

EVROPA

INVESTIČNÍ FOND

EVROPA Investiční Fond SICAV a.s.
EVROPA realitní a investiční podfond
EVROPA private equity podfond

Výroční zpráva fondu včetně podfondů

Za účetní období
od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024

OBSAH

Seznam použitých pojmů a zkratk.....	9
Seznam příloh Výroční zprávy.....	9
1 Základní údaje o Fondu, podfondech a účetním období.....	10
2 EVROPA Investiční fond SICAV a.s.....	11
2.1 Předmět činnosti Fondu.....	11
2.2 Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku Fondu (§ 436 odst. 2 ZOK, § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ, § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF a Článek 105 AIFMR).....	11
2.3 Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ).....	11
2.4 Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§ 234 odst. 2 písm. a) ZISIF a Článek 105 AIFMR).....	11
2.5 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 (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP).....	11
2.6 Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP).....	12
Informace o skladbě a změnách skladby majetku Fondu.....	12
3 Evropa realitní a investiční podfond.....	13
3.1 Investiční cíle podfondu.....	13
3.2 Zpráva podnikatelské činnosti podfondu (§ 436 odst. 2 ZOK, § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ, § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF a Článek 105 AIFMR).....	13
Přehled investičních činností Podfondu.....	13
Přehled výsledků Podfondu.....	16
Předpokládaný vývoj a popis hlavních rizik.....	16
3.3 Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ).....	17
3.4 Údaje o podstatných změnách statutu Podfondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§ 234 odst. 2 písm. a) ZISIF a Článek 105 AIFMR).....	17
3.5 Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Podfondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP).....	17
3.6 Vývoj hodnoty investičních akcií podfondu.....	17
3.7 Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných k Podfondu, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku v rozhodném období (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP).....	19

3.8	Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP).....	19
3.9	Identifikace majetku Podfondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	19
3.10	Informace o skladbě a změnách skladby majetku Podfondu	19
4	EVROPA private equity podfond.....	21
4.1	Investiční cíle podfondu.....	21
4.2	Zpráva podnikatelské činnosti podfondu (§ 436 odst. 2 ZOK, § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ, § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF a Článek 105 AIFMR)	21
	Přehled investičních činností Podfondu.....	21
	Přehled výsledků Podfondu.....	25
	Předpokládaný vývoj a popis hlavních rizik.....	25
4.3	Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)	25
4.4	Údaje o podstatných změnách statutu Podfondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§ 234 odst. 2 písm. a) ZISIF a Článek 105 AIFMR)	26
4.5	Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Podfondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP).....	26
4.6	Vývoj hodnoty investičních akcií podfondu.....	26
4.7	Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných k Podfondu, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku v rozhodném období (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP)	27
4.8	Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP).....	28
4.9	Identifikace majetku Podfondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	28
	Informace o skladbě a změnách skladby majetku Podfondu EVROPA PE.....	28
5	Společná část pro Fond a Podfondy.....	29
5.1	Údaje o odměňování (§ 234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF a Článek 107 AIFMR)	29
	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem Fondu a Podfondů celkem	29
	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem Fondu a Podfondů osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem.....	30
5.2	Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§ 234 odst. 2 písm. d) ZISIF).....	30
5.3	Informace o likviditě, rizikovém profilu Fondu a Podfondů, systému řízení rizik a pákovém efektu (§ 241 odst. 3 a 4 ZISIF, Články 108 a 109 AIFMR).....	30

5.4	Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) a osob působících v představenstvu obhospodařovatele v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (Příloha č. 2 písm. a) VoBÚP)	31
5.5	Identifikační údaje depozitáře Fondu a Podfondů a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP)	32
5.6	Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem Fondu a Podfondů úschovou a opatrováním více než 1 % hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP)	32
5.7	Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP)	33
5.8	V případě fondu nebo podfondu, který investuje do nemovitostí nebo účastí v nemovitostní společnosti, údaje o nabytí nemovitosti do jmění tohoto fondu za cenu, která je vyšší o více než 10 % než nižší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků včetně zdůvodnění, údaje o prodeji nemovitosti z majetku tohoto fondu za cenu, která je nižší o více než 10 % než vyšší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků včetně zdůvodnění	33
5.9	Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ)	33
5.10	Informace týkající se Obchodů zajišťujících financování (SFT – Securities Financing Transactions) a Swapů veškerých výnosů, požadované dle Nařízení Evropského Parlamentu a Rady (EU) 2015/2365, čl. 13	33
5.11	Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 dle § 234 odst. 1 písm. J) ZISIF	33
5.12	Následné události	33
6	Zpráva nezávislého auditora	34
7	Příloha č. 1 – Řádná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem	38
7.1	Rozvaha	39
7.2	Podrozvahové položky	39
7.3	Výkaz zisku a ztráty	40
7.4	Přehled o změnách vlastního kapitálu	41
8	Příloha č. 2 – Příloha řádné účetní závěrky Fondu	42
8.1	Obecné informace	43
8.2	Východiska pro přípravu účetní závěrky	44
	Důležité účetní metody	44
8.3	Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty	48
	Položka č. 3 rozvahy - Pohledávky za bankami	48
	Položka č. 8 rozvahy - Základní kapitál	48
	Položka č. 14 a č. 15 rozvahy - Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období, Zisk nebo ztráta za účetní období	48
	Položka č. 8 podrozvahové položky - Hodnoty předané k obhospodařování	48

Daň z příjmů a odložený daňový závazek / pohledávka	49
8.4 Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků	49
8.5 Identifikovaná hlavní rizika dle statutu	49
8.6 Měření reálné hodnoty, finanční nástroje	49
8.7 Změny účetních metod	50
8.8 Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál.....	50
8.9 Vztahy se spřízněnými osobami	50
8.10 Události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení.....	50
8.11 Významné události po datu účetní závěrky	51
9 Zpráva nezávislého auditora.....	52
10 Příloha č. 3 – Řádná účetní závěrka Podfondu EVROPA RI ověřená auditorem.....	56
10.1 Rozvaha	57
10.2 Podrozvahové položky	58
10.3 Výkaz zisku a ztráty.....	59
10.4 Přehled změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií.....	60
11 Příloha č. 4 – Příloha řádné účetní závěrky Podfondu EVROPA RI	61
11.1 Obecné informace.....	62
11.2 Východiska pro přípravu účetní závěrky.....	63
Důležité účetní metody	64
11.3 Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty	71
Položka č. 3 rozvahy - Pohledávky za bankami	71
Položka č. 4 rozvahy – Pohledávky za nebankovními subjekty	71
Položka č. 8 rozvahy - Účasti s rozhodujícím vlivem	71
Položka č. 13 rozvahy – Náklady a příjmy příštích období.....	72
Položka č. 4 rozvahy - Ostatní pasiva	72
Položka č. 5 rozvahy – Výnosy a výdaje příštích období.....	73
Položka č. 6 rozvahy – Rezervy.....	73
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	73
Splatná daň z příjmů.....	74
Odložený daňový závazek / pohledávka	74
Zbytková doba splatnosti aktiv a pasiv	74
Položka č. 1 podrozvahové položky – Poskytnuté přísliby a záruky	75
Položka č. 8 podrozvahové položky - Hodnoty předané k obhospodařování.....	75
Položka č. 10 podrozvahové položky – Přijaté zástavy a zajištění	75

Závazek nevykázaný v rozvaze	75
Položka č. 4 výkazu zisku a ztráty - Výnosy z poplatků a provizí	75
Položka č. 5 výkazu zisku a ztráty - Náklady na poplatky a provize.....	76
Položka č. 6 výkazu zisku a ztráty - Zisk nebo ztráta z finančních operací.....	76
Položka č. 9 výkazu zisku a ztráty - Správní náklady	76
Položka č. 19 a 23 výkazu zisku a ztráty – Zisk nebo ztráta za účetní období a Daň z příjmů	77
Půjčky a úvěry, poskytnuté záruky a ostatní plnění (v peněžité i naturální formě) členům řídících a kontrolních orgánů z důvodu jejich funkce.....	77
11.4 Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků.....	77
11.5 Identifikovaná hlavní rizika dle statutu	78
11.6 Měření reálné hodnoty, finanční nástroje.....	85
11.7 Vztahy se spřízněnými osobami	89
11.8 Události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení.....	89
11.9 Významné události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení.....	89
12 Zpráva nezávislého auditora.....	90
13 Příloha č. 5 – Řádná účetní závěrka Podfondu EVROPA PE ověřená auditorem.....	94
13.1 Rozvaha	95
13.2 Podrozvahové položky	96
13.3 Výkaz zisku a ztráty.....	97
13.4 Přehled o změnách vlastního kapitálu	98
14 Příloha č. 6 – Příloha řádné účetní závěrky Podfondu EVROPA PE	99
14.1 Obecné informace.....	100
14.2 Východiska pro přípravu účetní závěrky.....	101
Důležité účetní metody	102
14.3 Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty	108
Položka č. 3 rozvahy - Pohledávky za bankami	108
Položka č. 4 rozvahy - Pohledávky za nebankovními subjekty.....	108
Položka č. 8 rozvahy - Účasti s rozhodujícím vlivem	109
Položka č. 11 rozvahy – Ostatní aktiva	109
Položka č. 2 rozvahy – Závazky za nebankovními subjekty	110
Položka č. 4 rozvahy - Ostatní pasiva	110
Položka č. 5 rozvahy – Výnosy a výdaje příštích období.....	110
Položka č. 6 rozvahy – Rezervy.....	110
Položka č. 12 rozvahy – Kapitálové fondy.....	110

Položka č. 14 rozvahy – Nerozdělený hospodářský výsledek minulých let	111
Položka č. 15 rozvahy – Zisk nebo ztráta za účetní období	111
Splatná daň z příjmů.....	111
Odložený daňový závazek / pohledávka	111
Zbytková doba splatnosti aktiv a pasiv	112
Položka č. 1 podrozvahové položky – Poskytnuté přísliby a záruky	112
Položka č. 8 podrozvahové položky - Hodnoty předané k obhospodařování.....	112
Položka č. 10 podrozvahové položky – Přijaté zástavy a zajištění	113
Závazek nevykázaný v rozvaze	113
Položka č. 5 výkazu zisku a ztráty - Náklady na poplatky a provize.....	113
Položka č. 6 výkazu zisku a ztráty – Zisk nebo ztráta z finančních operací	113
Položka č. 9 výkazu zisku a ztráty - Správní náklady	113
Položka č. 18 výkazu zisku a ztráty – Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem	114
Položka č. 19 a 23 výkazu zisku a ztráty – Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním a Daň z příjmů	114
Půjčky a úvěry, poskytnuté záruky a ostatní plnění (v peněžité i naturální formě) členům řídicích a kontrolních orgánů z důvodu jejich funkce.....	114
14.4 Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků.....	114
14.5 Identifikovaná hlavní rizika dle statutu	115
14.6 Měření reálné hodnoty, finanční nástroje.....	121
14.7 Vztahy se spřízněnými osobami	124
14.8 Události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení.....	124
14.9 Významné události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení.....	125
15 Příloha č. 7 – Zpráva o vztazích za účetní období.....	126
15.1 Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK).....	127
15.2 Přehled jednání učiněných v posledním účetním období na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky.....	134
15.3 Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK)	135
15.4 Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a § 72 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK)	135
15.5 Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK)	135
Prohlášení statutárního orgánu.....	136

16 Příloha č. 8 – Identifikace Majetku Fondu a Podfondů, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu a podfondů.....	137
--	-----

SEZNAM POUŽITÝCH POJMŮ A ZKRATEK

Pokud z textu Výroční zprávy nevyplývá jinak, mají následující pojmy a zkratky níže uvedené významy:

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.

ČNB – Česká národní banka

Fond – EVROPA Investiční Fond SICAV a.s.

Podfond EVROPA RI – EVROPA realitní a investiční podfond

Podfond EVROPA PE - EVROPA private equity podfond

VoBÚP – Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

ZISIF – Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

ZOK – Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).

ZoÚ – Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

Nemovitostní společnost – znamená akciovou společnost, společnost s ručením omezeným nebo srovnatelnou právnickou osobu podle práva cizího státu, jejímž předmětem činnosti je převážně nabývání či výstavba nemovitostí, správa nemovitostí a úplatný převod vlastnického práva k nemovitostem, a to za účelem dosažení zisku.

SEZNAM PŘÍLOH VÝROČNÍ ZPRÁVY

Příloha č. 1 – Řádná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem

Příloha č. 2 – Příloha řádné účetní závěrky Fondu

Příloha č. 3 – Řádná účetní závěrka Podfondu EVROPA RI ověřená auditorem

Příloha č. 4 – Příloha řádné účetní závěrky Podfondu EVROPA RI

Příloha č. 5 – Řádná účetní závěrka Podfondu EVROPA PE ověřená auditorem

Příloha č. 6 – Příloha řádné účetní závěrky Podfondu EVROPA PE

Příloha č. 7 – Zpráva o vztazích za účetní období

Příloha č. 8 – Identifikace Majetku Fondu a Podfondů, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu a Podfondů

1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU, PODFONDECH A ÚČETNÍM OBDOBÍ

Název Fondu:	EVROPA Investiční Fond SICAV a.s.
IČO:	091 01 713
Sídlo:	U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Typ fondu:	Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Účetní období Fondu:	1. ledna 2024 – 31. prosince 2024 dále také jako („ Fond “)
Název Podfondu:	EVROPA realitní a investiční podfond
NID:	75161851
Účetní období Podfondu:	1. ledna 2024 – 31. prosince 2024 dále také jako („ Podfond EVROPA RI “)
Název Podfondu:	EVROPA private equity podfond
NID:	75162296
Účetní období Podfondu:	1. ledna 2024 – 31. prosince 2024 dále také jako („ Podfond EVROPA PE “)
Fond, Podfond EVROPA RI a EVROPA PE společně dále jako („ Společnost “)	
Obhospodařovatel:	Winstor investiční společnost a.s.
Sídlo:	Jungmannova 745/24, Nové Město, 110 00 Praha 1
Poznámka:	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby obhospodařování a administrace ve smyslu § 5 a § 38 odst. 1 ZISIF

2 EVROPA INVESTIČNÍ FOND SICAV A.S.

2.1 PŘEDMĚT ČINNOSTI FONDU

EVROPA Investiční Fond SICAV a.s. byl do seznamu investičních fondů vedeném ČNB zapsán dne 8. dubna 2020 a dne 21. dubna 2020 byl zapsán do obchodního rejstříku.

Do seznamu investičních fondů s právní osobností vedeném ČNB podle § 597 písm. a) ZISIF byl k výše uvedenému investičnímu fondu s proměnným základním kapitálem k datu 28. dubnu 2020 zapsán podfond s názvem EVROPA realitní a investiční podfond a k datu 24. března 2021 byl zapsán podfond s názvem EVROPA private equity podfond (společně dále také jako "**Podfondy**").

2.2 ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU FONDU (§ 436 ODS. 2 ZOK, § 21 ODS. 2 PÍSM. B) ZOÚ, § 234 ODS. 1 PÍSM. B) ZISIF A ČLÁNEK 105 AIFMR)

Přehled činností ve vztahu k Fondu

Fond má splacen základní kapitál ve výši 100 000 Kč a do vytvoření podfondu EVROPA realitní a investiční podfond dne 28. dubna 2020 byly z majetku Fondu hrazeny zejména správní poplatky. Majetek Fondu je tvořen vkladem zakladatele a nepředpokládá se investování ani jiná činnost na vrub Fondu.

Fond nemá zdroje výnosů ani nákladů s výjimkou bankovních poplatků spojených se založením Fondu v prvním zahajovacím účetním období.

2.3 ÚDAJE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY AŽ PO ROZVAHOVÉM DNI A JSOU VÝZNAMNÉ PRO NAPLNĚNÍ ÚČELU VÝROČNÍ ZPRÁVY (§ 21 ODS. 2 PÍSM. A) ZOÚ)

Po rozvahovém dni nenastaly žádné jiné skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

2.4 ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU, KE KTERÝM DOŠLO V PRŮBĚHU ÚČETNÍHO OBDOBÍ (§ 234 ODS. 2 PÍSM. A) ZISIF A ČLÁNEK 105 AIFMR)

V průběhu účetního období byl statut Fondu jedenkrát aktualizován.

Došlo ke změně sídla Fondu a ke zrušení svěřeni výkonu správy některých informačních systémů a informačních technologií společnosti Winstor Capital a.s., ke změně společnosti zajišťující vnitřní audit ze společnosti GPP s.r.o. na společnost GPP interní audit s.r.o..

O změnách statutu byli informováni investoři, depozitář a ČNB.

Nepředpokládá se investování ani jiná investiční činnost na vrub Fondu.

2.5 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 (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. I) VOBÚP)

Odměna obhospodařovateli:	0 Kč
Odměna administrátorovi:	0 Kč
Úplata depozitáři:	0 Kč
Odměna auditora:	0 Kč

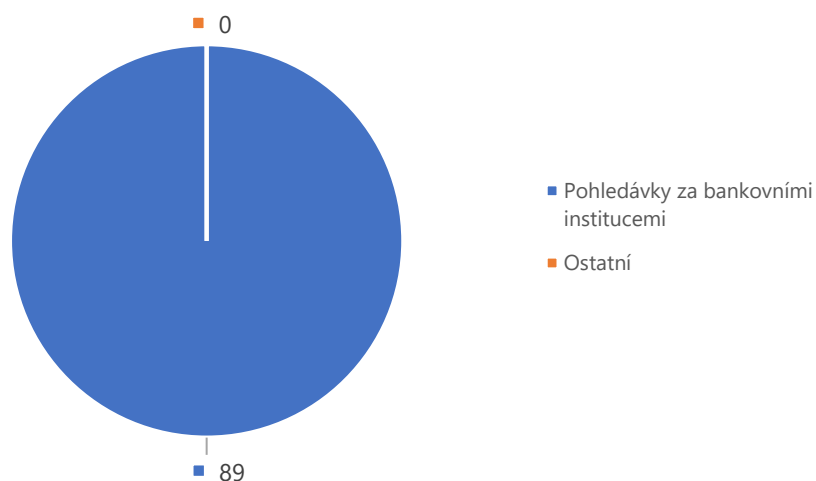
2.6 IDENTIFIKACE MAJETKU FONDU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHOJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. E) VOBÚP)

Tato informace je obsahem přílohy č. 8 této výroční zprávy.

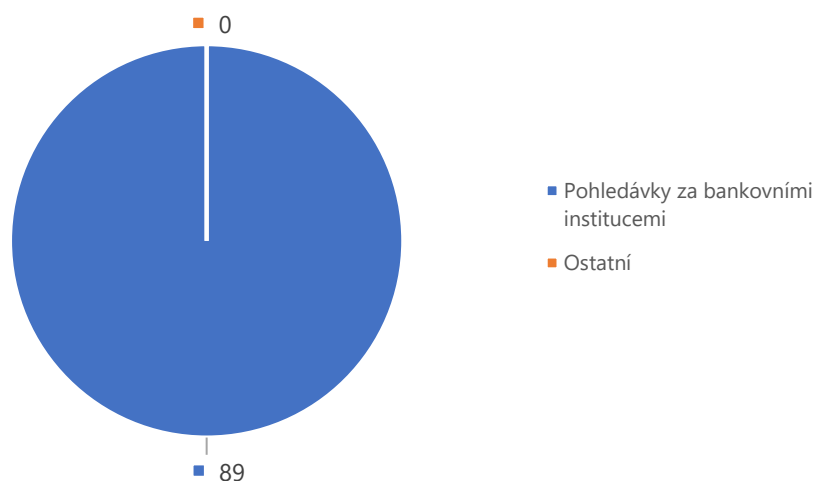
INFORMACE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH SKLADBY MAJETKU FONDU

<i>Skladba majetku Fondu v tis. Kč</i>	<i>31.12.2024</i>	<i>31.12.2023</i>
<i>Pohledávky za bankovními institucemi</i>	<i>89</i>	<i>89</i>
Aktiva celkem	89	89

Skladba aktiv Fondu k 31.12.2024



Skladba aktiv Fondu k 31.12.2023



3 EVROPA REALITNÍ A INVESTIČNÍ PODFOND

3.1 INVESTIČNÍ CÍLE PODFONDU

Investičním cílem Podfonde EVROPA RI je v dlouhodobém horizontu dosáhnout zhodnocení svěřených prostředků prostřednictvím investic zejména do:

- a) nemovitostí;
- b) majetkových účastí v Nemovitostních společnostech;
- c) realizací developerských projektů; a také

prostřednictvím poskytování dluhového financování Nemovitostním společností.

3.2 ZPRÁVA PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU (§ 436 ODS. 2 ZOK, § 21 ODS. 2 PÍSM. B) ZOÚ, § 234 ODS. 1 PÍSM. B) ZISIF A ČLÁNEK 105 AIFMR)

PŘEHLED INVESTIČNÍCH ČINNOSTÍ PODFONDU

V průběhu účetního období Podfond EVROPA RI realizoval investiční strategii v souladu se svým statutem. Podfond EVROPA RI ve sledovaném období zejména prováděl správu portfoliových investic, poskytoval dluhové financování portfoliovým společností a investoval do majetkových účastí.

Poskytnutí úvěru s úvěrovým rámcem ve výši 50 000 tis. Kč společnosti Rezidence Holešovice s.r.o.

Podfond EVROPA RI, jako úvěrující a společnost Rezidence Holešovice s.r.o. (IČO: 077 58 847), jako úvěrovaný uzavřely dne 12. února 2024 Smlouvu o úvěru s úvěrovým rámcem ve výši 10 000 tis. Kč a dne 6. května 2024 Dodatek č. 1 Smlouvy o úvěru, kterým se navýšil úvěrový rámec na 50 000 tis. Kč. Jedná se o dlouhodobý úvěr splatný do 5 let, úročený 14 % úrokem. Úvěr byl poskytnut za účelem demolice stávajícího objektu, úhrady provozních nákladů úvěrovaného v souvislosti s projektem Rezidence Holešovice a stavby projektu.

Poskytnutí úvěru s úvěrovým rámcem ve výši 5 000 tis. Kč společnosti E Biz Development s.r.o.

Podfond EVROPA RI, jako úvěrující a společnost E Biz Development s.r.o. (IČO: 061 49 847), jako úvěrovaný uzavřely dne 20. února 2024 Smlouvu o úvěru s úvěrovým rámcem ve výši 5 000 tis. Kč. Jedná se o dlouhodobý úvěr splatný do 5 let, úročený 14 % úrokem. Úvěr byl poskytnut jako bezúčelový.

Fúze společnosti E Biz Development s.r.o. do společnosti Rezidence Holešovice s.r.o.

Z důvodu restrukturalizace skupiny spočívající zejména ve zjednodušení organizační a administrativní struktury skupiny a s tím spojeným snížením jejích celkových nákladů, uzavřely dne 24. května 2024 společnosti Rezidence Holešovice s.r.o. (IČO: 077 58 847) a E Biz Development s.r.o. (IČO: 061 49 847) projekt přeměny. Po realizaci projektu přeměny se Podfond EVROPA RI stal 100% vlastníkem obchodního podílu společnosti Rezidence Holešovice s.r.o., která je nástupnickou společností, společnost E Biz Development s.r.o. projektem přeměny zanikla.

Změna zajištění a výše úročení zápůjčky a splacení úvěru poskytnutých do společnosti E Facility & Engineering s.r.o.

Podfond EVROPA RI a společnost E Facility & Engineering s.r.o. (IČO: 061 49 499) (dále jen jako „EF&E“), uzavřely dne 17. února 2022 Smlouvu o zápůjčce ve výši 39 000 tis. Kč a dne 31. května 2023 Smlouvu o úvěru s úvěrovým rámcem ve výši 17 000 tis. Kč. Podfond EVROPA RI výše uvedené pohledávky zajistil zástavním právem na nemovitost dle zástavních smluv uzavřených se společností EF&E dne 17. února 2022 a dne 26. května 2023. Společnost EF&E splatila svůj dluh z úvěru v plné výši a svůj dluh ze zápůjčky ve výši cca

29 613 tis. Kč. Podfond EVROPA RI se dne 23. července 2024 vzdal zástavních práv na nemovitost a zbývající část své pohledávky ze zápůjčky zajistil přistoupením k dluhu panem Michalem Mackem, dat. nar. 21.12.1976. Zároveň byla úroková sazba zápůjčky navýšena z 8 % na 9 %.

Poskytnutí úvěru s úvěrovým rámcem ve výši 12 000 tis. Kč společnosti EVROPA investiční společnost a.s.

Podfond EVROPA RI a společnost EVROPA investiční společnost a.s. (IČO: 179 78 653) (dále jen jako „EIS“), uzavřely dne 26. července 2024 Smlouvu o úvěru s úvěrovým rámcem ve výši 12 000 tis. Kč a dne 31. prosince 2024 Dodatek č. 1 Smlouvy o úvěru. Jedná se o krátkodobý úvěr splatný do 1 roku, úročený 9 % úrokem. Úvěr byl poskytnut jako bezúčelový. Podfond EVROPA RI výše uvedenou pohledávku zajistil zástavním právem na nemovitost dle zástavní smlouvy uzavřené se společností EIS dne 12. března 2025 a přistoupením k dluhu panem Michalem Mackem, dat. nar. 21. 12. 1976.

Poskytnutí úvěru s úvěrovým rámcem ve výši 6 000 tis. Kč společnosti E Facility & Engineering s.r.o.

Podfond EVROPA RI a společnost E Facility & Engineering s.r.o. (IČO: 061 49 499) (dále jen jako „EF&E“), uzavřely dne 14. října 2024 Smlouvu o úvěru s úvěrovým rámcem ve výši 6 000 tis. Kč. Jedná se o dlouhodobý úvěr splatný do 2,5 let, úročený 9 % úrokem. Úvěr byl poskytnut jako bezúčelový. Podfond EVROPA RI výše uvedenou pohledávku zajistil zástavním právem na investiční akcie dle zástavní smlouvy uzavřené s panem Michalem Mackem, dat. nar. 21. 12. 1976, dne 14. října 2024.

Vizualizace projektů financovaných Podfondem EVROPA RI

Vizualizace níže prezentují projekty, které byly a jsou realizovány díky financování Podfondeu EVROPA RI, ať už prostřednictvím dceřiných společností (E invest Prague a.s., Rezidence Holešovice s.r.o.) nebo poskytnutím dluhového financování (E Facility & Engineering s.r.o.).



Činžovní dům The Clock Palace

(E invest Prague a.s.)



Činžovní dům Rezidence Holešovice – ve výstavbě
(Rezidence Holešovice s.r.o.)



Horské apartmány Základna Špindl – ve výstavbě
(E Facility & Engineering s.r.o.)

PŘEHLED VÝSLEDKŮ PODFONDU

Podfond EVROPA RI k 31. prosinci 2024 dosáhl zisku ve výši 22 856 tis. Kč. Čistá hodnota aktiv připadajících na držitele investičních akcií (dříve vlastní kapitál) je 282 496 tis. Kč.

Hlavní finanční ukazatele Podfondu EVROPA RI

Ukazatel	2024	2023	2022
Celkové NAV Podfondu z investiční činnosti	282 496 tis. Kč	225 839 tis. Kč	203 675 tis. Kč
Pákový efekt dle metody hrubé hodnoty aktiv	109,54 %	121,55 %	97,76 %
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	110,59 %	132,26 %	103,69 %
Nové investice	5	2	2
Čistý zisk	22 856 tis. Kč	12 164 tis. Kč	8 102 tis. Kč
Hodnota IAA	1,3118 Kč	1,2134 Kč	1,1527 Kč
Hodnota IAB	1,5684 Kč	1,4016 Kč	1,3013 Kč
Hodnota IAD	1,0000 Kč	1,0000 Kč	-

Komentář k hlavním finančním ukazatelům Podfondu EVROPA RI

Celkové NAV Podfondu EVROPA RI (jmění z investiční činnosti) je z 81,61 % přiřazeno investorům do Investičních akcií A (dále jen „**IAA**“), z 18,39 % přiřazeno investorům do Investičních akcií B (dále jen „**IAB**“) a z 0 % přiřazeno investorům do Investičních akcií Dividendových (dále jen „**IAD**“). Pákový efekt je zveřejněn v tabulce výše, přičemž maximální míra je dle statutu Podfondu EVROPA RI stanovena na 300 % majetku Podfondu EVROPA RI. Tato hranice nebyla překročena.

Ostatní finanční a nefinanční ukazatele Podfondu EVROPA RI

Investiční akcie jsou rozděleny na (i) IAA, (ii) IAB a (iii) IAD. Investiční akcie IAA dosáhla v účetním období zhodnocení 8,11 % p.a. a investiční akcie IAB zhodnocení 11,90 % p.a. Investiční akcie IAD dosud nebyly upsány.

PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ A POPIS HLAVNÍCH RIZIK

V průběhu roku 2025 bude Podfond EVROPA RI dále realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Podfondu formou výběru zajímavých investičních příležitostí a aktivního řízení portfolia Podfondu EVROPA RI.

Růst cen bytů ve sledovaném období přesáhl 10 % (zdroj: Český statistický úřad) jak na celorepublikové úrovni, tak i v Praze. To z části vyrovnilo nárůst cen stavebních materiálů a prací z předchozích dvou let. Pokračování v podobném trendu se dá očekávat i v roce 2025.

Hlavním rizikem v dalších letech budou případné zásahy státu do ekonomické činnosti formou vyššího zdanění v důsledku vysokých deficitů státního rozpočtu České republiky, což může vyvolat pokles poptávky po nových bytech a nájemním bydlení. Podfond EVROPA RI koncentruje své investice právě v České republice, převážně v Praze.

3.3 ÚDAJE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY AŽ PO ROZVAHOVÉM DNI A JSOU VÝZNAMNÉ PRO NAPLNĚNÍ ÚČELU VÝROČNÍ ZPRÁVY (§ 21 ODS. 2 PÍSM. A) ZOÚ)

Po rozvahovém dni nenastaly žádné skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

3.4 ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU PODFONDU, KE KTERÝM DOŠLO V PRŮBĚHU ÚČETNÍHO OBDOBÍ (§ 234 ODS. 2 PÍSM. A) ZISIF A ČLÁNEK 105 AIFMR)

V průběhu roku 2024 byl statut Podfondu EVROPA RI jednou změněn.

Významné změny ve statutu Podfondu

Ve statutu bylo aktualizováno sídlo společnosti.

Došlo ke zrušení svěření výkonu správy některých informačních systémů a informačních technologií společnosti Winstor Capital a.s. a ke změně společnosti zajišťující vnitřní audit ze společnosti GPP s.r.o. na společnost GPP interní audit s.r.o.

Investiční strategie ve statutu byla rozšířena o pasáž vztahující se k rizikům udržitelnosti.

Ve statutu bylo upřesněno zaokrouhlování aktuální hodnoty investiční akcie.

Ve statutu byla aktualizována celková nákladovost Podfondu.

Ve statutu část věnována dalším nákladům hrazeným z majetku Podfondu byla aktualizována o poplatky za zavedení do distribuční sítě, pokud takové poplatky distributor účtuje.

V ostatních případech se jednalo pouze o změny formálního charakteru.

O změnách statutu byli informováni investoři, depozitář a ČNB.

3.5 ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ PODFONDU, S ROZLIŠENÍM NA ÚDAJE O ÚPLATĚ ZA VÝKON ČINNOSTI DEPOZITÁŘE, ADMINISTRÁTORA, HLAVNÍHO PODPŮRCE A AUDITORA, A ÚDAJE O DALŠÍCH NÁKLADECH ČI DANÍCH (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. I) VOBÚP)

Podfond EVROPA RI

Odměna obhospodařovatelů:	240 tis. Kč
Odměna administrátorů:	850 tis. Kč
Odměna depozitářů:	508 tis. Kč
Odměna auditorů:	286 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních:	
Marketing	350 tis. Kč
Distribuce	544 tis. Kč
Mzdové náklady	144 tis. Kč
Znalecké posudky	95 tis. Kč
Daně a poplatky	514 tis. Kč

3.6 VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍCH AKCIÍ PODFONDU

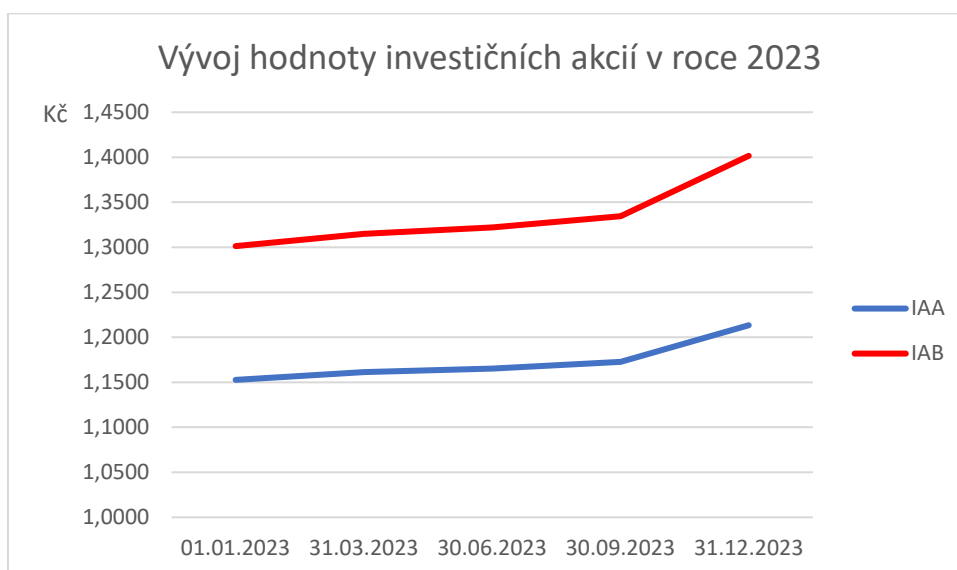
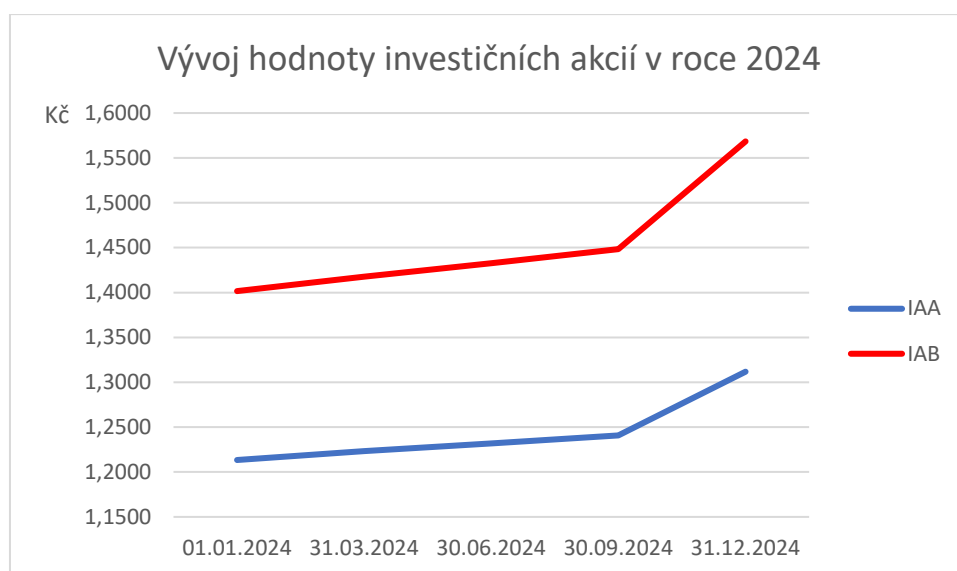
Podfond EVROPA RI vydává 2 druhy investičních akcií:

Investiční akcie A (dále jen "IAA") a Investiční akcie B (dále jen "IAB").

K 31. prosinci 2023 činila hodnota IAA 1,2134 Kč. K 31. prosinci 2024 činila hodnota IAA 1,3118 Kč. Jednalo se tedy o meziroční nárůst hodnoty o 8,11 %. V období od 1. ledna do 31. prosince 2024 bylo vydáno 30 997 936 kusů IAA (minulé účetní období 8 655 785 kusů) a odkoupeno 7 026 958 kusů IAA (v minulém účetním období nebyly odkoupeny žádné IAA). Celkový počet vydaných IAA k 31. prosinci 2024 činí 175 736 875 ks.

K 31. prosinci 2023 činila hodnota IAB 1,4016 Kč. K 31. prosinci 2024 činila hodnota IAB 1,5684 Kč. Jednalo se tedy o meziroční nárůst hodnoty o 11,90 %. V období od 1. ledna do 31. prosince 2024 bylo vydáno 3 379 619 kusů IAB (minulé účetní období 0 kusů). Odkoupeny nebyly žádné IAB (v minulém účetním období nebyly odkoupeny žádné IAB). Celkový počet vydaných IAB k 31. prosinci 2024 činí 33 124 903 ks.

V průběhu minulého účetního období byla zveřejněna výzva k úpisu investičních akcií s názvem Investiční akcie Dividendová (dále jen „IAD“). K 31. prosinci 2024 nebyly vydány žádné IAD, proto je aktuální hodnota stále rovna upisovací hodnotě, tj. hodnota IAD zůstává na 1,0000 Kč.



3.7 SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY, KTERÉ SE TÝKAJÍ MAJETKU NEBO NÁROKU VLASTNÍKŮ CENNÝCH PAPÍRŮ NEBO ZAKNIHOVANÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ VYDÁVANÝCH K PODFONDU, JESTLIŽE HODNOTA PŘEDMĚTU SPORU PŘEVYŠUJE 5 % HODNOTY MAJETKU V ROZHODNÉM OBDOBÍ (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. G) VOBÚP)

Na účet Podfondu EVROPA RI nejsou evidovány žádné soudní nebo rozhodčí spory.

3.8 HODNOTA VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. H) VOBÚP)

Fond v účetním období nevyplatil na účet Podfondu EVROPA RI podíl na zisku ani zálohu na podíl na zisku.

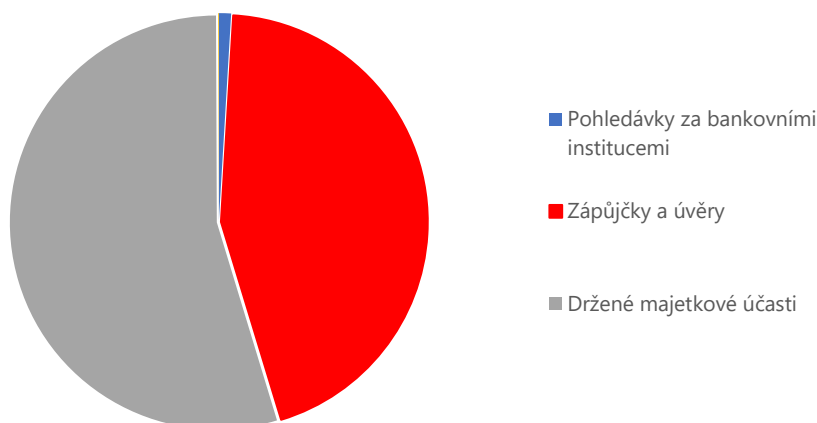
3.9 IDENTIFIKACE MAJETKU PODFONDU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU PODFONDU (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. E) VOBÚP)

Tato informace je obsahem přílohy č. 8 této výroční zprávy.

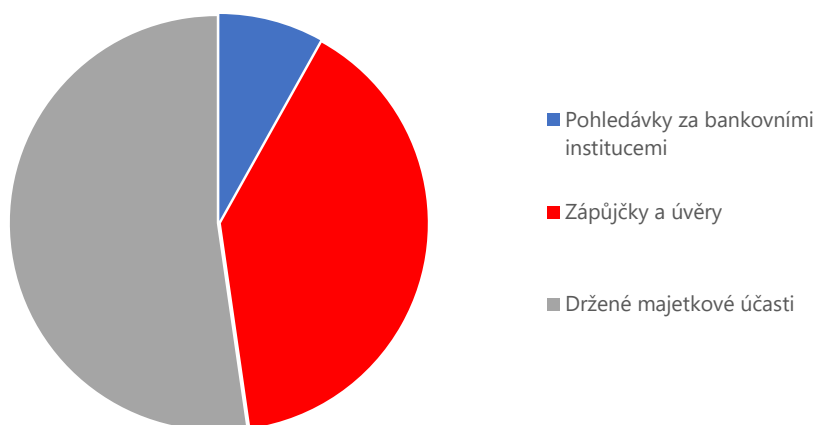
3.10 INFORMACE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH SKLADBY MAJETKU PODFONDU

<i>Skladba majetku Podfondu v tis. Kč</i>	<i>31.12.2024</i>	<i>31.12.2023</i>
<i>Pohledávky za bankovními institucemi</i>	<i>2 949</i>	<i>24 205</i>
<i>Zápůjčky a úvěry</i>	<i>138 569</i>	<i>118 333</i>
<i>Držené majetkové účasti</i>	<i>170 694</i>	<i>156 165</i>
<i>Náklady a příjmy příštích období</i>	<i>187</i>	<i>0</i>
Aktiva celkem	312 399	298 703

Skladba majetku Podfondu EVROPA RI k 31.12.2024



Skladba majetku Podfondu EVROPA RI k 31.12.2023



4 EVROPA PRIVATE EQUITY PODFOND

4.1 INVESTIČNÍ CÍLE PODFONDU

Investičním cílem Podfondu EVROPA PE je v dlouhodobém horizontu dosáhnout zhodnocení svěřených prostředků prostřednictvím investic zejména do:

- a) nemovitostí;
- b) majetkových účastí v Nemovitostních společnostech;
- c) realizací developerských projektů; a také

prostřednictvím poskytování dluhového financování Nemovitostním společností.

4.2 ZPRÁVA PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU (§ 436 ODS. 2 ZOK, § 21 ODS. 2 PÍSM. B) ZOÚ, § 234 ODS. 1 PÍSM. B) ZISIF A ČLÁNEK 105 AIFMR)

PŘEHLED INVESTIČNÍCH ČINNOSTÍ PODFONDU

V průběhu účetního období Podfond EVROPA PE realizoval investiční strategii v souladu se svým statutem. Podfond EVROPA PE ve sledovaném období zejména prováděl správu portfoliových investic, poskytoval dluhové financování portfoliovým společností a investoval do majetkových účastí.

Změna splatnosti úvěru s úvěrovým rámcem ve výši 45 000 tis. Kč společnosti E Develop & RE s.r.o.

Podfond EVROPA PE, jako úvěrující a společnost E Develop & RE s.r.o. (IČO: 170 87 384), jako úvěrovaný uzavřely dne 17. května 2024 Dodatek č. 1 a dne 31. prosince 2024 Dodatek č. 2 Smlouvy o úvěru, kterými se splatnost úvěru poskytnutého společnosti na základě Smlouvy o úvěru s úvěrovým rámcem ve výši 45 000 tis. Kč, uzavřené dne 13. listopadu 2023, prodloužila z 31. května 2024 na 28. února 2025.

Akvizice podílu a poskytnutí úvěru s úvěrovým rámcem ve výši 35 000 tis. Kč společnosti CONOLLY Trade SE

Podfond EVROPA PE, pan Michal Macek, nar. 21.12.1976 a pan Petr Sandal, nar. 24.8.1978, uzavřeli dne 25. června 2024 Smlouvu o převodu akcií, na základě které nabyl Podfond EVROPA PE celkem 80 kusů kmenových listinných akcií společnosti CONOLLY Trade SE, sídlem U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 248 50 870, odpovídající 2/3 podílu ve společnosti za kupní cenu ve výši 4 754 tis. Kč. Dále Podfond EVROPA PE, jako úvěrující a společnost CONOLLY Trade SE, jako úvěrovaný uzavřely dne 25. června 2024 Smlouvu o úvěru s úvěrovým rámcem ve výši 35 000 tis. Kč. Jedná se o dlouhodobý úvěr splatný do 31. prosince 2027, úročený 14 % úrokem. Úvěr byl poskytnut za účelem úhrady nákladů společnosti souvisejících s přípravou developerského projektu na pozemku v k.ú. Břevnov, na kterém společnost plánuje výstavbu bytového domu a rodinné vily.

Likvidace společností Rezidence Palmovka s.r.o. a Rezidence Karlínské náměstí s.r.o.

Podfond EVROPA PE rozhodl dne 19. prosince 2024 o likvidaci společností Rezidence Palmovka s.r.o. (IČO: 048 50 301) a Rezidence Karlínské náměstí s.r.o. (IČO: 054 43 750), které již nevykonávaly žádnou ekonomickou činnost. Společnosti vstoupily do likvidace s účinností ke dni 1. ledna 2025, likvidátorem byla jmenována společnost VELEBA, MILICHOVSKÝ a spol., IČO: 263 09 157, sídlem Koliště 259/55, Zábřovice, 602 00 Brno.

Vizualizace projektů financovaných podfondem EVROPA PE

Vizualizace níže prezentují projekty, které byly a jsou realizovány díky financování Podfondu EVROPA PE, ať už prostřednictvím dceřiných společností (CONOLLY Trade SE, Svět plachetnic s.r.o., U Sjezdovky s.r.o., Rezidence Karlínské náměstí s.r.o., Rezidence Palmovka s.r.o.) nebo poskytnutím dluhového financování (E Develop & RE s.r.o.).



Rezidenční nemovitosti Bílá Hora – v přípravě
(CONOLLY Trade SE)



Lakeside Resort Slapy – dokončeno
(Svět plachetnic s.r.o.)



Horské apartmány SkiBike Janské Lázně - dokončeno
(U Sjezdovky s.r.o.)



Činžovní dům Rezidence Karlínské náměstí - dokončeno
(Rezidence Karlínské náměstí s.r.o.)



Činžovní dům Rezidence Palmovka - dokončeno
(Rezidence Palmovka s.r.o.)



Činžovní dům Rohák u Botiče – v realizaci
(E Develop & RE s.r.o.)

PŘEHLED VÝSLEDKŮ PODFUNDU

Podfond EVROPA PE k 31. prosinci 2024 dosáhl ztráty ve výši 5 075 tis. Kč. Vlastní kapitál je ve výši 173 602 tis. Kč.

Hlavní finanční ukazatele Podfondu EVROPA PE

Ukazatel	2024	2023	2022
Celkové NAV Podfondu z investiční činnosti	173 602 tis. Kč	190 463 tis. Kč	220 783 tis. Kč
Pákový efekt dle metody hrubé hodnoty aktiv	99,41 %	140,40 %	101,56 %
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	100,40 %	141,69 %	102,33 %
Nové investice	2	2	2
Čistý zisk	- 5 075 tis. Kč	- 30 320 tis. Kč	158 357 tis. Kč
Hodnota IAA	3,0699 Kč	3,1456 Kč	3,6463 Kč

Komentář k hlavním finančním ukazatelům Podfondu EVROPA PE

Celkové NAV Podfondu EVROPA PE (jmění z investiční činnosti) je ze 100 % přiřazeno investorům do investičních akcií A (dále jen „IAA“).

Pákový efekt je zveřejněn v tabulce výše, přičemž maximální míra je dle statutu Podfondu EVROPA PE stanovena na 300 % majetku Podfondu EVROPA PE. Tato hranice nebyla překročena.

Ostatní finanční a nefinanční ukazatele Podfondu EVROPA PE

Investiční akcie IAA dosáhla v účetním období poklesu 2,41 % p.a.

PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ A POPIS HLAVNÍCH RIZIK

V průběhu roku 2025 bude Podfond EVROPA PE realizovat investiční strategii vymezenou ve svém statutu formou výběru zajímavých investičních příležitostí a aktivního řízení portfolia.

Hlavním faktorem ovlivňujícím riziko pro Podfond je vývoj poptávky po rekreačních nemovitostech vyššího standardu a po nových bytech v Praze.

Hlavním rizikem v dalších letech budou případné zásahy státu do ekonomické činnosti formou vyššího zdanění v důsledku vysokých deficitů státního rozpočtu České republiky, což může vyvolat pokles poptávky po rekreačních nemovitostech i po nových bytech. Podfond EVROPA PE koncentruje své investice právě v České republice.

4.3 ÚDAJE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY AŽ PO ROZVAHOVÉM DNI A JSOU VÝZNAMNÉ PRO NAPLNĚNÍ ÚČELU VÝROČNÍ ZPRÁVY (§ 21 ODS. 2 PÍSM. A) ZOÚ)

Změna parametrů úvěru s úvěrovým rámcem ve výši 45 000 tis. Kč společnosti E Develop & RE s.r.o.

Podfond EVROPA PE, jako úvěrující a společnost E Develop & RE s.r.o. (IČO: 170 87 384), jako úvěrovaný uzavřely dne 27. ledna 2025 Novaci Smlouvy o úvěru, kterou se mění následující parametry poskytnutého úvěru: úvěrový rámec se s odkládací podmínkou snížil ze 45 000 tis. Kč na 27 000 tis. Kč, úroková sazba se

snížila z 10 % na 8,3 %, splatnost úvěru se prodloužila z 28. února 2025 na 31. března 2029. Dále došlo ke změně zajištění úvěru, kdy se Podfond EVROPA PE vzdal svého zástavního práva na nemovitost a úvěr zajistil investičními akciemi na základě Zástavních smluv k investičním akciím uzavřených dne 27. ledna 2025 s panem Michalem Mackem, nar. 21. 12. 1976 a přistoupením k dluhu panem Michalem Mackem.

4.4 ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU PODFONDU, KE KTERÝM DOŠLO V PRŮBĚHU ÚČETNÍHO OBDOBÍ (§ 234 ODS. 2 PÍSM. A) ZISIF A ČLÁNEK 105 AIFMR)

V průběhu roku 2024 byl statut Podfondu EVROPA PE jednou změněn.

Významné změny ve statutu Podfondu

Ve statutu bylo aktualizováno sídlo společnosti.

Došlo ke zrušení svěření výkonu správy některých informačních systémů a informačních technologií společnosti Winstor Capital a.s. a ke změně společnosti zajišťující vnitřní audit ze společnosti GPP s.r.o. na společnost GPP interní audit s.r.o..

Investiční strategie ve statutu byla rozšířena o pasáž vztahující se k rizikům udržitelnosti.

Ve statutu bylo upřesněno zaokrouhlování aktuální hodnoty investiční akcie.

Ve statutu byla aktualizována celková nákladovost Podfondu.

Část statutu týkající se dalších nákladů hrazených z majetku Podfondu byla aktualizována o poplatky za zavedení do distribuční sítě, pokud takové poplatky distributor účtuje.

V ostatních případech se jednalo pouze o změny formálního charakteru.

O změnách statutu byli informováni investoři, depozitář a ČNB.

4.5 ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ PODFONDU, S ROZLIŠENÍM NA ÚDAJE O ÚPLATĚ ZA VÝKON ČINNOSTI DEPOZITÁŘE, ADMINISTRÁTORA, HLAVNÍHO PODPŮRCE A AUDITORA, A ÚDAJE O DALŠÍCH NÁKLADECH ČI DANÍCH (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. I) VOBÚP)

Podfond EVROPA PE

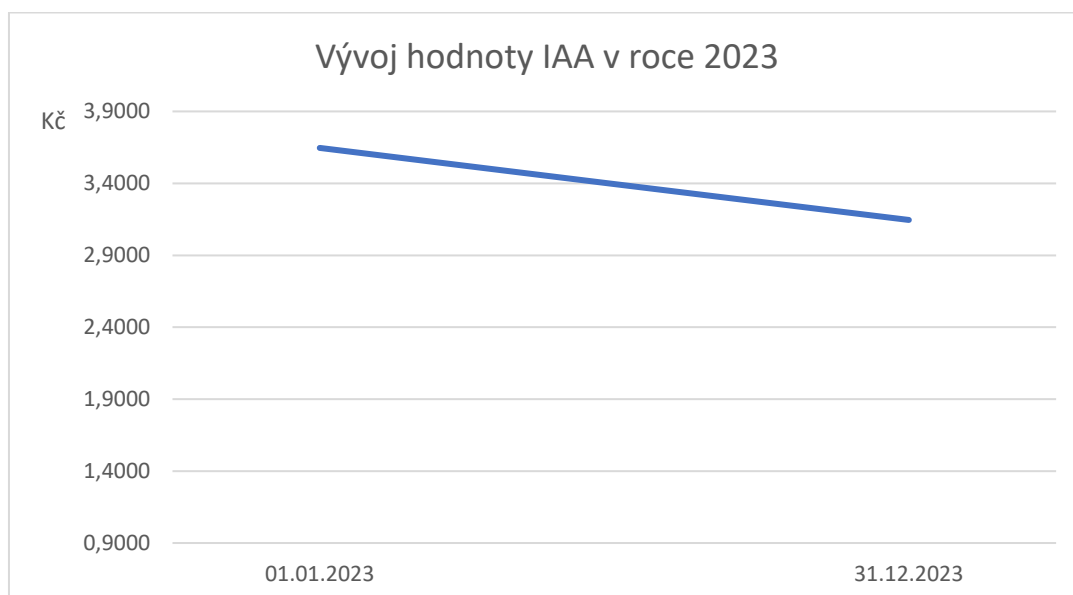
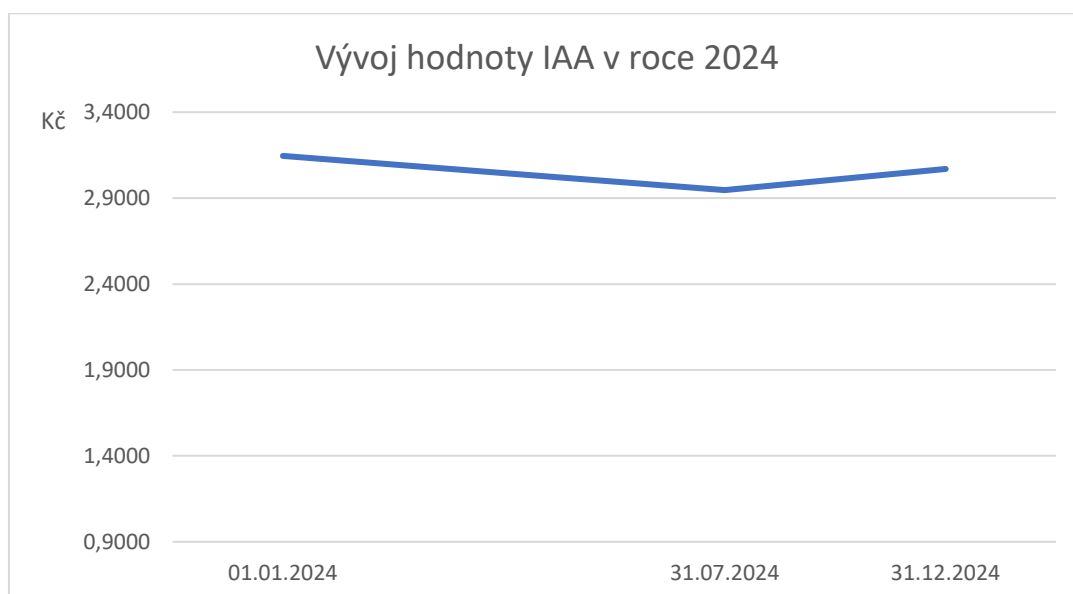
Odměna obhospodařovatelů:	180 tis. Kč
Odměna administrátorů:	476 tis. Kč
Odměna depozitářů:	363 tis. Kč
Odměna auditorů:	259 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních:	
Znalecké posudky	125 tis. Kč
Daně a poplatky	464 tis. Kč

4.6 VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍCH AKCIÍ PODFONDU

Podfond EVROPA PE vydává 1 druh investiční akcie: Investiční akcie A

K 31. prosinci 2023 byla hodnota IAA 3,1456 Kč. K 31. červenci 2024 bylo na základě rozhodnutí valné hromady ze dne 25. července 2024 provedeno mimořádné ocenění a hodnota IAA byla stanovena na 2,9466 Kč. K 31. prosinci 2024 činila hodnota IAA 3,0699 Kč. Jednalo se tedy o meziroční pokles hodnoty o 2,41 %.

V období od 1. ledna do 31. prosince 2024 nebyly vydány žádné IAA (minulé účetní období 0 kusů). Odkoupeno bylo 4 000 000 ks IAA (minulé účetní období 0 kusů). Celkový počet vydaných IAA k 31. prosinci 2024 činí 56 549 314 ks.



4.7 SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY, KTERÉ SE TÝKAJÍ MAJETKU NEBO NÁROKU VLASTNÍKŮ CENNÝCH PAPÍRŮ NEBO ZAKNIHOVANÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ VYDÁVANÝCH K PODFONDU, JESTLIŽE HODNOTA PŘEDMĚTU SPORU PŘEVYŠUJE 5 % HODNOTY MAJETKU V ROZHODNÉM OBDOBÍ (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. G) VOBÚP)

Na účet Podfondu EVROPA PE nejsou evidovány žádné soudní nebo rozhodčí spory.

4.8 HODNOTA VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. H) VOBÚP)

Fond v účetním období nevyplatil na účet Podfondu EVROPA PE podíl na zisku ani zálohu na podíl na zisku.

4.9 IDENTIFIKACE MAJETKU PODFONU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU PODFONU (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. E) VOBÚP)

Tato informace je obsahem přílohy č. 8 této výroční zprávy.

INFORMACE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH SKLADBY MAJETKU PODFONU EVROPA PE

<i>Skladba majetku Podfondu v tis. Kč</i>	<i>31.12.2024</i>	<i>31.12.2023</i>
<i>Pohledávky za bankovními institucemi</i>	<i>1 648</i>	<i>2 453</i>
<i>Zápůjčky a úvěry</i>	<i>82 321</i>	<i>97 866</i>
<i>Držené majetkové účasti</i>	<i>82 300</i>	<i>90 543</i>
<i>Ostatní aktiva</i>	<i>8 001</i>	<i>79 000</i>
<i>Aktiva celkem</i>	<i>174 270</i>	<i>269 862</i>

Skladba majetku Podfondu EVROPA PE
k 31.12.2024



Skladba majetku Podfondu EVROPA PE
k 31.12.2023



5 SPOLEČNÁ ČÁST PRO FOND A PODFONDY

5.1 ÚDAJE O ODMĚŇOVÁNÍ (§ 234 ODS. 2 PÍSM. B) A C) ZISIF A ČLÁNEK 107 AIFMR)

Obhospodařovatel vytvořil systém pro odměňování svých zaměstnanců, 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 obhospodařovatele a hodnocení výkonu příslušného zaměstnance.

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

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

- a) předseda představenstva a členové představenstva zodpovědní za obhospodařování;
- b) členové dozorčí rady;
- c) pracovníci odpovědní za risk management a za činnost obhospodařování majetku.

Obhospodařovatel je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých zaměstnanců. Vzhledem ke skutečnosti, že obhospodařovatel obhospodařuje více investičních fondů, jsou níže uvedené čísla pouze poměrnou částí celkové částky vyplacené obhospodařovatelem Fondu jeho zaměstnancům, neboť zaměstnanci obhospodařovatele zajišťují služby obhospodařování a administrace zpravidla ve vztahu k více fondům. Obhospodařovatel zavedl metodu výpočtu poměrné částky připadající na jednotlivé fondy založenou na objektivních kritériích.

ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU A PODFONDŮ CELKEM

V poměrné výši přiřaditelné Fondu

Pevná složka odměn pracovníků:	0 Kč
Pohyblivá složka odměn pracovníků:	0 Kč
Pevná složka odměn vedoucích osob:	0 Kč
Pohyblivá složka odměn vedoucích osob:	0 Kč
Počet pracovníků:	0
Počet vedoucích osob:	0
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 Kč

V poměrné výši přiřaditelné Podfondu EVROPA RI

Pevná složka odměn pracovníků:	201 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn pracovníků:	16 tis. Kč
Pevná složka odměn vedoucích osob:	247 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn vedoucích osob:	10 tis. Kč
Počet pracovníků:	23
Počet vedoucích osob:	5
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 Kč

V poměrné výši přiřaditelné Podfondu EVROPA PE

Pevná složka odměn pracovníků:	65 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn pracovníků:	5 tis. Kč
Pevná složka odměn vedoucích osob:	29 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn vedoucích osob:	7 tis. Kč
Počet pracovníků:	19
Počet vedoucích osob:	5
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 Kč

ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU A PODFONDŮ OSOBÁM S PODSTATNÝM VLIVEM NA RIZIKOVÝ PROFIL FONDU CELKEM

V poměrné výši přiřaditelné Fondu

Odměny vedoucích osob:	0 Kč
Odměny ostatních pracovníků:	0 Kč

V poměrné výši přiřaditelné Podfondu EVROPA RI

Odměny pracovníků:	81 tis. Kč
Odměny vedoucích osob:	227 tis. Kč

V poměrné výši přiřaditelné Podfondu EVROPA PE

Odměny pracovníků:	10 tis. Kč
Odměny vedoucích osob:	14 tis. Kč

Odměna za zhodnocení kapitálu Fondu nebo Podfondů nebyla v účetním období vyplacena.

5.2 ÚDAJE O KONTROLOVANÝCH OSOBÁCH DLE § 34 ODS. 2 ZISIF (§ 234 ODS. 2 PÍSM. D) ZISIF)

Ve vztahu k Fondu, resp. Podfondům, nebo obhospodařovateli nesplňuje definici § 34 odst. 1 ZISIF žádná právnická osoba.

5.3 INFORMACE O LIKVIDITĚ, RIZIKOVÉM PROFILU FONDU A PODFONDŮ, SYSTÉMU ŘÍZENÍ RIZIK A PÁKOVÉM EFEKTU (§ 241 ODS. 3 A 4 ZISIF, ČLÁNKY 108 A 109 AIFMR)

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

Rizikový profil Fondu a Podfondů je detailně popsán ve statutu Fondu a Podfondů. V průběhu účetního období nedošlo k významným změnám v rizikovém profilu Fondu a Podfondů ani k překročení limitů pro diverzifikaci rizika stanovených statutem Fondu a Podfondů. Podfondy úspěšně prošly zátěžovými testy likvidity v roce 2024.

Obhospodařovatel při obhospodařování majetku Fondu a Podfondů využívá systém řízení rizik založený zejména na limitech pro diverzifikaci rizika stanovených ve statutu Fondu a Podfondů. Osoba provádějící správu majetku Fondu a Podfondů není oprávněna uskutečnit transakci, pokud by to bylo v rozporu s limity pro diverzifikaci rizika. Obhospodařovatel Fondu ustanovil v rámci systému řízení rizik zvláštní nezávislé

oddělení zodpovědné za řízení rizik. Toto oddělení řízení rizik vyhodnocuje rizika, kterým obhospodařovatel při své činnosti čelí, zejména posuzuje rizika investičních transakcí, vyhodnocuje soulad investičních transakcí s limity pro diverzifikaci rizik a provádí další úkony nezbytné pro efektivní řízení investičních a operačních rizik. V průběhu účetního období nedošlo k významným změnám v systému řízení rizik uplatňovaným obhospodařovatelem.

Obhospodařovatel Fondu využívá při obhospodařování Fondu a Podfondů pákového efektu.

5.4 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE KAŽDÉ OSOBY PROVÁDĚJÍCÍ SPRÁVU MAJETKU (PORTFOLIO MANAŽERA) A OSOB PŮSOBÍCÍCH V PŘEDSTAVENSTVU OBHOSPODAŘOVATELE V ÚČETNÍM OBDOBÍ A INFORMACE O DOBĚ, PO KTEROU TUTO ČINNOST VYKONÁVAL, VČETNĚ STRUČNÉHO POPISU JEHO ZKUŠENOSTÍ A ZNALOSTÍ (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. A) VOBÚP)

Jméno a příjmení:

Ing. Rostislav Plíva, Ph.D.

Další identifikační údaje:

datum narození 28. prosince 1981 – předseda představenstva od 3. července 2019

Znalosti a zkušenosti předsedy představenstva

Rostislav Plíva vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze se zaměřením na Peněžní ekonomii a bankovníctví a Fakultu sociálně ekonomickou na UJEP. Během studia v zahraničí se věnoval oboru Hospodářské dějiny. Od roku 2007 přednáší na VŠE v Praze předměty z oblastí kapitálových trhů, měnové politiky a bankovníctví, ve kterém získal doktorát. Svou pracovní kariéru zahájil v roce 2007 v risk managementu KBC Securities v oddělení pro tržní a kreditní rizika kapitálového trhu. Následně začal pracovat ve společnosti Patria Finance, kde prošel všemi úrovněmi makléřské pozice a v roce 2010 byl v Patrii jmenován Ředitelem obchodování s cennými papíry. Od roku 2014 byl zodpovědný za obchod a obchodní rozvoj skupiny Patria. V roce 2017 založil holdingovou společnost Winstor Capital a.s. a následně v roce 2019 Winstor investiční společnost a.s., ve které je předsedou představenstva.

Jméno a příjmení:

Ing. Kateřina Hejzlarová

Další identifikační údaje:

datum narození 4. srpna 1983 –
místopředseda představenstva od 14.
prosince 2021

Znalosti a zkušenosti místopředsedy představenstva

Kateřina Hejzlarová (Sládková) na Vysoké škole ekonomické v Praze vystudovala obor Účetnictví a finanční řízení podniku. V prvních letech své kariéry působila ve společnosti Patria Finance na pozici vedoucí klientského oddělení. Od poloviny roku 2014 byla ve skupině Patria zodpovědná za řízení oddělení financí a později i oddělení lidských zdrojů. Od roku 2015 byla zároveň členkou představenstva Patria Corporate Finance. Ve Winstor investiční společnosti a.s. působí od roku 2019 a je zodpovědná za administraci investičních fondů.

Jméno a příjmení:

Ing. Karolína Klapalová

Další identifikační údaje:

datum narození 29. března 1986 – člen
představenstva od 4. května 2020

Výkon činnosti:

4. května 2020 – 31. prosince 2024

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera/člena představenstva

Karolína Klapalová (Krousová) je absolventkou Fakulty stavební Českého vysokého učení technického v Praze. V roce 2011 začala pracovat ve společnosti CHENEN a.s., ve které v pozici projektového manažera získala široké zkušenosti s řízením developerských projektů, správou nemovitostí a s provozem a řízením nemovitostních investičních fondů. Do týmu Winstoru se připojila v prosinci 2019 jako portfolio manažerka zodpovědná za správu nemovitostních fondů. Od května 2020 je zároveň členkou představenstva Winstor investiční společnosti a.s. zodpovědnou za obhospodařování nemovitého majetku.

Jméno a příjmení:

Ing. Martin Trpák

Další identifikační údaje:

datum narození 11. června 1995 – člen představenstva od 14. prosince 2021

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera/člena představenstva

Martin Trpák absolvoval Vysokou školu ekonomickou v Praze se specializací na Národní hospodářství a Finance. Již během studia začal pracovat ve společnosti Clearstream Operations Pragues s.r.o. ve skupině Deutsche Börse, kde získal obsáhlé zkušenosti v oblasti custody a clearingů cenných papírů. V roce 2019 nastoupil na pozici Reconciliations officer, kde prohloubil své znalosti v oblasti fungování mezinárodního depozitáře investičních fondů. Do společnosti Winstor investiční společnost a.s. nastoupil v roce 2020 jako Fond manažer. Od roku 2021 je členem představenstva zodpovědným za obhospodařování majetku.

Jméno a příjmení:

David Petrů

Další identifikační údaje:

datum narození 21. května 1974 – člen představenstva od 1. dubna 2022

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera/člen představenstva

David Petrů započal svou kariéru v roce 1992 v advokátní kanceláři JUDr. Radila, kde postupně získával zkušenosti v oblastech účetnictví, daní a v neposlední řadě širokého právního povědomí v oblastech obchodního a soukromého práva. Následně působil jako specialista investičního majetku v nadnárodní společnosti CELESTICA. Od roku 2004 se věnoval problematice developmentu rezidenční a komerční výstavby na pozici finančního manažera ve skupinách GIP Group a následně EXAFIN. K týmu Winstoru se připojil v dubnu 2022 jako portfolio manažer a jako člen představenstva Winstor investiční společnost a.s. je zodpovědný za obhospodařování majetku.

5.5 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE DEPOZITÁŘE FONDU A PODFONDŮ A INFORMACE O DOBĚ, PO KTEROU TUTO ČINNOST VYKONÁVAL (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. B) VOBÚP)

Název:

Komerční banka, a.s.

IČO:

453 17 054

Sídlo:

Na Příkopě 33 čp. 969, 114 07 Praha 1

Výkon činnosti depozitáře pro Fond i Podfondy:

celé účetní období

5.6 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE OSOBY POVĚŘENÉ DEPOZITÁŘEM FONDU A PODFONDŮ ÚSCHOVOU A OPATROVÁNÍM VÍCE NEŽ 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. C) VOBÚP)

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

5.7 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE HLAVNÍHO PODPŮRCE (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. D) VOBÚP)

Fond ani Podfondy nevyužívají služeb hlavního podpůrce.

5.8 V PŘÍPADĚ FONDU NEBO PODFONDU, KTERÝ INVESTUJE DO NEMOVITOSTÍ NEBO ÚČASTÍ V NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOSTI, ÚDAJE O NABYTÍ NEMOVITOSTI DO JMĚNÍ TOHOTO FONDU ZA CENU, KTERÁ JE VYŠŠÍ O VÍCE NEŽ 10 % NEŽ NIŽŠÍ Z CEN PODLE POSUDKŮ ZNALCŮ NEBO ČLENŮ VÝBORU ODBORNÍKŮ VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ, ÚDAJE O PRODEJI NEMOVITOSTI Z MAJETKU TOHOTO FONDU ZA CENU, KTERÁ JE NIŽŠÍ O VÍCE NEŽ 10 % NEŽ VYŠŠÍ Z CEN PODLE POSUDKŮ ZNALCŮ NEBO ČLENŮ VÝBORU ODBORNÍKŮ VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ

Prodejní ani kupní ceny se nelišily o více než o 10 % od cen dle posudku znalců.

5.9 OSTATNÍ INFORMACE VYŽADOVANÉ PRÁVNÍMI PŘEDPISY (§ 21 ODS. 2 PÍSM. C) AŽ E) ZOÚ)

Fond ani Podfondy nejsou aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Fond ani Podfondy nenabýly vlastní akcie.

Fond ani Podfondy nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí.

Fond nemá zaměstnance a není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

Podfond EVROPA RI má 6 zaměstnanců, kteří působí jako členové investičního výboru.

Podfond EVROPA PE nemá zaměstnance a není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

Fond ani Podfondy nemají organizační složku podniku v zahraničí.

5.10 INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE OBCHODŮ ZAJIŠŤUJÍCÍCH FINANCOVÁNÍ (SFT – SECURITIES FINANCING TRANSACTIONS) A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ, POŽADOVANÉ DLE NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2015/2365, ČL. 13

V účetním období nedošlo k žádným operacím týkajících se SFT a swapů veškerých výnosů.

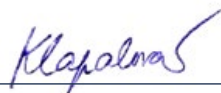
5.11 ÚDAJE TÝKAJÍCÍ SE PROSAZOVÁNÍ ENVIRONMENTÁLNÍCH NEBO SOCIÁLNÍCH VLASTNOSTÍ A UDRŽITELNÝCH INVESTIC PODLE ČL. 11 NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2019/2088 A ÚDAJE PODLE ČL. 5 AŽ 7 NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2020/852 DLE § 234 ODS. 1 PÍSM. J) ZISIF

Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

5.12 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné události, které by vyžadovaly zveřejnění v účetní závěrce nebo její příloze.

V Praze, dne 29. dubna 2025



Ing. Karolína Klapalová
Pověřený zmocněnec člena představenstva
Winstor investiční společnosti a.s.

6 ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům fondu EVROPA Investiční Fond SICAV a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu EVROPA investiční společnost a.s., se sídlem U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2 identifikační číslo 091 01 713, (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z (i) rozvahy k 31. 12. 2024, (ii) výkazu zisku a ztráty a (iii) přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 a (iv) přílohy této účetní závěrky, včetně významných informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. 12. 2024 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024, v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech 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 Fondu 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.

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 statutární orgán Fondu.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných 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, 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 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 Fondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního a dozorčího orgánu Fondu za účetní závěrku

Statutární orgán Fondu odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Fondu povinen posoudit, zda je Fond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Fondu odpovídá jeho dozorčí orgán.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou 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 nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, 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 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 nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu

mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Fondu uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná 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 Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond 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 statutární a dozorčí orgán Fondu 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.

V Praze dne 29.04.2025

Auditorská společnost:



BDO Audit s.r.o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:



Ing. Lukáš Hendrych

evidenční číslo 2169



EVROPA Investiční Fond SICAV a.s.

Účetní závěrka Fondu

Za účetní období
od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024

7.1 ROZVAHA

ROZVAHA k 31.12.2024

AKTIVA

tis. Kč		Poznámka	31.12.2024	31.12.2023
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	8.3	89	89
	v tom: a) splatné na požádání	8.3	89	89
Aktiva celkem			89	89

PASIVA

tis. Kč		Poznámka	31.12.2024	31.12.2023
8	Základní kapitál	8.3	100	100
	z toho: a) splacený základní kapitál	8.3	100	100
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	8.3	-11	-11
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	8.3	0	0
Vlastní kapitál celkem			89	89
Pasiva celkem			89	89

7.2 PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY k 31.12.2024

tis. Kč		Poznámka	31.12.2024	31.12.2023
8	Hodnoty předané k obhospodařování	8.3	89	89

7.3 VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY za období od 01.01.2024 do 31.12.2024

tis. Kč	Poznámka	01.01.2024	01.01.2023
		31.12.2024	31.12.2023
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	8.3	0
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	8.3	0

7.4 PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 01.01.2024 do 31.12.2024

tis. Kč	Základní kapitál	Zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
Počátek k 01.01.2024	100	-11	89
Čistý zisk/ztráta za úč. období	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2024	100	-11	89

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 01.01.2023 do 31.12.2023

tis. Kč	Základní kapitál	Zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
Počátek k 01.01.2023	100	-11	89
Čistý zisk/ztráta za úč. období	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2023	100	-11	89



EVROPA Investiční fond SICAV a.s.

Příloha řádné účetní závěrky Fondu

Za účetní období
od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024

8.1 OBECNÉ INFORMACE

EVROPA Investiční Fond SICAV a.s. (dále jako „**Společnost**“ nebo „**Fond**“) byl vytvořen v souladu se stanovami Fondu a zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jako „**ZISIF**“).

Fond byl dne 8. dubna 2020 na základě § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu ČNB podle § 597 písm. a) ZISIF. Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 21. dubna 2020.

Do seznamu investičních fondů s právní osobností vedeného ČNB podle § 597 písm. a) ZISIF byl k výše uvedenému investičnímu fondu s proměnným základním kapitálem k datu 28. dubnu 2020 zapsán podfond s názvem EVROPA realitní a investiční podfond a k datu 24. března 2021 byl zapsán podfond s názvem EVROPA private equity podfond (společně dále také jako „**Podfondy**“).

Předmět podnikání Fondu

- Činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF.

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a administrátorem Fondu (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je Winstor investiční společnost a.s., IČO: 083 15 868.

Winstor investiční společnost a.s. uzavřela s Fondem Smlouvu o výkonu funkce, na jejímž základě vystupuje Winstor investiční společnost jako statutární orgán Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

Obhospodařování Fondu zahrnuje ve smyslu § 6 odst. 2 ZISIF i obhospodařování Podfondů EVROPA realitní a investiční podfond (dále jako „**Podfond EVROPA RI**“) a Podfondů EVROPA private equity podfond (dále jako „**Podfond EVROPA PE**“).

Administrace Fondu zahrnuje ve smyslu § 38 odst. 4 ZISIF i administraci Podfondů.

Sídlo Fondu:

U Zvonařky 358/10
120 00 Praha 2 - Vinohrady
Česká republika

Členové statutárního orgánu a správní rady k 31. prosinci 2024:

Statutární orgán:	<u>Představenstvo (dříve statutární ředitel)</u> Winstor investiční společnost a.s. IČO: 083 15 868	od 21. dubna 2020
Při výkonu funkce zastupuje	Ing. Karolína Klapalová Pověřený zmocněnec	od 14. ledna 2021
<u>Dozorčí rada (dříve Správní rada):</u>		
Člen dozorčí rady	Michal Macek	od 21. dubna 2020

K 31. prosinci 2024 byl jediným vlastníkem Fondu Michal Macek.

Auditor:

BDO Audit s.r.o.
V parku 2316/12
148 00 Praha
IČO: 453 14 381

Investiční strategie:

Akcie Fondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

Fond podléhá regulačním požadavkům ZISIF, který je platný a účinný od 19. srpna 2013. Ve smyslu ZISIF je Fond fondem kvalifikovaných investorů.

Depozitář:

Komerční banka, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, která byla podepsána dne 11. května 2020. Nové znění depozitářské smlouvy bylo s Komerční bankou, a.s. podepsáno 25. ledna 2021.

8.2 VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních a investičních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Tato účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi ze dne 6. listopadu 2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce. S ohledem na skutečnost, že 1. ledna 2021 vstoupila v platnost novela Vyhlášky, jsou finanční nástroje oceňovány a vykazovány v souladu s IFRS. Stěžejními standardy s přímými dopady pro přípravu výroční zprávy jsou především IFRS 9 - Finanční nástroje, IFRS 7 – Finanční nástroje zveřejňování, IFRS 13 – Ocenění reálnou hodnotou a IAS 32 – Finanční nástroje: vykazování.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především pak zásadu oceňování majetku historickými cenami (modifikovanou oceněním všech majetkových účastí – obecně majetku jako investiční příležitosti – na jejich reálnou hodnotu), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

V souladu se ZoÚ nevznikla Fondu ani Podfondům povinnost konsolidace účetní závěrky, a to ani s ohledem na investice do majetkových podílů, jelikož nebyla splněna kritéria konsolidace. Tato účetní závěrka je tedy nekonsolidovaná za účetní období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 (dále též „**účetní období**“). Srovnávacím obdobím je předchozí účetní období, které bylo od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 (dále též „**minulé účetní období**“).

DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Účetní závěrka Fondu byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání účetní jednotky a byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

a) Den 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, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy přijaté od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace), a dále pevné termínové a opční operace, jsou od okamžiku sjednání obchodu do okamžiku vypořádání obchodu zaúčtovány na podrozvahových účtech.

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

b) Oceňování majetku a závazků, metody použité při stanovování reálných hodnot majetku a závazků Fondu

Fond oceňuje majetek a závazky v souladu s účetními předpisy a ZISIF, dle charakteru transakce. Fond uplatňuje v souladu s IFRS pravidla pro finanční nástroje.

Finanční nástroje

Pro zařazování finančních nástrojů zavádí IFRS 9 dvě kritéria:

- I. Obchodní model, který účetní jednotky používají pro řízení finančních aktiv,
- II. SPPI test – test charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z finančních aktiv, které vznikají na základě smluvních podmínek sjednaných pro finanční aktiva.

IFRS 9 umožňuje při prvotním zaúčtování finanční aktivum klasifikovat jako oceňované i) naběhlou hodnotou, ii) reálnou hodnotou do vlastního kapitálu, iii) reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Aby byl nástroj zařazen do oceňování naběhlou hodnotou (tzv. „AC“), musí splňovat následující kritéria:

- finanční nástroj je držen v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkaso smluvních peněžních toků,
- smluvní podmínky finančního nástroje stanoví peněžní toky, které jsou výlučně tvořené splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Pro to, aby byl finanční nástroj zařazen do oceňování reálnou hodnotou do vlastního kapitálu (tzv. „FVTOCI“), musí splňovat následující kritéria:

- finanční nástroj je držen v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkaso smluvních peněžních toků, ale i prodej finančních aktiv,
- smluvní podmínky finančního nástroje stanoví peněžní toky, které jsou výlučně tvořené splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Finanční nástroj je zařazen do oceňování reálnou hodnotou do zisku a ztráty (tzv. „FVTPL“) v případě, že:

- finanční nástroj nesplňuje SPPI test,
- se jedná o finanční nástroj pořízený za účelem obchodování,
- jde o kapitálový nástroj, u kterého se účetní jednotka rozhodla nezařadit ho do skupiny finančních nástrojů zařazených do reálné hodnoty s přeceněním do ostatního úplného výsledku hospodaření,
- jde o deriváty.

Vyhodnocení obchodního modelu

Obchodní model účetní jednotky je stanoven na úrovni, která odráží způsob společného řízení skupin finančních aktiv za účelem dosažení určitého obchodního cíle. Tato podmínka tudíž nepředstavuje přístup ke klasifikaci podle nástrojů jednotlivě, ale je stanovena na vyšší úrovni agregace. Účetní jednotka bere do úvahy všechny relevantní informace a důkazy, které jsou k dispozici k datu posuzování. Tyto relevantní informace a důkazy zahrnují mimo jiné následující:

- stanovené metody a cíle pro portfolio a přístup k těmto metodám v praxi. Tj. zejména zda strategie účetní jednotky se zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu durace finančních aktiv s durací závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv;
- jak je hodnocena výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě řízených aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodeje v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu. Nicméně informace o prodeích nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového vyhodnocení, jak cíle stanovené účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv jsou dosahovány a jak peněžní toky jsou realizovány.

Účetní jednotka vyhodnotila, že má pouze jeden obchodní model, který obsahuje všechna aktiva. Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Fondu provádí rozhodnutí na základě reálné hodnoty aktiv a tato aktiva řídí s cílem tuto reálnou hodnotu realizovat. Z tohoto důvodu jsou taková finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Reálná hodnota

Reálná hodnota majetku Fondu je posuzována individuálně dle skupin aktiv, přičemž Fond rozlišuje skupiny aktiv uvedených v následujících bodech. Reálná hodnota může vycházet z cen nástrojů kótovaných na veřejných trzích, pokud daný nástroj není listovaný na veřejném trhu, tedy neexistuje pro něj žádný aktivní trh, je pro stanovení reálné hodnoty ocenění využito jiných metod. Např. u investičního majetku je využito stanovení hodnoty ocenění provedené nezávislým certifikovaným znalcem, která jsou obvykle založena na oceňovacích metodách a technikách, které jsou všeobecně uznávány jako standardy v rámci odvětví. Dalším příkladem mohou být poskytnuté úvěry a zápůjčky, které, pokud jsou úročeny variabilně pomocí sazeb EURIBOR/PRIBOR apod., berou se jejich účetní hodnoty k rozvahovému dni jako nevýznamně rozdílné od reálné hodnoty. V případě, kdy jsou úrokové sazby k těmto úvěrům a zápůjčkám nastaveny fixně po celou dobu splatnosti, jsou tyto oceňovány na reálnou hodnotu za pomoci metody diskontovaných peněžních toků.

Hierarchie reálných hodnot má následující úrovně:

- **Vstupy úrovně 1** jsou kótované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro totožná aktiva nebo závazky, které má účetní jednotka k dispozici k datu ocenění;
- **Vstupy úrovně 2** jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou pro aktivum nebo závazek pozorovatelné buď přímo (tj. jako ceny), nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen);
- **Vstupy úrovně 3** jsou nepozorovatelné vstupy pro aktivum nebo závazek.

Aktiva a závazky jsou zařazeny do úrovně 3, pokud je jejich hodnota stanovena pomocí oceňovacích modelů, metodou diskontovaných peněžních toků nebo podobnými technikami a nejméně jeden významný předpoklad modelu nebo vstup není objektivně zjistitelný (pozorovatelný). Úroveň 3 také zahrnuje taková aktiva a závazky, u kterých stanovení reálné hodnoty vyžaduje odborný úsudek nebo odhad.

Reklasifikace finančních nástrojů

Po prvotním zaúčtování nejsou finanční aktiva reklasifikována s výjimkou, kdy Fond v běžném účetním období změní obchodní model pro řízení finančních aktiv. V běžném účetním období Fond obchodní model nezměnil.

Pokud dojde k reklasifikaci některého z finančních nástrojů, v příloze k účetní závěrce budou zveřejněny výše částek reklasifikovaných do a z každé kategorie a důvod uvedené reklasifikace. Rovněž se zveřejní zisk nebo ztráta v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty ve vykazovaném a předchozím období. Informace budou zveřejňovány až do doby odúčtování aktiva.

Odúčtování finančních nástrojů

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum, pokud smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva zaniknou, nebo účetní jednotka převede práva získat peněžní toky v transakci, ve které jsou převedena v podstatě všechna rizika a užitky spojené s vlastnictvím finančního aktiva, nebo ve které účetní jednotka ani nepřevede ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užitky spojené s vlastnictvím finančního aktiva a kdy si nezachová kontrolu nad finančním aktivem.

c) Finanční závazky

Účetní jednotka klasifikuje a oceňuje své finanční závazky reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), jelikož svá finanční aktiva a finanční závazky řídí a jejich výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty a v souladu se strategií řízení rizik a investiční strategií.

d) Ostatní pohledávky a závazky

Ostatní pohledávky a závazky jsou oceňovány od prvotního ocenění v reálné hodnotě, která se zpravidla vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti shoduje s nominální hodnotou.

e) Cenné papíry vydané Fondem

Fond vydává zakladatelské akcie. Akcie Fondu mají podobu cenného papíru a jsou vydány ve formě na jméno. Jednotlivé zakladatelské akcie byly nahrazeny hromadnou listinou.

f) Náklady a výnosy

Náklady a výnosy se účtují do období, s nímž časově a věcně souvisí.

Výnosové a nákladové úroky z úročených aktiv a závazků jsou vykazovány na akruálním principu.

g) Přepočtení cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platným k datu účetní závěrky.

h) Zdanění

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotu aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích.

i) Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, pro který platí následující kritéria:

- Existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí.
- Je pravděpodobné, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž pravděpodobně znamená pravděpodobnost vyšší než 50 %.
- Je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

j) Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

V průběhu účetního období neproběhly změny účetních metod ani nebyly prováděny opravy minulých let.

k) Regulační požadavky

Fond podléhá registraci a dohledu ze strany ČNB. Depozitář, Komerční banka, a.s., dohlíží na to, zda činnost Fondu probíhá v souladu se ZISIF.

8.3 VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

POLOŽKA Č. 3 ROZVAHY - POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

<i>tis. Kč</i>	<i>31.12.2024</i>	<i>31.12.2023</i>
<i>Pohledávky za bankami</i>	89	89
Celkem	89	89

Fond má uloženy peněžní prostředky u KB na běžném bankovním účtu s okamžitou splatností. Celá výše peněžních prostředků je v české koruně.

POLOŽKA Č. 8 ROZVAHY - ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Zapsaný základní kapitál ve výši 100 tis. Kč je splacený. Zakladatelské akcie tvoří hromadná listina nahrazující 100 000 kusů zakladatelských kusových akcií na jméno v listinné podobě. Vydané zakladatelské akcie jsou v objemu 100 000 Kč.

V účetním období nenastaly žádné změny v počtu zakladatelských akcií.

POLOŽKA Č. 14 A Č. 15 ROZVAHY - NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ, ZISK NEBO ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

Hospodářský výsledek Fondu běžného období je k 31. prosinci 2024 ve výši 0 Kč (k 31. 12. 2023: 0 Kč). Neuhrazená ztráta z předchozích období činí ztráta 11 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 11 tis. Kč).

POLOŽKA Č. 8 PODROZVAHOVÉ POLOŽKY - HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

<i>tis. Kč</i>	<i>31.12.2024</i>	<i>31.12.2023</i>
<i>Aktiva</i>	89	89
Celkem	89	89

Fond předal celý svůj majetek k obhospodařování společnosti Winstor investiční společnost a.s. Položka Hodnoty předané k obhospodařování představuje celková aktiva Fondu.

DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK / POHLEDÁVKA

tis. Kč	2024	2023
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	0	0
Základ daně	0	0
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	0	0
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	0	0

Odložené daně z příjmů jsou vypočítány ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny, tj. 5 %. V účetním období Fond dosáhl hospodářského výsledku 0 Kč.

Fond nevykazuje odloženou daňovou pohledávku z daňových ztrát, jelikož nepředpokládá, že by byla v následujících letech uplatněna.

Fond neeviduje přechodné rozdíly mezi účetní a daňovou hodnotou majetku.

8.4 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

Následující tabulka poskytuje sesouhlasení mezi položkami rozvahy a oceňovacími kategoriemi finančních nástrojů:

K 31.12.2024 v tis. Kč	FVTPL – „povinné“	Naběhlá hodnota	Celkem
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložkami	89	-	89
Finanční aktiva celkem	89	-	89

K 31.12.2023 v tis. Kč	FVTPL – „povinné“	Naběhlá hodnota	Celkem
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložkami	89	-	89
Finanční aktiva celkem	89	-	89

Fond má pouze pohledávky za bankami, které by se v případě přecenění přecenily do výkazu zisku a ztrát tzv. povinně.

Fond nemá žádné závazky.

8.5 IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

Veškerá aktiva jsou tvořena pouze korunovým vkladem na běžném účtu. Fond nemá žádné závazky. Pasivní strana rozvahy je tvořena pouze vlastním kapitálem. Fond nevyvíjí investiční činnost. Rizika spojená s investiční strategií a aktivy jsou obsažena v příloze k účetní závěrce Podfondů.

8.6 MĚŘENÍ REÁLNÉ HODNOTY, FINANČNÍ NÁSTROJE

1) Finanční nástroje, které jsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

V následující tabulce jsou uvedeny jednotlivé úrovně reálných hodnot finančních aktiv a finančních závazků, které jsou vykázány v reálné hodnotě v rozvaze:

Finanční aktiva – k 31.12.2024 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Pohledávky za bankami	-	89	-

Finanční aktiva – k 31.12.2023 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Pohledávky za bankami	-	89	-

a) Převody mezi úrovněmi

V průběhu roku 2024 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi.

b) Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny

Účetní jednotka využívá k určení reálné hodnoty následující oceňovací techniky a vstupní veličiny:

Pohledávky za bankami

Účetní hodnota vzhledem k okamžité splatnosti těchto pohledávek odpovídá jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

c) Kvantitativní informace o významných nepozorovatelných vstupních veličinách pro úroveň 3

Fond nezařadil žádná finanční aktiva ani finanční závazky do úrovně 3. Z toho důvodu dále nejsou uvedeny informace o finančních nástrojích zařazených v úrovni 3 v rámci hierarchie reálných hodnot.

d) Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

Vzhledem k tomu, že Fond nezařadil žádné finanční nástroje do úrovně 3, není uváděna citlivost reálné hodnoty na změnu nepozorovatelných vstupů.

2) Finanční nástroje, které nejsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

K 31. prosinci 2024 ani k 31. prosinci 2023 není žádný finanční nástroj, který by nebyl v rozvaze vykázán v reálné hodnotě.

8.7 ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

V účetním období nebyly změněny účetní metody.

8.8 OPRAVY CHYB MINULÝCH LET A VLIV TĚCHTO OPRAV NA VLASTNÍ KAPITÁL

V účetním období Fond nerealizoval žádné opravy chyb minulých let.

8.9 VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Ve sledovaném období nebyly uskutečněny žádné transakce se spřízněnými osobami.

8.10 UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

Po datu účetní závěrky až do data jejího sestavení nenastaly žádné události.

8.11 VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné události, které by vyžadovaly zveřejnění v účetní závěrce nebo její příloze.

V Praze, dne 29. dubna 2025



Ing. Karolína Klapalová
Pověřený zmocněnec člena představenstva
Winstor investiční společnosti a.s.

9 ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům podfondu EVROPA realitní a investiční podfond

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu EVROPA realitní a investiční podfond (dále také „Podfond“) fondu EVROPA Investiční Fond SICAV a.s., se sídlem U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2 identifikační číslo 091 01 713, (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z (i) rozvahy k 31. 12. 2024, (ii) výkazu zisku a ztráty a (iii) výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií za období od 1. 1. 2024 do 31.12.2024 a (iv) přílohy této účetní závěrky, včetně významných informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv podfondu EVROPA realitní a investiční podfond k 31. 12. 2024 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024, v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech 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 Fondu 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.

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 statutární orgán Fondu.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných 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, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných 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 Podfondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního a dozorčího orgánu Fondu za účetní závěrku

Statutární orgán Fondu odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Fondu povinen posoudit, zda je Podfond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Podfondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví v Podfondu odpovídá jeho dozorčí orgán.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou 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 nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, 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 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 nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu

mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Fondu uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem Fondu a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Podfondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná 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 Podfondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Podfond 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 statutární a dozorčí orgán Fondu 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.

V Praze dne 29.04.2025

Auditorská společnost:



BDO Audit s.r.o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:



Ing. Lukáš Hendrych

evidenční číslo 2169

10 PŘÍLOHA Č. 3 – ŘÁDNÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA PODFONDU EVROPA RI OVĚŘENÁ
AUDITOREM



EVROPA realitní a investiční podfond

Účetní závěrka Podfondu EVROPA RI

Za účetní období
od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024

10.1 ROZVAHA

ROZVAHA k 31.12.2024

AKTIVA

tis. Kč		Poznámka	31.12.2024	31.12.2023
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	9.7	2 949	24 205
	v tom:			
	a) splatné na požádání	9.7	2 949	24 205
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	9.7	138 569	118 333
	b) ostatní pohledávky	9.7	138 569	118 333
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	9.7	170 694	156 165
13	Náklady a příjmy příštích období	9.7	187	0
Aktiva celkem			312 399	298 703

PASIVA

tis. Kč		Poznámka	31.12.2024	31.12.2023
4	Ostatní pasiva	9.7	29 686	72 733
5	Výnosy a výdaje příštích období	9.7	7	0
6	Rezervy	9.7	210	131
	b) na daně	9.7	210	131
<i>Cizí zdroje bez čistých aktiv připadajících na držitele IA</i>			29 903	72 864
<i>Čistá aktiva připadající na držitele IA</i>			282 496	225 839
Pasiva celkem			312 399	298 703

10.2 PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

k 31.12.2024

tis. Kč		Poznámka	31.12.2024	31.12.2023
1	Poskytnuté přísliby a záruky	9.7	97 988	92 505
8	Hodnoty předané k obhospodařování	9.7	312 399	298 703
10	Přijaté zástavy a zajištění	9.7	13 645	35 220

10.3 VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY za období od 01.01.2024 do 31.12.2024

tis. Kč		Poznámka	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
4	Výnosy z poplatků a provizí	9.7	431	20
5	Náklady na poplatky a provize	9.7	- 25	- 42
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	9.7	25 982	16 216
9	Správní náklady	9.7	- 3 062	- 3 782
	v tom:			
	a) náklady na zaměstnance	9.7	- 144	- 120
	z toho: aa) mzdy a platy	9.3	- 144	- 120
	b) ostatní správní náklady	9.7	- 2 918	- 3 662
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	9.7	23 326	12 412
23	Daň z příjmů	9.7	- 470	- 248
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		22 856	12 164

10.4 PŘEHLED ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

PŘEHLED ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

k 31.12.2024

tis. Kč	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií
Zůstatek k 01.01.2024	225 839
Emise investičních akcií	42 414
Odkupy investičních akcií	- 8 613
Zisk za období	22 856
Zůstatek k 31.12.2024	282 496

PŘEHLED ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

k 31.12.2023

tis. Kč	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií
Zůstatek k 01.01.2023	203 675
Emise investičních akcií	10 000
Zisk za období	12 164
Zůstatek k 31.12.2023	225 839



EVROPA realitní a investiční podfond

Příloha řádné účetní závěrky Podfondu EVROPA RI

Za účetní období
od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024

11.1 OBECNÉ INFORMACE

EVROPA realitní a investiční podfond (dále jako „**Podfond EVROPA RI**“) je podfond investičního fondu EVROPA Investiční Fond a.s. (dále jako „**Společnost**“ anebo „**Fond**“) a byl vytvořen v souladu se stanovami Fondu a zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jako „**ZISIF**“).

Fond byl dne 8. dubna 2020 na základě § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu ČNB podle § 597 písm. a) ZISIF. Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 21. dubna 2020. Údaje o Podfondech EVROPA RI byly k zápisu Fondu v seznamu ČNB podle § 597 písm. a) ZISIF zapsány dne 28. dubna 2020.

Předmět podnikání Fondu

- Činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF.

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a administrátorem Fondu (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je od jeho založení Winstor investiční společnost a.s., IČO: 083 15 868.

Winstor investiční společnost a.s. uzavřela s Fondem Smlouvu o výkonu funkce, na jejímž základě vystupuje Winstor investiční společnost a.s. jako statutární orgán Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

Obhospodařování Fondu zahrnuje ve smyslu § 6 odst. 2 ZISIF i obhospodařování Podfondech EVROPA RI.

Administrace Fondu zahrnuje ve smyslu § 38 odst. 4 ZISIF i administraci Podfondech EVROPA RI.

Sídlo Fondu:

U Zvonařky 358/10
120 00 Praha 2 - Vinohrady
Česká republika

Sídlo Podfondech EVROPA RI:

U Zvonařky 358/10
120 00 Praha 2 - Vinohrady
Česká republika

Členové statutárního orgánu a dozorčí rady k 31. prosinci 2024:

<u>Statutární orgán:</u>	<u>Představenstvo (dříve statutární ředitel)</u> Winstor investiční společnost a.s. IČO: 083 15 868	od 21. dubna 2020
Při výkonu funkce zastupuje	Ing. Karolína Klapalová Pověřený zmocněnec Ke dni 1. ledna 2021 došlo k výmazu Ing. Rostislava Plívy, Ph.D. a Ing. Martina Olivy jako pověřených zmocněnců Fondu. Ve výkonu funkce je nahradila Ing. Karolína Klapalová.	od 14. ledna 2021
<u>Dozorčí rada (dříve Správní rada):</u>		
Člen dozorčí rady	Michal Macek	od 21. dubna 2020

K 31. prosinci 2024 byl jediným vlastníkem Fondu Michal Macek.

Auditor:

BDO Audit s.r.o.
V parku 2316/12
148 00 Praha 4
IČO: 453 14 381

Investiční strategie Podfondu EVROPA RI

Akcie Fondu vydané k Podfondu EVROPA RI mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

Podfond EVROPA RI je fondem kvalifikovaných investorů, který ve smyslu § 95 odst. 1 ZISIF shromažďuje peněžní prostředky nebo peníze ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů a provádí společné investování shromážděných peněžních prostředků, nebo peníze ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravuje tento majetek.

Investičním cílem Podfondu EVROPA RI je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Podfondu EVROPA RI, a to na základě investic do nemovitostí, majetkových účastí v Nemovitostních společnostech, realizací developerských projektů a prostřednictvím poskytování dluhového financování Nemovitostním společností. K naplňování investičního cíle a strategie Podfondu EVROPA RI dochází v České republice. Výnosy investic Podfondu EVROPA RI jsou převážně opatřovány pronájmem nemovitostí, majetkovou účastí v Nemovitostních společnostech, realizací developerských projektů, příjmem z úroků z poskytnutých úvěrů, dále pak ve formě pohledávek z poskytnutých úvěrů a půjček. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Podfondu EVROPA RI je v souladu s investičním cílem a strategií uvedenou v předchozí větě dále reinvestována.

V průběhu roku 2024 Podfond EVROPA RI vykonával činnost v souladu s právními předpisy České republiky, a to podle ZISIF a v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Podfondu EVROPA RI průběžně naplňoval tuto investiční strategii.

Depozitář

Komerční banka, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, která byla podepsána dne 11. května 2020. Nové znění depozitářské smlouvy bylo s Komerční bankou, a.s. podepsáno 25. ledna 2021.

11.2 VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Předkládaná účetní závěrka Podfondu EVROPA RI byla zpracována jako řádná k datu 31. prosince 2024, za účetní období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024. Účetnictví je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění a na základě vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jiným finančními institucemi.

S ohledem na skutečnost, že 1. ledna 2021 vstoupila v platnost novela Vyhlášky, jsou finanční nástroje oceňovány a vykazovány v souladu s IFRS. Stěžejními standardy s přímými dopady pro přípravu výroční zprávy jsou především IFRS 9 - Finanční nástroje, IFRS 7 – Finanční nástroje zveřejňování, IFRS 13 – Ocenění reálnou hodnotou a IAS 32 – Finanční nástroje: vykazování.

Implementací vybraných standardů IFRS v souladu s Vyhláškou došlo mimo jiné ke změně prezentace fondového kapitálu, viz více v sekci Důležitých účetních metod 9.6.f) Cenné papíry vydané k Podfondu. Z důvodu prezentace fondového kapitálu jako závazku ztratil Vyhláškou definovaný výkaz Přehled o změnách vlastního kapitálu vypovídající hodnotu, jelikož Podfond po změně prezentace nevykazuje žádný vlastní kapitál. Z důvodu irelevance se Podfond rozhodl nahradit standardní výkaz definovaný Vyhláškou a prezentovaný jako součást účetní závěrky Přehledem změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií, který ho obsahem i smyslem nahrazuje. Složení účetní závěrky se tak odchyluje od názvu a obsahu výkazů definovaných dle Vyhlášky z důvodu zachování věrného a poctivého obrazu v souladu §7 zákona č. 563/1991, o účetnictví.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především pak zásadu oceňování majetku historickými cenami (modifikovanou oceněním všech cenných papírů, derivátů, majetkových účastí a poskytnutých úvěrů – obecně majetku jako investiční příležitosti – na jejich reálnou hodnotu), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

V souladu se ZoÚ nevznikla Fondu ani Podfondu EVROPA RI povinnost konsolidace účetní závěrky, a to ani s ohledem na investice do majetkových podílů, jelikož nebyla splněna kritéria konsolidace. Tato účetní závěrka je tedy nekonsolidovaná za účetní období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 (dále též „**účetní období**“). Srovnávacím obdobím je předchozí účetní období, které bylo od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 (dále též „**minulé účetní období**“).

Podfond EVROPA RI má šest zaměstnanců, kteří na základě dohody o provedení práce působí jako členové investičního výboru. Žádné jiné zaměstnance Podfond EVROPA RI nemá. Veškerou administrativu spojenou s podnikatelskou činností Podfondu EVROPA RI provádí dodavatelským způsobem Winstor investiční společnost a.s.

DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Pro zpracování účetní závěrky za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 použil Podfond EVROPA RI následujících účetních metod, způsobů oceňování a způsobů odepisování.

Účetní závěrka Podfondu EVROPA RI byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání účetní jednotky a byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

a) Den 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, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy přijaté od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace), a dále pevné termínové a opční operace, jsou od okamžiku sjednání obchodu do okamžiku vypořádání obchodu zaúčtovány na podrozvahových účtech.

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

b) Oceňování majetku a závazků, metody použité při stanovování reálných hodnot majetku a závazků Podfondu EVROPA RI

Podfond EVROPA RI oceňuje majetek a závazky v souladu s účetními předpisy a ZISIF, dle charakteru transakce. Podfond EVROPA RI uplatňuje v souladu s IFRS nová pravidla pro finanční nástroje.

Finanční nástroje

Pro zařazování finančních nástrojů zavádí IFRS 9 dvě kritéria:

- I. Obchodní model, který účetní jednotky používají pro řízení finančních aktiv,
- II. SPPI test – test charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z finančních aktiv, které vznikají na základě smluvních podmínek sjednaných pro finanční aktiva.

IFRS 9 umožňuje při prvotním zaúčtování finanční aktivum klasifikovat jako oceňované i) naběhlou hodnotou, ii) reálnou hodnotou do vlastního kapitálu, iii) reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Aby byl nástroj zařazen do oceňování naběhlou hodnotou (tzv. „AC“), musí splňovat následující kritéria:

- finanční nástroj je držen v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkaso smluvních peněžních toků,
- smluvní podmínky finančního nástroje stanoví peněžní toky, které jsou výlučně tvořené splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Pro to, aby byl finanční nástroj zařazen do oceňování reálnou hodnotou do vlastního kapitálu (tzv. „FVTOCI“), musí splňovat následující kritéria:

- finanční nástroj je držen v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkaso smluvních peněžních toků, ale i prodej finančních aktiv,
- smluvní podmínky finančního nástroje stanoví peněžní toky, které jsou výlučně tvořené splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Finanční nástroj je zařazen do oceňování reálnou hodnotou do zisku a ztráty (tzv. „FVTPL“) v případě, že:

- finanční nástroj nesplňuje SPPI test,
- se jedná o finanční nástroj pořízený za účelem obchodování,
- jde o kapitálový nástroj, u kterého se účetní jednotka rozhodla nezařadit ho do skupiny finančních nástrojů zařazených do reálné hodnoty s přeceněním do ostatního úplného výsledku hospodaření,
- jde o deriváty.

Vyhodnocení obchodního modelu

Obchodní model účetní jednotky je stanoven na úrovni, která odráží způsob společného řízení skupin finančních aktiv za účelem dosažení určitého obchodního cíle. Tato podmínka tudíž nepředstavuje přístup ke klasifikaci podle nástrojů jednotlivě, ale je stanovena na vyšší úrovni agregace. Účetní jednotka bere do úvahy všechny relevantní informace a důkazy, které jsou k dispozici k datu posuzování. Tyto relevantní informace a důkazy zahrnují mimo jiné následující:

- stanovené metody a cíle pro portfolio a přístup k těmto metodám v praxi. Tj. zejména zda strategie účetní jednotky se zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu durace finančních aktiv s durací závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv;

- jak je hodnocena výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě řízených aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu. Nicméně informace o prodeích nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového vyhodnocení, jak cíle stanovené účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv jsou dosahovány a jak peněžní toky jsou realizovány.

Účetní jednotka vyhodnotila, že má pouze jeden obchodní model, který obsahuje všechna aktiva. Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Podfondu EVROPA RI provádí rozhodnutí na základě reálné hodnoty aktiv a tato aktiva řídí s cílem tuto reálnou hodnotu realizovat. Z tohoto důvodu jsou taková finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Reálná hodnota

Reálná hodnota majetku fondu je posuzována individuálně dle skupin aktiv, přičemž Podfond EVROPA RI rozlišuje skupiny aktiv uvedené v následujících bodech. Reálná hodnota může vycházet z cen nástrojů kótovaných na veřejných trzích, pokud daný nástroj není listovaný na veřejném trhu, tedy neexistuje pro něj žádný aktivní trh, je pro stanovení reálné hodnoty ocenění využito jiných metod. Např. u investičního majetku je využito stanovení hodnoty ocenění provedené nezávislým certifikovaným znalcem, která jsou obvykle založena na oceňovacích metodách a technikách, které jsou všeobecně uznávány jako standardy v rámci odvětví. Dalším příkladem můžou být poskytnuté úvěry a zápůjčky, které, pokud jsou úročeny variabilně pomocí sazeb EURIBOR/PRIBOR apod., berou se jejich účetní hodnoty k rozvahovému dni jako nevýznamně rozdílné od reálné hodnoty. V případě, kdy jsou úrokové sazby k těmto úvěrům a zápůjčkám nastaveny fixně po celou dobu splatnosti, jsou tyto oceňovány na reálnou hodnotu za pomoci metody diskontovaných peněžních toků.

Hierarchie reálných hodnot má následující úrovně:

- **Vstupy úrovně 1** jsou kótované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro totožná aktiva nebo závazky, které má účetní jednotka k dispozici k datu ocenění;
- **Vstupy úrovně 2** jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou pro aktivum nebo závazek pozorovatelné buď přímo (tj. jako ceny), nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen);
- **Vstupy úrovně 3** jsou nepozorovatelné vstupy pro aktivum nebo závazek.

Aktiva a závazky jsou zařazeny do úrovně 3, pokud je jejich hodnota stanovena pomocí oceňovacích modelů, metodou diskontovaných peněžních toků nebo podobnými technikami a nejméně jeden významný předpoklad modelu nebo vstup není objektivně zjištěitelný (pozorovatelný). Úroveň 3 také zahrnuje taková aktiva a závazky, u kterých stanovení reálné hodnoty vyžaduje odborný úsudek nebo odhad.

Investiční majetek oceňovaný na úrovni 3 je přezkoumáván minimálně jednou ročně nezávislým znaleckým posudkem.

Reklasifikace finančních nástrojů

Po prvotním zaúčtování nejsou finanční aktiva reklasifikována s výjimkou, kdy Podfond EVROPA RI v běžném účetním období změní obchodní model pro řízení finančních aktiv. V účetním období 2024 Podfond EVROPA RI obchodní model nezměnil.

Pokud dojde k reklasifikaci některého z finančních nástrojů, v příloze k účetní závěrce budou zveřejněny výše částek reklasifikovaných do a z každé kategorie a důvod uvedené reklasifikace. Rovněž se zveřejní zisk nebo ztráta v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty ve vykazovaném a předchozím období. Informace budou zveřejňovány až do doby odúčtování aktiva.

Odúčtování finančních nástrojů

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum, pokud smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva zaniknou, nebo účetní jednotka převede práva získat peněžní toky v transakci, ve které jsou převedena v podstatě všechna rizika a užitky spojené s vlastnictvím finančního aktiva, nebo ve které účetní jednotka ani nepřevéde ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užitky spojené s vlastnictvím finančního aktiva a kdy si nezachová kontrolu nad finančním aktivem.

c) Finanční závazky

Účetní jednotka klasifikuje a oceňuje své finanční závazky reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), jelikož svá finanční aktiva a finanční závazky řídí a jejich výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty a v souladu se strategií řízení rizik a investiční strategií.

d) Investiční majetek

Investiční majetek je při prvotním rozpoznání zaúčtován v pořizovací hodnotě, která zahrnuje cenu pořízení a s pořízením související náklady. Následně je oceňován jednou ročně k rozvahovému dni na reálnou hodnotu za užití znaleckých posudků. Přecenění k rozvahovému dni představuje stanovení reálné hodnoty investičního majetku, které je následně účetně zachyceno výsledkově a vykázáno v položce "6. Zisk nebo ztráta z finančních operací". V případě, že byl znalecký posudek vypracován ke dni nákupu investičního majetku, který předchází rozvahovému dni maximálně 60 dní, a nenasvědčuje-li nic významné změně v hodnotě investičního majetku, je za reálnou hodnotu k rozvahovému dni považována hodnota uvedená ve znaleckém posudku.

Majetek může být rovněž přeceňován na reálnou hodnotu mimo rozvahový den mimořádně v případě, kdy dojde k trvalému snížení jeho hodnoty podle zvláštního právního předpisu, a to u neprovozního dlouhodobého hmotného majetku. Změny v přecenění jsou zachyceny v příslušné položce pasiv a úbytek, případně trvalé snížení jeho hodnoty, je zachycen výsledkově a vykázáno v položce "6. Zisk nebo ztráta z finančních operací", případně v odpovídající položce ve výkazu zisku a ztráty.

Pro stanovení hodnoty majetku lze použít elementární metody a přístupy – metodu výnosovou, majetkovou, účetní hodnoty, porovnání či aplikaci několika metod. Jelikož v účetním období byla hlavní činnost Podfondu EVROPA RI management vlastních nemovitostí a koordinace developerských projektů, přistoupil znalec k výběru metody výnosové, reziduální a majetkové.

Reálná hodnota je tedy stanovena na základě znaleckého posudku v souladu s § 196 ZISIF, tedy dle mezinárodních účetních standardů. Při ocenění znaleckým posudkem k 31.12.2024 byla stanovena cena tržní, kterou lze považovat za cenu obvyklou. Tržní hodnota je odhadem finanční částky a je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVA (The European Group of Valuers) a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval mezinárodní výbor pro standardy oceňování IVSC (International Valuation

Standards Committee) jako "odhadovaná částka, za kterou by měly být majetky k datu ocenění směnny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku".

Mezi investiční majetek jsou zařazeny rovněž majetkové účasti ve společnostech, ve kterých má Podfond EVROPA RI rozhodující vliv, tedy ve kterých přímo či nepřímo vlastní více než 50 % hlasovacích práv, či nad nimi je schopen vykonávat kontrolu. Majetkové účasti jsou oceněny reálnou hodnotou v souladu se ZISIF, kdy se k jejich ocenění rovněž využívá znaleckých posudků s využitím stanovení tržní ceny.

Majetkové účasti ve společnostech jsou vykázány v reálné hodnotě v položce rozvahy "7. Účasti s podstatným vlivem" a "8. Účasti s rozhodujícím vlivem".

Konkrétní druhy investičního majetku, do kterých Podfond EVROPA RI investuje, jsou popsány níže v příloze k účetní závěrce.

e) Pohledávky za nebankovními subjekty / Poskytnuté úvěry a zápůjčky

Prvotně jsou poskytnuté úvěry a zápůjčky vykazovány v reálné hodnotě. Časové rozlišení úroků vztahujících se k poskytnutým úvěrům je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv. Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů, vč. případných kurzových rozdílů jsou vykázány v položce „6. Zisk nebo ztráta z finančních operací“ ve výkazu zisku a ztráty.

f) Cenné papíry vydané Podfondem EVROPA RI

Podfond EVROPA RI vydává dva druhy investičních akcií. Akcie Podfondu EVROPA RI mají podobu cenného papíru a jsou vydány ve formě na jméno. Akcie Podfondu EVROPA RI, které nejsou zakladatelskými akciemi, jsou investiční akcie. S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Podfondu EVROPA RI. Investiční akcie lze vydat na základě veřejné výzvy. Investiční akcie představují podíl akcionáře na fondovém kapitálu Podfondu EVROPA RI připadající na investiční akcie. Nabývání investičních akcií Podfondu EVROPA RI, postupy a podmínky pro vydání a odkupování investičních akcií jsou uvedeny ve statutu Podfondu EVROPA RI. Vlastníci investiční akcie mají podíl na likvidačním zůstatku, přičemž vlastníci žádné z investičních tříd nejsou upřednostněni. V období mezi datem připsání investované peněžní částky na účet Podfondu EVROPA RI k emisi nových investičních akcií a zaknihování investičních akcií, jsou tyto peněžní prostředky vykazovány na řádku "4. Ostatní pasiva" jako závazek z úpisu investičních akcií. Investiční akcie vydané v cizí měně se přeceňují z titulu změny kurzu do výkazu zisku a ztráty v položce "6. Zisk nebo ztráta z finančních operací".

V souladu se standardem IAS 32 je nutné posoudit, zda vydané investiční akcie splňují podmínky pro klasifikaci a budou i nadále na základě výjimky vykázány jako vlastní kapitál, nebo zda budou vykázány jako závazek.

Investiční akcie splňuje základní definici finančního závazku, protože obsahuje smluvní závazek dodat hotovost nebo jiné aktivum. Fond však může klasifikovat investiční akcie jako kapitálový nástroj, pokud splní výjimky stanovené v IAS 32 odst. 16A a 16B:

- Držitel má právo na poměrný podíl čistých aktiv účetní jednotky v případě, že dojde k likvidaci účetní jednotky.
- Nástroj je zařazen do třídy nástrojů, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů.
- Všechny finanční nástroje ve třídě, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů, mají stejné znaky.
- Všechny finanční nástroje zařazené do třídy nástrojů, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů, musejí mít stejný smluvní závazek dodat při likvidaci poměrný podíl čistých aktiv.

- Emitent nesmí mít jiný finanční nástroj nebo smlouvu, jejichž celkové peněžní toky vycházejí do velké míry ze zisku nebo ztráty, změny ve vykázaných čistých aktivech nebo změny v reálné hodnotě vykázaných a nevykázaných čistých aktiv a dopad se projeví podstatným omezením či pevným stanovením zbytkových zisků („residual return“) držitelů nástroje s prodejní opcí.

V případě všech tříd investičních akcií má vlastník investičních akcií právo při likvidaci nárok na poměrný podíl na čistých aktivech Podfondu EVROPA RI. Žádná třída investičních akcií však není při likvidaci upřednostněna před jinými nároky na aktiva Podfondu EVROPA RI.

Všechny třídy investičních akcií jsou zařazeny do třídy nástrojů, která je podřízena všem ostatním nástrojům, přičemž všechny tyto investiční akcie mají stejné znaky a plyne z nich stejný smluvní závazek dodat při likvidaci poměrný podíl čistých aktiv.

Podfond EVROPA RI nemá žádný jiný finanční nástroj nebo smlouvu, jejichž celkové peněžní toky vychází do velké míry ze zisku nebo ztráty, změny ve vykázaných čistých aktivech nebo změny v reálné hodnotě vykázaných a nevykázaných čistých aktiv a dopad se projeví podstatným omezením či pevným stanovením zbytkových zisků držitelů nástroje s prodejní opcí.

Přičemž u všech investičních akcií platí, že Podfond EVROPA RI má povinnost tyto akcie odkoupit, tj. nedochází k povinnosti vypořádat tento nástroj pouze při likvidaci Podfondu EVROPA RI.

S žádnou investiční třídou není spojena povinnost Podfondu EVROPA RI vyplatit Fondu podíl na zisku (dividendu).

Protože existuje více druhů investičních akcií, u kterých se liší práva spojená s držením jednotlivých investičních akcií, jež jsou blíže popsána ve statutu Podfondu, vykazují se investiční akcie do závazku a nikoliv do vlastního kapitálu. Investiční akcie jsou proto v rozvaze vykazány v položce „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“.

Položka rozvahy „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“ se odchyluje od názvů položek rozvahy definovaných dle přílohy č. 1 Vyhlášky z důvodu zachování věrného a poctivého obrazu v souladu §7 zákona č. 563/1991, o účetnictví.

g) Deriváty

Derivát je finanční nástroj, který splňuje následující podmínky:

- jeho reálná hodnota se mění v závislosti na změně úrokové sazby, ceny cenného papíru, ceny komodity, měnového kurzu, cenového indexu, na úvěrovém hodnocení (ratingu) nebo indexu, resp. v závislosti na jiné proměnné (tzv. podkladovém aktivu),
- ve srovnání s ostatními typy kontraktů, v nichž je založena podobná reakce na změny tržních podmínek, vyžaduje malou nebo nevyžaduje žádnou počáteční investici,
- bude vypořádán v budoucnosti, přičemž doba od sjednání obchodu do jeho vypořádání je u něho delší než u spotové operace.

Deriváty jsou vykazány v rozvaze v reálné hodnotě. Kladné reálné hodnoty derivátů jsou vykazány v aktivech v položce „Ostatní aktiva“. Záporné reálné hodnoty derivátů jsou vykazány v závazcích v položce „Ostatní pasiva“.

Reálná hodnota finančních derivátů se stanovuje jako současná hodnota očekávaných peněžních toků plynoucích z těchto transakcí. Pro stanovení současné hodnoty jsou použity parametry zjištěné na aktivním trhu jako devizové kurzy, úrokové sazby pro dané splatnosti na základě výnosové křivky, atd.

V podrozvaze se deriváty vykazují v nediskontované nominální hodnotě podkladového nástroje v položkách „Pohledávky z pevných termínových operací“ a „Závazky z pevných termínových operací“.

Podfond EVROPA RI v účetním období neuzavíral žádné typy derivátových operací.

h) Ostatní pohledávky a závazky

Ostatní pohledávky a závazky jsou oceňovány od prvotního ocenění v reálné hodnotě, která se zpravidla vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti shoduje s nominální hodnotou.

i) Závazky vůči nebankovním subjektům / Poskytnuté úvěry

Při prvotním zaúčtování jsou přijaté úvěry zaúčtovány v nominální hodnotě a následně přeceňovány na reálnou hodnotu *proti nákladům nebo výnosům*. Časové rozlišení úroků vztahující se k přijatým úvěrům je zahrnuto do celkových zůstatků těchto pasiv. V případě dlouhodobých úvěrů jsou k nim vztahující se úroky zaúčtovány jako krátkodobé závazky. Úrokové náklady z přijatých úvěrů, vč. případných kurzových rozdílů jsou vykázány v položce *“6. Zisk nebo ztráta z finančních operací”*.

j) Zásady pro účtování nákladů a výnosů

Náklady a výnosy se účtují zásadně do období, s nímž časově a věcně souvisí. Pokud by při použití této zásady Podfond EVROPA RI nemohl podat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví Podfondu EVROPA RI, postupuje odchýlně. Časové rozlišení není nutno používat v případech, kdy se jedná o nevýznamné částky, kdy jejich zúčtováním do nákladů nebo do výnosů bez časového rozlišení není dotčen účel časového rozlišení a Podfond EVROPA RI tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu výsledku hospodaření, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje, popřípadě příjmy.

k) Zachycení operací v cizích měnách

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB, platným k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve výsledku zisku a ztráty jako *“6. Zisk nebo ztráta z finančních operací”*.

l) Zdanění

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích.

m) Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, pro který platí následující kritéria:

- Existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí.
- Je pravděpodobné, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž pravděpodobně znamená pravděpodobnost vyšší než 50 %.
- Je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

n) Opravy chyb z minulého účetního období

V průběhu účetního období nebyly účtovány opravy minulých let.

o) Změny účetních metod

V průběhu účetního období neproběhly změny účetních metod.

p) Regulační požadavky

Podfond EVROPA RI podléhá regulaci a dohledu ze strany ČNB. Depozitář, Komerční banka, a.s., dohlíží na to, zda činnost Podfondu EVROPA RI probíhá v souladu se ZISIF.

11.3 VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

POLOŽKA Č. 3 ROZVAHY - POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

<i>tis. Kč</i>	<i>31.12.2024</i>	<i>31.12.2023</i>
<i>Zůstatky na běžných účtech</i>	2 949	24 205
Celkem	2 949	24 205

Veškeré vklady na běžných účtech jsou v české koruně na bankovních účtech vedených u Komerční banky, a.s..

POLOŽKA Č. 4 ROZVAHY – POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

<i>Poskytnuté úvěry v tis. Kč</i>	<i>31.12.2024</i>	<i>31.12.2023</i>	<i>Splatnost</i>
<i>E invest Prague</i>	81 561	72 955	3 m – 1 rok
<i>Svět plachetnic</i>	24 090	10 157	3 m – 1 rok
<i>E Facility & Engineering I</i>	0	3 177	Splaceno
<i>E Facility & Engineering II</i>	4 405	32 044	1 rok - 5 let
<i>E Facility & Engineering III</i>	4 672	0	1 rok - 5 let
<i>Rezidence Holešovice I</i>	5 000	0	1 rok - 5 let
<i>Rezidence Holešovice II</i>	14 273	0	1 rok - 5 let
<i>EVROPA investiční společnost</i>	4 568	0	3 m – 1 rok
Poskytnuté úvěry celkem	138 569	118 333	

Pohledávky za nebankovními subjekty jsou tvořeny pohledávkami z titulu poskytnutého úvěru společnosti E invest Prague a.s., přičemž výše jistiny úvěru činila 65 397 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 62 497 tis. Kč) a výše dlužných úroků 16 164 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 10 458 tis. Kč). Dále jsou pohledávky tvořeny z titulu poskytnutého úvěru společnosti Svět plachetnic s.r.o., kde výše jistiny úvěru činila 23 350 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 10 000 tis. Kč) a výše dlužných úroků 740 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 157 tis. Kč). Mezi pohledávky za nebankovními subjekty také patří poskytnutá zápůjčka a úvěr společnosti E Facility & Engineering s.r.o., kde výše jistin zápůjčky a úvěru činila 8 172 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 30 999 tis. Kč) a výše dlužných úroků činila 905 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 4 222 tis. Kč). Dále jsou pohledávky tvořeny z titulu poskytnutých úvěrů společnosti Rezidence Holešovice s.r.o., kde výše jistin úvěrů činila 17 265 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 0 Kč) a výše dlužných úroků 2 008 tis. Kč (2023: 0 Kč) a z titulu poskytnutého úvěru společnosti EVROPA investiční společnost a.s., kde výše jistiny úvěru činila 4 400 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 0 Kč) a výše dlužných úroků 168 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 0 Kč).

POLOŽKA Č. 8 ROZVAHY - ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Podfond EVROPA RI vlastnil k 31. prosinci 2024 podíly v níže uvedených společnostech působící v České republice.

<i>Datum pořízení</i>	<i>IČO</i>	<i>Název společnosti</i>	<i>Velikost podílu [%]</i>	<i>Cena pořízení</i>	<i>Oceňovací rozdíl</i>	<i>Cena celkem</i>
9. listopadu 2020	092 833 23	E invest Prague a.s.	100 %	46 436	47 087	93 523
7. prosince 2023	077 588 47	Rezidence Holešovice s.r.o.	100 %	51 376	25 795	77 171
Celkem						170 694

S ohledem na dokončení výstavby nemovitosti, která je v majetku společnosti E invest Prague a.s. od roku 2020, na plné obsazení této nemovitosti nájemci a na závazky společnosti, byla na základě posudku k datu 31. prosince 2024 hodnota obchodní účasti Podfondu EVROPA RI ve společnosti snížena o 2 225 tis. Kč na 93 523 tis. Kč.

S ohledem na postup v přípravě projektu pro výstavbu bytového domu, byla na základě posudku k datu 31. prosince 2024 hodnota obchodní účasti Podfondu EVROPA RI ve společnosti Rezidence Holešovice s.r.o. zvýšena o 16 754 tis. Kč na 77 171 tis. Kč.

POLOŽKA Č. 13 ROZVAHY – NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

<i>tis. Kč</i>	<i>31.12.2024</i>	<i>31.12.2023</i>
<i>Náklady a příjmy příštích období</i>	187	0
Celkem	187	0

Podfond EVROPA RI eviduje náklady příštích období ve výši 187 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 0 Kč), které souvisí s předplacením propagace podfondu EVROPA RI.

POLOŽKA Č. 4 ROZVAHY - OSTATNÍ PASIVA

<i>tis. Kč</i>	<i>31.12.2024</i>	<i>31.12.2023</i>
<i>Dohadné položky pasivní</i>	366	262
<i>Ostatní závazky</i>	12	12
<i>Závazky z upsání investičních akcií</i>	2 000	34 497
<i>Závazek – koupě podílů</i>	27 308	37 962
Celkem	29 686	72 733

Podfond EVROPA RI eviduje dohadné položky pasivní ve výši 366 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 262 tis. Kč), které jsou tvořeny především náklady na audit, znalecký posudek a depozitář.

Podfond EVROPA RI eviduje ostatní závazky ve výši 12 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 12 tis. Kč), které zahrnují zúčtování se zaměstnanci, srážkovou daň z příjmu ze závislé činnosti, dluhy za ovládající osobou z titulu odměny pravidelně vyplácené členům investičního výboru.

Závazky z upsání investičních akcií zahrnují závazek Podfondu EVROPA RI emitovat Investiční akcie A v celkové hodnotě 2 000 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 34 497 tis. Kč Investiční akcie A a Investiční akcie B).

Podfond eviduje závazek za Michalem Mackem, Zuzanou Novákovou Stránskou, Matyášem Novákem a společností Reality Commerce s.r.o. z titulu smluv o převodu podílu ve společnostech E Biz Development s.r.o. a Rezidence Holešovice s.r.o. ve výši 27 308 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 37 962 tis. Kč).

POLOŽKA Č. 5 ROZVAHY – VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

<i>tis. Kč</i>	<i>31.12.2024</i>	<i>31.12.2023</i>
Výdaje příštích období	7	0
Celkem	7	0

Podfond EVROPA RI eviduje výdaje příštích období ve výši 7 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 0 Kč), které jsou tvořeny závazkem v podobě úhrady odměny za na úschovu cenných papírů u Komerční banka, a.s..

POLOŽKA Č. 6 ROZVAHY – REZERVY

<i>tis. Kč</i>	<i>31.12.2024</i>	<i>31.12.2023</i>
Daň z příjmu	- 231	- 117
Rezerva na daň z příjmu	441	248
Celkem	210	131

V průběhu účetního období Podfond EVROPA RI uhradil zálohu na daň z příjmu ve výši 231 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 117 tis. Kč). Rezerva na daň z příjmu je vytvořena ve výši 441 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 248 tis. Kč).

ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií vyjadřují souhrnnou aktuální hodnotu emitovaných investičních akcií. S odkazem na Vyhlášku lze uvést, že Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií obsahují položku č. 12 Kapitálové fondy, položku č. 14. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období a položku č. 15 Zisk nebo ztráta za účetní období.

<i>tis. Kč</i>	<i>31.12.2024</i>	<i>31.12.2023</i>
Kapitálové fondy	220 112	186 311
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	39 528	27 364
Zisk nebo ztráta za účetní období	22 856	12 164
Celkem	282 496	225 839

Kapitálové fondy představují vydané a zatím neodkoupené investiční akcie. Úpis investičních akcií Podfondu EVROPA RI byl zahájen dne 7. července 2020. Podfond vydává dva druhy investičních akcií. Všechny investiční akcie jsou na jméno v zaknihované podobě. Podfond v minulém účetním období zahájil úpis třetího druhu investičních akcií (IAD), které však doposud nebyly upsány.

<i>Ks</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>	<i>2022</i>
Počet vydaných IAA	30 997 936	8 655 785	31 280 171
Počet vydaných IAB	3 379 619	0	0
Počet vydaných IAD	0	0	-
Počet odkoupených IAA	7 026 958	0	0
Počet odkoupených IAB	0	0	0
Počet odkoupených IAD	0	0	-
Stav vydaných IAA k 31. prosinci	175 736 875	151 765 897	143 110 112
Stav vydaných IAB k 31. prosinci	33 124 903	29 745 284	29 745 284
Stav vydaných IAD k 31. prosinci	0	0	-

Aktuální hodnoty vydaných investičních akcií k 31. prosinci 2024: IAA 1,3118 Kč, IAB 1,5684 Kč, IAD 1,0000 Kč.

Podfond EVROPA RI k datu účetní závěrky eviduje v kapitálových fondech investice v celkové výši 220 112 tis. Kč s rozložením na jednotlivé třídy:

Vydané IAA v hodnotě	185 375 tis. Kč
Vydané IAB v hodnotě	34 737 tis. Kč
Vydané IAD v hodnotě	0 Kč

Podfond EVROPA RI v minulém účetním období vykázal zisk ve výši 12 164 tis. Kč, který převedl na účet nerozdělený hospodářský výsledek minulých let. Podfond ke konci účetního období vykazuje nerozdělený hospodářský výsledek minulých let v celkové výši 39 528 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 27 364 tis. Kč).

Zisk běžného účetního období činil 22 856 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 12 164 tis. Kč.)

SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podfond EVROPA RI dosáhl ve sledovaném období zisku ve výši 22 856 tis. Kč, přičemž odhadovaná výše splatné daně dosáhla 441 tis. Kč.

Podfondu za sledované účetní období nebyly vyměřeny žádné doměrky daní.

ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK / POHLEDÁVKA

Odložené daně z příjmu jsou počítány ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny, tj. 5 %.

Podfond EVROPA RI ve sledovaném období neúčtoval o odloženém daňovém závazku z titulu oceňovacích rozdílů. Podfond EVROPA RI ve sledovaném období neúčtoval o odložené daňové pohledávce z daňových ztrát z důvodu opatrnosti.

ZBYTKOVÁ DOBA SPLATNOSTI AKTIV A PASIV

K 31.12.2024 v tis. Kč	Do 3 měs.	3 měs – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
<i>Pohledávky za bankami</i>	2 949	0	0	0	0	2 949
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	0	110 219	28 350	0	0	138 569
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	0	0	0	0	170 694	170 694
<i>Náklady a příjmy příštích období</i>	0	187	0	0	0	187
Celkem aktiva	2 949	110 406	28 350	0	170 694	312 399
<i>Ostatní závazky, vč. rezerv</i>	385	29 518	0	0	0	29 903
<i>Čistá aktiva připadající na držitele IA</i>	0	0	0	0	282 496	282 496
Celkem pasiva	385	29 518	0	0	282 496	312 399

K 31.12.2023 v tis. Kč	Do 3 měs.	3 měs – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	24 205	0	0	0	0	24 205
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	86 289	32 044	0	0	118 333
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	156 165	156 165
Celkem aktiva	24 205	86 289	32 044	0	156 165	298 703
Ostatní závazky, vč. rezerv	274	34 628	37 962	0	0	72 864
Čistá aktiva připadající na držitele IA	0	0	0	0	225 839	225 839
Celkem pasiva	274	34 628	37 962	0	225 839	298 703

POLOŽKA Č. 1 PODROZVAHOVÉ POLOŽKY – POSKYTNUTÉ PŘÍSLIBY A ZÁRUKY

<i>tis. Kč</i>	<i>31.12.2024</i>	<i>31.12.2023</i>
Aktiva	97 988	92 505
Celkem	97 988	92 505

Podfond EVROPA RI k rozvahovému dni vykazoval výše uvedené poskytnuté přísliby a záruky, a to ve výši rozdílu mezi celkovou výší poskytnutých úvěrových rámců a aktuálně načerpané výše úvěrů.

POLOŽKA Č. 8 PODROZVAHOVÉ POLOŽKY - HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

<i>tis. Kč</i>	<i>31.12.2024</i>	<i>31.12.2023</i>
Aktiva	312 399	298 703
Celkem	312 399	298 703

Podfond EVROPA RI k rozvahovému dni vykazoval výše uvedené hodnoty předané k obhospodařování společnosti Winstor investiční společnost a.s., a to ve stejném ocenění, v jakém jsou vykázány v aktivech.

POLOŽKA Č. 10 PODROZVAHOVÉ POLOŽKY – PŘIJATÉ ZÁSTAVY A ZAJIŠTĚNÍ

<i>tis. Kč</i>	<i>31.12.2024</i>	<i>31.12.2023</i>
Aktiva	13 645	35 220
Celkem	13 645	35 220

Podfond EVROPA RI k rozvahovému dni vykazoval výše uvedené hodnoty přijatých zástav a zajištění k poskytnutým úvěrům. Pokud by Podfonde nebyl splacen poskytnutý úvěr, obdržel by na základě zástavy či zajištění 13 645 tis. Kč.

ZÁVAZEK NEVYKÁZANÝ V ROZVAZE

Podfond EVROPA RI neeviduje žádné podrozvahové závazky.

POLOŽKA Č. 4 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY - VÝNOSY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ

<i>tis. Kč</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
Vstupní poplatky	0	20
Výstupní poplatky	431	0
Celkem	431	20

Výnosy z poplatků a provizí byly tvořeny výstupními poplatky investorů ve výši 431 tis. Kč (2023: 20 tis. Kč vstupní poplatky).

POLOŽKA Č. 5 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY - NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

<i>tis. Kč</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
<i>Náklady na poplatky a provize</i>	- 25	- 42
<i>Celkem</i>	- 25	- 42

Náklady na poplatky a provize jsou tvořeny bankovními poplatky ve výši 25 tis. Kč (2023: 42 tis. Kč náklady na bankovní a vstupní poplatky).

POLOŽKA Č. 6 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY - ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

<i>tis. Kč</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
<i>Zisk z finančních operací</i>	28 207	18 936
<i>Ztráta z finančních operací</i>	2 225	2 720
<i>Celkem</i>	25 982	16 216

Zisk z finančních operací je tvořen přeceněním obchodního podílu ve společnosti Rezidence Holešovice s.r.o. ve výši 16 754 tis. Kč (2023: 9 601 tis. Kč) a výnosovými úroky ve výši 11 453 tis. Kč (2023: 9 335 tis. Kč).

Ztráta z finančních operací obsahuje přecenění obchodního podílu ve společnosti E invest Prague a.s. ve výši 2 225 tis. Kč (2023: 2 720 tis. Kč).

POLOŽKA Č. 9 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY - SPRÁVNÍ NÁKLADY

<i>tis. Kč</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
<i>Náklady na odměny statutárního auditu</i>	286	203
<i>Náklady na obhospodařovatele</i>	240	240
<i>Náklady na administrátora</i>	840	960
<i>Mzdové náklady</i>	120	120
<i>Služby depozitáře</i>	508	508
<i>Náklady na distribuci</i>	544	455
<i>Náklady na úschovu CP</i>	31	29
<i>Náklady na úpis akcií</i>	10	24
<i>Náklady na marketing</i>	351	1 070
<i>Ostatní správní náklady</i>	132	173
<i>Celkem</i>	3 062	3 782

Náklady na odměny statutárního auditu provedeného společností BDO Audit s.r.o. činily celkem 286 tis. Kč (2023: 203 tis. Kč).

Odměna za obhospodařování majetku Podfondu EVROPA RI společností Winstor investiční společnost a.s. činila za předmětné účetní období celkem 240 tis. Kč. (2023: 240 tis. Kč).

Odměna za administraci Podfondu EVROPA RI společností Winstor investiční společnost a.s. činila za předmětné účetní období celkem 840 tis. Kč. (2023: 960 tis. Kč).

Mzdové náklady jsou odměny vyplácené členům investičního výboru ve výši 120 tis. Kč (2023: 120 tis. Kč).

V souladu s depozitářskou smlouvou uzavřenou s Komerční bankou, a.s. zaplatil Podfond EVROPA RI poplatek, který činil 508 tis. Kč (2023: 508 tis. Kč).

Náklady na distribuci vyplácené společnosti Winstor investiční společnost a.s. činí 544 tis. Kč (2023: 455 tis. Kč).

Náklady na úschovu CP v souladu se smlouvou o úschově CP uzavřenou s Komerční bankou, a.s. činí 31 tis. Kč (2023: 29 tis. Kč).

Poplatky za úpis investičních akcií vyplácené společnosti Winstor investiční společnost a.s. činí 10 tis. Kč (2023: 24 tis. Kč).

Náklady na marketingové účely činí 351 tis. Kč (2023: 1 070 tis. Kč).

Ostatní správní náklady tvoří především odměna za zhotovení znaleckých posudků, odměna vyplácená jednomu členu investičního výboru, který je zároveň členem orgánu Fondu, poštovné a další drobné náklady ve výši 132 tis. Kč (2023: 173 tis. Kč).

POLOŽKA Č. 19 A 23 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – ZISK NEBO ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ A DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podfond EVROPA RI dosáhl ve sledovaném období zisku před zdaněním ve výši 23 326 tis. Kč (2023: 12 412 tis. Kč), splatná daň dosáhla výše 470 tis. Kč (2023: 248 tis. Kč).

Podfondu EVROPA RI za sledované účetní období nebyly vyměřeny žádné doměrky daní.

PŮJČKY A ÚVĚRY, POSKYTNUTÉ ZÁRUKY A OSTATNÍ PLNĚNÍ (V PENĚŽITÉ I NATURÁLNÍ FORMĚ) ČLENŮM ŘÍDÍCÍCH A KONTROLNÍCH ORGÁNŮ Z DŮVODU JEJICH FUNKCE

Členem investičního výboru je Ing. Karolína Klapalová, která je zároveň pověřeným zmocněncem statutárního orgánu Winstor investiční společnost a.s. Členem investičního výboru je pan Michal Macek, který je zároveň členem dozorčí rady. Každý člen investičního výboru obdržel v hrubé výši odměnu 24 tis. Kč za účetní období.

Podfond EVROPA RI neposkytl žádné úvěry nebo jiná naturální, či peněžitá plnění členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady. Zároveň za tyto osoby nebyly vydány žádné záruky.

11.4 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

Následující tabulka poskytuje sesouhlasení mezi položkami rozvahy a oceňovacími kategoriemi finančních nástrojů:

K 31.12.2024 v tis. Kč	Určené ve FVTPL	Povinné ve FVTPL	Naběhlá hodnota	Celkem
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	-	2 949	-	2 949
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	-	138 569	-	138 569
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	170 694	-	-	170 694
13. Náklady a příjmy přístích období	-	187	-	187
Finanční aktiva celkem	170 694	141 705	-	312 399

K 31.12.2024 v tis. Kč	Určené ve FVTPL	Povinné ve FVTPL	Naběhlá hodnota	Celkem
4. Ostatní pasiva	29 686	-	-	29 686
5. Výnosy a výdaje příštích období	7			7
Finanční závazky celkem	29 693	-	-	29 693

K 31.12.2023 v tis. Kč	Určené ve FVTPL	Povinné ve FVTPL	Naběhlá hodnota	Celkem
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	-	24 205	-	24 205
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	-	118 333	-	118 333
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	156 165	-	-	156 165
Finanční aktiva celkem	156 165	142 538	-	298 703

K 31.12.2023 v tis. Kč	Určené ve FVTPL	Povinné ve FVTPL	Naběhlá hodnota	Celkem
4. Ostatní pasiva	72 733	-	-	72 733
Finanční závazky celkem	72 733	-	-	72 733

V případě přecenění pohledávek za bankami a pohledávek za nebankovními subjekty, by se jednalo o přecenění do výkazu zisku a ztrát tzv. povinně. U účastí s rozhodujícím vlivem se přečenežuje do výkazu zisku a ztrát tzv. určeně.

11.5 IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

Tržní riziko

Riziko spočívá obecně v riziku ztráty hodnoty investice při změně tržních cen vyplývajících z vlivu vývoje trhu na hodnotu aktiv v majetku podfondu. Ve sledovaném období převládaly v majetku Podfondu EVROPA RI účasti v Nemovitostních společnostech a s nimi spojené poskytnuté úvěry. Dále jsou aktiva Podfondu EVROPA RI tvořena z poskytnutých úvěrů vůči Nemovitostním společnostem a obchodním korporacím. Tržní riziko se tedy primárně odráží v hodnotě nemovitostí v majetku těchto společností. Dá se očekávat, že rozhodující faktory tržního rizika se promítají do rizika tržního selhání držení společností a úvěrovaných obchodních korporací. Pro stanovení tržního selhání byla použita metodologie pravděpodobnosti bankrotu do jednoho roku od společnosti CRIF – Czech Credit Bureau, a.s. Ta byla následně použita pro vyhodnocení celkového tržního rizika Podfondu EVROPA RI.

Tržní riziko peněžních prostředků na účtech a ostatních méně významných aktiv (náklady a příjmy příštích období) bylo stanoveno jako nulové.

Aktivum	Riziko bankrotu*	Váha	Slovní hodnocení odvozeného tržního rizika
Účasti s rozhodujícím vlivem	0,569 %	54,64 %	Nízké
Úvěry – účasti s rozhodujícím vlivem	0,402 %	32,28 %	Nízké
Úvěry – ostatní	1,036 %	12,08 %	Střední
Peněžní prostředky a ostatní aktiva	0,000 %	1,00 %	Nízké
Celkem (vážený průměr)	0,566 %	100 %	Nízké

*dle metodologie CRIF – Czech Credit Bureau, a.s.

Tabulka slovního hodnocení odvozeného tržního rizika

Slovní hodnocení	Nízké	Střední	Vysoké
Číselné rozpětí	< 1 %	< 1 %; 2 %>	> 2 %

Na základě výše uvedených dat bylo tržní riziko ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Provozní rizika

Provozní riziko spočívá v riziku ztráty způsobené nedostatkem či selháním vnitřních procesů obhospodařovatele nebo třetích osob, selháním lidského faktoru nebo vlivem nepředvídatelné vnější události. Toto riziko je omezováno udržováním odpovídajícího řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele a třetích osob. Součástí tohoto rizika je i riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování třetí osobou, které může být zapříčiněno např. úpadkem, nebo nedbalostním či úmyslným jednáním této třetí osoby.

Provozní riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako zanedbatelné vzhledem k soustavě dlouhodobě zavedených spolehlivých kontrolních mechanismů.

Riziko nedostatečné likvidity

Riziko spočívá v nemožnosti prodat aktivum v majetku Podfondu EVROPA RI v požadovaném okamžiku, popřípadě v požadovaném okamžiku získat za aktivum v majetku Podfondu EVROPA RI přiměřenou cenu. Materializace rizika povede k tomu, že Podfond EVROPA RI z tohoto důvodu nebude schopen dostát svým závazkům v době, kdy se stanou splatnými.

Aktiva podfondu EVROPA RI se skládají z majetkových účastí v Nemovitostních společnostech, konkrétně 100% podílu na společnosti E invest Prague a.s. a 100% podílu na společnosti Rezidence Holešovice s.r.o., které tvoří 54,64 % celkových aktiv. Dalších 44,36 % aktiv tvoří úvěry poskytnuté společností ve skupině. Zbývající část aktiv tvoří hotovost na účtech a ostatní méně významná aktiva. Podíly považujeme za likvidní, protože se jedná o investice do dlouhodobě žádaných, a tedy dobře prodejných, typů nemovitostí.

Pohledávky z úvěrů byly ve třech případech zahrnuty do skupiny likvidních aktiv se splatností do 1 roku. Ačkoli úvěrové smlouvy stanovují i delší dobu splatnosti, Podfond EVROPA RI má právo požadovat splacení celého úvěru včetně naběhlých úroků do tří měsíců od podání žádosti.

Pasiva jsou převážně tvořena fondovým kapitálem, přičemž žádost o odkup investičních akcií je dle statutu Podfondu EVROPA RI možné doručit nejdříve po 36 měsících od připsání investičních akcií na majetkový účet investora. Na vypořádání odkupu má Podfond EVROPA RI lhůtu 7, resp. 13 kalendářních měsíců od konce rozhodného období (kalendářní čtvrtletí), v němž Podfond EVROPA RI bude doručena žádost o odkup.

Podfond EVROPA RI také úspěšně prošel zátěžovými testy likvidity v roce 2024.

Na základě výše popsaného bylo riziko likvidity ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

2024 v tis. Kč	Do 3 měs.	3 měs. – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	2 949	0	0	0	0	2 949
Poskytnuté úvěry	0	110 219	28 350	0	0	138 569
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	170 694	170 694
Náklady a příjmy příštích období	0	187	0	0	0	187
Celkem aktiva	2 949	110 406	28 350	0	170 694	312 399
Ostatní závazky, vč. rezerv	385	29 518	0	0	0	29 903
Čistá aktiva připadající na držitele IA	0	0	0	0	282 496	282 496
Celkem pasiva	385	29 518	0	0	282 496	312 399

Gap	2 564	80 888	28 350	0	- 111 802	0
Kumulativní gap	2 564	83 452	111 802	111 802	0	0

2023 v tis. Kč	Do 3 měs.	3 měs. – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	24 205	0	0	0	0	24 205
Poskytnuté úvěry	0	86 289	32 044	0	0	118 333
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	156 165	156 165
Ostatní aktiva	0	0	0	0	0	0
Celkem aktiva	24 205	86 289	32 044	0	156 165	298 703
Ostatní závazky	274	34 628	37 962	0	0	72 864
Čistá aktiva připadající na držitele IA	0	0	0	0	225 839	225 839
Celkem pasiva	274	34 628	37 962	0	225 839	298 703

Gap	23 931	51 661	- 5 918	0	- 69 674	0
Kumulativní gap	23 931	75 592	69 674	69 674	0	0

Podíl likvidních aktiv na celkových aktivech – v tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
<i>Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty</i>	0,94 %	8,1 %
Podíl na aktivech celkem	0,94 %	8,1 %

Velmi likvidní aktiva činí 0,94 % všech aktiv.

Zbytková smluvní splatnost finančních závazků

Následující tabulka ukazuje zbytkovou smluvní splatnost finančních závazků v předpokládaných nediskontovaných částkách zahrnující předpokládané úrokové platby:

k 31.12.2024 v tis. Kč	Účetní hodnota	Nedisk. peněžní toky	Do 1 měsíce	Od 1 do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let
Nederivátové závazky							
<i>Ostatní závazky, vč. rezerv</i>	29 903	0	0	385	29 518	0	0
Finanční závazky celkem	29 903	0	0	385	29 518	0	0

Zůstatky uvedené v tabulkách výše jsou vypočteny a vykázány následovně:

Druh finančního nástroje	Způsoby, předpoklady a důvody pro určení zbytkové smluvní splatnosti
Nederivátové finanční nástroje	Nediskontované peněžní toky , které zahrnují odhadované úrokové platby.
Derivátové finanční nástroje držené z důvodu řízení rizik	Smluvní nediskontované peněžní toky . Uvedené hodnoty představují hrubé nominální peněžní toky z derivátů, které nejsou vypořádávány na netto bázi (např. forwardy, měnové swapy, apod.), a čisté nominální peněžní toky, které jsou vypořádány na netto bázi.
Obchodní deriváty, které jsou součástí portfolia, kde se předpokládá uzavření daných derivátových pozic před jejich smluvní splatností	Reálná hodnota k rozvahovému dni . Důvodem je skutečnost, že smluvní splatnosti neodrážejí riziko likvidity z těchto expozic, protože existuje předpoklad, že tyto deriváty budou uzavřeny ještě před datem jejich smluvní splatnosti. Tyto reálné hodnoty jsou vykázány v časovém koši "méně než 1 měsíc".
Obchodní deriváty, které účetní jednotka uzavřela se svými zákazníky	Smluvní nediskontované peněžní toky . Důvodem je skutečnost, že tyto deriváty obvykle nejsou uzavřeny ještě před datem jejich smluvní splatnosti, a proto se účetní jednotka domnívá, že smluvní splatnost je klíčová pro pochopení načasování peněžních toků spojených s těmito deriváty.
Vydané finanční záruky a nevykázané úvěrové přísliby	Nejdřívější okamžik/období, ke kterému účetní jednotce může vzniknout povinnost plnění. V případě finančních záruk je maximální částka z finanční záruky alokována do nejdřívějšího období (časového koše), v němž může být finanční záruka uplatněna.

Koncentrační riziko

Riziko vyplývá z koncentrace investiční činnosti Podfondu na oblast bytových domů v Praze, což vyvolává systematické riziko, které může výrazně ovlivnit vývoj hodnoty majetku Podfondu v případě negativního ekonomického vývoje v oblasti nemovitostí. Riziko koncentrace investic na bytovou výstavbu mírní fakt, že byty lze přizpůsobit k jinému využití jako je například krátkodobé ubytování a současně jde o nezbytnou komoditu.

Koncentrační riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako střední (koncentrace na bytovou výstavbu) až vysoké (geografická koncentrace).

Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v riziku snížení hodnoty investice vlivem nepříznivé změny devizového kurzu. Investiční činnost Podfondu EVROPA RI probíhá výhradně v českých korunách. Společnost tedy není vystavena měnovému riziku.

Analýza citlivosti měnového rizika

Vzhledem ke skutečnosti, že Podfond EVROPA RI drží veškerá svá aktiva a závazky pouze v české koruně není vypracována analýza citlivosti měnového rizika.

Úvěrové riziko

Riziko spočívá v tom, že subjekty, které mají dluhy vůči Podfondu EVROPA RI (například dlužníci z úvěru či zápůjček, či dlužníci z investičních nástrojů apod.) svůj dluh nesplatí řádně a včas. Toto riziko investiční společnost snižuje zejména vhodným výběrem protistran a emitentů s ohledem na jejich bonitu, nastavením limitů na výši expozice vůči jednotlivým protistranám a emitentům a vhodnými smluvními ujednáními.

Úvěrové riziko se vyskytuje s ohledem na to, že se Podfond EVROPA RI v rámci své investiční strategie zaměřuje na poskytování dluhového financování Nemovitostním společností. Úvěry jsou primárně poskytovány společností ve skupině, což zajišťuje dostatečnou kontrolu a omezuje úvěrové riziko. Pravděpodobnost bankrotu do jednoho roku u dlužníků Podfondu EVROPA RI je dle metodologie společnosti CRIF – Czech Credit Bureau, a.s. stanovena v následující tabulce.

Úvěrovaný subjekt	Váha na aktivech	Riziko bankrotu*	Slovní hodnocení úvěrového rizika
<i>E invest Prague a.s.</i>	26,11 %	0,28 %	Nízké
<i>Rezidence Holešovice s.r.o.</i>	6,17 %	0,92 %	Nízké
<i>Svět plachetnic s.r.o.</i>	7,71 %	0,92 %	Nízké
<i>E Facility & Engineering s.r.o.</i>	2,91 %	1,24 %	Střední
<i>EVROPA investiční společnost a.s.</i>	1,46 %	1,24 %	Střední
Celkem (vážený průměr)	44,36 %	0,57 %	Nízké

*dle metodologie CRIF – Czech Credit Bureau, a.s.

Tabulka slovního hodnocení úvěrového rizika

<i>Slovní hodnocení</i>	Nízké	Střední	Vysoké
<i>Číselné rozpětí</i>	< 1 %	< 1 %; 2 %>	> 2 %

Úvěrové riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Úrokové riziko

Úrokové riziko spočívá ve ztrátě v důsledku změny úrovně a volatility úrokových výnosů.

Níže uvedená tabulka poskytuje informace o tom, do jaké míry je Podfond vystaven riziku změn úrokových sazeb.

2024 v tis. Kč	Do 3 měs.	3 měs – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	2 949	0	0	0	0	2 949
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	110 219	28 350	0	0	138 569
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	170 694	170 694
Ostatní aktiva	0	187	0	0	0	187
Celkem aktiva	2 949	110 406	28 350	0	170 694	312 399
Ostatní závazky, vč. rezerv	385	29 518	0	0	0	29 903
Čistá aktiva připadající na držitele IA	0	0	0	0	282 496	282 496
Celkem pasiva	385	29 518	0	0	282 496	312 399
Čistá výše aktiv	2 564	80 888	28 350	0	- 111 802	0

2023 v tis. Kč	Do 3 měs.	3 měs – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	24 205	0	0	0	0	24 205
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	86 289	32 044	0	0	118 333
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	156 165	156 165
Ostatní aktiva	0	0	0	0	0	0
Celkem aktiva	24 205	86 289	32 044	0	156 165	298 703
Ostatní závazky, vč. rezerv	274	34 628	37 962	0	0	72 864
Čistá aktiva připadající na držitele IA	0	0	0	0	225 839	225 839
Celkem pasiva	274	34 628	37 962	0	225 839	298 703
Čistá výše aktiv	23 931	51 661	- 5 918	0	- 69 674	0

Veškeré úročení aktiv i závazků se neodvíjí od aktuálních úrokových sazeb, ale je smluvně zajištěno pevně stanovenou úrokovou sazbou, která může být změněna v případě významných tržních změn úrokových sazeb. Vzhledem ke skutečnosti, že Podfond nedrží úrokově citlivá aktiva ani závazky, je úroková citlivost aktiv a závazků Podfondu nízká. Celkově bylo úrokové riziko ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Riziko právních vad

Hodnota majetku Podfondu EVROPA RI se může snížit v důsledku právních vad u aktiv nabytých do majetku Podfondu EVROPA RI, tedy např. v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, nájemního vztahu, předkupního práva, či jiné vady, která může snížit hodnotu aktiva.

Ve sledovaném období bylo toto riziko vyhodnoceno jako nízké.

Riziko spojené s využitím cizího kapitálu (riziko spojené s využitím pákového efektu)

Riziko spojené s využitím cizího kapitálu spočívá v tom, že Podfond EVROPA RI je při využití cizího kapitálu pro dosahování investičních cílů (tedy fakticky při využití pákového efektu) vystaven zesílenému vlivu vývoje tržních cen aktiv v majetku Podfondu EVROPA RI na hodnotu investičních akcií. Využití cizího kapitálu tak potenciálně umožňuje dosáhnout vyššího zisku, ale také vyšší ztráty.

Ve sledovaném období Podfond EVROPA RI nevyužíval pákového efektu ve velké míře v souladu s čl. 111 odst. 1 AIFMR. Vliv pákového efektu byl zanedbatelný a z toho důvodu bylo toto riziko vyhodnoceno jako nízké.

Riziko zrušení Podfondu EVROPA RI

Podfond může být ze zákonem stanovených důvodů zrušen, a to zejména z důvodu poklesu fondového kapitálu pod zákonem stanovenou mez.

Ve sledovaném období bylo toto riziko nevýznamné.

Rizika vyplývající z investiční strategie Podfondu EVROPA RI

- a) Riziko nedostatečného právního titulu pro vznik vlastnického práva
- b) Riziko nepříznivé změny právního prostředí
- c) Riziko neobsazenosti pronajímaných prostor
- d) Riziko snížení tržní hodnoty nájemného
- e) Riziko zráty při prodeji nemovitosti či účasti v Nemovitostních společnostech
- f) Riziko stavebních vad
- g) Riziko poškození nemovitosti

Ve sledovaném období byla tato rizika vyhodnocena jako nízká.

11.6 MĚŘENÍ REÁLNÉ HODNOTY, FINANČNÍ NÁSTROJE

1) Finanční nástroje, které jsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

V následující tabulce jsou uvedeny jednotlivé úrovně reálných hodnot finančních aktiv a finančních závazků, které jsou vykázány v reálné hodnotě v rozvaze:

Finanční aktiva - k 31.12.2024 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Pohledávky za bankami	-	2 949	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	138 569
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	170 694
Náklady a příjmy příštích období	-	-	187
Finanční závazky - k 31.12.2024 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Ostatní pasiva	-	-	29 686
Výnosy a výdaje příštích období	-	-	7

Finanční aktiva - k 31.12.2023 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Pohledávky za bankami	-	24 205	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	118 333
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	156 165

Finanční závazky - k 31.12.2023 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Závazky vůči nebankovním subjektům	-	-	72 733

a) Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2

V průběhu roku 2024 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovní 1 a úrovní 2.

b) Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny

Účetní jednotka využívá k určení reálné hodnoty následující oceňovací techniky a vstupní veličiny:

Pohledávky za bankami

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto pohledávek blíží jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Pohledávky za nebankovními subjekty

Odhady reálné hodnoty poskytnutých úvěrů vychází z diskontovaných budoucích očekávaných peněžních toků s využitím úrokové sazby jako diskontní sazby platné pro úvěry spojené s podobným úvěrovým rizikem, úrokovým rizikem a s podobnou splatností. U znehodnocených úvěrů se vychází ze současné hodnoty budoucích očekávaných peněžních toků včetně očekávaných výnosů z případné realizace zajištění.

Při určování odhadu peněžních toků použitých k diskontování se vychází z předpokladů a přihlíží se k očekávanému průběhu splácení u konkrétního poskytnutého úvěru nebo skupiny úvěrů. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Příjmy a náklady příštích období

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto aktiv blíží jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů. S ohledem na materialitu není pro toto aktivum sestavena citlivostní analýza ani sesouhlasení počátečního a koncového zůstatku.

Účasti s rozhodujícím vlivem

Reálná hodnota je odvozena z čistých aktiv (vlastního kapitálu) dané účasti a majetkového podílu v dané účasti. Podkladová aktiva daných účastí jsou oceněna znaleckými posudky využívajícími především reprodukční a výnosovou metodu. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Závazky za nebankovními subjekty a ostatní pasiva

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti daných závazků blíží jejich reálné hodnotě. Tyto finanční závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazeny do úrovně 3. S ohledem na materialitu není pro toto pasivum sestavena citlivostní analýza ani sesouhlasení počátečního a koncového zůstatku.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Výnosy a výdaje příštích období

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto pasiv blíží jejich reálné hodnotě. Tato finanční pasiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

c) Kvantitativní informace o významných nepozorovatelných vstupních veličinách pro úroveň 3

Tabulka níže ukazuje informace o významných nepozorovatelných vstupech použitých v rámci ocenění finančních nástrojů zařazených v úrovni 3 v rámci hierarchie reálných hodnot:

<i>Investice úroveň 3</i>	<i>Reálná hodnota k 31.12.2024</i>	<i>Oceňovací metoda</i>	<i>Klíčový nepozorovatelný vstup</i>
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	138 569	Diskontované peněžní toky	Smluvní úroková sazba
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	170 694	Výnosová metoda, Substanční metoda	Výnosová míra, nájemné, změna stavebních nákladů, změna hodnoty projektu při dokončení

<i>Investice úroveň 3</i>	<i>Reálná hodnota k 31.12.2023</i>	<i>Oceňovací metoda</i>	<i>Klíčový nepozorovatelný vstup</i>
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	118 333	Diskontované peněžní toky	Smluvní úroková sazba
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	156 165	Výnosová metoda, Substanční metoda	Výnosová míra, nájemné, změna stavebních nákladů, změna hodnoty projektu při dokončení

d) Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

Ačkoliv Podfond EVROPA RI věří, že odhady reálné hodnoty jsou přiměřeně přesné, použití jiných metodik a předpokladů by mohlo vést k odlišnému stanovení reálné hodnoty. Pro ocenění pro úroveň 3 změna jednoho nebo více předpokladů na přiměřeně možné alternativní předpoklady, by mohla vést k následujícím efektům na výsledek hospodaření a čistou hodnotu aktiv náležících držitelům investičních akcií:

a. Pohledávky za nebankovními subjekty

Senzitivita v tis. Kč k 31.12.2024	Nepozorovatelný vstup	Expozice (tis. Kč)	Změna nepozorovatelného vstupu (%)	Vliv na výsledek hospodaření při zvýšení	Vliv na výsledek hospodaření při snížení
<i>Pohledávky za nebank. subjekty</i>	Smluvní úroková sazba	138 569	+/-1%	4 035	- 4 035

Senzitivita v tis. Kč k 31.12.2023	Nepozorovatelný vstup	Expozice (tis. Kč)	Změna nepozorovatelného vstupu (%)	Vliv na výsledek hospodaření při zvýšení	Vliv na výsledek hospodaření při snížení
<i>Pohledávky za nebank. subjekty</i>	Smluvní úroková sazba	118 333	+/-1%	3 831	- 3 831

b. Účasti s rozhodujícím vlivem

Tabulka níže zachycuje dopad tržního rizika na jednotlivé účasti v majetku Podfondu EVROPA RI s rozhodujícím vlivem. Tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v majetku Podfondu EVROPA RI, změn tržních podmínek způsobujících změny hodnoty nebo ocenění některých aktiv či investičních nástrojů v majetku Podfondu EVROPA RI. Podfond EVROPA RI může u svých obchodních a investičních aktivit v důsledku výkyvů na finančních trzích a zvýšené volatility utrpět značné ekonomické ztráty.

Projekt Clock Palace						
		Změna výše nájmu				
Změna výše reálné hodnoty v tis. Kč		-5.00%	-2.50%	0.00%	2.50%	5.00%
Změna výnosové míry nemovitosti	-0.50%	13 999	20 751	27 503	34 255	41 008
	-0.25%	234	6 624	13 014	19 404	25 794
	0.00%	- 12 129	- 6 064	0	6 064	12 129
	0.25%	- 23 294	- 17 524	- 11 753	- 5 982	- 212
	0.50%	- 33 428	- 27 924	- 22 420	- 16 916	- 11 412

Projekt Rezidence Holešovice						
		Změna stavebních nákladů				
Změna výše reálné hodnoty v tis. Kč		-5.00%	-2.50%	0.00%	2.50%	5.00%
Změna hodnoty projektu při dokončení	-5.00%	- 5 400	- 8 700	- 12 000	- 15 300	- 18 600
	-2,50%	600	- 2 700	- 6 000	- 9 300	- 12 600
	0.00%	6 600	3 300	0	- 3 300	- 6 600
	2,50%	12 600	9 300	6 000	2 700	- 600
	5.00%	18 600	15 300	12 000	8 700	5 400

Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3

<i>v tis. Kč</i>	<i>Pohledávky za nebank. subj.</i>	<i>Majetkové účasti</i>
Zůstatek k 01.01.2024	118 333	156 165
<i>Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty</i>	5 147	14 529
<i>Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu</i>	-	-
<i>Nárůst</i>	42 515	-
<i>Pokles</i>	27 426	-
<i>Emise</i>	-	-
<i>Převod do úrovně 3</i>	-	-
<i>Převod z úrovně 3</i>	-	-
Zůstatek k 31.12.2024	138 569	170 694

2) Finanční nástroje, které nejsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

K 31. prosinci 2024 ani k 31. prosinci 2023 není žádný finanční nástroj, který by nebyl v rozvaze vykázán v reálné hodnotě.

11.7 VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Zpráva o vztazích se spřízněnými osobami je součástí výroční zprávy Společnosti.

11.8 UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

Po datu účetní závěrky až do data jejího sestavení nenastaly žádné události.

11.9 VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné události, které by vyžadovaly zveřejnění v účetní závěrce nebo její příloze.

V Praze, dne 29. dubna 2025



Ing. Karolína Klapalová
Pověřený zmocněnec člena představenstva
Winstor investiční společnosti a.s.

12 ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům podfondu EVROPA private equity podfond

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu EVROPA private equity podfond (dále také „Podfond“) fondu EVROPA Investiční Fond SICAV a.s., se sídlem U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2, identifikační číslo 091 01 713, (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z (i) rozvahy k 31. 12. 2024, (ii) výkazu zisku a ztráty a (iii) přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 a (iv) přílohy této účetní závěrky, včetně významných informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv podfondu EVROPA private equity k 31. 12. 2024 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024, v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech 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 Fondu 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.

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 statutární orgán Fondu.

Naš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných 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, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo 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 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 Podfondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního a dozorčího orgánu Fondu za účetní závěrku

Statutární orgán Fondu odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Fondu povinen posoudit, zda je Podfond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Podfondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví v Podfondu odpovídá jeho dozorčí orgán.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou 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 nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, 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 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 nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu

mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Fondu uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem Fondu a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Podfondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná 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 Podfondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Podfond 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 statutární a dozorčí orgán Fondu 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.

V Praze dne 29.04.2025

Auditorská společnost:



BDO Audit s.r.o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:



Ing. Lukáš Hendrych

evidenční číslo 2169

13 PŘÍLOHA Č. 5 – ŘÁDNÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA PODFONDU EVROPA PE OVĚŘENÁ
AUDITOREM



EVROPA private equity podfond

Účetní závěrka Podfondu EVROPA PE

Za účetní období
od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024

13.1 ROZVAHA

ROZVAHA k 31.12.2024

AKTIVA

	tis. Kč	Poznámka	31.12.2024	31.12.2023
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	10.7	1 648	2 453
	v tom: a) splatné na požádání	10.7	1 648	2 453
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	10.7	82 321	97 866
	v tom: b) ostatní pohledávky	10.7	82 321	97 866
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	10.7	82 300	90 543
11	Ostatní aktiva	10.7	8 001	79 000
Aktiva celkem			174 270	269 862

PASIVA

	tis. Kč	Poznámka	31.12.2024	31.12.2023
2	Závazky za nebankovními subjekty	10.7	0	79 000
	v tom: b) ostatní závazky	10.7	0	79 000
4	Ostatní pasiva	10.7	317	195
5	Výnosy a výdaje příštích období	10.7	7	50
6	Rezervy	10.7	344	154
	v tom: b) na daně	10.7	344	154
Cizí zdroje celkem			668	79 399
12	Kapitálové fondy	10.7	50 214	62 000
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	10.7	128 463	158 783
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	10.7	- 5 075	- 30 320
Vlastní kapitál celkem			173 602	190 463
Pasiva celkem			174 270	269 862

13.2 PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

k 31.12.2024

tis. Kč		Poznámka	31.12.2024	31.12.2023
1	Poskytnuté přísliby a záruky	10.7	37 255	13 456
8	Hodnoty předané k obhospodařování	10.7	174 270	269 862
10	Přijaté zástavy a zajištění	10.7	50 104	45 592

13.3 VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY za období od 01.01.2024 do 31.12.2024

tis. Kč		Poznámka	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
5	Náklady na poplatky a provize	10.7	- 21	- 21
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	10.7	- 3 206	- 107 942
9	Správní náklady	10.7	- 1 440	- 1 203
	v tom: b) ostatní správní náklady	10.7	- 1 440	- 1 203
18	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem	10.7	0	79 000
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	10.7	- 4 667	- 30 166
23	Daň z příjmů	10.7	408	- 154
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		- 5 075	- 30 320

13.4 PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Za období od 01.01.2024 do 31.12.2024

tis. Kč	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ztráta	Výsledek hospodaření běžného období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 01.01.2024	62 000	158 783	- 30 320	190 463
Rozdělení zisku min. období	0	- 30 320	30 320	0
Odkupy investičních akcií	- 11 786	0	0	- 11 786
Zisk/ztráta za úč. období	0	0	- 5 075	- 5 075
Zůstatek k 31.12.2024	50 214	128 463	- 5 075	173 602

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Za období od 01.01.2023 do 31.12.2023

tis. Kč	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ztráta	Výsledek hospodaření běžného období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 01.01.2023	62 000	426	158 357	220 783
Rozdělení zisku min. období	0	158 357	- 158 357	0
Zisk/ztráta za úč. období	0	0	- 30 320	- 30 320
Zůstatek k 31.12.2023	62 000	158 783	- 30 320	190 463



EVROPA private equity podfond

Příloha účetní závěrky Podfondu EVROPA PE

Za účetní období
od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024

14.1 OBECNÉ INFORMACE

EVROPA private equity podfond (dále jako „**Podfond EVROPA PE**“) je podfond investičního fondu EVROPA Investiční Fond a.s. (dále jako „**Společnost**“ anebo „**Fond**“) a byl vytvořen v souladu se stanovami Fondu a zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jako „**ZISIF**“).

Fond byl dne 8. dubna 2020 na základě § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu ČNB podle § 597 písm. a) ZISIF. Údaje o Podfondu EVROPA PE byly k zápisu Fondu v seznamu ČNB podle § 597 písm. a) ZISIF zapsány dne 24. března 2021.

Předmět podnikání Fondu

- Činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF.

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a administrátorem Fondu (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je od jeho založení Winstor investiční společnost a.s., IČO: 083 15 868.

Winstor investiční společnost a.s. uzavřela s Fondem Smlouvu o výkonu funkce, na jejímž základě vystupuje Winstor investiční společnost a.s. jako statutární orgán Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

Obhospodařování Fondu zahrnuje ve smyslu § 6 odst. 2 ZISIF i obhospodařování Podfondu EVROPA PE.

Administrace Fondu zahrnuje ve smyslu § 38 odst. 4 ZISIF i administraci Podfondu EVROPA PE.

Sídlo Fondu:

U Zvonařky 358/10
120 00 Praha 2 - Vinohrady
Česká republika

Sídlo Podfondu EVROPA PE:

U Zvonařky 358/10
120 00 Praha 2 - Vinohrady
Česká republika

Členové statutárního orgánu a dozorčí rady k 31. prosinci 2024:

<u>Statutární orgán:</u>	<u>Představenstvo (dříve statutární ředitel)</u>	
	Winstor investiční společnost a.s. IČO: 083 15 868	od 21. dubna 2020
Při výkonu funkce zastupuje	Ing. Karolína Klapalová Pověřený zmocněnec Ke dni 1. ledna 2021 došlo k výmazu Ing. Rostislava Plívy, Ph.D. a Ing. Martina Olivy jako pověřených zmocněnců Fondu. Ve výkonu funkce je nahradila Ing. Karolína Klapalová.	od 14. ledna 2021
<u>Dozorčí rada (dříve Správní rada):</u>		
Člen dozorčí rady	Michal Macek	od 21. dubna 2020

K 31. prosinci 2024 byl jediným vlastníkem Fondu Michal Macek.

Auditor:

BDO Audit s.r.o.
V parku 2316/12
148 00 Praha
IČO: 453 14 381

Investiční strategie Podfondu EVROPA PE

Akcie Fondu vydané k Podfondu EVROPA PE mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory, kteří jsou současně profesionálními zákazníky.

Podfond EVROPA PE je fondem kvalifikovaných investorů, který ve smyslu § 95 odst. 1 ZISIF shromažďuje peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů a provádí společné investování shromážděných peněžních prostředků, nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravuje tento majetek.

Investičním cílem Podfondu EVROPA PE je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Podfondu EVROPA PE, a to na základě investic do nemovitostí, majetkových účastí v Nemovitostních společnostech, realizací developerských projektů a prostřednictvím poskytování dluhového financování Nemovitostním společností. K naplňování investičního cíle a strategie Podfondu EVROPA PE dochází v České republice. Výnosy investic Podfondu EVROPA PE jsou převážně opatřovány pronájmem nemovitostí, majetkovou účastí v Nemovitostních společnostech, realizací developerských projektů, příjmem z úroků z poskytnutých úvěrů, dále pak ve formě pohledávek z poskytnutých úvěrů a půjček. Převážná část zisků plynoucí z portfolia Podfondu EVROPA PE je v souladu s investičním cílem a strategií uvedenou v předchozí větě dále reinvestována.

V průběhu roku 2024 Podfond EVROPA PE vykonával činnost v souladu s právními předpisy České republiky, a to podle ZISIF a v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Podfondu EVROPA PE průběžně naplňoval tuto investiční strategii.

Depozitář

Komerční banka, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, která byla podepsána dne 11. května 2020. Nové znění depozitářské smlouvy bylo s Komerční bankou, a.s. podepsáno 25. ledna 2021.

14.2 VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Předkládaná účetní závěrka Podfondu EVROPA PE byla zpracována jako řádná k datu 31. prosince 2024, za účetní období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024. Účetnictví je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění a na základě vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jiným finančními institucemi. S ohledem na skutečnost, že 1. ledna 2021 vstoupila v platnost novela Vyhlášky č. 501/2002 Sb., jsou finanční nástroje oceňovány a vykazovány v souladu s IFRS. Stěžejními standardy s přímými dopady pro přípravu výroční zprávy jsou především IFRS 9 - Finanční

nástroje, IFRS 7 – Finanční nástroje zveřejňování, IFRS 13 – Ocenění reálnou hodnotou a IAS 32 – Finanční nástroje: vykazování.

Podfond EVROPA PE nemá žádné zaměstnance. Veškerou administrativu spojenou s podnikatelskou činností Podfondu EVROPA PE provádí dodavatelským způsobem Winstor investiční společnost a.s.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především pak zásadu oceňování majetku historickými cenami (modifikovanou oceněním všech majetkových účastí – obecně majetku jako investiční příležitosti – na jejich reálnou hodnotu), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

V souladu se ZoÚ nevznikla Podfondu EVROPA PE povinnost konsolidace účetní závěrky, a to ani s ohledem na investice do majetkových podílů, jelikož nebyla splněna kritéria konsolidace. Tato účetní závěrka je tedy nekonsolidovaná za účetní období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 (dále též „**účetní období**“). Srovnávacím obdobím je předchozí účetní období, které bylo od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 (dále též „**minulé účetní období**“).

DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Pro zpracování účetní závěrky za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 použil Podfond EVROPA PE následujících účetních metod, způsobů oceňování a způsobů odepisování.

Účetní závěrka Podfondu EVROPA PE byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání účetní jednotky a byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

a) Den 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, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé z banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace) a dále pevné termínové a opční operace jsou od okamžiku sjednání obchodu do okamžiku vypořádání obchodu zaúčtovány na podrozvahových účtech.

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

b) Oceňování majetku a závazků, metody použité při stanovování reálných hodnot majetku a závazků Podfondu EVROPA PE

Podfond EVROPA PE oceňuje majetek a závazky v souladu s účetními předpisy a ZISIF, dle charakteru transakce. Podfond EVROPA PE uplatňuje v souladu s IFRS nová pravidla pro finanční nástroje.

Finanční nástroje

Pro zařazování finančních nástrojů zavádí IFRS 9 dvě kritéria:

- I. Obchodní model, který účetní jednotky používají pro řízení finančních aktiv,
- II. SPPI test – test charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z finančních aktiv, které vznikají na základě smluvních podmínek sjednaných pro finanční aktiva.

IFRS 9 umožňuje při prvotním zaúčtování finanční aktivum klasifikovat jako oceňované i) naběhlou hodnotou, ii) reálnou hodnotou do vlastního kapitálu, iii) reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Aby byl nástroj zařazen do oceňování naběhlou hodnotou (tzv. „AC“), musí splňovat následující kritéria:

- finanční nástroj je držen v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkaso smluvních peněžních toků,
- smluvní podmínky finančního nástroje stanoví peněžní toky, které jsou výlučně tvořené splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Pro to, aby byl finanční nástroj zařazen do oceňování reálnou hodnotou do vlastního kapitálu (tzv. „FVTOCI“), musí splňovat následující kritéria:

- finanční nástroj je držen v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkaso smluvních peněžních toků, ale i prodej finančních aktiv,
- smluvní podmínky finančního nástroje stanoví peněžní toky, které jsou výlučně tvořené splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Finanční nástroj je zařazen do oceňování reálnou hodnotou do zisku a ztráty (tzv. „FVTPL“) v případě, že:

- finanční nástroj nesplňuje SPPI test,
- se jedná o finanční nástroj pořízený za účelem obchodování,
- jde o kapitálový nástroj, u kterého se účetní jednotka rozhodla nezařadit ho do skupiny finančních nástrojů zařazených do reálné hodnoty s přeceněním do ostatního úplného výsledku hospodaření,
- jde o deriváty.

Vyhodnocení obchodního modelu

Obchodní model účetní jednotky je stanoven na úrovni, která odráží způsob společného řízení skupin finančních aktiv za účelem dosažení určitého obchodního cíle. Tato podmínka tudíž nepředstavuje přístup ke klasifikaci podle nástrojů jednotlivě, ale je stanovena na vyšší úrovni agregace. Účetní jednotka bere do úvahy všechny relevantní informace a důkazy, které jsou k dispozici k datu posuzování. Tyto relevantní informace a důkazy zahrnují mimo jiné následující:

- stanovené metody a cíle pro portfolio a přístup k těmto metodám v praxi. Tj. zejména zda strategie účetní jednotky se zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu durace finančních aktiv s durací závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv;
- jak je hodnocena výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě řízených aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu. Nicméně informace o prodeích nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového vyhodnocení, jak cíle stanovené účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv jsou dosahovány a jak peněžní toky jsou realizovány.

Účetní jednotka vyhodnotila, že má pouze jeden obchodní model, který obsahuje všechna aktiva. Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Podfondu EVROPA PE

provádí rozhodnutí na základě reálné hodnoty aktiv a tato aktiva řídí s cílem tuto reálnou hodnotu realizovat. Z tohoto důvodu jsou taková finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Reálná hodnota

Reálná hodnota majetku fondu je posuzována individuálně dle skupin aktiv, přičemž Podfond EVROPA PE rozlišuje skupiny aktiv uvedené v následujících bodech. Reálná hodnota může vycházet z cen nástrojů kótovaných na veřejných trzích, pokud daný nástroj není listovaný na veřejném trhu, tedy neexistuje pro něj žádný aktivní trh, je pro stanovení reálné hodnoty ocenění využito jiných metod. Např. u investičního majetku je využito stanovení hodnoty ocenění provedené nezávislým certifikovaným znalcem, která jsou obvykle založena na oceňovacích metodách a technikách, které jsou všeobecně uznávány jako standardy v rámci odvětví. Dalším příkladem mohou být poskytnuté úvěry a zápůjčky, které, pokud jsou úročeny variabilně pomocí sazeb EURIBOR/PRIBOR apod., berou se jejich účetní hodnoty k rozvahovému dni jako nevýznamně rozdílné od reálné hodnoty. V případě, kdy jsou úrokové sazby k těmto úvěrům a zápůjčkám nastaveny fixně po celou dobu splatnosti, jsou tyto oceňovány na reálnou hodnotu za pomoci metody diskontovaných peněžních toků.

Hierarchie reálných hodnot má následující úrovně:

- **Vstupy úrovně 1** jsou kótované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro totožná aktiva nebo závazky, které má účetní jednotka k dispozici k datu ocenění;
- **Vstupy úrovně 2** jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou pro aktivum nebo závazek pozorovatelné buď přímo (tj. jako ceny), nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen);
- **Vstupy úrovně 3** jsou nepozorovatelné vstupy pro aktivum nebo závazek.

Aktiva a závazky jsou zařazeny do úrovně 3, pokud je jejich hodnota stanovena pomocí oceňovacích modelů, metodou diskontovaných peněžních toků nebo podobnými technikami a nejméně jeden významný předpoklad modelu nebo vstup není objektivně zjistitelný (pozorovatelný). Úroveň 3 také zahrnuje taková aktiva a závazky, u kterých stanovení reálné hodnoty vyžaduje odborný úsudek nebo odhad.

Investiční majetek oceňovaný na úrovni 3 je přezkoumáván minimálně jednou ročně nezávislým znaleckým posudkem.

Reklasifikace finančních nástrojů

Po prvotním zaúčtování nejsou finanční aktiva reklasifikována s výjimkou, kdy Podfond EVROPA PE v běžném účetním období změní obchodní model pro řízení finančních aktiv. V účetním období 2024 Podfond EVROPA PE obchodní model nezměnil.

Pokud dojde k reklasifikaci některého z finančních nástrojů, v příloze k účetní závěrce budou zveřejněny výše částek reklasifikovaných do a z každé kategorie a důvod uvedené reklasifikace. Rovněž se zveřejní zisk nebo ztráta v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty ve vykazovaném a předchozím období. Informace budou zveřejňovány až do doby odúčtování aktiva.

Odúčtování finančních nástrojů

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum, pokud smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva zaniknou, nebo účetní jednotka převede práva získat peněžní toky v transakci, ve které jsou převedena v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva, nebo ve které účetní jednotka ani nepřevéde

ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užitky spojené s vlastnictvím finančního aktiva a kdy si nezachová kontrolu nad finančním aktivem.

c) Finanční závazky

Účetní jednotka klasifikuje a oceňuje své finanční závazky reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), jelikož svá finanční aktiva a finanční závazky řídí a jejich výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty a v souladu se strategií řízení rizik a investiční strategií.

d) Investiční majetek

Investiční majetek je při prvotním rozpoznání zaúčtován v pořizovací hodnotě, která zahrnuje cenu pořízení a s pořízením související náklady. Následně je oceňován jednou ročně k rozvahovému dni na reálnou hodnotu za užití znaleckých posudků. Přecenění k rozvahovému dni představuje stanovení reálné hodnoty investičního majetku, které je následně účetně zachyceno výsledkově a vykázáno v položce *“6. Zisk nebo ztráta z finančních operací”*. V případě, že byl znalecký posudek vypracován ke dni nákupu investičního majetku, který předchází rozvahovému dni maximálně 60 dní, a nenasvědčuje-li nic významné změně v hodnotě investičního majetku, je za reálnou hodnotu k rozvahovému dni považována hodnota uvedená ve znaleckém posudku.

Majetek může být rovněž přeceňován na reálnou hodnotu mimo rozvahový den mimořádně v případě, kdy dojde k trvalému snížení jeho hodnoty podle zvláštního právního předpisu, a to u neprovozního dlouhodobého hmotného majetku. Změny v přecenění jsou zachyceny v příslušné položce pasiv a úbytek, případně trvalé snížení jeho hodnoty, je zachycen výsledkově a vykázáno v položce *“6. Zisk nebo ztráta z finančních operací”*, případně v odpovídající položce ve výkazu zisku a ztráty.

Pro stanovení hodnoty majetku lze použít elementární metody a přístupy – metodu výnosovou, majetkovou, účetní hodnoty, porovnání či aplikaci několika metod. Jelikož v účetním období byla hlavní činnost Podfondu EVROPA PE management vlastních nemovitostí a koordinace developerských projektů, přistoupil znalec k výběru metody výnosové, porovnávací a majetkové.

Reálná hodnota je tedy stanovena na základě znaleckého posudku v souladu s § 196 ZISIF, tedy dle mezinárodních účetních standardů. Při ocenění znaleckým posudkem k 31. 12. 2024 byla stanovena cena tržní, kterou lze považovat za cenu obvyklou. Tržní hodnota je odhadem finanční částky a je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVA (The European Group of Valuers) a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval mezinárodní výbor pro standardy oceňování IVSC (International Valuation Standards Committee) jako *“odhadovaná částka, za kterou by měly být majetky k datu ocenění směnny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku”*.

Mezi investiční majetek jsou zařazeny rovněž majetkové účasti ve společnostech, ve kterých má Podfond EVROPA PE rozhodující vliv, tedy ve kterých přímo či nepřímo vlastní více než 50 % hlasovacích práv, či nad nimi je schopen vykonávat kontrolu. Majetkové účasti jsou oceněny reálnou hodnotou v souladu se ZISIF, kdy se k jejich ocenění rovněž využívá znaleckých posudků s využitím stanovení tržní ceny.

Majetkové účasti ve společnostech jsou vykázány v reálné hodnotě v položce rozvahy *“8. Účasti s rozhodujícím vlivem”*.

Konkrétní druhy investičního majetku, do kterých Podfond EVROPA PE investuje, jsou popsány níže v příloze k účetní závěrce.

e) Pohledávky za nebankovními subjekty / Poskytnuté úvěry a zápůjčky

Prvotně jsou poskytnuté úvěry a zápůjčky vykazovány v reálné hodnotě. Časové rozlišení úroků vztahujících se k poskytnutým úvěrům je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv. Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů jsou vykázány v položce „6. Zisk nebo ztráta z finančních operací“ ve výkazu zisku a ztráty.

f) Cenné papíry vydané Podfondem EVROPA PE

Podfond EVROPA PE vydává jeden druh investičních akcií. Akcie Podfondu EVROPA PE mají podobu cenného papíru a jsou vydány ve formě na jméno. Akcie Podfondu EVROPA PE, které nejsou zakladatelskými akciemi, jsou investiční akcie. Investiční akcie Podfondu EVROPA PE jsou určeny pouze pro profesionální zákazníky a nevystavují se na základě veřejné výzvy. S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Podfondu EVROPA PE. Investiční akcie představují podíl akcionáře na fondovém kapitálu Podfondu EVROPA PE připadající na investiční akcie. Nabývání investičních akcií Podfondu EVROPA PE, postupy a podmínky pro vydání a odkupování investičních akcií jsou uvedeny ve statutu Podfondu EVROPA PE. Vlastníci investiční akcie mají podíl na likvidačním zůstatku. Vzhledem k tomu, že Podfond EVROPA PE vydává pouze jednu investiční třídu nejsou upřednostněni žádní vlastníci investičních akcií. V období mezi datem připsání investované peněžní částky na účet Podfondu EVROPA PE k emisi nových investičních akcií a zaknihování investičních akcií, jsou tyto peněžní prostředky vykazovány na řádku „4. Ostatní pasiva“ jako závazek z úpisu investičních akcií.

V souladu se standardem IAS 32 je nutné posoudit, zda vydané investiční akcie splňují podmínky pro klasifikaci a budou i nadále na základě výjimky vykazovány jako vlastní kapitál, nebo zda budou vykazovány jako závazek.

Investiční akcie splňuje základní definici finančního závazku, protože obsahuje smluvní závazek dodat hotovost nebo jiné aktivum. Fond však může klasifikovat investiční akcie jako kapitálový nástroj, pokud splní výjimky stanovené v IAS 32 odst. 16A a 16B:

- Držitel má právo na poměrný podíl čistých aktiv účetní jednotky v případě, že dojde k likvidaci účetní jednotky.
- Nástroj je zařazen do třídy nástrojů, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů.
- Všechny finanční nástroje ve třídě, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů, mají stejné znaky.
- Všechny finanční nástroje zařazené do třídy nástrojů, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů, musejí mít stejný smluvní závazek dodat při likvidaci poměrný podíl čistých aktiv.
- Emitent nesmí mít jiný finanční nástroj nebo smlouvu, jejichž celkové peněžní toky vycházejí do velké míry ze zisku nebo ztráty, změny ve vykázaných čistých aktivech nebo změny v reálné hodnotě vykázaných a nevykázaných čistých aktiv a dopad se projeví podstatným omezením či pevným stanovením zbytkových zisků („residual return“) držitelů nástroje s prodejní opcí.

K 31. prosinci 2024 Podfond EVROPA PE emitoval jednu třídu investičních akcií, přičemž tato splňuje všechny výše uvedené podmínky. Tyto nástroje jsou tedy klasifikovány jako kapitálový nástroj a jsou vykazovány v položce „12. Kapitálové fondy“.

V případě odkupovaných investičních akcií o nich bude účtováno prvně v okamžiku, kdy je známá hodnota investiční akcie, která je odkupována. Výše odkupu je zachycena v položce „4. Ostatní pasiva“ jako závazek z odkupu investičních akcií oproti snížení položky „12. Kapitálové fondy“.

S investiční akcií není spojena povinnost Podfondu EVROPA PE vyplatit podíl na zisku (dividendu).

g) Deriváty

Derivát je finanční nástroj, který splňuje následující podmínky:

- jeho reálná hodnota se mění v závislosti na změně úrokové sazby, ceny cenného papíru, ceny komodity, měnového kurzu, cenového indexu, na úvěrovém hodnocení (ratingu) nebo indexu, resp. v závislosti na jiné proměnné (tzv. podkladovém aktivu),
- ve srovnání s ostatními typy kontraktů, v nichž je založena podobná reakce na změny tržních podmínek, vyžaduje malou nebo nevyžaduje žádnou počáteční investici,
- bude vypořádán v budoucnosti, přičemž doba od sjednání obchodu do jeho vypořádání je u něho delší než u spotové operace.

Deriváty jsou vykázány v rozvaze v reálné hodnotě. Kladné reálné hodnoty derivátů jsou vykázány v aktivech v položce „11. Ostatní aktiva“. Záporné reálné hodnoty derivátů jsou vykázány v závazcích v položce „4. Ostatní pasiva“.

Reálná hodnota finančních derivátů se stanovuje jako současná hodnota očekávaných peněžních toků plynoucích z těchto transakcí. Pro stanovení současné hodnoty jsou použity parametry zjištěné na aktivním trhu jako devizové kurzy, úrokové sazby pro dané splatnosti na základě výnosové křivky, atd.

V podrozvaze se deriváty vykazují v nediskontované nominální hodnotě podkladového nástroje v položkách „4. Pohledávky z pevných termínových operací“ a „12. Závazky z pevných termínových operací“.

Podfond EVROPA PE v účetním období neuzavíral žádné typy derivátových operací.

h) Ostatní pohledávky a závazky

Ostatní pohledávky a závazky jsou oceňovány od prvotního ocenění v reálné hodnotě, která se zpravidla vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti shoduje s nominální hodnotou.

i) Závazky vůči nebankovním subjektům / Poskytnuté úvěry

Při prvotním zaúčtování jsou přijaté úvěry zaúčtovány v nominální hodnotě a následně přeceňovány na reálnou hodnotu *proti nákladům nebo výnosům*. Časové rozlišení úroků vztahující se k přijatým úvěrům je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv. V případě dlouhodobých úvěrů jsou k nim vztahující se úroky zaúčtovány jako krátkodobé pohledávky. Úrokové náklady z přijatých úvěrů, vč. případných kurzových rozdílů jsou vykázány v položce „6. Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

j) Zásady pro účtování nákladů a výnosů

Náklady a výnosy se účtují zásadně do období, s nímž časově a věcně souvisí. Pokud by při použití této zásady Podfond EVROPA PE nemohl podat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví Podfondu EVROPA PE, postupuje odchylně. Časové rozlišení není nutno používat v případech, kdy se jedná o nevýznamné částky, kdy jejich zúčtováním do nákladů nebo do výnosů bez časového rozlišení není dotčen účel časového rozlišení a Podfond EVROPA PE tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu výsledku hospodaření, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje, popřípadě příjmy.

k) Zachycení operací v cizích měnách

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB, platným k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve výsledku zisku a ztráty jako „6. Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

l) Zdanění

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích.

m) Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, pro který platí následující kritéria:

- Existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí.
- Je pravděpodobné, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž pravděpodobně znamená pravděpodobnost vyšší než 50 %.
- Je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

n) Opravy chyb z minulého účetního období

V průběhu účetního období nebyly účtovány opravy minulých let.

o) Změny účetních metod

V průběhu účetního období neproběhly změny účetních metod.

p) Regulační požadavky

Podfond EVROPA PE podléhá regulaci a dohledu ze strany ČNB. Depozitář, Komerční banka, a.s., dohlíží na to, zda činnost Podfondu EVROPA PE probíhá v souladu se ZISIF.

14.3 VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

POLOŽKA Č. 3 ROZVAHY - POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

<i>tis. Kč</i>	<i>31.12.2024</i>	<i>31.12.2023</i>
<i>Pohledávky za bankami</i>	1 648	2 453
Celkem	1 648	2 453

Veškeré vklady na běžných účtech jsou v české koruně na bankovních účtech vedených u Komerční banky, a.s..

POLOŽKA Č. 4 ROZVAHY - POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

<i>Poskytnuté úvěry v tis. Kč</i>	<i>31.12.2024</i>	<i>31.12.2023</i>	<i>Splatnost</i>
<i>Svět plachetnic s.r.o. - úvěr</i>	13 646	19 552	3 m – 1 rok
<i>E Develop & RE s.r.o.</i>	50 104	45 592	1 rok – 5 let
<i>CONOLLY Trade SE - zápůjčka</i>	245	221	1 rok – 5 let
<i>CONOLLY Trade SE - úvěr</i>	18 326	0	1 rok – 5 let
<i>Svět plachetnic s.r.o. – zápůjčka I.</i>	0	6 013	-
<i>Svět plachetnic s.r.o. – zápůjčka II.</i>	0	24 938	-
<i>E invest Prague a.s.</i>	0	1 550	-
Celkem	82 321	97 866	

Pohledávky za nebankovními subjekty jsou tvořeny pohledávkou z titulu poskytnutého úvěru společnosti Svět plachetnic s.r.o., kde výše jistiny úvěru činila 10 645 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 45 544 tis. Kč) a výše dlužných úroků 3 001 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 4 959 tis. Kč). Dále jsou pohledávky tvořeny z titulu poskytnutého úvěru společnosti E Develop & RE s.r.o., kde výše jistiny úvěru činila 45 000 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 45 000 tis. Kč) a výše dlužných úroků činila 5 104 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 592 tis. Kč). Mezi pohledávky za nebankovními subjekty dále patří poskytnutá zápůjčka a úvěr společnosti CONOLLY Trade SE, kde výše jistin zápůjčky a úvěru činila 17 300 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 200 tis. Kč) a výše dlužných úroků činila 1 271 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 21 tis. Kč). Pohledávka z titulu poskytnuté zápůjčky společnosti E invest Prague a.s. byla v roce 2024 splacena (k 31. 12. 2023: 1 500 tis. Kč jistina zápůjčky a 50 tis. Kč dlužné úroky).

POLOŽKA Č. 8 ROZVAHY - ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Podfond EVROPA PE vlastnil k 31. prosinci 2024 podíly v níže uvedených společnostech působících v České republice.

<i>Datum pořízení</i>	<i>IČO</i>	<i>Název společnosti</i>	<i>Velikost podílu [%]</i>	<i>Cena pořízení</i>	<i>Oceňovací rozdíl</i>	<i>Cena celkem</i>
30. června 2021	048 50 301	Rezidence Palmovka s.r.o., v likvidaci	100 %	4 050	-3 639	411
31. srpna 2021	053 63 438	EVROPA development group a.s.	100 %	56 000	21 931	77 931
25. června 2024	248 50 870	CONOLLY Trade SE	66,66 %	4 754	- 796	3 958
Celkem						82 300

Společnost Rezidence Palmovka s.r.o., v likvidaci již ukončila development a v roce 2024 nevykonávala žádnou ekonomickou činnost. Na základě posudku k datu 31. prosince 2024 byla hodnota obchodní účasti Podfondu EVROPA PE ve společnosti snížena o 4 tis. Kč na 411 tis. Kč.

EVROPA development group a.s. je holdingová společnost, zastřešující společnosti, které se zaměřují na development. Na základě posudku k datu 31. prosince 2024 byla hodnota obchodní účasti Podfondu EVROPA PE ve společnosti snížena o 12 197 tis. Kč na 77 931 tis. Kč.

Společnost CONOLLY Trade SE připravuje projekt rezidenčního bydlení na pozemcích v k.ú. Břevnov na Praze 6. Na základě posudku k datu 31. prosince 2024 byla hodnota obchodní účasti Podfondu EVROPA PE ve společnosti snížena o 796 tis. Kč na 3 958 tis. Kč.

POLOŽKA Č. 11 ROZVAHY – OSTATNÍ AKTIVA

<i>tis. Kč</i>	<i>31.12.2024</i>	<i>31.12.2023</i>
Dohad na výnosy z dividend	0	79 000
Závazky vůči investorům při odkupu IA	8 001	0
Celkem	8 001	79 000

Podfond EVROPA PE v účetním období vyplatil investorům zálohu z odkupu investičních akcií typu A ve výši 8 001 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 79 000 tis. Kč dohad na výnosy z dividend z titulu přijaté zálohy na podíl na zisku ze společnosti EVROPA development group a.s.).

POLOŽKA Č. 2 ROZVAHY – ZÁVAZKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

<i>tis. Kč</i>	<i>31.12.2024</i>	<i>31.12.2023</i>
<i>Přijatá záloha na podíl na zisku</i>	0	79 000
Celkem	0	79 000

Podfond EVROPA PE v účetním období neeviduje žádné závazky vůči nebankovním subjektům (k 31. 12. 2023: 79 000 tis. Kč závazek za společností EVROPA development group a.s. z titulu přijaté zálohy na podíl na zisku).

POLOŽKA Č. 4 ROZVAHY - OSTATNÍ PASIVA

<i>tis. Kč</i>	<i>31.12.2024</i>	<i>31.12.2023</i>
<i>Dohadné účty pasivní</i>	317	193
<i>Závazky z obchodních vztahů</i>	0	2
Celkem	317	195

Podfond EVROPA PE eviduje dohadné položky pasivní ve výši 317 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 193 tis. Kč), které jsou tvořeny především náklady na audit, depozitář a ocenění aktiv.

Podfond EVROPA PE v účetním období neeviduje žádné závazky z obchodních vztahů (k 31. 12. 2023: 2 tis. Kč nevypořádané závazky za dodavateli).

POLOŽKA Č. 5 ROZVAHY – VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

<i>tis. Kč</i>	<i>31.12.2024</i>	<i>31.12.2023</i>
<i>Výdaje příštích období</i>	7	50
Celkem	7	50

Podfond EVROPA PE eviduje za účetní období výdaje příštích období za společností Komerční banka, a.s. za úschovu cenných papírů ve výši 7 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 50 tis. Kč za společností APELEN Valuation a.s. za zpracování znaleckého posudku společnosti EVROPA development group a.s.).

POLOŽKA Č. 6 ROZVAHY – REZERVY

<i>tis. Kč</i>	<i>31.12.2024</i>	<i>31.12.2023</i>
<i>Rezerva na daň z příjmu</i>	344	154
Celkem	344	154

V průběhu účetního období Podfond EVROPA PE vytvořil rezervu na daň z příjmu ve výši 344 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 154 tis. Kč).

POLOŽKA Č. 12 ROZVAHY – KAPITÁLOVÉ FONDY

<i>tis. Kč</i>	<i>31.12.2024</i>	<i>31.12.2023</i>
<i>Kapitálové fondy</i>	50 214	62 000
Celkem	50 214	62 000

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Podfond EVROPA PE k datu účetní závěrky eviduje v kapitálových fondech investice v celkové výši 50 214 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 62 000 tis. Kč).

Ks	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Počet vydaných IAA	0	0	549 314
Počet odkoupených IAA	4 000 000	0	0
Stav vydaných IAA k 31. prosinci	56 549 314	60 549 314	60 549 314

Aktuální hodnota vydaných investičních akcií k 31. prosinci 2024: IAA 3,0699 Kč.

POLOŽKA Č. 14 ROZVAHY – NEROZDĚLENÝ HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK MINULÝCH LET

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Nerozdělený hospodářský výsledek minulých let	128 463	158 783
Celkem	128 463	158 783

Podfond EVROPA PE v minulém účetním období vykázal ztrátu ve výši 30 320 tis. Kč, kterou převedl na účet nerozdělený hospodářský výsledek minulých let. Podfond ke konci účetního období vykazuje nerozdělený hospodářský výsledek minulých let v celkové výši 128 463 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 158 783 tis. Kč).

POLOŽKA Č. 15 ROZVAHY – ZISK NEBO ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Zisk nebo ztráta za účetní období	- 5 075	- 30 320
Celkem	- 5 075	- 30 320

Podfond EVROPA PE dosáhl v účetním období záporného výsledku hospodaření ve výši – 5 075 tis. Kč, který navrhuje převést do nerozděleného hospodářského výsledku minulých let.

SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ

I když Podfond EVROPA PE dosáhl ve sledovaném období ztráty ve výši 5 075 tis. Kč, bude daň z příjmů činit přibližně 408 tis. Kč.

Podfondu za sledované účetní období nebyly vyměřeny žádné doměrky daní.

ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK / POHLEDÁVKA

Odložené daně z příjmu jsou počítány ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny, tj. 5 %.

Podfond EVROPA RI ve sledovaném období neúčtoval o odloženém daňovém závazku z titulu oceňovacích rozdílů. Podfond EVROPA RI ve sledovaném období neúčtoval o odložené daňové pohledávce z daňových ztrát z důvodu opatrnosti.

ZBYTKOVÁ DOBA SPLATNOSTI AKTIV A PASIV

K 31.12.2024 v tis. Kč	Do 3 měs.	3 měs – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	1 648	0	0	0	0	1 648
Pohledávky za nebankovními subjekty	50 104	0	32 217	0	0	82 321
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	82 300	82 300
Ostatní aktiva	0	8 001	0	0	0	8 001
Celkem aktiva	51 752	8 001	32 217	0	82 300	174 270
Ostatní závazky, vč. rezerv	668	0	0	0	0	668
Vlastní kapitál	0	0	0	0	173 602	173 602
Celkem pasiva	668	0	0	0	173 602	174 270

K 31.12.2023 v tis. Kč	Do 3 měs.	3 měs – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	2 453	0	0	0	0	2 453
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	71 157	26 709	0	0	97 866
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	90 543	90 543
Ostatní aktiva	0	79 000	0	0	0	79 000
Celkem aktiva	2 453	150 157	26 709	0	90 543	269 862
Ostatní závazky, vč. rezerv	399	79 000	0	0	0	79 399
Vlastní kapitál	0	0	0	0	190 463	190 463
Celkem pasiva	399	79 000	0	0	190 463	269 862

POLOŽKA Č. 1 PODROZVAHOVÉ POLOŽKY – POSKYTNUTÉ PŘÍSLIBY A ZÁRUKY

tis. Kč	2024	2023
Aktiva	37 255	13 456
Celkem	37 255	13 456

Podfond EVROPA PE k rozvahovému dni vykazoval výše uvedené poskytnuté přísliby a záruky, a to ve výši rozdílu mezi celkovou výší poskytnutých úvěrových rámců a aktuálně načerpané výše úvěrů.

POLOŽKA Č. 8 PODROZVAHOVÉ POLOŽKY - HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	2024	2023
Aktiva	174 270	269 862
Celkem	174 270	269 862

Podfond EVROPA PE k rozvahovému dni vykazoval výše uvedené hodnoty předané k obhospodařování společnosti Winstor investiční společnost a.s., a to ve stejném ocenění, v jakém jsou vykázány v aktivech.

POLOŽKA Č. 10 PODROZVAHOVÉ POLOŽKY – PŘIJATÉ ZÁSTAVY A ZAJIŠTĚNÍ

<i>tis. Kč</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
<i>Aktiva</i>	50 104	45 592
Celkem	50 104	45 592

Podfond EVROPA PE k rozvahovému dni vykazoval výše uvedené hodnoty přijatých zástav a zajištění k poskytnutým úvěrům. Pokud by Podfonde nebyl splacen poskytnutý úvěr, obdržel by na základě zástavy či zajištění 50 104 tis. Kč.

ZÁVAZEK NEVYKÁZANÝ V ROZVAZE

Podfond EVROPA PE neeviduje žádné podrozvahové závazky.

POLOŽKA Č. 5 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY - NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

<i>tis. Kč</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
<i>Náklady na poplatky a provize</i>	21	21
Celkem	21	21

Náklady na poplatky a provize jsou tvořeny bankovními poplatky ve výši 21 tis. Kč (2023: 21 tis. Kč).

POLOŽKA Č. 6 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

<i>v tis. Kč</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
<i>Zisk z finančních operací</i>	9 791	4 300
<i>Ztráta z finančních operací</i>	12 997	112 242
Celkem	3 206	107 942

Zisk z finančních operací je tvořen výnosovými úroky ve výši 9 791 tis. Kč (2023: 4 300 tis. Kč).

Ztráta z finančních operací obsahuje přecenění obchodních podílů ve společnostech Rezidence Palmovka s.r.o., EVROPA development group a.s. a CONOLLY Trade SE v celkové výši 12 997 tis. Kč (2023: 112 242 tis. Kč).

POLOŽKA Č. 9 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY - SPRÁVNÍ NÁKLADY

<i>tis. Kč</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
<i>Náklady na odměny statutárního auditu</i>	258	177
<i>Náklady na obhospodařovatele</i>	180	180
<i>Náklady na administrátora</i>	476	420
<i>Služby depozitáře</i>	363	363
<i>Ostatní správní náklady</i>	163	63
Celkem	1 440	1 203

Náklady na odměny statutárního auditu provedeného společností BDO Audit s.r.o. činily celkem 258 tis. Kč (2023: 177 tis. Kč).

Odměna za obhospodařování majetku Podfonde EVROPA PE společností Winstor investiční společnost a.s. činila za předmětné účetní období celkem 180 tis. Kč (2023: 180 tis. Kč).

Odměna za administraci Podfonde EVROPA PE společností Winstor investiční společnost a.s. činila za předmětné účetní období celkem 476 tis. Kč (2023: 420 tis. Kč).

V souladu s depozitářskou smlouvou uzavřenou s Komerční bankou, a.s. činil náklad na depozitář 363 tis. Kč (2023: 363 tis. Kč).

Ostatní správní náklady tvoří především náklady za právní služby, znalecké posudky, úschovu cenných papírů, poštovní služby a ostatní služby v celkové výši 163 tis. Kč (2023: 63 tis. Kč).

POLOŽKA Č. 18 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – PODÍL NA ZISCÍCH NEBO ZTRÁTÁCH ÚČASTÍ S ROZHODUJÍCÍM NEBO PODSTATNÝM VLIVEM

tis. Kč	2024	2023
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	0	79 000
Celkem	0	79 000

Podfond EVROPA PE neeviduje v účetním období žádné výnosy z dlouhodobého finančního majetku (2023: 79 000 tis. Kč výplata zálohy na podíl na zisku ze společnosti EVROPA development group a.s.).

POLOŽKA Č. 19 A 23 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – ZISK NEBO ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ PŘED ZDANĚNÍM A DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podfond EVROPA PE dosáhl ve sledovaném období ztráty před zdaněním ve výši 4 667 tis. Kč (2023: ztráta 30 166 tis. Kč) a splatná daň dosáhla výše 408 tis. Kč.

PŮJČKY A ÚVĚRY, POSKYTNUTÉ ZÁRUKY A OSTATNÍ PLNĚNÍ (V PENĚŽITÉ I NATURÁLNÍ FORMĚ) ČLENŮM ŘÍDÍCÍCH A KONTROLNÍCH ORGÁNŮ Z DŮVODU JEJICH FUNKCE

Podfond EVROPA PE neposkytl žádné úvěry nebo jiná naturální, či peněžitá plnění členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady, ani zaměstnancům. Zároveň za tyto osoby nebyly vydány žádné záruky.

14.4 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

Následující tabulka poskytuje sesouhlasení mezi položkami rozvahy a oceňovacími kategoriemi finančních nástrojů:

K 31.12.2024 v tis. Kč	Určené ve FVTPL	Povinné ve FVTPL	Naběhlá hodnota	Celkem
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	-	1 648	-	1 648
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	-	82 321	-	82 321
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	82 300	-	-	82 300
11. Ostatní aktiva	-	8 001	-	8 001
Finanční aktiva celkem	82 300	91 970	-	174 270

K 31.12.2024 v tis. Kč	Určené ve FVTPL	Povinné ve FVTPL	Naběhlá hodnota	Celkem
4. Ostatní pasiva	317	-	-	317
5. Výnosy a výdaje příštích období	7	-	-	7
Finanční závazky celkem	324	-	-	324

K 31.12.2023 v tis. Kč	Určené ve FVTPL	Povinné ve FVTPL	Naběhlá hodnota	Celkem
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	-	2 453	-	2 453
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	-	97 866	-	97 866
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	90 543	-	-	90 543
11. Ostatní aktiva	-	79 000	-	79 000
Finanční aktiva celkem	90 543	179 319	-	269 862

K 31.12.2023 v tis. Kč	Určené ve FVTPL	Povinné ve FVTPL	Naběhlá hodnota	Celkem
2. Závazky za nebankovními subjekty	-	79 000	-	79 000
4. Ostatní pasiva	195	-	-	195
5. Výnosy a výdaje příštích období	50	-	-	50
Finanční závazky celkem	245	79 000	-	79 245

V případě přecenění pohledávek za bankami a pohledávek za nebankovními subjekty, by se jednalo o přecenění do výkazu zisku a ztrát tzv. povinně. U účastí s rozhodujícím vlivem se přečenežuje do výkazu zisku a ztrát tzv. určeně.

14.5 IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

Tržní riziko

Riziko spočívá obecně v riziku ztráty hodnoty investice při změně tržních cen vyplývající z vlivu vývoje trhu na hodnotu aktiv v majetku podfondu.

Ve sledovaném období převládaly v majetku Podfondu EVROPA PE účasti v Nemovitostních společnostech a s nimi spojené poskytnuté úvěry. Dále jsou aktiva Podfondu EVROPA PE tvořena z poskytnutých úvěrů vůči dalším Nemovitostním společnostem v rámci ekonomicky spjaté skupiny. Tržní riziko se tedy primárně odráží v hodnotě nemovitostí v majetku těchto společností. Dá se očekávat, že rozhodující faktory tržního rizika se promítají do rizika tržního selhání držných společností a úvěrovaných obchodních korporací. Pro stanovení tržního selhání byla použita metodologie pravděpodobnosti bankrotu do jednoho roku od společnosti CRIF – Czech Credit Bureau, a.s. Ta byla následně použita pro vyhodnocení celkového tržního rizika Podfondu EVROPA PE.

Tržní riziko peněžních prostředků na účtech bylo stanoveno jako nulové.

Aktivum	Riziko bankrotu*	Váha	Slovní hodnocení odvozeného tržního rizika
Účasti s rozhodujícím vlivem	0,41 %	49,25 %	Nízké
Úvěry – účasti s rozhodujícím vlivem	0,92 %	11,17 %	Nízké
Úvěry – ostatní	1,17 %	38,34 %	Střední
Peněžní prostředky na účtech	0,00 %	0,99 %	Nízké
Celkem (vážený průměr)	0,75 %	99,75 %**	Nízké

*dle metodologie CRIF – Czech Credit Bureau, a.s.

**pro podíl Rezidence Palmovka s.r.o. není dostupné hodnocení rizika bankrotu, proto nebyl zahrnut do výpočtu, hodnota podílu je nevýznamná (0,25 %) z hlediska majetku Podfondu PE

Tabulka slovního hodnocení odvozeného tržního rizika

Slovní hodnocení	Nízké	Střední	Vysoké
Číselné rozpětí	< 1 %	< 1 %; 2 %>	> 2 %

Tržní riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Provozní rizika

Provozními riziky se rozumí například riziko ztráty vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů, lidského faktoru nebo systémů obhospodařovatele nebo administrátora investičního fondu nebo vlivem vnějšího prostředí, včetně rizika právního a dokumentačního a rizika plynoucího z nedostatků či selhání pravidel pro obchodování, vypořádání a postupů pro oceňování majetku a dluhů investičního fondu.

V případě majetku obhospodařovaných fondů mohou provozní rizika představovat zejména rizika spojená s majetkem jakožto hmotnou věcí, správou majetku a vztahy se třetími osobami.

Součástí provozního rizika může být rovněž ztráta majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování.

Provozní rizika byla ve sledovaném období vyhodnocena jako nízká.

Riziko nedostatečné likvidity

Riziko nedostatečné likvidity obecně spočívá v tom, že určité aktivum Podfondu EVROPA PE nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu a že Podfond EVROPA PE z tohoto důvodu nebude schopen dostát svým závazkům.

Přibližně polovinu aktiv Podfondu EVROPA PE představují podíly na Nemovitostních společnostech. Druhou polovinu úvěry a zápůjčky do těchto a dalších, ekonomicky spjatých, Nemovitostních společností. V peněžních prostředcích drží Podfond EVROPA PE necelé 1%. Vlastní kapitál tvoří Kapitálové fondy, které jsou tvořeny emitovanými investičními akciemi. Dle statutu Podfondu EVROPA PE musí být investiční akcie odkoupeny ve lhůtě třiceti dní do šesti, respektive dvanácti, měsíců od skončení kalendářního roku (v závislosti na podílu odkupovaného fondového kapitálu), kdy byla investorem podána žádost o odkup investičních akcií.

Rozložení aktiv a pasiv dle splatnosti je uvedeno níže v Tabulce likvidity.

Vzhledem k rozložení aktiv a pasiv a skutečnosti, že Podfond EVROPA PE prošel úspěšně zátěžovými testy likvidity v roce 2024, bylo riziko nedostatečné likvidity ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Tabulka likvidity

K 31.12.2024 v tis. Kč	Do 3 měs.	3 měs. – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	1 648	0	0	0	0	1 648
Poskytnuté úvěry	50 104	0	32 217	0	0	82 321
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	82 300	82 300
Ostatní aktiva	0	8 001	0	0	0	8 001
Celkem aktiva	51 752	8 001	32 217	0	82 300	174 270
Ostatní závazky, vč. rezerv	668	0	0	0	0	668
Vlastní kapitál	0	0	0	0	173 602	173 602
Celkem pasiva	668	0	0	0	173 602	174 270
Gap	51 084	8 001	32 217	0	- 91 302	0
Kumulativní gap	51 084	59 085	91 302	91 302	0	0

K 31.12.2023 v tis. Kč	Do 3 měs.	3 měs. – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	2 453	0	0	0	0	2 453
Poskytnuté úvěry	0	71 157	26 709	0	0	97 866
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	90 543	90 543
Ostatní aktiva	0	79 000	0	0	0	79 000
Celkem aktiva	2 453	150 157	26 709	0	90 543	269 862
Ostatní závazky, vč. rezerv	399	79 000	0	0	0	79 399
Vlastní kapitál	0	0	0	0	190 463	190 463
Celkem pasiva	399	79 000	0	0	190 463	269 862
Gap	2 054	71 157	26 709	0	- 99 920	0
Kumulativní gap	2 054	73 211	99 920	99 920	0	0

Zbytková smluvní splatnost finančních závazků

Následující tabulka ukazuje zbytkovou smluvní splatnost finančních závazků v předpokládaných nediskontovaných částkách zahrnující předpokládané úrokové platby:

<i>K 31.12.2024 v tis. Kč</i>	<i>Účetní hodnota</i>	<i>Nedisk. peněžní toky</i>	<i>Do 1 měsíce</i>	<i>Od 1 do 3 měsíců</i>	<i>Od 3 měsíců do 1 roku</i>	<i>Od 1 roku do 5 let</i>	<i>Nad 5 let</i>
Nederivátové závazky							
<i>Ostatní závazky, vč. rezerv</i>	668	0	0	668	0	0	0
Finanční závazky celkem	668	0	0	668	0	0	0

Zůstatky uvedené v tabulkách výše jsou vypočteny a vykázány následovně:

Druh finančního nástroje	Způsoby, předpoklady a důvody pro určení zbytkové smluvní splatnosti
Nederivátové finanční nástroje	Nediskontované peněžní toky , které zahrnují odhadované úrokové platby.
Derivátové finanční nástroje držené z důvodu řízení rizik	Smluvní nediskontované peněžní toky . Uvedené hodnoty představují hrubé nominální peněžní toky z derivátů, které nejsou vypořádávány na netto bázi (např. forwardy, měnové swapy, apod.), a čisté nominální peněžní toky, které jsou vypořádány na netto bázi.
Obchodní deriváty, které jsou součástí portfolia, kde se předpokládá uzavření daných derivátových pozic před jejich smluvní splatností	Reálná hodnota k rozvahovému dni . Důvodem je skutečnost, že smluvní splatnosti neodrážejí riziko likvidity z těchto expozic, protože existuje předpoklad, že tyto deriváty budou uzavřeny ještě před datem jejich smluvní splatnosti. Tyto reálné hodnoty jsou vykázány v časovém koši "méně než 1 měsíc".
Obchodní deriváty, které účetní jednotka uzavřela se svými zákazníky	Smluvní nediskontované peněžní toky . Důvodem je skutečnost, že tyto deriváty obvykle nejsou uzavřeny ještě před datem jejich smluvní splatnosti, a proto se účetní jednotka domnívá, že smluvní splatnost je klíčová pro pochopení načasování peněžních toků spojených s těmito deriváty.
Vydané finanční záruky a nevykázané úvěrové přísliby	Nejdřívější okamžik/období, ke kterému účetní jednotce může vzniknout povinnost plnění. V případě finančních záruk je maximální částka z finanční záruky alokována do nejdřívějšího období (časového koše), v němž může být finanční záruka uplatněna.

Koncentrační riziko

Riziko vyplývá z koncentrace investiční činnosti Podfondu PE na oblast rekreačních nemovitostí v České republice, což vyvolává systematické riziko, které může výrazně ovlivnit vývoj hodnoty majetku Podfondu PE v případě negativního ekonomického vývoje v dané oblasti investic. Riziko koncentrace mírní fakt, že jde o lukrativní rekreační nemovitosti různého typu v žádaných lokalitách.

Koncentrační riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako střední (koncentrace na rekreační nemovitosti) až vysoké (geografická koncentrace).

Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v riziku snížení hodnoty investice vlivem nepříznivé změny devizového kurzu. Investiční činnost Podfondu EVROPA PE probíhá výhradně v českých korunách. Společnost tedy není vystavena měnovému riziku.

Analýza citlivosti měnového rizika

Vzhledem ke skutečnosti, že Podfond EVROPA PE drží veškerá svá aktiva a závazky pouze v české koruně není vypracována analýza citlivosti měnového rizika.

Úrokové riziko

Podfond nedrží úrokově citlivá aktiva ani závazky. Veškeré úročení aktiv i závazků se neodvíjí od aktuálních úrokových sazeb, ale je smluvně zajištěno pevně stanovenou úrokovou sazbou. Úrokové riziko je vyhodnoceno jako nízké. Nicméně Podfond je vystaven úrokovému riziku z pohledu fluktuace hodnoty finančního aktiva v důsledku pohybu tržních úrokových měr. Podfond se vystavuje účinkům kolísání převládající úrovně tržních úrokových sazeb na reálnou hodnotu finančních aktiv a peněžních toků.

Níže uvedená tabulka poskytuje informace o tom, do jaké míry je Podfond vystaven riziku změn úrokových sazeb.

<i>K 31.12.2024 v tis. Kč</i>	<i>Do 3 měs.</i>	<i>3 měs – 1 rok</i>	<i>1 rok – 5 let</i>	<i>Nad 5 let</i>	<i>Neúročeno</i>	<i>Celkem</i>
<i>Pohledávky za bankami</i>	1 648	0	0	0	0	1 648
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	50 104	0	32 217	0	0	82 321
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	0	0	0	0	82 300	82 300
<i>Ostatní aktiva</i>	0	8 001	0	0	0	8 001
<i>Celkem aktiva</i>	51 752	8 001	32 217	0	82 300	174 270
<i>Ostatní závazky, vč. rezerv</i>	668	0	0	0	0	668
<i>Vlastní kapitál</i>	0	0	0	0	173 602	173 602
<i>Celkem pasiva</i>	668	0	0	0	173 602	174 270
<i>Čistá výše aktiv</i>	980	21 647	68 675	0	- 91 302	0

K 31.12.2023 v tis. Kč	Do 3 měs.	3 měs – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	2 453	0	0	0	0	2 453
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	71 157	26 709	0	0	97 866
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	90 543	90 543
Ostatní aktiva	0	79 000	0	0	0	79 000
Celkem aktiva	2 453	150 157	26 709	0	90 543	269 862
Ostatní závazky, vč. rezerv	399	79 000	0	0	0	79 399
Vlastní kapitál	0	0	0	0	190 463	190 463
Celkem pasiva	399	79 000	0	0	190 463	269 862
Čistá výše aktiv	2 054	71 157	26 709	0	- 99 920	0

Vzhledem k tomu, že úvěry mají pevně stanovenou úrokovou sazbu je citlivost na změny úrokových sazeb a kurzové změny velmi nízká.

Úvěrové riziko

Riziko vyplývající z neschopnosti nebo neochoty protistrany splatit své závazky. Pohledávky Podfondu EVROPA PE tvoří přibližně polovinu veškerých aktiv. Jedná se pouze o pohledávky za společnostmi v rámci ekonomicky a vlastnický spjaté skupiny. Jiné pohledávky Podfond EVROPA PE nemá.

Pravděpodobnost bankrotu do jednoho roku u dlužníků Podfondu EVROPA PE je dle metodologie společnosti CRIF – Czech Credit Bureau, a.s. stanovena v následující tabulce.

Úvěrovaný subjekt	Váha na aktivech	Riziko bankrotu*	Slovní hodnocení úvěrového rizika
CONOLLY Trade SE	11,17 %	0,92 %	Nízké
E Develop & RE s.r.o.	30,13 %	1,24 %	Střední
Svět plachetnic s.r.o.	8,21 %	0,92 %	Nízké
Celkem (vážený průměr)	49,51 %	1,11 %	Střední

*dle metodologie CRIF – Czech Credit Bureau, a.s.

Tabulka slovního hodnocení úvěrového rizika

Slovní hodnocení	Nízké	Střední	Vysoké
Číselné rozpětí	< 1 %	< 1 %; 2 %>	> 2 %

Úvěrové riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako střední.

Riziko spojené s využitím cizího kapitálu (riziko spojené s využitím pákového efektu)

Riziko spojené s využitím cizího kapitálu obecně spočívá v tom, že podfond je při využití cizího kapitálu pro dosahování investičních cílů (tedy fakticky při využití pákového efektu) vystaven zesílenému vlivu vývoje tržních

cen aktiv v majetku podfondu na hodnotu investičních akcií. Využití cizího kapitálu tak potenciálně umožňuje dosáhnout vyššího zisku, ale také vyšší ztráty.

Ve sledovaném období Podfond EVROPA PE nevyužíval pákového efektu ve velké míře v souladu s čl. 111 odst. 1 AIFMR. Vliv pákového efektu byl zanedbatelný a z toho důvodu bylo toto riziko vyhodnoceno jako nízké.

Riziko právních vad

Hodnota majetku Podfondu EVROPA PE se může snížit v důsledku právních vad u aktiv nabytých do majetku Podfondu EVROPA PE, tedy např. v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, nájemního vztahu, předkupního práva, či jiné vady, která může snížit hodnotu aktiva.

Ve sledovaném období bylo toto riziko vyhodnoceno jako nízké.

Riziko zrušení Podfondu EVROPA PE

Podfond může být ze zákonem stanovených důvodů zrušen, a to zejména z důvodu poklesu fondového kapitálu pod zákonem stanovenou mez. Pravděpodobnost tohoto rizika byla ve sledovaném období zanedbatelná.

Rizika vyplývající z investiční strategie Podfondu EVROPA PE

- h) Riziko nedostatečného právního titulu pro vznik vlastnického práva
- i) Riziko nepříznivé změny právního prostředí
- j) Riziko neobsazenosti pronajímaných prostor
- k) Riziko snížení tržní hodnoty nájemného
- l) Riziko ztráty při prodeji nemovitosti či účasti v Nemovitostních společnostech
- m) Riziko stavebních vad
- n) Riziko poškození nemovitosti

Ve sledovaném období byla tato rizika vyhodnocena jako nízká.

14.6 MĚŘENÍ REÁLNÉ HODNOTY, FINANČNÍ NÁSTROJE

1) Finanční nástroje, které jsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

V následující tabulce jsou uvedeny jednotlivé úrovně reálných hodnot finančních aktiv a finančních závazků, které jsou vykázány v reálné hodnotě v rozvaze:

Finanční aktiva - k 31.12.2024 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Pohledávky za bankami	-	1 648	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	82 321
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	82 300
Ostatní aktiva	-	-	8 001
Finanční závazky - k 31.12.2024 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Ostatní závazky	-	-	324

Ostatními závazky se rozumí závazky z obchodních vztahů a rezervy.

Finanční aktiva - k 31.12.2023 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Pohledávky za bankami	-	2 453	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	97 866
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	90 543
Ostatní aktiva	-	79 000	-

Finanční závazky - k 31.12.2023 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Závazky vůči nebankovním subjektům	-	79 000	245

a) Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2

V průběhu roku 2024 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovní 1 a úrovní 2.

b) Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny

Účetní jednotka využívá k určení reálné hodnoty následující oceňovací techniky a vstupní veličiny:

Pohledávky za bankami

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto pohledávek blíží jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Pohledávky za nebankovními subjekty

Odhady reálné hodnoty poskytnutých úvěrů vychází z diskontovaných budoucích očekávaných peněžních toků s využitím úrokové sazby jako diskontní sazby platné pro úvěry spojené s podobným úvěrovým rizikem a s podobnou splatností. U znehodnocených úvěrů se vychází ze současné hodnoty budoucích očekávaných peněžních toků včetně očekávaných výnosů z případné realizace zajištění.

Při určování odhadu peněžních toků použitých k diskontování se vychází z předpokladů a přihlíží se k očekávanému průběhu splácení u konkrétního poskytnutého úvěru nebo skupiny úvěrů.

Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Ostatní aktiva – pohledávka za investory

Aktivum v podobě pohledávky za investorem z titulu vyplacené zálohy odkupu investičních akcí bude při vypořádání započteno oproti závazku z odkupu investičních akcí po stanovení a zveřejnění ceny investiční akcie A. Toto aktivum je v hierarchii reálných hodnot zařazeno do úrovně 3. S ohledem na materialitu není pro toto aktivum sestavena citlivostní analýza ani sesouhlasení počátečního a koncového zůstatku.

Účasti s rozhodujícím vlivem

Reálná hodnota je odvozena z čistých aktiv (vlastního kapitálu) dané účasti a majetkového podílu v dané účasti. Podkladová aktiva daných účastí jsou oceněna znaleckými posudky využívajícími především reprodukční a výnosovou metodu. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Závazky za nebankovními subjekty a Ostatní závazky

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti daných závazků (dohadné položky) blíží jejich reálné hodnotě. Tyto finanční závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazeny do úrovně 3. S ohledem na materialitu není pro toto aktivum sestavena citlivostní analýza ani sesouhlasení počátečního a koncového zůstatku.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

c) Kvantitativní informace o významných nepozorovatelných vstupních veličinách pro úroveň 3

Tabulka níže ukazuje informace o významných nepozorovatelných vstupech použitých v rámci ocenění finančních nástrojů zařazených v úrovni 3 v rámci hierarchie reálných hodnot:

<i>Investice úroveň 3</i>	<i>Reálná hodnota k 31.12.2024</i>	<i>Oceňovací metoda</i>	<i>Klíčový nepozorovatelný vstup</i>
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	82 321	Diskontované peněžní toky	Změna smluvní úrokové sazby
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	82 300	Výnosová metoda, Substanční metoda	-

<i>Investice úroveň 3</i>	<i>Reálná hodnota k 31.12.2023</i>	<i>Oceňovací metoda</i>	<i>Klíčový nepozorovatelný vstup</i>
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	97 866	Diskontované peněžní toky	Změna smluvní úrokové sazby
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	90 543	Výnosová metoda, Substanční metoda	-

d) Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

Ačkoliv Podfond EVROPA PE věří, že odhady reálné hodnoty jsou přiměřeně přesné, použití jiných metodik a předpokladů by mohlo vést k odlišnému stanovení reálné hodnoty. Pro ocenění pro úroveň 3 změna jednoho nebo více předpokladů na přiměřeně možné alternativní předpoklady, by mohla vést k následujícím efektům na výsledek hospodaření a čistou hodnotu aktiv náležících držitelům investičních akcií:

a. Pohledávky za nebankovními subjekty

<i>Senzitivita v tis. Kč k 31.12.2024</i>	<i>Nepozorovatelný vstup</i>	<i>Expozice (tis. Kč)</i>	<i>Změna nepozorovatelného vstupu (%)</i>	<i>Vliv na výsledek hospodaření při zvýšení</i>	<i>Vliv na výsledek hospodaření při snížení</i>
<i>Pohledávky za nebank. subjekty</i>	Smluvní úroková sazba	82 321	+/-1%	1 655	- 1 655

Senzitivita v tis. Kč k 31.12.2023	Nepozorovatelný vstup	Expozice (tis. Kč)	Změna nepozorovatelného vstupu (%)	Vliv na výsledek hospodaření při zvýšení	Vliv na výsledek hospodaření při snížení
<i>Pohledávky za nebank. subjekty</i>	Smluvní úroková sazba	97 866	+/-1%	1 083	- 1 083

b. Účasti s rozhodujícím vlivem

S ohledem na fakt, že v účetním období neměly účasti s rozhodujícím vlivem žádné výnosy z pronájmu nemovitostí, development dceřiných společností EVROPA development group a.s. byl již dokončen a projekt společnosti CONOLLY Trade SE se nachází v přípravné fázi, není pro účasti s rozhodujícím vlivem citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů uváděna.

Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3

v tis. Kč	Pohledávky za nebank. subj.	Majetkové účasti
Zůstatek k 01.01.2024	97 866	90 543
<i>Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty</i>	5 783	- 12 997
<i>Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu</i>	-	-
<i>Nárůst</i>	17 300	4 754
<i>Pokles</i>	-38 628	-
<i>Emise</i>	-	-
<i>Převod do úrovně 3</i>	-	-
<i>Převod z úrovně 3</i>	-	-
Zůstatek k 31.12.2024	82 321	82 300

2) Finanční nástroje, které nejsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

K 31. prosinci 2024 ani k 31. prosinci 2023 není žádný finanční nástroj, který by nebyl v rozvaze vykázán v reálné hodnotě.

14.7 VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Zpráva o vztazích se spřízněnými osobami je součástí výroční zprávy Společnosti.

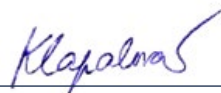
14.8 UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

Po datu účetní závěrky až do data jejího sestavení nenastaly žádné události.

14.9 VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné události, které by vyžadovaly zveřejnění v účetní závěrce nebo její příloze.

V Praze, dne 29. dubna 2025



Ing. Karolína Klapalová
Pověřený zmocněnec člena představenstva
Winstor investiční společnosti a.s.



EVROPA Investiční Fond SICAV a.s.
EVROPA realitní a investiční podfond
EVROPA private equity podfond

Zpráva o vztazích

Za účetní období
od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024

15.1 VZTAHY MEZI OSOBAMI DLE § 82 Odst. 1 ZOK (§ 82 Odst. 2 písm. A) až C) ZOK)

Osoba ovládaná

Název fondu: EVROPA Investiční Fond SICAV a.s.
IČO: 091 01 713
Sídlo: U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2
(dříve Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1)
(dále jen jako „Ovládaná osoba“ nebo „Fond“)

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

Ovládaná osoba je autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle § 82 odst. 1 ZOK. Jejím cílem je naplňování strategie určené ve statutu Fondu. Ovládanou osobou zřízené podfondy jsou EVROPA realitní a investiční podfond (dále jen jako „**Podfond EVROPA RI**“) a EVROPA private equity podfond (dále jen jako „**Podfond EVROPA PE**“). Společnost je obhospodařovaná společností Winstor investiční společnost a.s. ve smyslu § 9 odst. 1 ZISIF.

Osoby ovládající

Osoba ovládající: Michal Macek
Datum narození: 21. prosince 1976
Bytem: Za Zámečkem 745/17, Jinonice, 158 00 Praha 5
Způsob ovládání: přímo
Období: celé účetní období

Osoby ovládané ovládanou osobou

Osoba ovládaná: E invest Prague a.s. (dříve EDG invest a.s.)
Sídlo: U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2
(dříve Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1)
IČO: 092 83 323
Způsob ovládání: Podfond EVROPA RI – přímo – podíl 100 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: E Biz Development s.r.o., vymazáno
Sídlo: Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 061 49 847
Způsob ovládání: Podfond EVROPA RI přímo – podíl 100 %
Období: od 1. ledna 2024 do 31. července 2024

Osoba ovládaná: Rezidence Holešovice s.r.o.
Sídlo: Šafaříkova 358/9, Vinohrady, 120 00 Praha 2
IČO: 077 58 847
Způsob ovládání: Podfond EVROPA RI přímo – podíl 50 %
Podfond EVROPA RI nepřímo – podíl 50 %
Období: od 1. ledna 2024 do 31. července 2024
Způsob ovládání: Podfond EVROPA RI přímo – podíl 100 %
Období: od 1. srpna 2024 - doposud

Osoba ovládaná: Rezidence Palmovka s.r.o., v likvidaci
Sídlo: U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2
(dříve Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1)
IČO: 048 50 301
Způsob ovládnání: Podfond EVROPA PE – přímo – podíl 100 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: EVROPA development group a.s.
Sídlo: U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2
(dříve Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1)
IČO: 053 63 438
Způsob ovládnání: Podfond EVROPA PE – přímo – podíl 100 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: Rezidence Karlínské náměstí s.r.o., v likvidaci
Sídlo: Peckova 280/9, Karlín, 186 00 Praha 8
IČO: 054 43 750
Způsob ovládnání: Podfond EVROPA PE – nepřímo – podíl 100 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: U Sjezdovky s.r.o.
Sídlo: U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2
(dříve Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1)
IČO: 067 75 781
Způsob ovládnání: Podfond EVROPA PE – nepřímo – podíl 50 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: Svět plachetnic s.r.o.
Sídlo: U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2
(dříve Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1)
IČO: 270 61 434
Způsob ovládnání: Podfond EVROPA PE – nepřímo – podíl 100 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: CONOLLY Trade SE
Sídlo: U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2
(dříve Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1)
IČO: 248 50 870
Způsob ovládnání: Podfond EVROPA PE přímo – podíl 66,6 %
Období: od 25. června 2024 - doposud

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Osoba ovládaná: LUXURY properties, s.r.o.
Sídlo: U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2
(dříve Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1)

IČO:	042 50 079
Způsob ovládaní:	přímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Nad Kolčavkou s.r.o.
Sídlo:	Nad Kolčavkou 778/4, Libeň, 190 00 Praha 9
IČO:	064 01 261
Způsob ovládaní:	přímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	EVROPA development Liberec s.r.o.
Sídlo:	U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2 (dříve Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1)
IČO:	048 47 041
Způsob ovládaní:	přímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	E Facility & Engineering s.r.o.
Sídlo:	U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2 (dříve Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1)
IČO:	061 49 499
Způsob ovládaní:	přímo – podíl 90 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	EUROPE real estate agency SE
Sídlo:	U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2 (dříve Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1)
IČO:	019 93 585
Způsob ovládaní:	přímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	E Rent & Lease s.r.o.
Sídlo:	U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2 (dříve Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1)
IČO:	061 11 271
Způsob ovládaní:	přímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	E Luxury Boat Prague s.r.o.
Sídlo:	U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2 (dříve Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1)
IČO:	061 10 673
Způsob ovládaní:	přímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období

Osoba ovládaná: E Real Estate Solution Provider s.r.o.
Sídlo: U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2
(dříve Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1)
IČO: 061 51 396
Způsob ovládnání: přímo – podíl 50 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: E Management & Advisory Prague s.r.o.
Sídlo: U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2
(dříve Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1)
IČO: 061 50 977
Způsob ovládnání: přímo – podíl 50 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: E Growth & Management s.r.o.
Sídlo: U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2
(dříve Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1)
IČO: 061 50 063
Způsob ovládnání: přímo – podíl 50 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: E 1 development group s.r.o.
Sídlo: U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2
(dříve Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1)
IČO: 108 58 211
Způsob ovládnání: přímo – podíl 100 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: E estate development s.r.o.
Sídlo: U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2
(dříve Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1)
IČO: 055 22 196
Způsob ovládnání: přímo – podíl 50 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: E Develop & RE s.r.o.
Sídlo: U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2
(dříve Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1)
IČO: 170 87 384
Způsob ovládnání: přímo – podíl 100 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: E estate plus s.r.o.
Sídlo: U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2
(dříve Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1)

IČO:	170 87 228
Způsob ovládaní:	přímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Nad Kazankou a.s.
Sídlo:	U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2 (dříve Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1)
IČO:	170 54 303
Způsob ovládaní:	přímo – podíl 49 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	SENTILE House a.s.
Sídlo:	U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2 (dříve Roztylská 1860/1, Chodov, 148 00 Praha 4)
IČO:	068 13 208
Způsob ovládaní:	přímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	FAMMAC a.s. (dříve LAMOS Center a.s.)
Sídlo:	U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2 (dříve Primátorská 296/38, Libeň, 180 00 Praha 8)
IČO:	142 47 542
Způsob ovládaní:	přímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	EVROPA investiční společnost a.s.
Sídlo:	U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2 (dříve Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1)
IČO:	179 78 653
Způsob ovládaní:	přímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	EVROPA services Czech s.r.o.
Sídlo:	U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2 (dříve Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1)
IČO:	074 06 631
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	DEVELOPMENT tour, s.r.o.
Sídlo:	U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2 (dříve Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1)
IČO:	013 89 661
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období

Osoba ovládaná: EVROPA fleet management s.r.o.
Sídlo: U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2
(dříve Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1)
IČO: 022 53 178
Způsob ovládnání: nepřímo – podíl 100 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: EVROPA pronájmy s.r.o.
Sídlo: U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2
(dříve Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1)
IČO: 067 49 356
Způsob ovládnání: nepřímo – podíl 100 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: EVROPA realitní kancelář s.r.o.
Sídlo: U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2
(dříve Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1)
IČO: 020 35 073
Způsob ovládnání: nepřímo – podíl 100 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: EVROPA reality group s.r.o.
Sídlo: U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2
(dříve Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1)
IČO: 072 77 946
Způsob ovládnání: nepřímo – podíl 100 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: EVROPA services CZ, a.s.
Sídlo: U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2
(dříve Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1)
IČO: 042 28 359
Způsob ovládnání: nepřímo – podíl 100 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: PFN Group s.r.o.
Sídlo: U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2
(dříve Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1)
IČO: 052 85 496
Způsob ovládnání: nepřímo – podíl 100 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: REALITY KARLÍN Services s.r.o.
Sídlo: Peckova 280/9, Karlín, 186 00 Praha 8
IČO: 078 64 639

Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Rezidence Palmovka s.r.o., v likvidaci
Sídlo:	U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2 (dříve Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1)
IČO:	048 50 301
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	EVROPA development group a.s.
Sídlo:	U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2 (dříve Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1)
IČO:	053 63 438
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Rezidence Karlínské náměstí s.r.o., v likvidaci
Sídlo:	Peckova 280/9, Karlín, 186 00 Praha 8
IČO:	054 43 750
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	U Sjezdovky s.r.o.
Sídlo:	U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2 (dříve Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1)
IČO:	067 75 781
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Svět plachetnic s.r.o.
Sídlo:	U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2 (dříve Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1)
IČO:	270 61 434
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	CONOLLY Trade SE
Sídlo:	U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2 (dříve Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1)
IČO:	248 50 870
Způsob ovládání:	přímo – podíl 33,3 %
Období:	od 1. ledna 2024 do 24. června 2024
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 66,6 %
Období:	od 25. června 2024 - doposud

Osoba ovládaná: E invest Prague a.s. (dříve EDG invest a.s.)
Sídlo: U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2
(dříve Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1)
IČO: 092 83 323
Způsob ovládnání: nepřímo – podíl 100 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: E Biz Development s.r.o., vymazáno
Sídlo: Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 061 49 847
Způsob ovládnání: nepřímo – podíl 100 %
Období: od 1. ledna 2024 do 31. července 2024

Osoba ovládaná: Rezidence Holešovice s.r.o.
Sídlo: Šafaříkova 358/9, Vinohrady, 120 00 Praha 2
IČO: 077 58 847
Způsob ovládnání: nepřímo – podíl 100 %
Období: celé účetní období

Způsob a prostředky ovládnání

Ovládnání Fondu (zpracovatele zprávy) je vykonáváno prostřednictvím valné hromady, přičemž výše uvedená ovládající osoba vlastní zakladatelské akcie představující 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu Fondu.

15.2 PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V POSLEDNÍM ÚČETNÍM OBDOBÍ NA POPUD NEBO V ZÁJMU OVLÁDAJÍCÍ OSOBY NEBO JÍ OVLÁDANÝCH OSOB, POKUD SE TAKOVÉTO JEDNÁNÍ TÝKALO MAJETKU, KTERÝ PŘESAHUJE 10 % VLASTNÍHO KAPITÁLU OVLÁDANÉ OSOBY ZJIŠTĚNÉHO PODLE POSLEDNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Ovládaná osoba (**Podfond EVROPA RI**) na základě smlouvy o úvěru poskytla společnosti Rezidence Holešovice s.r.o. úvěr s úvěrovým rámcem 50 000 000 Kč.

Ovládaná osoba (**Podfond EVROPA PE**) na základě smlouvy o zápůjčce poskytla společnosti CONOLLY Trade SE úvěr s úvěrovým rámcem 35 000 000 Kč.

15.3 PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSOBAMI DLE § 82 Odst. 1 ZOK (§ 82 Odst. 2 písm. E) ZOK)

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Fond
Rezidence Holešovice s.r.o.	Smlouva o úvěru	12. února 2024	Podfond EVROPA RI
Rezidence Holešovice s.r.o.	Dodatek č. 1 Smlouvy o úvěru ze dne 12. února 2024	6. května 2024	Podfond EVROPA RI
E Develop & RE s.r.o.	Dodatek č. 1 Smlouvy o úvěru ze dne 13. listopadu 2023	17. května 2024	Podfond EVROPA PE
Michal Macek, Petr Sandal	Smlouva o převodu cenných papírů ve společnosti CONOLLY Trade SE	25. června 2024	Podfond EVROPA PE
CONOLLY Trade SE	Smlouva o úvěru	25. června 2024	Podfond EVROPA PE
E Facility & Engineering s.r.o., Fio banka, a.s.	Smlouva o vázaném účtu	18. července 2024	Podfond EVROPA RI
E Facility & Engineering s.r.o., Fio banka, a.s.	Smlouva o přednostním splacení peněžitých dluhů	18. července 2024	Podfond EVROPA RI
E Facility & Engineering s.r.o.	Smlouva o zápůjčce - novace	23. července 2024	Podfond EVROPA RI
E Facility & Engineering s.r.o., Michal Macek	Dohoda o přistoupení k dluhu	23. července 2024	Podfond EVROPA RI
EVROPA investiční společnost a.s.	Smlouva o úvěru	26. července 2024	Podfond EVROPA RI
EVROPA investiční společnost a.s., Michal Macek	Dohoda o přistoupení k dluhu	26. července 2024	Podfond EVROPA RI
E Facility & Engineering s.r.o.	Smlouva o úvěru	14. října 2024	Podfond EVROPA RI
Michal Macek	Zástavní smlouva k investičním akciím	14. října 2024	Podfond EVROPA RI
EVROPA investiční společnost a.s.	Dodatek č. 1 Smlouvy o úvěru ze dne 26. července 2024	31. prosince 2024	Podfond EVROPA RI
E Develop & RE s.r.o.	Dodatek č. 2 Smlouvy o úvěru ze dne 13. listopadu 2023	31. prosince 2024	Podfond EVROPA PE

15.4 POSOUZENÍ TOHO, ZDA VZNIKLA OVLÁDANÉ OSOBE ÚJMA, A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ PODLE § 71 A § 72 ZOK (§ 82 Odst. 2 písm. F) ZOK)

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

15.5 HODNOCENÍ VZTAHU MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSOBOU OVLÁDAJÍCÍ, RESP. OSOBAMI DLE § 82 Odst. 1 ZOK (§ 82 Odst. 4 ZOK)

Ovládaná osoba je investičním fondem v režimu § 9 odst. 1 ZISIF, kdy Winstor investiční společnost a.s. jako statutární orgán nemůže být přímo vázána pokyny akcionářů ve vztahu k jednotlivým obchodním transakcím, ale primárně má povinnost odborné péče ve smyslu ustanovení ZISIF. Vzhledem k této skutečnosti 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 Společnosti tímto prohlašuje, že:

- informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pochází 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.

V Praze, dne 27. března 2025



Ing. Karolína Klapalová
Pověřený zmocněnec člena představenstva
Winstor investiční společnosti a.s.

16 PŘÍLOHA Č. 8 – IDENTIFIKACE MAJETKU FONDU A PODFONDŮ, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU A PODFONDŮ

<i>Identifikace majetku Fondu EVROPA Investiční Fond SICAV a.s.</i>	<i>Pořizovací hodnota (tis. Kč)</i>	<i>Reálná hodnota k rozvahovému dni (tis. Kč)</i>
<i>Peněžní prostředky</i>	89	89

<i>Identifikace majetku Podfondu EVROPA realitní a investiční podfond</i>	<i>Pořizovací hodnota (tis. Kč)</i>	<i>Reálná hodnota k rozvahovému dni (tis. Kč)</i>
<i>Poskytnuté půjčky</i>	118 584	138 569
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	97 812	170 694

<i>Identifikace majetku Podfondu EVROPA private equity podfond</i>	<i>Pořizovací hodnota (tis. Kč)</i>	<i>Reálná hodnota k rozvahovému dni (tis. Kč)</i>
<i>Poskytnuté půjčky</i>	72 945	82 321
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	64 804	82 300
<i>Ostatní aktiva – vyplacená záloha na podíl na zisku</i>	8 001	8 001