

**Avant**  
INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

Výroční finanční zpráva fondu

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

za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

## Obsah

Použité zkratky.....	4
1. Základní údaje o Fondu .....	6
a) Základní kapitál Fondu .....	6
b) Údaje o cenných papírech.....	7
2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období.....	8
a) Přehled investiční činnosti .....	8
b) Finanční přehled .....	10
c) Přehled portfolia .....	11
☐ Areál rehabilitačního sanatoria Darkov (dále také Objekty RS).....	11
☐ Areál historických lázní Darkov (Dále také Objekty HLD).....	12
☐ Pozemky a budovy situované ve městě Uherské Hradiště (dále také Objekty UH).....	12
☐ Pozemky Veletiny .....	12
☐ Budova AVION (dále také Ostatní objekty) .....	12
☐ Pozemky a budovy situované ve městě Karviná v Žižkově ulici (dále také Ostatní objekty) .....	13
☐ Bytový dům v obci Sevid, Chorvatsko (dále také Ostatní objekty) .....	13
☐ Bytový jednotka č. 233/53 v Praze Hrdlořezy (dále také Ostatní objekty).....	13
Významné majetkové účasti (dále jako Ostatní) .....	13
d) Přehled výsledků Fondu .....	14
e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů .....	15
f) Zdroje kapitálu .....	15
g) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP) .....	16
h) Informace o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné .....	17
i) Dopady ruské invaze na Ukrajinu .....	17
Vliv ekonomického vývoje inflace a změny úrokových sazeb na hospodaření Fondu.....	17
3. Výroční zpráva .....	20
a) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ).....	20
b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ) .....	20
c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ) .....	21
d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ) .....	21
e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ).....	21
f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ).....	21
g) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF).....	21
h) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP).....	21
i) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP).....	22
j) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP).....	22
k) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP).....	22
l) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP).....	22
m) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP).....	22

n)	Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP).....	22
o)	Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP).....	23
p)	Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF).....	23
q)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF).....	23
r)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF).....	24
4.	Výkaz o řízení a správě Fondu .....	25
a)	Informace o kodexech řízení a správy Fondu (§ 118 odst. 4 písm. a) až c) ZPKT).....	25
b)	Popis hlavních parametrů systémů vnitřní kontroly a řízení rizik ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT).....	25
c)	Popis práv spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT).....	26
d)	Popis složení a postupů rozhodování vedoucího orgánu Fondu a jeho výborů, jsou-li zřízeny (§ 118 odst. 4 písm. f) ZPKT).....	29
e)	Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu (§ 118 odst. 4 písm. g) ZPKT).....	30
f)	Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. h) až i) ZPKT).....	30
g)	Struktura vlastního kapitálu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT).....	31
h)	Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT).....	31
i)	Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT).....	32
j)	Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT).....	32
k)	Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT).....	32
l)	Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představující podíl na Fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou Fondu známy (§ 118 odst. 5 písm. f) ZPKT).....	32
m)	Zvláštní pravidla určujících volbu a odvolání členů řídicího orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT).....	32
n)	Zvláštní působnost řídicího orgánu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT).....	33
o)	Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání podle zákona o obchodních korporacích Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývající (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT).....	33
p)	Smlouvy mezi Fondem a členy jeho řídicího orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí (§ 118 odst. 5 písm. j) ZPKT).....	33
q)	Systém kontroly programu, na jehož základě členové řídicího orgánu nebo zaměstnanci Fondu nabývají účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim, pokud tato práva sami nevykonávají (§ 118 odst. 5 písm. k) ZPKT).....	33
r)	Alternativní výkonnostní ukazatele.....	33
5.	Prohlášení oprávněných osob Fondu.....	34
6.	Přílohy.....	35
7.	Příloha č. 1 – Zpráva auditora.....	
8.	Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem.....	
9.	Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období.....	
10.	Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využitě pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP).....	

## 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, Nusle, 140 00 Praha 4
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, Hranice, 733 12 Karviná
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-identifier/prideleni-lei">https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei</a> )
Nařízení o prospektu	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Nařízení o zneužití trhu	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Transparenční směrnice	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška o ochraně trhu	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparentci, ve znění pozdějších předpisů
Výroční zpráva	Tato výroční zpráva

Účetní období	Období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

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

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

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

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

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

## 1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	WF Group SICAV a.s.
Sídlo	Čsl. armády 2954/2, Hranice, 733 01 Karviná
IČO	247 62 717
LEI	315700R5QSX4V80T2L65
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu 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	+420 267 997 795, 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:	1 007 457 tis. Kč (k poslednímu dni Účetního období)
z toho neinvestiční fondový kapitál:	66 720 tis. Kč
(z toho 66 720 tis. Kč zapisovaný základní kapitál)	
z toho Investiční fondový kapitál:	940 737 tis. Kč

## b) Údaje o cenných papírech

## Zakladatelské akcie

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

## Investiční akcie

Podoba	zaknihovaný cenný papír
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 emitent s označením WF Group SICAV
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008042355
Počet akcií ke konci Účetního období	2 203 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 Kč
Pozn.:	Převod 5 ks Investičních akcií přes BCCP

## 2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období

(ust. § 34 odst. 2 písm. a) ZISIF)

### a) Přehled investiční činnosti

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

Fond podniká v oboru 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.

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

Hospodaření s investičním jměním skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ziskem ve výši 38 177 tis. Kč po zdanění.

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

Hospodaření s Ostatním jměním skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 0 tis. Kč před zdaněním. V průběhu Účetního období Fond vykonával běžné činnosti v souladu se svým statutem.

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

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

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

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



Fond tedy vnímá investiční akcie jako nástroj, který splňuje požadavky obou stran – dovolí Fondu nalézt nové prostředky od dalších investorů, ale bez toho, aby zatěžoval svoji likviditu povinným odkupem akcií, přičemž na druhé straně mají noví akcionáři možnost zobchodovat své akcie v případě potřeby (např. při náhlé životní situaci nebo příležitosti) a takto přeměnit svoji investici na likvidní.

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

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

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

Fond má otevřený charakter umožňující investorům do Fondu průběžně vstupovat i případně Fond opouštět s tím, že Fond má povinnost 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 vtipovaným 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.

### **Hlavními zdroji příjmů Fondu v Účetním období tak byly příjmy z pronájmu nemovitostí a služeb.**

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

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

Fond v podobě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem, jehož investiční akcie jsou veřejně obchodovatelné, představuje vhodný nástroj pro shromažďování finančních prostředků od třetích osob, a to prostřednictvím jednorázového veřejného úpisu investičních akcií na regulovaném trhu nebo kontinuálním úpisem investičních akcií u samotného fondu.

Právo akcionářů na odkup investičních akcií v určitých termínech a splatnostech ze zdrojů Fondu však představuje u investic do majetkových účastí v kapitálových obchodních společnostech, které jsou obvykle realizovány s delším investičním horizontem, a tudíž nejsou rychle likvidní, potencionální riziko nedostatečné likvidity Fondu, pokud právo na odkup využije větší akcionář nebo větší skupina akcionářů v jednom okamžiku. Stanovy a statut sice lze upravit tak, aby využití práva na odkup bylo časově a finančně motivováno k dodržení delšího investičního horizontu (např. obdobím bez odkupu na 5 let, splatností odkupu do 2 let a výstupními srážkami), ale na druhou stranu, takto nastavená investiční akcie by nemusela být dostatečně atraktivní pro potenciální investory.

Fond jako emitent investičních akcií proto zvážil i veřejnou obchodovatelnost jím emitovaných cenných papírů coby alternativního způsobu získání likvidity pro akcionáře, které by nezatěžoval vlastní likviditu Fondu. Prodej investiční akcie akcionářem Fondu třetí osobě na sekundárním regulovaném trhu by mohl být z tohoto hlediska vhodným instrumentem, neboť obchodování s těmito akciemi nemá za následek zhoršení likvidity Fondu (akcionář, který prodává akcie, nevykupuje samotný Fond). Fond tedy vnímá investiční akcie jako nástroj, který splňuje požadavky obou stran – dovolí Fondu nalézt nové prostředky od dalších investorů, ale bez toho, aby zatěžoval svoji likviditu povinným odkupem akcií, přičemž na druhé straně mají noví akcionáři možnost zobchodovat své akcie v případě potřeby (např. při náhlé životní situaci nebo příležitosti) a takto přeměnit svoji investici na likvidní.

## b) Finanční přehled

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

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Dlouhodobá aktiva	1 242 227	66 720
Krátkodobá aktiva	51 839	-
<b>Aktiva celkem</b>	<b>1 294 066</b>	<b>66 720</b>

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	-	66 720
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	940 737	-
Dlouhodobé závazky	327 347	-
Krátkodobé závazky	25 982	-
<b>Pasiva celkem</b>	<b>1 294 066</b>	<b>66 720</b>

## c) Přehled portfolia

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

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	změna v %
Celková aktiva Fondu	1 296 198	1 294 066	100 %	-0,16 %
Peněžní prostředky	1 147	4 825	0,37 %	320,66 %
Investiční cenné papíry majetkové	567 397	561 867	43,42 %	-0,97 %
Nemovitosti	665 828	680 260	52,56 %	2,17 %
Ostatní majetek	61 826	47 114	3,65 %	-23,80 %

## Komentář k přehledu portfolia

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

Po zohlednění ročních přecenění na základě znaleckých posudků, došlo v Účetním období k mírnému poklesu celkového objemu aktiv z 1 296 198 tis. Kč na 1 294 066 tis. Kč. Hodnota nemovitostí v portfoliu fondu se zvýšila na 680 260 tis. Kč.

Použité oceňovací metody byly pouze výnosová a srovnávací, kdy se pro výnosovou používá tržní nájemné. V době vzniku ocenění došlo k dalším významným ekonomickým jevům, jako jsou zvýšení úrokových sazeb ČNB a akcelerující inflace.

Majetek fondu je alokovan do těchto klíčových investic:

- **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) Pozemky jsou téměř scelené. 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.

- **Pozemky Veletiny**

Fond nakoupil v první polovině roku 2022 dva pozemky o velikosti 5 006 m<sup>2</sup> a 2 545 m<sup>2</sup> v katastrálním území Veletiny, Uherské Hradiště. Cílem fondu je směřovat tyto pozemky se Státním pozemkovým úřadem za pozemky 3001/56 a 3001/57 katastrálním území Mařatice, Uherské Hradiště. Tyto pozemky pak byly zceleny s již nabytými pozemky a jsou součástí dlouhodobé investiční strategie. Touto strategií je prodej za účelem maximalizace zisku.

- **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. Vinišće, Chorvatsko, zapsané v Pozemkové knize vložky 2373 pro katastrální obec 330787 Vinišće. 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.

### Významné majetkové účasti (dále jako Ostatní)

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

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

#### Hlavní předmět podnikání:

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

## d) Přehled výsledků Fondu

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

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni účetního období	% podíl	změna v %
Běžné výnosy (nájemné atd.)	84 179	85 354	56,46	1,40
Zisk/ztráta z přecenění nemovi- tostí	57 307	14 268	9,44	-75,10
Zisk/ztráta z přecenění finančních aktiv	189 746	50 327	33,29	-73,47
Ostatní výnosy	1 062	1 227	0,81	15,54
<b>Výnosy celkem</b>	<b>332 294</b>	<b>151 176</b>	<b>100,00</b>	<b>-54,50</b>
Správní náklady	-2 513	-2 425	3,84	-3,50
Ostatní náklady	-20 352	-60 574	96,16	197,63
<b>Náklady celkem</b>	<b>-22 865</b>	<b>-62 999</b>	<b>100,00</b>	<b>175,52</b>
Výplaty držitelům investičních akcií	-	-50 000		
Čistá změna hodnoty portfolia	309 429	38 177	-	-87,66

## Komentář k přehledu výsledků

Běžné výnosy představují celkové nájemné ponížené o přímé provozní náklady do nemovitostí. V celkovém nájemném došlo k mírnému nárůstu ovlivněného zejména úpravou nájemného o inflaci. Pokles výnosů je způsoben zejména nižšími výnosy z přecenění nemovitostí. Zároveň došlo k prodeji obchodního podílu ve společnosti Zásobování vodou VTCH s.r.o.

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

Údaje v tis. Kč	Objekty RS	Objekty HLD	Objekty UH	Ostatní objekty	Celkem
Výnosy z poskytovaných služeb	70 523	14 610	481	-260	85 354
Podíl	82,63 %	17,11 %	0,56 %	-0,30 %	100 %

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

Informace k očekávanému výsledku Lázní Darkov, a.s za rok 2022

Lázně Darkov, a.s očekávají kladný výsledek hospodaření za rok 2022 ve výši cca 35 mil Kč. Tento hospodářský výsledek je sice nižší než za rok 2021, nicméně tento byl ovlivněn zaúčtováním mimořádných covidových kompenzací od zdravotních pojišťoven.

Počet vykázaných léčebných dnů v roce 2022 narostl proti roku 2021 cca o 56 %, čímž došlo k značnému navýšení výnosů za léčebnou péči, což bylo ovlivněno jednak nárůstem cen od zdravotních pojišťoven a zvýšením počtu zahraniční klientely.

Průměrnou obsazenost lůžkové kapacity se podařilo navýšit v roce 2022 na 70 %.

#### e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

##### Hlavní finanční ukazatelé

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	Změna v %
NAV Fondu	969 280	1 007 487	3,94
Pákový efekt	134 %	128 %	-4,00
Nové investice (úpis)	-	-	-
Ukončené investice (odkupy)	-	-	-
Čistý zisk	309 429	38 177	-87,66
Čistá změna hodnoty NAV Fondu	309 429	38 177	-87,66
Hodnota investiční akcie	409 696,0329	427 025,5804	4,23

##### Komentář k hlavním finančním ukazatelům

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

#### f) Zdroje kapitálu

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

Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	-	66 720
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	940 737	-
Dlouhodobé závazky	327 347	-



Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Krátkodobé závazky	25 982	-

### Komentář ke zdrojům financování

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

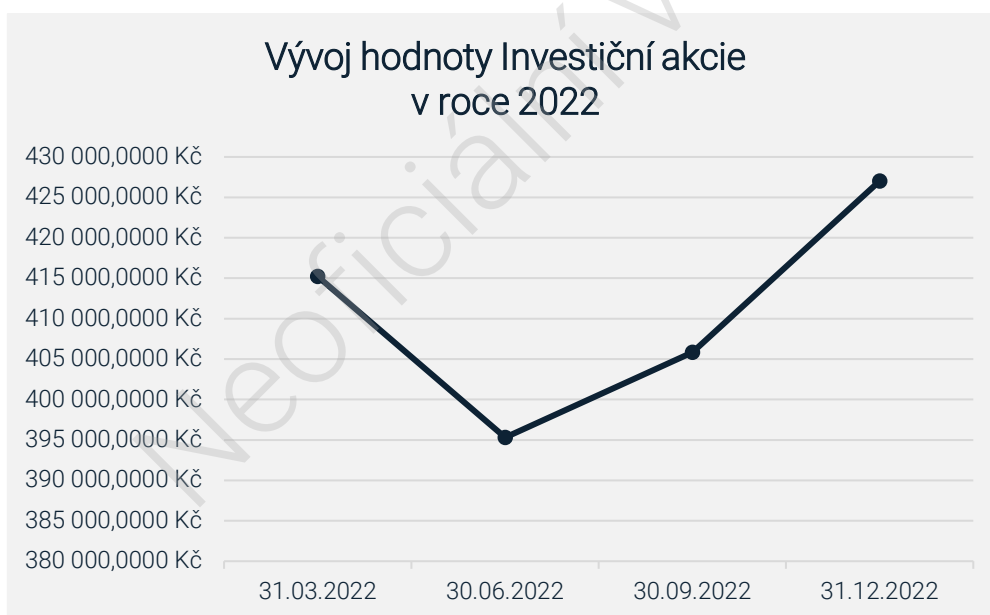
### Vysvětlení a rozbor peněžních toků

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

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

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

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



Hodnota investiční akcie fondu WF Group SICAV a.s. k 31. 12. 2022 je 427 025,5804,- Kč.

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



## h) Informace o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné

Podkladové investice Fondu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti, a to zejména z důvodů, že trhy aktuálně:

- i) nezohledňují sociální a environmentální náklady hospodářských činností;
- ii) nedisponují dostatečným množstvím zveřejňovaných informací týkajících se udržitelnosti, a to jak v soukromém, tak ve veřejném sektoru, což může vést k informační asymetrii ohledně výkonnosti aktiv z hlediska jejich udržitelnosti; a
- iii) neposkytují dostatečné informace o potencionálních vyšších rizicích v důsledku vývoje sektorové legislativy a nákladech na financování a možnostech případné veřejné podpory environmentálně udržitelných projektů.

## i) Dopady ruské invaze na Ukrajinu

Fond nevlastní žádná aktiva v Rusku či na Ukrajině a ani nemá významnou část investorů 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 cca 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.

### 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 zrychlila v roce 2022 až na 7,00 % od června 2022. Centrální banky v dalších státech 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, 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 hypotečních 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 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.

### Charakter Fondu

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

### Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

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

Investice Fondu nejsou významně alokovány v odvětvích, na které by měly silný dopad karanténní opatření. Fond investuje převážně do dluhových nástrojů, jejichž hodnota není přímo odvozena od očekávaných příjmů dlužníků. Objem portfolia umístěný v sektorech, na které budou mít bezprostřední významný dopad epidemiologická opatření, nepřesahuje 10 % aktiv Fondu. Fond proto neočekává významný negativní dopad na hodnotu portfolia z důvodů přímého dopadu karanténních opatření.

Aktuální portfolio Fondu lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální. Nicméně lze očekávat, že v souvislosti s negativním výhledem ekonomiky dojde ke zvýšení požadovaných úrokových sazeb u dluhových nástrojů, což může vést k dočasnému snížení reálné hodnoty dluhových nástrojů v portfoliu Fondu.

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. Přízpůsobení 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. Navrhovaná regulatorní opatření pro ochranu dlužníků po dobu karanténních omezení mohou dočasně znamenat zpoždění části cash-flow generovanému z úvěrů. Rozsah tohoto výpadku bude však omezený.

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

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

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

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

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

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

## Provozní rizika

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

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

## Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady epidemiologických opatření byly vyhodnoceny jako nevýznamné. Fond očekává možný dočasný pokles v reálné hodnotě investic. Pro další fungování Fondu však tento pokles nepředstavuje překážku. Aktuální likvidita Fondu je zajištěna, byť velká část majetku Fondu není 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.

### 3. Výroční zpráva

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

Ke dni 3. 2. 2023 byl změněn statut tak, že došlo ke změně sídla Fondu a také došlo ke změně úplaty administrátora.

Po rozvahovém dni, došlo podpisem Dodatku č. 1 ke zvýšení úplaty dle Smlouvy o administraci, a to o roční inflaci -15,1 %.

Směnná smlouva mezi WF a ČR – státní pozemkový úřad, směna nemovitostí v k. ú. Veletiny. Cenový rozdíl 9 523 020 Kč hradí WF Group. Smlouva ze dne 13. 1. 2023. Jedná se o směnu pozemků v k. ú. Veletiny za Mařatice.

Kupní smlouva s odkládacími podmínkami mezi WF Group a LIDL ze dne 27. 9. 2022. Má dojít k prodeji pozemků v k. ú. Mařatice, směna proběhne v 2023, cena 78 000 000 Kč.

Dne 1. 2. 2023 započítí Rekonstrukce budovy Lázně Darkov 5. NP (dětská léčebna) a 1. NP (recepcce) + chráněné únikové cesty (schodiště) budovy A ve výši 21 500 000,- Kč.

Změny v Obchodním rejstříku: změna sídla na Čsl. armády 2954/2, Hranice, 733 01 Karviná, zapsáno 9. 2. 2023 a také změna spisové značky na B 4440 vedená u Krajského soudu v Ostravě, zapsáno 21. 3. 2023.

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

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

Investice realizované Fondem jsou plánovány jako dlouhodobé a strategické. Časový horizont držby investic Fondu je do 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 budoucího účetního období bude Fond čelit předně riziku poklesu cen na trhu nemovitostí, který by mohl nastat v případě výraznějšího oslabení ekonomického růstu v ČR. Fond pro své financování používá cizích zdrojů, a proto by takový vývoj mohl vyústit ve výraznější pokles hodnoty investiční akcie.

Dalším významným faktorem bude zvyšování úrokových sazeb na trhu a tím i dražší financování dalších projektů.

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 2022/2023 zejména v Evropě pomohla, jedná se alternativy dražší a potencionálně s 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 Výroční zprávy existuje značná míra nejistoty ohledně efektu těchto předpokladů a rizik na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází k vývoji. Nelze proto s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedených rizik na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

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

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

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

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

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

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

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

Fond nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

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

Obhospodařovatel vykonával v průběhu Účetního období ve vztahu k Fondu standardní činnost dle statutu Fondu. Z hlediska investic nedošlo v průběhu Účetního období k uzavření žádné nabývací smlouvy.

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

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



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

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

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

V Účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

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

V Účetním období nevyužíval Fond služeb hlavního podpůrce.

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

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 Výroční zprávy.

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

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

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

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

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

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

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování	0 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	480 tis. Kč.
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	0 tis. Kč
Úplata administrátora	685 tis. Kč
Úplata hlavního podpůrce	0 Kč
Úplata auditora	170 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	
Právní a notářské služby	134 tis. Kč
Účetní daňové služby	590 tis. Kč
Náklady na znalecké posudky	182 tis. Kč
Ostatní správní náklady	184 tis. Kč
Ostatní provozní náklady	1 392 tis. Kč

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

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

V průběhu Účetního období došlo k následujícím podstatným změnám statutu Fondu:

- ke dni 24. 11. 2022 byl statut změněn tak, že se změnil auditor Fondu, upravily se výstupní poplatky a proběhla celková aktualizace dokumentu.

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

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

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

Pevná složka odměn	24 000 Kč
Pohyblivá složka odměn	0 Kč
Počet příjemců	2
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

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

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

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

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

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

Odměny vedoucích osob	24 000 Kč
Počet příjemců	2
Odměny ostatních pracovníků	0 tis. Kč
Počet příjemců	0



## 4. Výkaz o řízení a správě Fondu

### a) Informace o kodexech řízení a správy Fondu (§ 118 odst. 4 písm. a) až c) ZPKT)

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

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

### b) Popis hlavních parametrů systémů vnitřní kontroly a řízení rizik ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT)

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

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

Účetnictví je zajišťováno administrátorem Fondu.

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

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

Nedílnou součástí kontrolního systému v procesu účetnictví je inventarizace majetku a závazků Fondu, v jejímž průběhu se ověřuje, zda jsou do účetnictví promítnuta veškerá předvídatelná rizika a možné ztráty související s inventarizovaným majetkem, zda je zajištěna jeho řádná ochrana a údržba a zda účetní zápisy o majetku a závazcích odrážejí jejich reálnou hodnotu.

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

### c) Popis práv spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT)

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

#### Zakladatelské akcie

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

#### Práva spojená se zakladatelskými akciemi

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

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

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

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

#### Investiční akcie

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

Fond vydává k Fondu kusové investiční akcie, které mají podobu zaknihovaného cenného papíru; jsou vydány ve formě na řad, tj. akcie na jméno; a mohou být přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.

Fond vede prostřednictvím Administrátora pro akcie vydané na jméno seznam akcionářů ve smyslu ust. § 264 ZOK. Investiční akcie v podobě zaknihovaného cenného papíru jsou rovněž evidovány na majetkových účtech. Seznam akcionářů není u akcií Fondu v podobě zaknihovaného cenného papíru nahrazen výpisem z příslušné evidence zaknihovaných cenných papírů, neurčí-li všeobecně závazný právní předpis jinak.

Hodnota Investiční akcie je vyjádřena v korunách českých (CZK). Investice do Fondu, odkupy, nákupy a odprodeje Investičních akcií a případné výplaty podílu na zisku jsou realizovány zejména v korunách českých (CZK).

Na každou Investiční akcii připadá určitá část Investičního fondového kapitálu, jak vyplývá z tohoto Statutu níže. Veškeré emitované Investiční akcie představují stejný podíl na příslušné části Investičního fondového kapitálu.

Investoři mají veškerá práva spojená s Investičními akciemi, které jim udělují právní předpisy a Stanovy.

#### Práva spojená s investičními akciemi

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

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

S investiční akcií je spojeno zejména:

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

S investičními akciemi není spojeno zejména:

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

### Nabývání investičních akcií

Podmínkou vydání Investičních akcií je uzavření Smlouvy o investici. Investiční akcie může smluvně nabývat osoba za podmínek stanovených v ZISIF, navazujících právních předpisech a za podmínek specifikovaných v tomto Statutu. Investiční akcie může nabýt výhradně kvalifikovaný investor ve smyslu § 272 ZISIF.

Investiční akcie může smluvně nabývat osoba, investuje-li nejméně:

- a) částku 100 000,- Kč (jedno sto tisíc korun českých) nebo její ekvivalent v jiné měně v případě, že splňuje podmínky podle ust. § 272 odst. 1 písm. a) až h) ZISIF,
- b) částku 1 000 000,- Kč (jeden milion korun českých) nebo její ekvivalent v cizí měně v případě, že splňuje podmínky ust. § 272 odst. 1 písm. i) bod 2 ZISIF,
- c) částku 125 000,- EUR (jedno sto dvacet pět tisíc eur) nebo její ekvivalent v jiné měně v případě, že splňuje podmínky ust. § 272 odst. 1 písm. i) bod 1 ZISIF.

Výše minimální následné investice akcionáře (po splacení vstupní investice) je 100 000,- Kč (jedno sto tisíc korun českých).

Rozhodným kurzem pro účely výpočtu minimálních investovaných částek je měnový kurz vyhlášený ČNB k rozhodnému dni v případě úpisu a ke dni uskutečnění transakce v případě převodu.

Investovaná částka v jiné měně, než v CZK bude přepočtena na CZK kurzem vyhlášeným ČNB k poslednímu dni Rozhodného období.

Fond emituje 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 Investorem na účet Fondu zřízený pro tento účel depozitářem Fondu, resp. za peněžní částku započtenou k rozhodnému dni postupem dle § 21 odst. 3 ZOK. Za peněžní částku došlou na účet Fondu (sníženou o případné poplatky) účtovanou dle Smlouvy o investici nebo za peněžní částku započtenou k rozhodnému dni postupem dle § 21 odst. 3 ZOK je emitován nejbližší nižší celý počet Investičních akcií Fondu vypočtený jako celočíselná část podílu došlé částky a aktuální hodnoty Investiční akcie pro rozhodný den. Rozdíl (zbytek došlé částky), za který již nelze nakoupit celou Investiční akcii, je příjmem Fondu (způsob vyrovnání nedoplatků, případně přeplatků).

### Odkupování investičních akcií

Odkupování Investičních akcií probíhá na základě žádosti o odkoupení Investičních akcií, kterou Investor doručí Administrátorovi. K odkupu Investičních akcií se použijí prostředky z majetku Fondu připadající na Investiční fondový kapitál.

Investiční akcie odkoupením zanikají.

Žádost o odkoupení Investičních akcií lze podat způsobem uvedeným v čl. 18 Statutu.

Při odkupu Investičních akcií se má vždy za to, že jako první jsou odkupovány Investiční akcie Investorem nejdříve nabyté.

Administrátor zajistí odkoupení požadovaných Investičních akcií na účet Fondu od Investora ve lhůtě do šesti měsíců od konce kalendářního měsíce, v němž obdržel žádost Investora o odkoupení Investičních akcií.

Administrátor zajistí odkoupení Investiční akcie za její aktuální hodnotu vyhlášenou zpětně pro období, v němž obdržel žádost o odkoupení Investičních akcií, přičemž touto hodnotou se rozumí hodnota Investiční akcie určená k poslednímu dni kalendářního měsíce, ve kterém byla Administrátorovi doručena žádost o odkup.

Výplata peněžních prostředků odpovídajících hodnotě odkoupených Investičních akcií je provedena bezhotovostním převodem na účet Investora uvedený v seznamu akcionářů nebo v žádosti o odkup Investičních akcií. Minimální hodnota jednotlivého odkupu Investičních akcií činí 100 000,- Kč (jedno sto tisíc korun českých). Hodnota Investičních akcií ve vlastnictví jednoho Investora nesmí odkupem Investičních akcií klesnout pod hranici minimální investice stanovenou zákonem, pokud Investor nepožádá o odkup všech zbývajících Investičních akcií.

Při odkupování Investičních akcií se aplikuje výstupní poplatek (srážka), ve výši:

- a) 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,- Kč (slovy: deset milionů korun českých);
- b) 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,- Kč (slovy: deset milionů korun českých), maximálně však 30 000 000,- Kč (slovy: třicet milionů korun českých);
- c) 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,- Kč (slovy: třicet milionů korun českých).

Výstupní poplatek je příjmem Fondu.

Probíhá-li ve vztahu k Fondu mimořádné přecenění aktiv anebo dluhů, audit finančních výkazů anebo jiné činnosti, které mohou v budoucnu ovlivnit výpočet aktuální hodnoty Investiční akcie pro Rozhodné období, je statutární orgán Fondu oprávněn v případě obdržení žádosti o odkup v Rozhodném období prodloužit dobu pro vypořádání odkupu až o 120 dnů, maximálně však na 2 roky od obdržení žádosti o odkup, přičemž současně může rozhodnout o výplatě zálohy za odkup ve výši určené podle poslední známé aktuální hodnoty Investiční akcie.

V případě zpětně provedené opravy aktuální hodnoty Investiční akcie může být z majetku Fondu vykompenzován rozdíl ve výši zjištěných rozdílů týkajících se částek za odkoupené Investiční akcie. Byla-li Investorovi vyplacena vyšší částka za odkoupené Investiční akcie, než odpovídá částce, která by mu měla být vyplacena na základě opravené aktuální hodnoty Investiční akcie, není Investor povinen příslušný rozdíl částek vracet, byl-li tento rozdíl přijat v dobré víře. V případě, že Investor dobrou víru neprokáže, je povinen příslušný rozdíl částek Fondu vykompenzovat vrácením části peněžních prostředků za odkoupení Investičních akcií, jinak Fond může rozhodnout o zrušení odpovídajícího počtu Investičních akcií v majetku Investora. Investor je povinen poskytnout Fondu neprodleně součinnost při vrácení zrušených Investičních akcií. Fond neručí za škody, které vzniknou v důsledku prodlení Investora s poskytnutím součinnosti při vrácení Investičních akcií. Byla-li Investorovi vyplacena nižší částka za odkoupené Investiční akcie, než odpovídá částce, která by mu měla být vyplacena na základě opravené aktuální hodnoty Investiční akcie, bude tento Investor bez zbytečného odkladu kompenzován doplatkem za odkoupené Investiční akcie ve výši zjištěného rozdílu. V případě opravy aktuální hodnoty Investiční akcie, která představuje v absolutní hodnotě 0,5 % a méně (pokud zákon nestanoví jinak) opravené aktuální hodnoty Investiční akcie nebo v důsledku které byla způsobena pouze zanedbatelná škoda a účelně vynaložené náklady související s její náhradou by zjevně převýšily výši její náhrady, nebudou rozdíly v počtu vydaných akcií kompenzovány, nerozhodne-li statutární orgán Fondu jinak. V ostatních případech vzniku škody je k náhradě škody povinna osoba, která škodu zavinila.

d) Popis složení a postupů rozhodování vedoucího orgánu Fondu a jeho výborů, jsou-li zřízeny (§ 118 odst. 4 písm. f) ZPKT)

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

Členy představenstva volí a odvolává valná hromada Fondu.

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

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

**Členové statutárního orgánu Fondu v průběhu Účetního období**

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

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

Funkční období statutárního orgánu je 5 let.

## Členové kontrolního orgánu Fondu v průběhu Účetního období

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

## Členové výboru pro audit v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení	Datum narození	Adresa místa pobytu	Den vzniku členství	Funkce
Ing. Pavlína Filipi	13. 5. 1983	Česká 4969, 760 05 Zlín	26. 6. 2019	Člen výboru pro audit
Ing. Václav Urban	4. 11. 1979	K červenému vrchu 735/31, 160 00 Praha 6	8. 10. 2019	Předseda výboru pro audit
RNDr. Dušan Brabec	9. 7. 1952	Lounských 770/16, 140 00 Praha 4	24. 6. 2021	Člen výboru pro audit

## e) Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu (§ 118 odst. 4 písm. g) ZPKT)

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

## f) Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. h) až i) ZPKT)

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



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

Struktura vlastního (fondového) kapitálu Fondu v tis. Kč

Položka vlastního (fondového) kapitálu	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní (fondový) kapitál celkem	969 280	1 007 457
Základní zapisovaný kapitál	66 720	66 720
Kapitálové fondy	33 327	33 327
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta za účetní období	559 804	869 233
Zisk nebo ztráta za účetní období	309 429	38 177

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

Cenný papír	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní (fondový) kapitál celkem	969 280	1 007 457
Zakladatelské akcie	66 720	66 720
Investiční akcie	902 560	940 737

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

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

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

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

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

**m) Zvláštní pravidla určujících volbu a odvolání členů řídicího orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT)**

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

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



O změnách statutu Fondu rozhoduje statutární orgán jako obhospodařovatel Fondu, pokud se takové změny netýkají investičních cílů. Změna statutu týkající se investičních cílů Fondu je podmíněna předchozím souhlasem alespoň 3/5 (slovy: tři pětina) hlasů všech vlastníků zakladatelských akcií učiněným na valné hromadě, rozhodnutím učiněným mimo valnou hromadu nebo samostatným písemným souhlasem doručeným statutárnímu orgánu Fondu. Změna statutu, která by ve svém důsledku znamenala změnu pravidel výpočtu hodnoty podílu třídy investičních akcií na Investičním fondovém kapitálu, je podmíněna předchozím souhlasem akcionářů vlastnicích investiční akcie, kterých se taková změna dotýká, učiněným na valné hromadě, rozhodnutím učiněným mimo valnou hromadu nebo samostatným písemným souhlasem doručeným obhospodařovateli. Pro souhlas akcionářů učiněný na valné hromadě se použije § 417 ZOK obdobně. Souhlas akcionářů učiněný mimo valnou hromadu vyžaduje tříčtvrtinovou většinu hlasů všech akcionářů držících investiční akcie dotčené změnou parametrů.

**n) Zvláštní působnost řídicího orgánu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT)**

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

**o) Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnutí podle zákona o obchodních korporacích Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývající (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT)**

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

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

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

**q) Systém kontroly programu, na jehož základě členové řídicího orgánu nebo zaměstnanci Fondu nabývají účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim, pokud tato práva sami nevykonávají (§ 118 odst. 5 písm. k) ZPKT)**

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

**r) Alternativní výkonnostní ukazatele**

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

## 5. Prohlášení oprávněných osob Fondu

Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že účetní závěrka, vypracovaná v souladu s platným souborem účetních standardů, podává věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledcích hospodaření Fondu a výroční zpráva podle zákona upravujícího účetnictví obsahuje věrný přehled vývoje a výsledků emitenta a postavení emitenta, spolu s popisem hlavních rizik a nejistot, kterým čelí.

Zpracoval: Ing. Pavlína Filipi  
Funkce: předseda představenstva společnosti  
WF Group SICAV a.s.  
Dne: 28. 4. 2023



Podpis: .....

Neoficiální verze

## 6. Přílohy

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

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

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

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

Neoficiální verze

7. Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Neoficiální verze

# **Zpráva nezávislého auditora**

**o ověření  
účetní závěrky**

**k 31. prosinci 2022**

**WF Group SICAV a.s.**

**Praha, duben 2023**

**Údaje o auditované účetní jednotce**

Název účetní jednotky: WF Group SICAV a.s.  
Sídlo: Opletalova 958/27, Nové Město, 110 00 Praha 1  
Zápis proveden u: Městského soudu v Praze  
Zápis proveden pod číslem: oddíl B, číslo vložky 16647  
IČO: 247 62 717  
Statutární orgán: Ing. Pavlína Filipi, předseda představenstva  
Libor Topolčan, člen představenstva  
Předmět činnosti: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech  
Ověřované období: 1. leden 2022 až 31. prosinec 2022  
Příjemce zprávy: akcionáři společnosti

**Údaje o auditorské společnosti**

Název společnosti: AUDIT ONE s.r.o.  
Evidenční číslo auditorské společnosti: č. 604  
Sídlo: Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 Karlín  
Zápis proveden u: Městského soudu v Praze  
Zápis proveden pod číslem: oddíl C, číslo vložky 345046  
IČO: 099 38 419  
DIČ: CZ09938419  
Telefon: +420 771 224 893  
E-mail: [info@auditone.cz](mailto:info@auditone.cz)  
Odpovědný auditor: Ing. Jakub Kovář  
Evidenční číslo auditora: č. 1959

## Zpráva nezávislého auditora

### akcionářům investičního fondu WF Group SICAV a.s.

#### Zpráva o auditu účetní závěrky

##### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky investičního fondu **WF Group SICAV a.s.** (dále „účetní jednotka“ nebo „investiční fond“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (dále i „IFRS“), která se skládá z výkazu o finanční pozici k 31. 12. 2022, výkazu o úplném výsledku, výkazu změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu peněžních toků za rok končící 31. 12. 2022 a komentáře k účetním výkazům, který obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace investičního fondu WF Group SICAV a.s. k 31. 12. 2022, finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

##### Základ pro výrok

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

##### Hlavní záležitosti auditu

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

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

Hodnota investičního majetku účetní jednotky dosahuje 50 % celkové bilanční sumy a hodnota obchodních podílů dosahuje 41 % celkové bilanční sumy k datu účetní závěrky.

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

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

Informace o přecenění dlouhodobého investičního majetku na reálnou hodnotu je uvedena v bodě 4.4 a 7.1 přílohy účetní závěrky. Informace o přecenění investic do majetkových účastí je uvedena v bodě 4.5 a 7.2 přílohy účetní závěrky.

Výnosy z pronájmů

Významnou část výnosů vytváří účetní jednotka z pronájmu nebytových prostor. Informace o výnosech z pronájmu jsou uvedeny v bodě 4.10 a 8.1 přílohy účetní závěrky.

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

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

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

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

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

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



## Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné

(materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením účetní jednotky.

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

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

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

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

## Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

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

### Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Účetní jednotky nás dne 30. 6. 2022 určila valná hromada Účetní jednotky. Auditorem Účetní jednotky jsme druhým rokem rokem.

### Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 28. dubna 2023 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

### Poskytování neauditorských služeb

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

### Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

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

#### *Odpovědnost představenstva*

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

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

#### *Odpovědnost auditora*

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

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

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

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

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

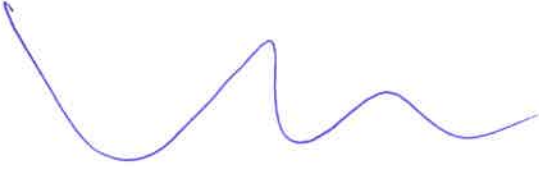
Domníváme se, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho závěru.

#### *Závěr*

Podle našeho názoru účetní závěrka Účetní jednotky za rok končící 31. prosince 2022 obsažená ve výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Praze dne 28. dubna 2023



  
Ing. Jakub Kovář  
evidenční číslo auditora 1959  
AUDIT ONE s.r.o.  
evidenční číslo auditorské společnosti 604

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

Neoficiální verze

# Účetní závěrka Fondu

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

za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

WF Group SICAV a.s.  
 Výkaz o finanční pozici  
 k 31. prosinci 2022  
 (v tis. Kč)

	Poznámka	31. 12. 2022	31. 12. 2021
<b>AKTIVA neinvestiční</b>			
<b>Dlouhodobá neinvestiční aktiva</b>			
Ostatní dlouhodobé pohledávky	7.4	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	7.1	680 260	665 828
Cenné papíry a obchodní podíly	7.2	561 867	567 397
Ostatní dlouhodobé pohledávky	7.4	100	19 300
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>1 242 227</b>	<b>1 252 525</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>			
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	7.4	43 911	40 717
Daňové pohledávky	7.3	154	0
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	7.5	4 825	1 147
Časové rozlišení aktiv	7.6	2 639	1 809
Aktiva držena k prodeji	7.1	310	0
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>	7.7	<b>51 839</b>	<b>43 673</b>
<b>Aktiva přiřaditelná investičním akciím celkem</b>		<b>1 294 066</b>	<b>1 296 198</b>
<b>AKTIVA celkem</b>		<b>1 360 786</b>	<b>1 362 918</b>



<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>			
<b>Vlastní kapitál neinvestiční</b>			
Zapisovaný základní kapitál	7.8	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	7.9	238 362	256 945
Ostatní dlouhodobé závazky	7.10	66 808	75 895
Odložený daňový závazek	7.11	22 177	20 662
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>327 347</b>	<b>353 502</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>			
Krátkodobá část dlouhodobých úvěrů	7.9	21 630	33 341
Daňové závazky	7.3	0	243
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	7.12	4 166	6 027
Časové rozlišení pasiv	7.13	186	525
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>25 982</b>	<b>40 136</b>
<b>Závazky celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)</b>		<b>353 329</b>	<b>393 638</b>
<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup</b>	7.14	<b>940 737</b>	<b>902 560</b>
<b>Celkové závazky a čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup</b>		<b>1 294 066</b>	<b>1 296 198</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>1 360 786</b>	<b>1 362 918</b>

WF Group SICAV a.s.  
 Výkaz o úplném výsledku  
 k 31. prosinci 2022  
 (v tis. Kč)

	Poznámka	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Zisky/ztráty z investic do nemovitostí	8.1	85 354	84 179
Zisky/ztráty ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	8.2	14 268	57 307
Zisky/ztráty ze změny reálné hodnoty finančních aktiv	8.3	50 327	189 746
Odpis práva k užívání	8.4	-	-
Správní náklady	8.5	-2 425	-2 513
<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>		<b>147 524</b>	<b>328 719</b>
Osobní náklady	8.6	-26	-26
Ostatní provozní náklady	8.7	-1 392	-1 230
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>		<b>146 106</b>	<b>327 463</b>
Finanční výnosy	8.8	1 227	1 062
Finanční náklady	8.9	-54 773	-12 660
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>		<b>92 560</b>	<b>315 865</b>
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	8.10	-2 867	-2 763
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená	8.10	-1 516	-3 673
<b>Zisk z pokračující činnosti po zdanění</b>		<b>88 177</b>	<b>309 429</b>
Výplaty držitelům investičních akcií	8.11	-50 000	-
<b>Zisk z pokračující činnosti po výplatě držitelům investičních akcií</b>		<b>38 177</b>	<b>309 429</b>
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-
<b>Celkový úplný výsledek po zdanění</b>		<b>38 177</b>	<b>309 429</b>
<b>Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění</b>		<b>38 177</b>	<b>309 429</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 2021, dosažen pouze investiční činností.



WF Group SICAV a.s.  
Výkaz peněžních toků  
k 31. prosinci 2022  
(v tis. Kč)

	Poznámka	31. 12. 2022	31. 12. 2021
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>		0	0
Úpravy o nepeněžní operace:			
Změny hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		38 177	309 429
Zisky/ztráty ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	8.2	-14 268	-57 307
Zisky/ztráty ze změny reálné hodnoty finančních aktiv	8.3	-50 327	-189 746
Výplaty držitelům investičních akcií	8.11	50 000	-
Úrokové náklady	8.9	18 099	12 642
Úrokové výnosy	8.8	-1 227	-1 062
Odpisy	8.4	-	-
Daň z příjmu	8.10	4 383	6 436
<b>Provozní činnost</b>		<b>44 837</b>	<b>80 392</b>
Změna stavu pohledávek	7.4	-2 947	-10 839
Změna stavu ostatních aktiv	7.6	-830	-193
Změna stavu ostatní pasiv	7.13	-339	392
Změna stavu závazků	7.12	-60 380	-948
Daň z příjmů zaplacená	7.3	-2 978	-2 691
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti</b>		<b>-22 637</b>	<b>66 113</b>
<b>Investiční činnost</b>			
Změna stavu ostatních dlouhodobých závazků	7.10	19 200	1 000
Pořízení investičního majetku	7.1	-164	-8 007
Pořízení podílů v dceřiné společnosti	7.2	55 300	-
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) investiční činnosti</b>		<b>74 336</b>	<b>-7 007</b>
<b>Finanční činnost</b>			
Změna stavu dlouhodobých bankovních úvěrů	7.9	-30 294	-46 093
Zaplacené úroky	7.9, 8.9	-17 726	-12 364
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti</b>		<b>-48 020</b>	<b>-58 457</b>
<b>Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů</b>		<b>3 679</b>	<b>649</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.		1 147	498
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.		4 825	1147

WF Group SICAV a.s.

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

k 31. prosinci 2022

(v tis. Kč)

	Poznámka	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 1. lednu		902 560	593 131
Příjem z vydaných investičních akcií		-	-
Splacení investičních akcií		-	-
Výplata podílu na zisku		-	-
Zvýšení čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi		0	0
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup po zdanění		38 177	309 429
<b>Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 31. prosinci</b>		<b>940 737</b>	<b>902 560</b>

WF Group SICAV a.s.

Výkaz změn vlastního kapitálu

k 31. prosinci 2022

(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 31. prosinci 2021</b>	<b>66 720</b>	<b>0</b>	<b>66 720</b>

	Upsaný základní kapitál	Nerozdělený zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1.1.2022	66 720	0	66 720
Snížení/zvýšení základního kapitálu	-	-	-
Zisk/ztráta za období	-	-	-
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2022</b>	<b>66 720</b>	<b>0</b>	<b>66 720</b>



# Příloha účetní závěrky za rok končící 31. prosincem 2022 (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>	vedeného Krajským soudem v Ostravě, oddíl B vložka 4440
<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>	1. 1. 2022 – 31. 12. 2022

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

### Orgány společnosti k 31. prosinci 2022:

#### 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** 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

### Ostatní skutečnosti

vymazáno 5. března 2022

Valná hromada obchodní společnosti Patronus třetí, uzavřený investiční fond, a.s., konaná dne 8. 11. 2013 schvaluje usnesení o zvýšení základního kapitálu společnosti v tomto znění:

- a) zvýšení základního kapitálu upsáním nových akcií je přípustné, když základní kapitál společnosti je v plné výši splacen; důvodem zvýšení základního kapitálu společnosti je zejména získání pro společnost využitelného majetku, který umožní její další ekonomický rozvoj;
- b) základní kapitál společnosti se zvyšuje o částku ve výši 31 400 000,- Kč (slovy: třicet jeden milion čtyři sta tisíc korun českých), tedy ze stávající výše 52 000 000,- Kč (slovy: padesát dva miliony korun českých) na částku ve výši 83 400 000,-Kč (slovy: osmdesát tři miliony čtyři sta tisíc korun českých);

Upisování akcií nad částku navrhovaného zvýšení základního kapitálu se nepřipouští.

- c) základní kapitál se zvyšuje upsáním 314 (slovy: tři sta čtrnácti) kusů kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě jedné akcie 100 000,-Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých) s tím, že nově upisované akcie nebudou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu nebo zahraničním trhu obdobném regulovanému trhu podle zvláštního předpisu; zvýšení základního kapitálu bude provedeno peněžitými vklady a emisní kurs jedné akcie je roven její jmenovité hodnotě;
- d) všichni akcionáři společnosti se svým prohlášením učiněným před tímto rozhodnutím o zvýšení základního kapitálu zákonným způsobem vzdali svého přednostního práva na upisování akcií;
- e) všechny nově upisované akcie budou nabídnuty předem určeným zájemcům, kterými jsou: a) pan Jaroslav Čánek, datum narození 25. 12. 1953, bytem Těrlicko Horní Těrlicko, Lesní 626, kterému bude nabídnuto k úpisu celkem 160 ks (slovy: jedno sto šedesát) kusů akcií a b) pan Mgr. Pavel Drobil, datum narození 18. 10. 1971, bytem Ostrava – Slezská Ostrava, Občanská 1103/25, kterému bude nabídnuto k úpisu celkem 154 ks (slovy: jedno sto padesát čtyři) kusy akcií;
- f) určuje se, že místem upsání akcií bez využití přednostního práva je sídlo společnosti Patronus třetí, uzavřený investiční fond, a.s. na adrese Ostrava, Moravská Ostrava, Havlíčkovo nábřeží 2728/38, PSČ 702 00, vždy v každý pracovní den lhůty od 9,00 hodin do 15,00 hodin; emisní kurs upisovaných akcií se rovná jejich jmenovité hodnotě a činí tedy u akcie ve jmenovité hodnotě jedné akcie 100 000,-Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých) částku 100 000,-Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých) na jednu akcii;
- g) určuje lhůtu pro upisování akcií bez využití přednostního práva tak, že předem určení zájemci jsou povinni upsat akcie ve lhůtě do 90-ti (devadesáti) dnů ode dne, kdy bude usnesení valné hromady o zvýšení základního kapitálu zapsáno do obchodního rejstříku; počátek běhu této lhůty oznámí představenstvo předem určenému zájemci písemně doporučeným dopisem odeslaným či osobně předaným nejpozději do 5-ti (pěti) pracovních dnů ode dne zápisu usnesení valné hromady o zvýšení základního kapitálu do obchodního rejstříku; akcie budou upsány způsobem dle § 204 odst. 5 obchodního zákoníku, tedy písemnou smlouvou o upsání akcií s úředně ověřenými podpisy smluvních stran a náležitostmi podle ust. § 205 odst. 3 obchodního zákoníku;



h) připouští se možnost započtení peněžitých pohledávek předem určených zájemců vůči společnosti proti pohledávkám společnosti na splacení emisního kursu akcií upsaných na toto zvýšení základního kapitálu takto:

- připouští se započtení části peněžité pohledávky předem určeného zájemce pana Jaroslava Čánka ve výši 16 000 000,-Kč (slovy: šestnáct milionů korun českých) vůči společnosti z titulu Smlouvy o převodu obchodního podílu, která byla uzavřena dne 5. 11. 2013 mezi panem Jaroslavem Čánkem jako převodcem a společností jako nabyvatelem, na základě které se převádí obchodní podíl pana Jaroslava Čánka ve společnosti SUNOTAP s.r.o. se sídlem Karviná - Hranice, Čsl. armády 2954/2, PSČ 733 12, identifikační číslo: 293 89 747, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě v oddíle C, vložka 38289 na společnost jako nabyvatele za celkovou úplatu ve výši 16 017 000,-Kč (slovy: šestnáct milionů sedmáct tisíc korun českých);
- připouští se započtení peněžité pohledávky předem určeného zájemce pana Mgr. Pavla Drobila ve výši 15.388.000,- Kč (slovy: patnáct milionů tři sta osmdesát osm tisíc korun českých) vůči společnosti z titulu Smlouvy o převodu obchodního podílu, která byla uzavřena dne 5.11.2013 mezi panem Mgr. Pavlem Drobilem jako převodcem a společností jako nabyvatelem, na základě které se převádí obchodní podíl pana Mgr. Pavla Drobila ve společnosti SUNOTAP s.r.o. se sídlem Karviná – Hranice, Čsl. Armády 2954/2, PSČ 733 12, identifikační číslo: 293 89 747, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě v oddíle C, vložka 38289 na společnost jako nabyvatele za celkovou úplatu 15 388 000,- Kč (slovy: patnáct milionů tři sta osmdesát osm tisíc korun českých) a dále se připouští započtení peněžité pohledávky předem určeného zájemce pana Mgr. Pavla Drobila ve výši 12 000,- Kč ( slovy: dvanáct tisíc korun českých ) vůči společnosti z titulu Smlouvy o převodu obchodního podílu, která byla uzavřena dne 5. 11. 2013 mezi panem Jaroslavem Čánkem jako převodcem a společností jako nabyvatelem, na základě které se převádí obchodní podíl pana Jaroslava Čánka ve společnosti SUNOTAP s.r.o. se sídlem Karviná – Hranice, Čsl. Armády 2954/2, PSČ 733 12, identifikační číslo: 293 89 747, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě v oddíle C, vložka 38289 na společnost jako nabyvatele, kteroužto pohledávku pan Mgr. Pavel Drobil nabyl na základě smlouvy o postoupení pohledávky, kterou uzavřel dne 6. 11. 2013 jako postupník s panem Jaroslavem Čánkem jako postupitelem;

i) stanoví pravidla postupu pro uzavření smlouvy o započtení takto:

- smlouva o započtení musí mít náležitosti stanovené obecně platnými právními předpisy, a to zejména ust. § 580 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů a ust. § 358 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník ve znění pozdějších předpisů;
- ve smlouvě o započtení musí být přesně specifikovány pohledávky, která jsou předmětem započtení s uvedením, že se jedná o pohledávky, jejíž započtení bylo schváleno tímto rozhodnutím valné hromady společnosti;
- peněžité pohledávky předem určeného zájemce, a to pana Jaroslava Čánka, nar. 25.12.1953, bytem Těrlicko – Horní Těrlicko, Lesní 626, z výše uvedeného titulu bude započtena v rozsahu částky ve výši 16 000 000,-Kč (slovy: šestnáct milionů korun českých) na splacení emisního kursu akcií upsaných na zvýšení základního kapitálu a dnem podpisu smlouvy o započtení dochází k započtení předmětné části pohledávky specifikované v tomto rozhodnutí valné hromady a účinností smlouvy o započtení vzájemné pohledávky v celkové výši 16 000 000,- Kč (slovy: šestnáct milionů korun českých) zaniknou a tímto je splněna povinnost upisovatele splatit 100% emisního kursu jím upisovaných akcií na toto zvýšení základního kapitálu; - zbyvající část ve výši 5 000,-Kč představuje i nadále pohledávku upisovatele pana Jaroslava Čánka vůči společnosti;



- peněžité pohledávky předem určeného zájemce, a to pana Mgr. Pavla Drobila, nar. 18. 10. 1971, bytem Ostrava – Slezská Ostrava, Občanská 1103/25, z výše uvedených titulů budou započteny v rozsahu celé částky ve výši 15 400 000,-Kč (slovy: patnáct milionů čtyři sta tisíc korun českých) na splacení emisního kursu akcií upsaných na zvýšení základního kapitálu a dnem podpisu smlouvy o započtení dochází k započtení předmětných pohledávek specifikovaných v tomto rozhodnutí valné hromady a účinností smlouvy o započtení vzájemné pohledávky v celkové výši 15 400 000,-Kč (slovy: patnáct milionů čtyři sta tisíc korun českých) zaniknou a tímto je splněna povinnost upisovatele splatit 100% emisního kursu jím upisovaných akcií na toto zvýšení základního kapitálu;
- j) upisovatelé jsou povinni splatit:
- 100 % emisního kursu upsaných akcií nejpozději do 30-ti (třiceti) dnů ode dne uzavření smlouvy o upsání akcií, a to dohodou o započtení pohledávek, která musí být uzavřena před podáním návrhu na zápis zvýšení základního kapitálu do obchodního rejstříku.

Vnitrostátní fúzí sloučením společnosti Svět Vitality, s.r.o., IČ 278 10 496, se sídlem Karviná Hranice, Čsl. Armády 2954/2, PSČ 733 12 se společností Patronus třetí, uzavřený investiční fond, a.s., se sídlem Havlíčkovo nábřeží 2728/38, 702 00 Ostrava Moravská Ostrava, IČ: 247 62 717, v souladu s projektem vnitrostátní fúze sloučením ze dne 24.4.2014, přešlo veškeré obchodní jmění zanikající společnosti Svět Vitality, s.r.o., IČ: 278 10 496, se sídlem Karviná Hranice, Čsl. Armády 2954/2, PSČ 733 12, na nástupnickou společnost Patronus třetí, uzavřený investiční fond, a.s., se sídlem Havlíčkovo nábřeží 2728/38, 702 00 Ostrava Moravská Ostrava, IČ: 247 62 717.

#### Vlastník Fondu k 31. 12. 2022

Základní kapitál společnosti představuje 6 672 ks zakladatelských akcií vydaných na jméno s nominální hodnotou 10 000 Kč/ks. K 31. 12. 2022 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

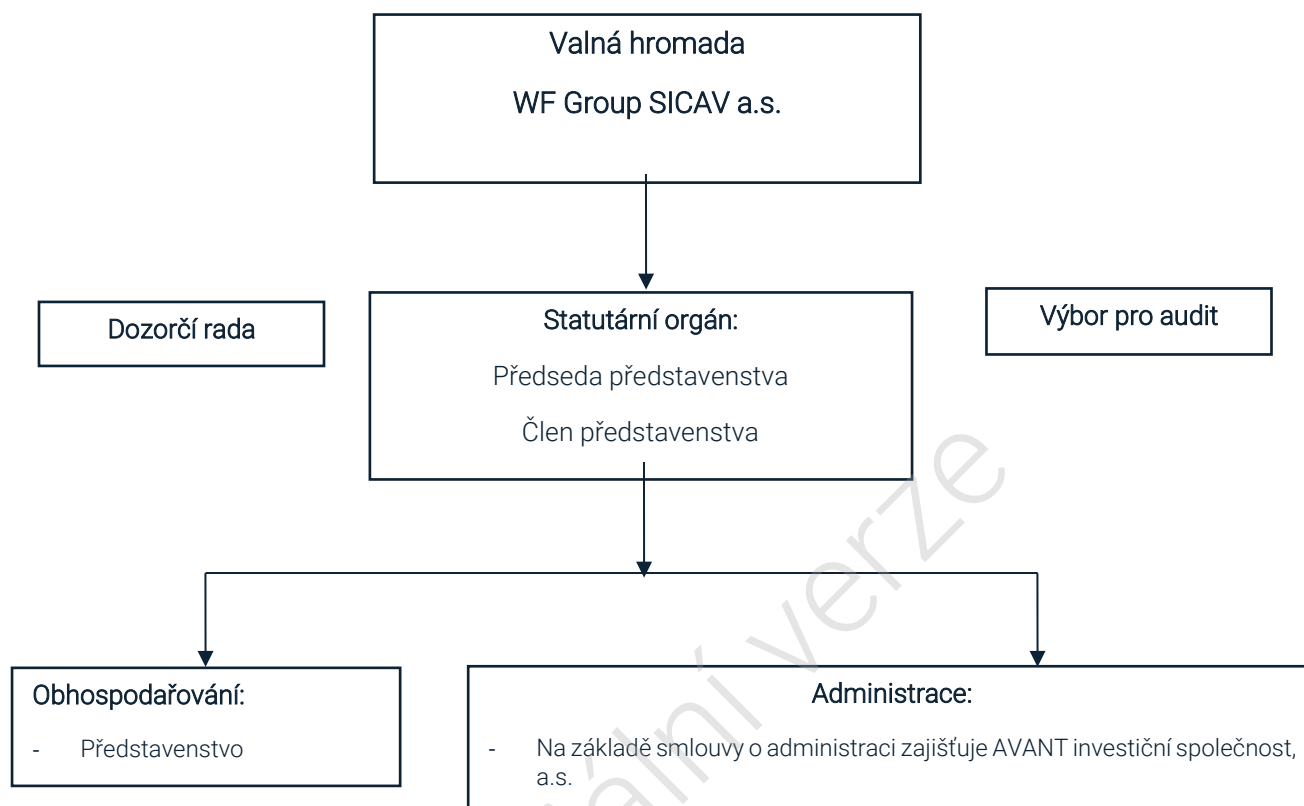
V rozhodném období byla depozitářem Fondu WF Group SICAV, a. s. tato společnost:

**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 účetní závěrky

Tato účetní závěrka je nekonsolidovanou individuální účetní závěrkou za období začínající 1. ledna 2022 a končící 31. prosince 2022.

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

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

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

Účetní závěrka je v souladu se všemi požadavky IFRS schválenými EU a poskytuje věrný a poctivý obraz finanční pozice Fondu k 31. prosinci 2022, výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2022.

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

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

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

## 2.1. Prohlášení o shodě s účetními pravidly

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

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

### 2.2.1. Závazné novely a interpretace IFRS

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

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

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

Dopad na účetní jednotku:

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

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

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

Dopad na účetní jednotku:

Úprava standardů neměla vliv na účetní závěrku Fondu.

- *Úpravy IFRS 16 Leasingy – úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií covid-19* (vydaný v březnu 2021, platný od 1. 4. 2021)

Cílem úpravy je usnadnit nájemcům účtování o změnách nájemních vztahů v souvislosti s pandemií Covid-19. Úprava přináší praktické zjednodušení umožňujícím nájemcům rozhodnout se, že nebudou

posuzovat úlevy na nájemném jako modifikaci leasingu, pokud úlevy na nájemném vznikly jako primární důsledek pandemie a splňují konkrétní podmínky.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neneviduje leasingové smlouvy, proto změny standardu nemají vliv na účetní závěrku.

## 2.2.2. Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla fondem použita

Nové a novelizované IFRS přijaté pro použití v EU, které nejsou závazně účinné pro rok končící 31. prosince 2021, ale mohou být použity dříve

- **Novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace (vydaný v květnu 2020, platný od 1. 1. 2022)**

Hlavním cílem úpravy standardu IFRS 3 je, aby se standard odkazoval na nový Konceptní rámec z roku 2018 (dosud odkazy na konceptní rámec z roku 1989).

Dopad na účetní jednotku:

Fond neneviduje podnikové kombinace, proto změna standardu nemá vliv na účetní závěrku.

- ***Novelizace IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím (vydaný v květnu 2020, platný od 1. 1. 2022)***

Novelizace standardu IAS 16 se zaměřuje na výnosy z prodeje položek vyrobených na majetku před jeho plánovaným použitím, tedy při zkušebním provozu. Výnosy z prodeje položek vyrobených na majetku ve zkušebním provozu již nemohou snižovat pořizovací cenu aktiva.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neneviduje pozemky, budovy ani zařízení, proto změna standardu nemá vliv na účetní závěrku.

- ***Novelizace IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Nevýhodné smlouvy – náklady nutné k naplnění smlouvy (vydaný v květnu 2020, platný od 1. 1. 2022)***

Novelizace standardu se zaměřuje na Nevýhodné smlouvy a nově definuje neodvratitelné náklady na splnění závazku stanoveného smlouvou překračující jejich ekonomické přínosy. Náklady na splnění smlouvy jsou tak definovány jako náklady, které přímo souvisejí se smlouvou, které zahrnují přírůstkové náklady na splnění smlouvy nebo alokaci dalších nákladů, které souvisejí s plněním smlouvy.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neneviduje nevýhodné smlouvy, proto změna standardu nemá vliv na účetní závěrku.

- ***Novelizace vyplývající z Výročního projektu zlepšení IFRS cyklu 2018-2020 (vydaný v květnu 2020, platný od 1. 1. 2022)***

- Úprava standardu IAS 41 Zemědělství

Cílem úpravy je narovnání rozporu mezi požadavky na ocenění reálnou hodnotou podle standardu IAS 41 s požadavky na ocenění reálnou hodnotou dle standardu IFRS 13 Ocenění reálnou hodnotou.



- Úprava standardu IFRS 1 První přijetí IFRS

Pokud dceřiný/společný/přidružený podnik přijímá IFRS později než jeho mateřský podnik, může podle standardu IFRS 1 využít výjimky, aby za splnění podmínek ocenil svá aktiva a závazky v hodnotě vykázané v konsolidované účetní závěrce mateřského podniku. Úpravou tohoto standardu je možné využít této výjimky i na kumulativní kurzové rozdíly.

- Úprava standardu IFRS 9 Finanční nástroje

Úprava standardu IFRS 9 vyjasňuje, které poplatky se zahrnují do použití 10 % testu při posuzování, zda odúčtovat finanční závazek. 10 % testem se rozumí test, zda v případě, kdy je mezi dlužníkem a věřitelem uzavřena nová úvěrová smlouva, se jedná o významnou změnu podmínek, která by vedla k odúčtování finančního závazku a vykázaní nového finančního závazku.

- Úprava standardu IFRS 16 Leasingy

Novelizace se týká zrušení ilustračního příkladu náhrady technického zhodnocení s cílem vyhnout se nejasnostem týkajících se účtování leasingových pobídek.

#### Dopad na účetní jednotku:

Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

- ***IFRS 17 Pojistné smlouvy (vydaný v květnu 2017) včetně dodatků k IFRS 17 (vydané v červnu 2020, platný od 1. 1. 2023)***

Standard IFRS 17 Pojistné smlouvy má nahradit standard IFRS 4 Pojistné smlouvy. Standard stanovuje komplexní metodiku vztahující se na všechny pojistné smlouvy a zajistné smlouvy a také na investiční smlouvy s prvky dobrovolné účasti. Dodatek k IFRS 17 pak řeší obavy a problémy s implementací standardu.

#### Dopad na účetní jednotku:

Fond neeviduje pojistné smlouvy, proto změna standardu nemá vliv na účetní závěrku.

- ***Změny IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – zveřejnění účetních pravidel (vydané v únoru 2021, platný od 1. 1. 2023)***

Novelizace nahrazuje termín „podstatná účetní pravidla“ pojmem „významná (materiální) informace o účetních pravidlech“ a požaduje, aby účetní jednotky zveřejňovaly významné (materiální) informace namísto významných (podstatných) účetních pravidel.

#### Dopad na účetní jednotku:

Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

- ***Změny IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby – definice účetních odhadů (vydané v únoru 2021, platný od 1. 1. 2023)***

Novelizace zavádí definici „účetních odhadů“ a obsahuje další úpravy IAS 8, které objasňují, jak odlišit změny v účetních pravidlech od změn v odhadech. Tento rozdíl je důležitý proto, že změny účetních pravidel se obecně uplatňují zpětně, zatímco změny odhadů se účtují v období, kdy změna nastala.

#### Dopad na účetní jednotku:

Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

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

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

- IFRS 14 Časové rozlišení při cenové regulaci (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard,
- novelizace IAS 1 Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých (vydaná v lednu 2020 včetně novelizace z července 2020),
- úpravy IAS 12 Daně ze zisku – Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce (vydané v květnu 2021),
- dodatek k IFRS 17 Pojistné smlouvy: Prvotní aplikace IFRS 17 a IFRS 9 Srovnávací údaje (vydané v prosinci 2021).

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

### 3. Funkční měna a prezentační měna

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

### 4. Používané účetní metody

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

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

Fond změní účetní postup pouze v případě, že změna:

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

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

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

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



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

## 4.2. Okamžik uskutečnění účetního případu

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

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

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

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

## 4.3. Transakce v cizí měně

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

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

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

## 4.4. Investice do nemovitostí

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

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

Investice do nemovitostí se prvotně zaúčtuje v pořizovacích nákladech. Transakční náklady jsou zahrnuté do prvotního ocenění. Náklady pořízené investice do nemovitostí zahrnují její kupní cenu a veškeré přímo přiřaditelné výdaje. Přímo přiřaditelné výdaje zahrnují například platby za odborné právní služby, daně z převodu nemovitosti a ostatní transakční náklady.

Náklady na investici do nemovitosti pořízenou vlastní činností jsou její pořizovací náklady k datu, ke kterému byla stavba dokončena a připravena k užívání, podle zásad definovaných pro pozemky, budovy a zařízení.



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

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

## 4.5. Finanční nástroje

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

tis. Kč	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
<b>K 31. 12. 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 držená k prodeji	-	310	-	310

tis. Kč	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
<b>K 31.12.2021</b>				
Investice do majetkových účastí	-	567 397	-	567 397
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	-	40 717	-	40 717
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	1 147	-	1 147
Přijaté půjčky a úvěry	-	290 286	-	290 286
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	-	14 299	864	15 163

### 4.5.1. Finanční nástroje v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty

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

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



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

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

Po prvotním zaúčtování jsou všechna finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty oceněna reálnou hodnotou. Zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty jsou vykazovány ve výkazu úplného výsledku hospodaření v řádku „Změny reálné hodnoty obchodních podílů“ v období, ve kterém vzniknou. Výnosy z dividend z finančních aktiv vykazovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty jsou účtovány ve výkazu úplného výsledku hospodaření v rámci výnosů z dividend, jakmile na ně Fondu vznikne nárok.

#### 4.5.2. Obchodní a jiné pohledávky

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

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

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

#### 4.5.3. Peníze a peněžní ekvivalenty

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

#### 4.5.4. Finanční závazky v naběhlé hodnotě

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

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

#### 4.5.5. Aktiva držaná k prodeji

Odděleně jsou v krátkodobých aktivech vykázána v souladu s IFRS 5 dlouhodobá aktiva, která vzhledem k rozhodnutí vedení účetní jednotky prodat tato aktiva, nejsou nadále určena k používání, ale jsou připravena k prodeji. Tato aktiva jsou označena jako aktiva držaná k prodeji a účetní jednotka předpokládá, že k prodeji dojde nejpozději do konce příštího účetního období. Nebo podobně, musí existovat rozhodnutí a vysoká pravděpodobnost prodeje, která se o rozhodnutí opírá.

Aktiva držaná k prodeji nejsou odepisována, pouze se testuje snížení jejich hodnoty. Ztráta ze snížení hodnoty aktiv určených k prodeji i eventuální zpětné zvýšení hodnoty těchto aktiv vždy ovlivní výsledek hospodaření.

Aktivum je oceněno reálnou hodnotou.

#### 4.6. Vlastní kapitál

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

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

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

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

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

Vydané investiční akcie jsou detailně popsány v bodu 7.13. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup.

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

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

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

#### 4.8. Leasingy

##### Fond jako pronajímatel

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

##### Fond jako nájemce

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

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

Práva k užívání aktiv jsou oceněna ve výši pořizovacích nákladů snížených o oprávků za dobu použitelnosti a o případné znehodnocení. Aktivum je odpisováno rovnoměrně po dobu trvání leasingu. Závazek z leasingu je prvotně oceněn ve výši současné hodnoty leasingových plateb, které nebyly k počátku trvání leasingu uhrazeny. K diskontování je využita implicitní úroková sazba, resp. přírůstková výpůjční úroková sazba Fondu, nelze-li implicitní určit.

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

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

#### 4.9. Daně ze zisku

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

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

Odložená daň se vypočte na základě závazkové metody ze všech dočasných rozdílů mezi vykazovanou účetní hodnotou aktiv a pasiv a jejich oceněním pro daňové účely. Odložené daňové závazky jsou vykazovány v případě odečitatelných dočasných rozdílů. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy je pravděpodobné, že budou v budoucnosti realizovány zdanitelné zisky, proti nimž může být odložená daňová pohledávka uplatněna. Odložená daňová pohledávka je snížena o hodnotu, pro kterou je pravděpodobné, že příslušné daňové využití nebude v budoucnu realizovatelné. Pro výpočet odložené daně z příjmů jsou používány aktuálně platné daňové sazby.

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

#### 4.10. Výnosy

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

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

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

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

### Výnosy z poskytovaných služeb

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

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

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

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

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

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

### 5.1. Fond jako Investiční jednotka

Fond je Investiční jednotka 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 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 vtipovaným dle oboru cílové společnosti. Prodejní proces bude probíhat prostřednictvím angažování M&A transakčního poradce. S veřejnou nabídkou prostřednictvím prvotního úpisu akcií cílových společností na veřejných trzích není uvažováno.

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

## 5.2. Struktura účetních výkazů

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

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



### 5.3. Klasifikace emitovaných investičních akcií

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

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

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

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

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

Investice se v souladu se statutem Fondu přecení na reálnou hodnotu, a to vždy ke konci každého kalendářního roku, přičemž takto určená hodnota se považuje za reálnou hodnotu pro období od posledního dne kalendářního roku do dne předcházejícímu dni dalšího stanovení reálné hodnoty, nebo v případě mimořádného ocenění. Mimořádné ocenění se zpracuje v případě náhlé změny okolností ovlivňující cenu 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 **úrovni 2** obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

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



### 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 užitku. Hodnota jakéhokoliv státu je při tom určena jeho očekávaným užitekem 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 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>

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>K 31. 12. 2021</b>				
Investice do majetkových účastí	-	-	567 397	567 397
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	-	-	40 717	40 717
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	-	1 147	1 147
Přijaté půjčky a úvěry	-	-	290 286	290 286
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	-	-	14 299	14 299
<b>Celkem</b>	-	-	<b>913 846</b>	<b>913 846</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 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

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota
<b>K 31. 12. 2021</b>		
<b>Aktiva</b>		
Obchodní a ostatní pohledávky	40 717	40 717
Peníze a peněžní ekvivalenty	1 147	1 147
<b>Závazky</b>		
Obchodní a ostatní závazky	864	864

## 5.5. Ocenění investic do nemovitostí

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

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

- Metoda výnosová,
- Metoda srovnávací.

### Metoda výnosová

Výnosová metoda vyjadřuje schopnost nemovitostí vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užitečnosti. 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.

## 5.6. Vliv pandemie COVID-19

Fond průběžně posuzuje možný dopad viru SARS-CoV-2, jím vyvolané pandemie nemoci COVID-19 a s pandemií spojenými opatřeními na účetní závěrku Fondu. Fond na základě informací dostupných ke dni vyhotovení účetní závěrky vyhodnotil, že tyto události nemají ke konci sledovaného období významný vliv na účetní závěrku Fondu.

## 6. 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 vykazané 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	70 643	14 502	473	-262	-2	85 354
Zisky/ztráty ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	-4 521	8 284	7 775	2 730		14 268
Zisky/ztráty ze změny reálné hodnoty finančních aktiv	557				49 770	50 327
Správní náklady	-1 193	-1 058	-100	-53	-21	-2 425
<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>	<b>65 486</b>	<b>21 728</b>	<b>8 148</b>	<b>2 415</b>	<b>49 747</b>	<b>147 524</b>
Osobní náklady	-6	-5	-5	-5	-5	-26
Ostatní provozní náklady	-701	-558	-95	-34	-4	-1 392
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>64 779</b>	<b>21 165</b>	<b>8 048</b>	<b>2 376</b>	<b>49 738</b>	<b>146 106</b>
Finanční výnosy	7				1 220	1 227
Finanční náklady	-9 367				-45 406	-54 773
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>	<b>54 419</b>	<b>21 165</b>	<b>8 048</b>	<b>2 376</b>	<b>5 552</b>	<b>92 560</b>
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	-1 435	-1 299	-83	-25	-25	-2 867
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená	-759	-687	-44	-13	-13	-1 516
<b>Zisk z pokračující činnosti po zdanění</b>	<b>53 225</b>	<b>19 179</b>	<b>7 921</b>	<b>2 338</b>	<b>5 514</b>	<b>88 177</b>
Výplaty držitelům investičních akcií					-50 000	-50 000
<b>Zisk z pokračující činnosti po výplatě držitelům investičních akcií</b>	<b>53 225</b>	<b>19 179</b>	<b>7 921</b>	<b>2 338</b>	<b>-44 486</b>	<b>38 177</b>
<b>Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění</b>	<b>53 225</b>	<b>19 179</b>	<b>7 921</b>	<b>2 338</b>	<b>-44 486</b>	<b>38 177</b>

## 7. Komentáře k výkazu o finanční pozici

### 7.1. Investiční majetek

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Stav k 1 lednu	665 828	600 847
Přírůstky	888	8 007
Úbytky	-413	-333
Dopad změn reálné hodnoty pozemek k.ú. Veletiny	14 267	57 307
	-310	-
<b>Stav k 31. prosinci</b>	<b>680 260</b>	<b>665 828</b>

V průběhu sledovaného období došlo k pořízení pozemku v k. ú. Veletiny ve výši 304 tis. CZK, který byl v rámci aktiv v reálné hodnotě 310 tis. Kč reklasifikován jako aktivum držené k prodeji.

Došlo k vyřazení zmařené investice nákup Válcovny trub Chomutov, prodejem ZVVTCH ve výši 108 tis. Kč do nákladů. K dalšímu pořízení investičního majetku došlo v rámci účtů pořízení ve výši 582 tis. CZK, přičemž tyto položky do konce roku nebyly zařazeny na majetkové účty.

v tis. Kč	Metoda ocenění	Reálná hodnota k 31. 12. 2022	Reálná hodnota k 31. 12. 2021
Areál rehabilitačního sanatoria	Výnosová	365 600	353 360
Budovy kavárny v Karviné-Darkově	Srovnávací	4 340	4 000
Areál lázeňské léčebny Darkov	Výnosová	104 900	102 107
Pozemky v Uherském Hradišti	Srovnávací	51 040	47 279
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 Mezitratňová č.p. 233/1, Praha, okres Hlavní město Praha	Srovnávací	18 400	16 570
Parcela číslo St. 254/1 zastavěná plocha a nádvoří včetně budovy na adrese Rašínova 73/15, 760 01 Zlín	Srovnávací	28 000	45 100
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	32 000
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	15 200
Hodnota majetku v pořízení	-	6 977	6 809
Hmotné movité věci	-	403	403
<b>Stav k 31. prosinci</b>		<b>680 260</b>	<b>665 828</b>

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

v tis. Kč	2022	2021
Celkové nájemné z investic do nemovitostí	120 124	92 666
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-34 770	-8 300
<b>Celkem</b>	<b>85 354</b>	<b>84 366</b>

## 7.2. Cenné papíry a obchodní podíly

### Investice do dceřiných společností

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

Fond je vlastníkem 100 % podílu ve společnosti Lázně Darkov a.s., která působí v oblasti lázeňské a rehabilitační péče. Hodnota této společnosti k 31. 12. 2022 činila 560 866 tis. Kč (31. 12. 2021: 511 096 tis. Kč).

Na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 21.12.2022 došlo ve sledovaném období k převodu 100 % obchodního podílu Zásobování vodou VTCH s.r.o. na společnost Z-Group a.s. K vypořádání došlo dle smlouvy o vypořádání ze dne 21. 12. 2022.

Společnost	IČO	Oblast působení	Země působení	Podíl	Investice		
					2021	2021	Poř. hodnota Přecenění
Lázně Darkov a.s.	61974935	Lázeňská a rehabilitační péče	Česká republika	100 %	511 096	227 400	283 696
Zásobování vodou VTCH s.r.o.	28745159	Výroba, obchod a služby	Česká republika	100 %	55 300	15 050	40 250

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	
		2022	2022	Poř. hodnota	Přecenění
Peněžní dům, spořitelní družstvo	Česká republika	0,66 %	1 001	1 001	0

Společnost	Země působení	Podíl		Investice	
		2021	2021	Poř. hodnota	Přecenění
Peněžní dům, spořitelní družstvo	Česká republika	0,66 %	1 001	1 001	0

### 7.3. Daňové pohledávky a závazky

Daňové pohledávky/závazky představují pohledávky (+) nebo závazky (-) za Finančním úřadem. Ke konci roku 2022 vykazoval Fond pohledávku za Finančním úřadem v úhrnné výši 154 tis. Kč (2021: závazek 243 tis. Kč)

v tis. Kč	2022	2021
Daň z příjmů právnických osob z toho:	-217	-201
- Poskytnuté zálohy na daň z příjmů právnických osob	2 650	2 456
- Přeplatky/nedoplatky na dani z příjmů právnických osob	0	106
- Vytvořená rezerva na daň z příjmů právnických osob	-2 867	-2 763
Daň z přidané hodnoty	371	-41
Ostatní daně a poplatky	0	-1
<b>Celkem</b>	<b>154</b>	<b>-243</b>

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

#### Krátkodobé

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Pohledávky z obchodních vztahů	35 728	39 775
Jiné pohledávky	8 160	160
Poskytnuté zálohy	23	782
<b>Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva</b>	<b>43 911</b>	<b>40 717</b>

#### Dlouhodobé

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Jiné pohledávky – neinvestiční	66 720	66 720
Jiné pohledávky – investiční	100	19 300
<b>Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva</b>	<b>66 820</b>	<b>86 020</b>

Pohledávky z obchodních vztahů představují především pohledávky z titulu nájemného, kdy pohledávky ve výši 32 964 tis. Kč (2021: 39 775 tis. Kč) jsou za dceřinou společností Lázně Darkov, a.s.

Jiné pohledávky tvoří zejména pohledávka ve výši 8 000 tis. Kč z titulu prodeje obchodního podílu Zásobování vodou VTCH s.r.o. společnosti Z-Group a.s., přičemž takto pohledávka bude uhrazena do 31. 12. 2023.

Jiné dlouhodobé pohledávky investiční ve výši 100 tis. Kč zahrnují zbývající pohledávku za společností Zásobování vodou VTCH s.r.o. z titulu přistoupení k dluhu vyplývajícího z úvěrové smlouvy u Raiffeisenbank, a. s.





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

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

## 7.5. Peníze a peněžní ekvivalenty

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Běžné účty u bank	4 824	1 147
Pokladní hotovost	1	-
<b>Celkem</b>	<b>4 825</b>	<b>1 147</b>

Finanční prostředky na účtech u bank jsou plně disponibilní.

## 7.6. Časové rozlišení aktiv

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Dohadné účty aktivní	9	9
Náklady příštích období	61	58
Příjmy příštích období	2 569	1 742
<b>Celkem</b>	<b>2 639</b>	<b>1 809</b>

Příjmy příštích období představují energie spojené s investicemi do nemovitostí, které budou v roce 2022 vyfakturovány na nájemce nemovitostí.

## 7.7. Aktiva držaná k prodeji

V průběhu sledovaného období došlo k pořízení pozemku v k.ú. Veletiny ve výši 304 tis. CZK včetně vedlejších pořizovacích nákladů. Pozemky v k.ú. Veletiny budou na počátku roku 2023 na základě směnné smlouvy s ČR – státním pozemkovým úřadem směnny za pozemky v k.ú. Mařatice s tím, že Fond uhradí smlouvenou kupní cenu ve výši 9 523 tis. Kč. S ohledem na to, že Fond nebude pozemky využívat a již ve sledovaném období je jistota, že pozemky budou prodány, byly pozemky v rámci dlouhodobých aktiv klasifikovány jako aktivum držené k prodeji.

Pozemky byly reklasifikovány v reálné hodnotě 310 tis. Kč k datu 31.12.2022. K ocenění došlo na základě znaleckého ocenění témuž datu.

## 7.8. Základní kapitál

K 31.12.2022 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 31. 12.

Zakladatelské	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Počet kusů	6 672	6 672
Hodnota v Kč	10 000,0000	10 000,0000

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

## 7.9. Přijaté úvěry

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Bankovní úvěry – FIO banka, I	-	93 624
Bankovní úvěry – FIO banka, II	-	56 451
Bankovní úvěry – FIO banka, S	-	27 129
Bankovní úvěry – Banka Creditas	79 859	88 193
Bankovní úvěry – Peněžní dům, spořitelní družstvo	23 177	24 889
Bankovní úvěry – FIO EUR refinancování FIO	156 956	-
<b>Celkem</b>	<b>259 992</b>	<b>290 286</b>
Dlouhodobé úvěry	238 362	256 945
Krátkodobá část úvěrů	21 630	33 341

Bankovní úvěry jsou uzavřeny jako dlouhodobé bankovní úvěry, kdy krátkodobá část úvěrů představuje část jistiny, která bude uhrazena v roce 2023.

Dne 16. 12. 2022 byla uzavřena smlouva o úvěru č. 221006874783 s Fio banka, a.s., na základě, které byly pod tuto smlouvu převedeny stávající smlouvy o úvěru vedené u FIO banka, a.s.:

- č. 141000067;
- č. 141000071;
- č. 161000018.

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

Banka	Původní jistina	Zůstatek	Úroková míra
FIO banka, I	160 000	-	1Y PRIBOR + 2,04 % p. a.
FIO banka, II	98 000	-	1Y PRIBOR + 2,05 % p. a.
FIO banka, S	60 000	-	1Y PRIBOR + 2,04 % p. a.
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 PRIBOR + 2,5 % p. a.



K 31. 12.2021 byly podmínky pro úročené závazky následující:

Banka	Původní jistina	Zůstatek	Úroková míra
FIO banka, I	160 000	93 624	1Y PRIBOR + 2,04 % p. a.
FIO banka, II	98 000	56 451	1Y PRIBOR + 2,05 % p. a.
FIO banka, S	60 000	27 129	1Y PRIBOR + 2,04 % p. a.
Banka Creditas	99 998	88 193	1Y PRIBOR + 3,29 % p. a.
Peněžní dům, spořitelní družstvo	30 000	24 889	4,00 % p. a.

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

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.

## 7.10. Ostatní dlouhodobé závazky

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Závazky z rozdělení majetku	66 720	66 720
Závazky z přijatých záloh	88	39
Ostatní dlouhodobé závazky	0	9 136
<b>Celkem</b>	<b>66 808</b>	<b>75 895</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.

V průběhu sledovaného období došlo k převedení závazku vyplývajícího z převodu obchodního podílu Zásobování vodou VTCH, s. r. o. evidovaného v původní výši 15 000 tis. Kč (včetně krátkodobé části závazku) na společnost Z-Group, a.s. a tím k předčasnému splacení tohoto závazku ve zbývající výši 12 000 tis. Kč.

Pro diskontní sazbu byla použita predikce inflační míry Ministerstva financí České republiky na období příštích 3 let, která činí 2 %. V průběhu sledovaného období došlo k úhradě splátek ve výši 2 500 tis. Kč a následně předčasnému splacení závazku.

Níže uvedená tabulka zobrazuje celkový zůstatek závazku:

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Smluvní závazek	14 299	15 000
Diskont vykázáný v minulých účetních obdobích		-725
Diskont vykázáný v ostatním úplném výsledku		-255
Naběhlé úroky za sledované roky vykázáný v ostatním úplném výsledku		279
Splaceno		
Převedeno na Z-Group	-14 299	
<b>Současná hodnota závazku ke konci období</b>	<b>0</b>	<b>14 299</b>
Krátkodobá část závazku	0	5 163
Dlouhodobá část závazku	0	9 136

### 7.11. Odložený daňový závazek

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Odložený daňový závazek	22 177	20 662
<b>Celkem</b>	<b>22 177</b>	<b>20 662</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.

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

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Závazky z obchodních vztahů	4 006	807
Závazky vůči zaměstnancům	2	2
Ostatní závazky	158	55
Krátkodobá část ostatních dlouhodobých závazků	-	5 163
<b>Celkem</b>	<b>4 166</b>	<b>6 027</b>

Ostatní závazky ve výši 159 tis. Kč představují závazek z pojištění 84 tis. Kč, závazek ke členu statutárního orgánu ve výši 72 tis. Kč a ostatní drobné závazky ve výši 3 tis. Kč.

### 7.13. Časové rozlišení pasiv

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Výdaje příštích období	87	442
Dohadné účty pasivní	99	83
<b>Celkem</b>	<b>186</b>	<b>525</b>

Výdaje příštích období představují nevyfakturované dodávky energií, které byly vyfakturovány v lednu 2023.

Dohadné účty pasivní představují zejména dohady na dodávky energií ve výši 93 tis. Kč.

### 7.14. 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:

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

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

Pro odkup akcií jsou stanoveny lhůty:

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

V celých	2022	2021
Hodnota investiční akcie	427 025,5804	409 696,0329
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,
- Ostatní úplný výsledek – nerozdělené zisky a ztráty z minulých a aktuálního období vztahující se k investiční činnosti.

## 8. Komentáře k výkazu úplného výsledku hospodaření

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

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Nájemné a služby spojené s nájmem	120 124	92 666
Celkové přímé provozní náklady	-34 770	-8 461
Zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí	0	-26
<b>Celkem</b>	<b>85 354</b>	<b>84 179</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	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Spotřeba materiálu a energií	13 229	7 334
Opravy a udržování	21 301	947
Správa nemovitostí	240	180
Ostatní služby	-	-
<b>Náklady související s pronájmem nemovitostí celkem</b>	<b>34 770</b>	<b>8 461</b>

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

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Změna reálné hodnoty investic do nemovitostí	14 268	57 307
<b>Celkem</b>	<b>14 268</b>	<b>57 307</b>

Ztráta ze změny reálné hodnoty investičního majetku představuje změnu z přecenění na reálnou hodnotu investic do nemovitostí, která připadá na rok 2022.

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

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Přecenění majetkových účastí	49 770	190 125
Přecenění pohledávek	557	-379
<b>Celkem</b>	<b>50 327</b>	<b>189 746</b>

Výnosy ze změny reálné hodnoty obchodních podílů představují změnu z přecenění na reálnou hodnotu, která připadá na rok 2022.

## 8.4. Správní náklady

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Audit	170	170
Náklady na depozitáře	480	480
Náklady na administrátora	685	684
Účetní a daňové služby	590	535
Náklady na znalecké posudky	182	254
Právní a notářské služby	135	133
Ostatní správní náklady	183	257
<b>Celkem</b>	<b>2 425</b>	<b>2 513</b>

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

Ostatní správní náklady zahrnují především odměnu výboru pro audit ve výši 27 tis. Kč, poplatek za úschovu cenných papírů ve výši 30 tis. Kč, poplatek za přijetí k obchodování na burze ve výši 50 tis. Kč náklady na vedení evidence emise ve výši 46 tis. Kč, fond oprav Mezitraťová 27 tis. Kč a ostatní drobné náklady (poštovné, webová doména, legalizace, poplatek LEI atd.) ve výši 4 tis. Kč.

## 8.5. Osobní náklady

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Mzdové náklady	24	24
Zákonné sociální a zdravotní pojištění	2	2
<b>Celkem</b>	<b>26</b>	<b>26</b>

K 31. prosinci 2022 neměl Fond žádné zaměstnance (2021: 0 zaměstnanců). Fond ve mzdových nákladech eviduje pouze smlouvy o výkonu funkce pro členy představenstva a dozorčí radu.

## 8.6. Ostatní provozní náklady

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Pojištění	432	257
Daně a poplatky	703	659
Ostatní náklady	257	314
<b>Celkem</b>	<b>1 392</b>	<b>1 230</b>

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

## 8.7. Finanční výnosy

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Úrokové výnosy	1 555	807
Ostatní finanční výnosy	-328	255
<b>Celkem</b>	<b>1 227</b>	<b>1 062</b>

Úrokové výnosy představují ve výši 1 548 tis. Kč úroky, které vyplývají ze smlouvy o přistoupení k dluhu společnosti Zásobování vodou VTCH, s. r. o. jako dlužníkem a 7 tis. Kč úroky z titulu postoupení pohledávky na základě smlouvy ze dne 15. 6. 2022.

V roce 2022 činily ostatní finanční výnosy -328 tis. Kč z diskontovaných úroků (2021: 255 tis. Kč). Jednalo se o nákup obchodního podílu na splátky, přičemž v roce 2022 došlo k předčasnému splacení závazku a tím ke zrušení výnosů z diskontu.



## 8.8. Finanční náklady

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Nákladové úroky	18 099	12 643
Ostatní finanční náklady	1 374	17
Náklady na prodané podíly	35 300	-
<b>Celkem</b>	<b>54 773</b>	<b>12 660</b>

Nákladové úroky zahrnují nákladové úroky z přijatých bankovních úvěrů a diskontované úroky z nákupu obchodního podílu na splátky.

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

Náklady na prodané podíly tvoří náklady na prodaný podíl Zásobování vodou VTCH s.r.o., které z největší části činilo zrušení oceňovacích rozdílů k obchodnímu podílu.

## 8.9. 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	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Daň z příjmu z běžné činnosti – splatná	-2 867	-2 763
Daň z příjmu z běžné činnosti – odložená	-1 516	-3 673
<b>Celkem</b>	<b>-4 383</b>	<b>-6 436</b>

Následující tabulka zobrazuje detaily pohybů odložené daně:

Pohyby vedoucí k odložené daní	Stav k 1. 1. 2022	Zrušení odložené daně	Zúčtování do zisku/ztráty	Stav k 31. 12. 2022
Investiční majetek – přecenění	-20 662	-	-1 516	-22 177
Prodej majetku	-	-	-	-
<b>Čisté daňové pohledávky (závazky)</b>	<b>-20 662</b>	<b>-</b>	<b>-1 515</b>	<b>-22 177</b>

V roce 2022 i v roce 2021 Fond vykazuje odloženou daň pouze z přecenění investičního majetku.

Splatná daň z příjmů:

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Zisk před zdanění dle IFRS	92 560	315 865
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	-19 919	-247 409
Zisk před zdaněním dle CAS	72 641	68 456
Úprava o daňový základ – nedaňové náklady	-	2 255
Daňové odpisy	15 301	-15 459
Úprava o daňový základ – osvobozené příjmy	-	-
Daňový základ	57 340	55 252
Uplatněná daňová ztráta	-	-
<b>Daňový základ po odečtu ztráty</b>	<b>57 340</b>	<b>55 252</b>
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %	2 867	2 763
<b>Daň z příjmů</b>	<b>-2 867</b>	<b>-2 763</b>

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

Na základě rozhodnutí valné hromady došlo ve sledovaném období k výplatě podílu na zisku ve výši 50 000 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.

## 9. Transakce se spřízněnými osobami

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

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

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

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

## Lázně Darkov, a.s.

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		32 964	-	97 828	1 697
Dodatek č. 10 k nájemní smlouvě ze dne 20. 11. 2014 (variabilní složka nájmu)	4. 1. 2022	-	-	-	-
Dohoda o trojstranném započtení pohledávek 4 359 tis. Kč	31. 3. 2022	-	-	-	-
Smlouva o postoupení pohledávky 38 118 tis. Kč	15. 6. 2022	38 118	38 118	-	-
Dohoda o vzájemném započtení pohledávek 39 079 tis. Kč	30. 6. 2022	-	-	-	-
Dohoda o trojstranném započtení pohledávek 10 800 tis. Kč	30. 6. 2022	-	-	-	-
Dodatek č. 11 k nájemní smlouvě ze dne 20. 11. 2014 (nájem EUR)	30. 6. 2022	-	-	-	-
<b>CELKEM</b>		<b>71 082</b>	<b>30 118</b>	<b>97 828</b>	<b>1 697</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	15. 6. 2022	38 118	-	-	-
Rozhodnutí valné hromady o výplatě dividendy	30. 6. 2022	-	42 095	-	50 000
<b>CELKEM</b>		<b>38 118</b>	<b>42 095</b>	<b>-</b>	<b>50 000</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.



## 10. Odměny klíčového vedení

Fond nemá žádné kmenové zaměstnance.

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

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

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

Odměny vedoucích osob: 24 tis. Kč  
Počet příjemců: 2  
Odměny ostatních osob: 0 tis. Kč  
Počet příjemců: 0

## 11. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

### 11.1. 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 popsanych 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.

## 11.2. 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
Peněžní prostředky v pokladně			1	0,0 %
Běžné účty	kreditní	FIO banka	498	0,1 %
Běžné účty	kreditní	Česká spořitelna	2	0,0 %
Běžné účty	kreditní	CREDITAS	77	0,0 %
Běžné účty	kreditní	Peněžní prostředky na účtech WF Group	4 247	0,3 %
<b>Běžné účty + pokladna</b>		<b>Celkem</b>	<b>4 825</b>	<b>0,4 %</b>
Obchodní podíly	tržní	Lázně Darkov, a.s.	560 866	43,3 %
Obchodní podíly	tržní	Peněžní dům - členský vklad	1 001	0,1 %
<b>Obchodní podíly</b>		<b>Celkem</b>	<b>561 867</b>	<b>43,4 %</b>
Úvěry	kreditní, úrokové	přistoupení k dluhu ZVTCH a.s.	100	0,0 %
<b>Úvěry</b>		<b>Celkem</b>	<b>100</b>	<b>0,0 %</b>
Obchodní a jiné pohledávky	kreditní	Obchodní a jiné pohledávky	43 911	3,4 %
Investiční majetek	tržní riziko	Nemovitosti	680 260	52,6 %
Ostatní	kreditní	ostatní	3 103	0,2 %
<b>Celkový součet</b>			<b>1 294 066</b>	<b>100,0 %</b>

## 11.3. 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	680 260 * 15 %	102 039	0
úrokové riziko úvěrů	100 * 1 %	1	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

### 11.3.1. Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký/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	86 519	151 843	259 992
Ostatní dlouhodobé závazky	0	0	89 171	0	89 171
Závazky z obchodních vztahů	0	4 166	0	0	4 166
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	0	0	940 737	0	940 737
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>25 796</b>	<b>1 116 427</b>	<b>151 843</b>	<b>1 294 066</b>

### 11.3.2. 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.

### 11.3.3. 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.

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

Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu Fondu nebo nemovitostní společnost, 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.

### 11.3.5. 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	43 911	4 825	2 639	51 375
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>43 911</b>	<b>4 825</b>	<b>2 639</b>	<b>51 375</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.



### 11.3.6. 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.

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

Měnové riziko 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).

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva Fondu k 31. 12. 2022 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	v USD	Celkem
Pohledávky za bankami	4 825	0	0	4 825
Pohledávky za nebankovními subjekty	100	0	0	100
Účasti s rozhodujícím vlivem	561 867	0	0	561 867
Ostatní aktiva	727 274	0	0	727 274
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>1 294 066</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 294 066</b>

Následující tabulka zobrazuje pasiva Fondu k 31. 12. 2022 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	v USD	Celkem
Závazky vůči bankám	103 036	156 956	0	259 992
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	0
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	0	0
Ostatní pasiva	93 337	0	0	93 337
Čistá hodnota aktiv připadající na držitele investičních akcií/podílových listů celkem	940 737	0	0	940 737
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>1 137 110</b>	<b>156 956</b>	<b>0</b>	<b>1 294 066</b>

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.

Níže uvedená tabulka shrnuje citlivost peněžních a nepeněžních aktiv a závazků Fondu vůči změnám devizových kurzů k 31. prosinci. Analýza je založena na předpokladech, že se příslušný měnový kurz zvyšuje / snižuje o v tabulce uvedené procento, přičemž všechny ostatní proměnné zůstávají konstantní. Předpoklad představuje nejlepší odhad managementu o přiměřeném posunu devizových kurzů s ohledem na jejich historickou volatilitu.

tis. Kč	Směnný kurz CZK/Měna	Změna kurzu (+)	Kurzový zisk (+) ztráta (-)	Změna kurzu (-)	Kurzový zisk (+) ztráta (-)
CZK/EUR	24,115	2 %	3 139	-2 %	- 3 139

### 11.3.8. 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.

### 11.3.9. 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.

### 11.3.10. 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.

### **11.3.11. 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.

### **11.3.12. 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.

### **11.3.13. 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.

### **11.3.14. 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.

### **11.3.15. 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.

### 11.3.16. 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.

### 11.3.17. 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.

### 11.3.18. 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.

### 11.3.19. 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).

### 11.3.20. 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.

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

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

### 13. Následné události

Směnná smlouva mezi WF a ČR – státní pozemkový úřad, směna nemovitostí v k. ú. Veletiny. Cenový rozdíl 9 523 020 Kč hradí WF Group. Smlouva ze dne 13. 1. 2023. Jedná se o směnu pozemků v k. ú. Veletiny za Mařatice.

Kupní smlouva s odkládacími podmínkami mezi WF Group a LIDL ze dne 27. 9. 2022. Má dojít k prodeji pozemků v k. ú. Mařatice, směna proběhne v 2023, cena 78 000 000 Kč.

Dne 1. 2. 2023 započítí Rekonstrukce budovy Lázně Darkov 5. NP (dětská léčebna) a 1. NP (recepce) + chráněné únikové cesty (schodiště) budovy A ve výši 21 500 000,- Kč.

Změny v Obchodním rejstříku: změna sídla na Čsl. armády 2954/2, Hranice, 733 01 Karviná, zapsáno 9. 2. 2023 a také změna spisové značky na B 4440 vedená u Krajského soudu v Ostravě, zapsáno 21. 3. 2023.

### 14. Schválení účetní závěrky

Řádná účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 28. 4. 2023.

V Praze dne 28. 4. 2023



Podpis:

.....

Ing. Pavlína Filipi

Funkce:

předseda představenstva společnosti WF Group SICAV a.s.



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

Neoficiální verze



## Zpráva o vztazích za Účetní období (ust. § 82 ZOK)

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

Ovládaná osoba:	WF Group SICAV a.s.
IČO:	247 62 717
Sídlo:	Čsl. armády 2954/2, Hranice, 733 12 Karviná

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

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

## Osoby ovládající

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

## Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

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

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 1/2, 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: nepřímo 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

#### c) Způsob a prostředky ovládaní

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

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

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

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

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Lázně Darkov, a.s.	Dodatek č. 7 k nájemní smlouvě ze dne 20. 11. 2014 na částku 1 200000 Kč	6. 1. 2020	Nájem	Nájemné
Lázně Darkov, a.s.	Dohoda o vzájemném započtení pohledávek na částku 2 193 865 Kč	27. 4. 2020	-	-
Lázně Darkov, a.s.	Dohoda o posunutí data splatnosti pohledávek WF za LD	30. 6. 2020	-	-
Lázně Darkov, a.s.	Dohoda o trojstranném započtení pohledávek na částku 282 601 Kč	8. 10. 2020	-	-
Lázně Darkov, a.s.	Dohoda o trojstranném započtení pohledávek na částku 1 031 109 Kč	31. 10. 2020	-	-
Lázně Darkov, a.s.	Dohoda o trojstranném započtení pohledávek na částku 184 007 Kč	15. 12. 2020	-	-
Lázně Darkov, a.s.	Dohoda o převzetí dluhu na částku 4 300 000 Kč	29. 12. 2020	Přistoupení k závazku	Vypořádání závazků
Lázně Darkov, a.s.	Dohoda o vzájemném započtení pohledávek na částku 5 522 239 Kč	31. 12. 2020	-	-
Lázně Darkov, a.s.	Dohoda o posunutí data splatnosti pohledávek WF za LD	31. 12. 2020	-	-
Lázně Darkov, a.s.	Dohoda o trojstranném započtení pohledávek z na částku 1 669 959 Kč.	31. 12. 2020	-	-
Lázně Darkov, a.s.	Dodatek č. 8 k nájemní smlouvě	06.01.2021	Nájem	Nájemné
Lázně Darkov, a.s.	Dodatek č. 9 k nájemní smlouvě ze dne 20.11.2014 na částku 1 200 000 Kč	3. 1. 2021	Nájem	Nájemné
Lázně Darkov, a.s.	Kupní smlouva na částku 9 000 Kč	21. 2. 2021	Prodej	Kupní cena
Lázně Darkov, a.s.	Dohoda o posunutí data splatnosti pohledávek WF za LD	31. 3. 2021	-	-

## VÝROČNÍ ZPRÁVA 2022 – WF Group SICAV a.s

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Lázně Darkov, a.s.	Dohoda o vzájemném započtení pohledávek na částku 528 893 Kč	16. 4. 2021	-	-
Lázně Darkov, a.s.	Dohoda o trojstranném započtení pohledávek na částku 4 514 383 Kč	28. 5. 2021	-	-
Lázně Darkov, a.s.	Dohoda o vzájemném započtení pohledávek na částku 657 423 Kč	29. 9. 2021	-	-
Lázně Darkov, a.s.	Dohoda o posunutí data splatnosti pohledávek WF za LD	30. 9. 2021	-	-
Lázně Darkov, a.s.	Dohoda o trojstranném započtení pohledávek na částku 4 000 000 Kč	20. 12. 2021	-	-
Lázně Darkov, a.s.	Dohoda o trojstranném započtení pohledávek na částku 5 966 400 Kč	31. 12. 2021	-	-
Lázně Darkov, a.s.	Dohoda o vzájemném započtení pohledávek na částku 501 006 Kč	31. 12. 2021	-	-
Lázně Darkov, a.s.	Dohoda o posunutí data splatnosti pohledávek WF za LD	31. 12. 2021	-	-
Lázně Darkov, a.s.	Dodatek č. 8 k nájemní smlouvě	20. 11. 2014	Nájem	Nájemné
Lázně Darkov, a.s.	Dodatek č. 7 k nájemní smlouvě ze dne 20. 11. 2014 na částku 1 200 000 Kč	6. 1. 2020	Nájem	Nájemné
Lázně Darkov, a.s.	Dohoda o vzájemném započtení pohledávek na částku 2 193 865 Kč	27. 4. 2020	-	-
Lázně Darkov, a.s.	Dohoda o posunutí data splatnosti pohledávek WF za LD	30. 6. 2020	-	-
Zásobování vodou VTCH s.r.o.	Dohoda o přistoupení k dluhu z úvěrových smluv	15. 7. 2020	Přistoupení k závazku	Vypořádání závazků
Lázně Darkov, a.s.	Dohoda o trojstranném započtení pohledávek na částku 282 601 Kč	8. 10. 2020	-	-
Lázně Darkov, a.s.	Dohoda o trojstranném započtení pohledávek na částku 1 031 109 Kč	31. 10. 2020	-	-
Lázně Darkov, a.s.	Dohoda o trojstranném započtení pohledávek na částku 184 007 Kč	15. 12. 2020	-	-
Lázně Darkov, a.s.	Dohoda o převzetí dluhu na částku 4 300 000 Kč	29. 12. 2020	Přistoupení k závazku	Vypořádání závazků
Lázně Darkov, a.s.	Dohoda o vzájemném započtení pohledávek na částku 5 522 239 Kč	31. 12. 2020	-	-
Lázně Darkov, a.s.	Dohoda o posunutí data splatnosti pohledávek WF za LD	31. 12. 2020	-	-
Lázně Darkov, a.s.	Dohoda o trojstranném započtení pohledávek z na částku 1 669 959 Kč.	31. 12. 2020	-	-
Lázně Darkov, a.s.	Dodatek č. 9 k nájemní smlouvě ze dne 20.11.2014 na částku 1 200 000 Kč	3. 1. 2021	Nájem	Nájemné
Lázně Darkov, a.s.	Kupní smlouva na částku 9 000 Kč	21. 2. 2021	Prodej	Kupní cena
Lázně Darkov, a.s.	Dohoda o posunutí data splatnosti pohledávek WF za LD	31. 3. 2021	-	-
Lázně Darkov, a.s.	Dohoda o vzájemném započtení pohledávek na částku 528 893 Kč	16. 4. 2021	-	-
Lázně Darkov, a.s.	Dohoda o trojstranném započtení pohledávek na částku 4 514 383 Kč	28. 5. 2021	-	-
Lázně Darkov, a.s.	Dohoda o vzájemném započtení pohledávek na částku 657 423 Kč	29. 9. 2021	-	-
Lázně Darkov, a.s.	Dohoda o posunutí data splatnosti pohledávek WF za LD	30. 9. 2021	-	-
Lázně Darkov, a.s.	Dohoda o trojstranném započtení pohledávek na částku 4 000 000 Kč	20. 12. 2021	-	-
Lázně Darkov, a.s.	Dohoda o trojstranném započtení pohledávek na částku 5 966 400 Kč	31. 12. 2021	-	-
Lázně Darkov, a.s.	Dohoda o vzájemném započtení pohledávek na částku 501 006 Kč	31. 12. 2021	-	-

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Lázně Darkov, a.s.	Dohoda o posunutí data splatnosti pohledávek WF za LD	31. 12. 2021	-	-
Lázně Darkov, a.s.	Dodatek č. 10 k nájemní smlouvě ze dne 20.11.2014 na částku 20 000 000 Kč (Roční plán rozvoje a modernizace pro rok 2022)	3. 1. 2022	Nájem	Nájemné
Lázně Darkov, a.s.	Dohoda o trojstranném započtení pohledávek na částku 4 359 210,69 Kč	31. 3. 2022	-	-
Lázně Darkov, a.s.	Dodatek č. 11k nájemní smlouvě ze dne 20.11.2014 (změna měny pro účtování nájemného)	30. 5. 2022	Nájem	Nájemné
Lázně Darkov, a.s.	Smlouva o postoupení pohledávky na částku 38 117 896,10 Kč	15. 6. 2022	Pohledávky	Úplata
Lázně Darkov, a.s.	Dohoda o trojstranném započtení pohledávek na částku 10 799 801,58 Kč	30. 6. 2022	-	-
Lázně Darkov, a.s.	Dohoda o vzájemném započtení pohledávek na částku 39 078 759,10 Kč	30. 6. 2022	-	-
Lázně Darkov, a.s.	Dohoda o vzájemném započtení pohledávek na částku 821 268 Kč	31. 12. 2022	-	-
Lázně Darkov, a.s.	Dohoda o posunutí data splatnosti pohledávek WF za LD	31. 12. 2022	-	-

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

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

**Prohlášení statutárního orgánu**

Statutární orgán Fondu tímto prohlašuje, že:

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

Zpracoval: Ing. Pavlína Filipi  
 Funkce: předseda představenstva společnosti  
 WF Group SICAV a.s.  
 Dne: 31. 3. 2023



Podpis: .....

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

Neoficiální verze

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

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (v tis. CZK)	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (v tis. CZK)
Areál rehabilitačního sanatoria	261 322	365 600
Areál lázeňské léčebny Darkov	93 395	104 900
Pozemky v Uherském Hradišti	39 000	51 040
Stavby a pozemky zapsané na LV č. 1750 pro k. ú. Karviná – město	12 672	43 000
Bytová jednotka č. 233/53 na adrese Mezitraťová č.p. 233/1, Praha, okres Hlavní město Praha	13 533	18 400
Parcela číslo St. 254/1 zastavěná plocha a nádvoří včetně budovy na adrese Rašínova 73/15, 760 01 Zlín	15 618	28 000
Parcela číslo St. 149 zastavěná plocha a nádvoří včetně domu číslo popisné 126 na adrese Mariánské náměstí 126, 686 01 Uherské hradiště	20 001	41 500
Bytový dům č. 20A na ulici BOK v obci Sevid, k. ú.	10 231	16 100
100% podíl na společnosti Lázně Darkov, a.s.	227 400	560 866