Fondu.

Popis transakce (v tis. Kč)	Datum uzavření	Pohledávky	Závazky	Zisk vykázaný v ostatním úplném výsledku	Ztráta vykázaná v ostatním úplném výsledku
Smlouva o postoupení pohledávky			-	-	-
Rozhodnutí valné hromady o výplatě dividendy	30. 06. 2023	-	16 838	-	20 000
<b>CELKEM</b>			<b>16 838</b>	<b>-</b>	<b>20 000</b>

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



## 11. Odměny klíčového vedení

Fond nemá žádné kmenové zaměstnance.

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

Pevná složka odměn:	12 tis. Kč
Počet příjemců:	2

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

Odměny vedoucích osob:	6 tis. Kč
Počet příjemců:	1
Odměny ostatních osob:	6 tis. Kč
Počet příjemců:	1

## 12. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

### 12.1. Řízení rizik

Fondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

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

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

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

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

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému Fondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie Fond vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je statutem Fondu přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce Fond vyhotovuje analýzu ekonomické výhodnosti transakce. Fond vyhodnocuje rizika před a po uskutečnění transakce (ex-ante a ex-post), provádí stressové testování portfolia a sběr událostí operačního rizika. Rizika, jimž je jmění Fondu vystaveno z důvodu aktivit Fondu při realizaci investiční strategie a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve statutu Fondu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik, v jejich řízení či v definici investičních limitů ve statutu Fondu.

Využitím pákového efektu a půjček může fond zvýšit expozici Fondu vůči těmto rizikům, což může také zvýšit potenciální výnosy, kterých může Fond dosáhnout. Investiční společnost tyto expozice řídí současně. Fond má stanovené specifické limity pro řízení celkové potenciální expozice těchto nástrojů. Tyto limity zahrnují možnost půjčky až do maximální výše 95% hodnoty majetku fondu. Statutem Fondu je při poskytování úvěrů z majetku Fondu požadováno poskytnutí přiměřeného zajištění s výjimkou poskytnutí úvěru osobě, na níž má Fond účast umožňující tuto osobu ovládat. Fond využívá pákový efekt pouze tehdy, když je zajištěna daňová uznatelnost souvisejících úrokových nákladů.

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

## 12.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

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

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	FIO banka	1	0,0 %
Běžné účty	kreditní	Česká spořitelna	71	0,0 %
Běžné účty	kreditní	CREDITAS	4	0,0 %
Běžné účty	kreditní	Peněžní prostředky na účtech WF Group	20	0,0 %
<b>Běžné účty</b>		<b>Celkem</b>	<b>218</b>	<b>0,0 %</b>
Obchodní podíly	tržní	Lázně Darkov, a.s.	560 866	42,1 %
Obchodní podíly	tržní	Peněžní dům - členský vklad	1 001	0,1 %
<b>Obchodní podíly</b>		<b>Celkem</b>	<b>561 867</b>	<b>42,1 %</b>
Obchodní a jiné pohledávky	kreditní	Obchodní a jiné pohledávky	72 967	5,5 %
Investiční majetek	tržní riziko	Nemovitosti	698 307	52,4 %
Ostatní	kreditní	ostatní	205	0,0 %
<b>Celkový součet</b>			<b>1 333 564</b>	<b>100,0 %</b>

## 12.3. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)

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

### Analýza citlivosti

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	Vlastní kapitál/ČAI
riziko ceny obchodních podílů	561 867 * 15 %	84 280	0
riziko ceny nemovitostí	698 307 * 15 %	104 746	0
úrokové riziko úvěrů	0 * 1 %	0	0

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

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

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

hodnota \* parametr = potenciální dopad tržního rizika

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

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

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

úrokové riziko úvěrů – parametr je vyjádřený v % a znamená vliv posunu úrokové křivky směrem vzhůru

### 12.3.1. Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

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

tis. Kč	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Úvěry	0	21 630	133 366	93 551	248 547
Ostatní dlouhodobé závazky	0	0	17 000	0	17 000
Závazky z obchodních vztahů	0	35 967	89	0	36 056
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	0	0	1 031 962	0	1 031 962
<b>Celkem k 30. červnu</b>	<b>0</b>	<b>57 597</b>	<b>1 182 328</b>	<b>93 551</b>	<b>1 333 564</b>

### 12.3.2. Riziko nižší likvidity nemovitého majetku (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

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

### 12.3.3. Riziko spojené s investicemi do nemovitostí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

### 12.3.4. Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu Fondu nebo nemovitostní společnosti, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu. V důsledku živelní události, např. povodně, záplav, výbuchu plynu nebo požáru, může dojít ke vzniku škody na nemovitosti v majetku Fondu nebo nemovitostní společnosti, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu. To se negativně promítne na hodnotě majetku Fondu.

Toto riziko je ze strany Fondem standardně ošetřováno prostřednictvím pojištění nemovitostí proti živelným pohromám.

### 12.3.5. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

Úvěrové riziko Fondu plyne zejména:

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

Úvěrové riziko z úvěrů a zápůjček poskytnutých Fondem a z pohledávek postoupených na Fond je snižováno prověřováním dlužníků v rámci zpracování analýzy ekonomické výhodnosti transakce a přebíráním externího ratingu dlužníků stanovených společnostmi Czech Credit Bureau, a.s.

Výše jistiny úvěrů poskytnutých jednomu dlužníkovi (jednomu fondu kolektivního investování) nebo dluhopisům vydaným jediným emitentem by neměla překročit 95% hodnoty aktiv fondu.

Vystavení úvěrovému riziku je také řízeno získáním kolaterálů a firemních a osobních záruk. Pokud jsou úvěr nebo půjčka poskytnuty společnosti, ve které je fond držitelem majetkové účasti s rozhodujícím vlivem, nemusí fond požadovat, aby tato společnost zajistila úvěr nebo půjčku s ohledem na existenci vzájemného vztahu mezi ovládající a ovládanou osobou.

#### Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	0	72 967	218	205	73 390
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
<b>Celkem k 30. červnu</b>	<b>0</b>	<b>72 967</b>	<b>218</b>	<b>205</b>	<b>73 390</b>

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

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u České spořitelny, a.s., FIO Banky a banky CREDITAS, které jsou regulovanými bankovními subjekty pod dohledem ČNB. Riziko ztráty peněžních prostředků je tak zanedbatelné/nízké.

### 12.3.6. Riziko selhání společnosti, ve které má fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)

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

### 12.3.7. Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

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

Expozice Fondu na měnové riziko není významná. Vedení Fondu analyzuje svou měnovou pozici a průběžně posuzuje vývoj měnového kurzu CZK/EUR. Tomu odpovídá i analýza citlivosti výsledku hospodaření na změny měnového kurzu CZK/EUR.

### 12.3.8. Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Fond je vystaven úrokovému riziku. Úrokové riziko spočívá ve fluktuaci čistého úrokového výnosu a hodnoty finančního aktiva v důsledku pohybu tržních úrokových měr. Fond se vystavuje účinkům kolísání převládající úrovně tržních úrokových sazeb na reálnou hodnotu finančních aktiv a peněžních toků. Fond drží půjčky s proměnlivým úrokem, které vystavují Fond úrokovému riziku reálné hodnoty/Fond nevykazuje žádné finanční nástroje úročené proměnlivou úrokovou sazbou a není tak vystaven úrokovému riziku výše budoucích peněžních toků.

Úrokové riziko změny reálné hodnoty je spojeno s finančními investicemi Fondu – majetkovými účastmi a nemovitostmi. Jedná se o investice oceňované reálnou hodnotou v úrovni 3, kdy znalci při odhadu reálné hodnoty uvažují při použití výnosové metody ocenění také diskontní faktor, který vychází z tržní úrokové sazby. Změna tržní úrokové sazby tak může mít dopad na změnu reálné hodnoty držených investic. Více k oceňování reálnou hodnotou v následující části této zprávy.

Pohledávky Fondu jsou splatné v krátkém období a jejich účetní hodnota aproximuje reálnou hodnotu. Dopad případné změny úrokové sazby na výši reálné hodnoty pohledávek je zanedbatelný.

Fond má přímou expozici vůči změnám úrokových sazeb na ocenění svých úročených aktiv a závazků. Avšak může být také nepřímo ovlivněn dopadem změn úrokových sazeb na výnosy některých společností, do kterých fond investuje.

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

### 12.3.9. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Koncentrace pozic může Fond vystavit ztrátám, a to i navzdory tomu, že ekonomické a tržní podmínky mohou být v daném oboru nebo odvětví všeobecně příznivé. Podle oborového členění má Fond významnou majetkovou/úvěrovou expozici vůči klientům v sektoru velkoobchodu a maloobchodu, informační a komunikační činnosti, kulturní, sportovní, zábavní a rekreační činnosti či zpracovatelského průmyslu a stavebnictví. Ke koncentraci rizika může docházet nejen v rámci odvětví, ale i v rámci transakcí s danou protistranou. Podle zemí koncentruje Fond úvěry poskytnuté klientům v České republice.

### 12.3.10. Riziko zvolené skladby majetku Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

### **12.3.11. Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)**

Rizika spojená s refinancováním úvěrů přijatých na účet Fondu, spočívající v tom, že Fond nebo příslušná společnost může čelit riziku, že nebude schopen refinancovat své dluhy dalším financováním (ať již ve formě úvěru, či jinak) či refinancovat za podmínek stejných či lepších, než jsou stávající, případně refinancovat prodejem aktiv.

### **12.3.12. Riziko nadměrného využívání pákového efektu Fondem (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)**

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

### **12.3.13. Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)**

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

### **12.3.14. Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)**

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

### **12.3.15. Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)**

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

Fond čelí množství provozních rizik, včetně rizika vyplývajícího ze závislosti na informačních technologiích a telekomunikační infrastruktuře. Fond je závislý na finančních, účetních a jiných systémech zpracování dat, které jsou komplexní a sofistikované a jejichž činnost může být negativně ovlivněna řadou problémů, jako je nefunkčnost hardwaru nebo softwaru, fyzické zničení důležitých IT systémů, útoky počítačových hackerů, počítačových virů, teroristické útoky, a jiné. Fond tak může utrpět významné finanční ztráty, nesplnění dluhů vůči klientům, regulačním zásahům a poškození reputace.

Skupina je vystavena provoznímu riziku, které může vzniknout v důsledku chyby při realizaci, konfirmaci nebo vyrovnání transakcí. Podobné riziko může vzniknout u transakcí, které nebyly řádně zaznamenány nebo vyúčtovány; regulatorní požadavky v této oblasti se zvýšily a očekává se jejich další růst.

Fond může utrpět ztráty v důsledku pochybení člena orgánů Fondu. Podnikání Fondu je vystaveno riziku nedodržení stanovených zásad a pravidel nebo pochybení, nedbalosti nebo podvodů zaměstnanců Investiční společnosti či členů orgánů Fondu. Tyto kroky by mohly vést k právním sankcím, vážnému poškození dobrého jména nebo k finančním škodám. Ne vždy je možné pochybením předcházet a opatření, která Fond a Investiční společnost přijímá za účelem prevence a odhalování této činnosti, nemusí být vždy efektivní.

### **12.3.16. Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)**

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

### **12.3.17. Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)**

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

### **12.3.18. Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)**

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

### **12.3.19. Riziko zrušení fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)**

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

- a) průměrná výše fondového kapitálu tohoto fondu za posledních 6 měsíců nedosahuje částky odpovídající alespoň 1 250 000 EUR;
- b) výše fondového kapitálu tohoto fondu do 12 měsíců ode dne jeho vzniku, nedosáhne částky odpovídající alespoň 1 250 000 EUR.

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

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

### **12.3.20. Ostatní identifikovaná rizika:**

Mezi další identifikovaná rizika patří:

- Riziko nestálé aktuální hodnoty Investičních akcií v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Fondu;
- Riziko odchylky aktuální hodnoty Investičních akcií od likvidační hodnoty otevřené pozice Investora na Fondu v důsledku aplikace dodatečných srážek a poplatků při odkupu Investičních akcií;
- Riziko pozastavení odkupu Investičních akcií spočívající v tom, že Fond je za určitých podmínek oprávněn pozastavit odkupování Investičních akcií, což může způsobit změnu aktuální hodnoty Investičních akcií, za kterou budou žádosti o odkoupení vypořádány, a pozdější vypořádání odkupů;
- Riziko vztahující se k odpovědnost vůči třetím osobám, zejména povinnosti k náhradě škody způsobené případným porušením zákonné nebo smluvní povinnosti ze strany Fondu. Toto riziko se může projevit negativně na hodnotě majetku Fondu tím, že náhrada škody bude plněna z majetku Fondu, nebo tím, že povinná osoba povinnost k náhradě škody, která má být plněna ve prospěch Fondu, nesplní;

- Rizika spojená s povinností prodat majetkovou hodnotu v Fondu z důvodů nesplnění podmínek spojených s jejím držetím plynoucí z právního předpisu nebo ze Statutu;
- Riziko spojené s tím, že statutární orgán může kdykoliv se souhlasem kontrolního orgánu rozhodnout o zrušení Fondu a Investor nebude držet investici ve Fondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu;
- Riziko spojené s tím, že následkem toho, že budou všechny Investiční akcie odkoupeny, nakoupeny nebo odprodány, Investor nebude držet investici ve Fondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu. Statut tímto výslovně upozorňuje, že neexistuje a není poskytována žádná záruka Fondu ohledně možnosti setrvání akcionáře ve Fondu;
- Riziko zdanění plynoucí z toho, že Investor může být povinen zaplatit daně nebo jiné povinné platby či poplatky v souladu s právem a zvyklostmi České republiky nebo státu, jehož je daňovým rezidentem, nebo jiného v dané situaci relevantního státu, který sníží čistý výnos jeho investice;
- Riziko poplatků a srážek vyplývajících z toho, že případné poplatky a srážky uplatňované vůči Investorovi mohou ve svém důsledku snížit čistý výnos jeho investice;
- Riziko porušování smluvních povinností spočívající v tom, že v případě, že Investor poruší smluvně převzatou povinnost, může být vůči němu postupováno tak, že v důsledku toho dojde ke snížení čistého výnosu jeho investice nebo se takový postup projeví v jeho majetkové sféře. Například Investorovi, který nesdělil příslušné údaje ohledně své daňové rezidence, může být na protiplnění, které mu má být vyplaceno, aplikována zvláštní daňová sazba.
- Riziko porušování smluvních povinností spočívající v tom, že v případě, že Investor poruší smluvně převzatou povinnost, může být vůči němu postupováno tak, že v důsledku toho dojde ke snížení čistého výnosu jeho investice nebo se takový postup projeví v jeho majetkové sféře. Například Investorovi, který nesdělil příslušné údaje ohledně své daňové rezidence, může být na protiplnění, které mu má být vyplaceno, aplikována zvláštní daňová sazba.

### 13. Změny účetních metod a opravy chyb minulých let

Ve sledovaném období nedošlo k žádným změnám účetních metod nebo opravám chyb minulých let.

### 14. Následné události

Po datu mezitímní účetní závěrky nedošlo k významným následným událostem.

V Praze dne 27. 9. 2023

Podpis: .....

Ing. Pavlína Filipi



## 5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu

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

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

V průběhu aktuálního účetního období je plánována výplata podílu na zisku ve vztahu k investičním akciím vydávaným k Fondu. Dne 27. 6. 2023 bylo Valnou hromadou Fondu rozhodnuto o výplatě podílu na zisku (dividendy) ve výši 20 mil. Kč.

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond čelit předně riziku poklesu cen na trhu nemovitostí, který by mohl nastat v případě výraznějšího oslabení ekonomického růstu v ČR. Vzhledem ke skutečnosti, že cca 24 % zdrojů Fondu představují cizí zdroje, může takový vývoj vyústit v pokles hodnoty investiční akcie.

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


V průběhu aktuálního účetního období bude pokračujícím významným rizikovým faktorem pokles spotřebitelských útrat a investic osob a firem s následným významným omezením ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky (včetně průmyslu a stavebnictví), nízkým objemem nových hypoték a souvisejícím prodejem a výstavbou bytů, poklesem HDP a zhoršením ziskovosti firem. Rizikem je také růst defaultů a růst kreditních přírážek s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu. Tento negativní dopad bude vyvažován postupně odeznívajícími výpadky dodavatelsko-odběratelských řetězců po období uzávěr kvůli COVID-19 a očekávaným poklesem inflace s následným poklesem úrokových sazeb národních bank; zlepšení však může být pomalejší, než je předpokládáno. Pozitivně z pohledu HDP také působí silný trh práce, byť se současně jedná o proinflační faktor.

Ke dni vyhotovení Pololetní finanční zprávy existuje značná míra nejistoty ohledně efektu této situace, předpokladů a rizik na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází k vývoji. Přestože má Fond díky zkušenosti z let 2020 až 2022 vypracována opatření, která na daná rizika umí reagovat, nelze s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedených rizik na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

## 6. Prohlášení oprávněných osob Fondu

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

Zpracoval: Ing. Pavlína Filipi  
Funkce: předseda představenstva společnosti  
WF Group SICAV a.s.  
Dne: 27. 9. 2023

Podpis:   
.....