



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 2021 do 31. prosince 2021

Obsah

Seznam použitých pojmů a zkratk.....	6
Seznam příloh Výroční zprávy.....	7
Zpráva auditora k účetním závěrkám Fondu, Podfondu EVROPA RI a Podfondu EVROPA PE.....	8
1 Základní údaje o Fondu, podfondech a účetním období.....	12
2 EVROPA Investiční fond SICAV a.s.....	13
2.1 Předmět činnosti Fondu.....	13
2.2 Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku Fondu a podfondů (§ 436 odst. 2 ZOK, § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ, § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF a Článek 105 AIFMR).....	13
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).....	13
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).....	13
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).....	13
2.6 Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP).....	14
Informace o skladbě a změnách skladby majetku Fondu.....	14
3 Evropa realitní a investiční podfond.....	14
3.1 Investiční cíle podfondu.....	14
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).....	15
Přehled investičních činností Podfondu.....	15
Přehled výsledků Podfondu.....	15
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).....	16
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).....	18
3.8 Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP) ...	18

3.9	Identifikace majetku Podfondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	18
	Informace o skladbě a změnách skladby majetku Podfondu	19
4	EVROPA private equity podfond	19
4.1	Investiční cíle podfondu	19
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)	20
	Přehled investičních činností Podfondu	20
	Přehled výsledků Podfondu	21
	Předpokládaný vývoj a popis hlavních rizik	21
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)	22
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)	22
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)	22
4.6	Vývoj hodnoty investičních akcií podfondu	22
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)	23
4.8	Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP)	23
4.9	Identifikace majetku Podfondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	23
	Informace o skladbě a změnách skladby majetku Podfondu EVROPA PE	23
5	Společná část pro Fond a Podfondy	23
5.1	Údaje o odměňování (§ 234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF a Článek 107 AIFMR)	23
	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem Fondu a Podfondů celkem	24
	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem Fondu a Podfondů osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem	24
5.2	Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§ 234 odst. 2 písm. d) ZISIF)	25
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)	25
5.4	Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) Fondu, resp. jeho Podfondu 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)	25
5.5	Identifikační údaje depozitáře Fondu a Podfondů a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP)	26

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)	26
5.7	Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP).....	26
5.8	Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ)	26
5.9	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. 1327	
5.10	Následné události	27
6	Příloha č. 1 – Řádná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem	28
7	Příloha č. 2 – Příloha řádné účetní závěrky Fondu	34
7.1	Obecné informace	35
7.2	Východiska pro přípravu účetní závěrky.....	36
	Důležité účetní metody	37
	Změny účetních metod	38
7.3	Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty	38
	Položka č. 3 rozvahy - Pohledávky za bankami	38
	Položka č. 8 rozvahy - Základní kapitál	38
	Položka č. 14 a č. 15 rozvahy - Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období, Zisk nebo ztráta za účetní období.....	39
	Položka č. 8 podrozvahy - Hodnoty předané k obhospodařování	39
	Položka č. 5 výkazu zisku a ztráty - Náklady na poplatky a provize.....	39
	Položka č. 9 výkazu zisku a ztráty - Správní náklady	39
	Daň z příjmů a odložený daňový závazek / pohledávka.....	39
7.4	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu.....	40
7.5	Vztahy se spřízněnými osobami.....	41
7.6	Události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení.....	41
7.7	Významné události po datu účetní závěrky	41
8	Příloha č. 3 – Řádná účetní závěrka Podfondu EVROPA RI ověřená auditorem.....	43
9	Příloha č. 4 – Příloha řádné účetní závěrky Podfondu EVROPA RI	49
9.1	Obecné informace	50
9.2	Východiska pro přípravu účetní závěrky.....	51
	Důležité účetní metody	52
9.3	Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty	55
	Položka č. 3 rozvahy - Pohledávky za bankami	55
	Položka č. 4 rozvahy – Pohledávky za nebankovními subjekty	55
	Položka č. 8 rozvahy - Účasti s rozhodujícím vlivem	56
	Položka č. 4 rozvahy - Ostatní pasiva	56

Položka č. 12 rozvahy – Kapitálové fondy.....	57
Položka č. 14 a 15 rozvahy - Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období a zisk nebo ztráta za účetní období.....	57
Položka č. 1 výkazu zisku a ztrát – Výnosy z úroků a podobné výnosy	57
Položka č. 2 výkazu zisku a ztrát – Náklady z úroků a podobné náklady	57
Položka č. 4 a č. 5 výkazu zisku a ztráty - Výnosy a náklady na poplatky a provize	57
Položka č. 6 výkazu zisku a ztráty - Zisk nebo ztráta z finančních operací.....	58
Položka č. 9 výkazu zisku a ztráty - Správní náklady	58
Půjčky a úvěry, poskytnuté záruky a ostatní plnění (v peněžité i naturální formě) členům řídicích a kontrolních orgánů z důvodu jejich funkce.....	59
Zbytková doba splatnosti aktiv a pasiv	59
Položka č. 19 a 23 výkazu zisku a ztráty – zisk nebo ztráta za účetní období a Daň z příjmů	59
Položka č. 8 podrozvahové položky - Hodnoty předané k obhospodařování.....	59
9.4 Identifikovaná hlavní rizika dle statutu.....	60
9.5 Vztahy se spřízněnými osobami.....	62
9.6 Události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení.....	62
9.7 Významné události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení.....	62
10 Příloha č. 5 – Řádná účetní závěrka Podfondu EVROPA PE ověřená auditorem.....	63
11 Příloha č. 6 – Příloha řádné účetní závěrky Podfondu EVROPA PE	69
11.1 Obecné informace.....	70
11.2 Východiska pro přípravu účetní závěrky.....	71
Důležité účetní metody	72
11.3 Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty	75
Položka č. 3 rozvahy - Pohledávky za bankami	75
Položka č. 4 rozvahy - Pohledávky za nebankovními subjekty.....	75
Položka č. 8 - Účasti s rozhodujícím vlivem	75
Položka č. 12 rozvahy – Kapitálové fondy.....	76
Položka č. 4 rozvahy - Ostatní pasiva	76
Položka č. 12 rozvahy – Zisk nebo ztráta za účetní období	76
Položka č. 1 výkazu zisku a ztráty – Výnosy z úroků a podobné výnosy	76
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	77
Položka č. 9 výkazu zisku a ztráty - Správní náklady	77
Půjčky a úvěry, poskytnuté záruky a ostatní plnění (v peněžité i naturální formě) členům řídicích a kontrolních orgánů z důvodu jejich funkce.....	77
Zbytková doba splatnosti aktiv a pasiv	77

Položka č. 23. Výkazu zisku a ztráty – Daň z příjmů.....	78
Položka č. 8 podrozvahových položek - Hodnoty předané k obhospodařování	78
11.4 Identifikovaná hlavní rizika dle statutu	78
11.5 Vztahy se spřízněnými osobami	80
11.6 Události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení.....	80
11.7 Významné události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení.....	81
12 Příloha č. 7 – Zpráva o vztazích za účetní období.....	82
12.1 Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK).....	83
12.2 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.....	87
12.3 Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK)	87
12.4 Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a § 72 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK)	88
12.5 Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK)	88
Prohlášení statutárního orgánu.....	88
13 Příloha č. 8 – Identifikace Majetku Fondu a Podfondů, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu a podfondů.....	89

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

ZPRÁVA AUDITORA K ÚČETNÍM ZÁVĚRKÁM FONDU, PODFONDU EVROPA RI A
PODFONDU EVROPA PE

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření Výroční zprávy fondu

EVROPA investiční Fond SICAV a.s.

k 31. 12. 2021

Ověřili jsme soulad Výroční zprávy fondu EVROPA investiční FOND SICAV a.s. k 31. 12. 2021 s účetní závěrkou, která je obsažena v této Výroční zprávě.

Za správnost Výroční zprávy je zodpovědný statutární orgán fondu EVROPA investiční FOND SICAV a.s. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu Výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsme provedli v souladu s Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve Výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve Výroční zprávě fondu EVROPA investiční FOND SICAV a.s. k 31. 12. 2021 ve všech významných ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

ETI s.r.o.

Kladno, Bellevue 3245

Číslo osvědčení o zápisu do seznamu auditorských společností - 514

Ing. Jan Hadrava



Číslo osvědčení o zápisu do seznamu auditorů – 1478

Datum vypracování: 19. dubna 2022

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření Výroční zprávy podfondu

EVROPA realitní a investiční podfond

k 31. 12. 2021

Ověřili jsme soulad Výroční zprávy podfondu EVROPA realitní a investiční podfond k 31. 12. 2021 s účetní závěrkou, která je obsažena v této Výroční zprávě.

Za správnost Výroční zprávy je zodpovědný statutární orgán podfondu EVROPA realitní a investiční podfond. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu Výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsme provedli v souladu s Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve Výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve Výroční zprávě podfondu EVROPA realitní a investiční podfond k 31. 12. 2021 ve všech významných ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

ETI s.r.o.

Kladno, Bellevue 3245

Číslo osvědčení o zápisu do seznamu auditorských společností - 514

Ing. Jan Hadrava



Číslo osvědčení o zápisu do seznamu auditorů – 1478

Datum vypracování: 19. dubna 2022

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření Výroční zprávy podfondu

EVROPA private equity podfond

k 31. 12. 2021

Ověřili jsme soulad Výroční zprávy podfondu EVROPA private equity podfond k 31. 12. 2021 s účetní závěrkou, která je obsažena v této Výroční zprávě.

Za správnost Výroční zprávy je zodpovědný statutární orgán podfondu EVROPA private equity podfond. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu Výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsme provedli v souladu s Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve Výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve Výroční zprávě podfondu EVROPA private equity podfond k 31. 12. 2021 ve všech významných ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

ETI s.r.o.

Kladno, Bellevue 3245

Číslo osvědčení o zápisu do seznamu auditorských společností - 514

Ing. Jan Hadrava



Číslo osvědčení o zápisu do seznamu auditorů – 1478

Datum vypracování: 19. dubna 2022

1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU, PODFONDECH A ÚČETNÍM OBDOBÍ

Název Fondu: **EVROPA Investiční Fond SICAV a.s.**
IČO: 091 01 713
Sídlo: Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1
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 2021 – 31. prosince 2021
dále také jako („**Fond**“)

Název Podfondu: **EVROPA realitní a investiční podfond**
NID: 75161851

Účetní období Podfondu: 1. ledna 2021 – 31. prosince 2021
dále také jako („**Podfond EVROPA RI**“)

Název Podfondu: **EVROPA private equity podfond**
NID: 75162296

Účetní období Podfondu: 24. března 2021 – 31. prosince 2021
dále také jako („**Podfond EVROPA PE**“)
Fond, Podfond EVROPA RI a EVROPA PE společně dále jako („**Společnost**“)

Obhospodařovatel: Winstor investiční společnost a.s.
Sídlo: Růžová 948/14, 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 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**").

2.2 ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU FONDU A PODFONDŮ (§ 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 PE dne 24. dubna 2021 byly z majetku Fondu hrazeny zejména správní poplatky spojené se založením. Tyto poplatky byly později přiřazeny Podfondu PE. Majetek Fondu je tvořen vkladem zakladatele a nepředpokládá se investování ani jiná činnost na vrub Fondu.

Fond nyní nemá zdroje výnosů ani nákladů s výjimkou bankovních poplatků a poplatků spojených se založením Podfondu EVROPA PE, které jsou v souladu se statutem Fondu alokovány na jednotlivé Podfondy.

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)

V prvním kvartálu roku 2022 začala válka na Ukrajině. Tato skutečnost je blíže popsána v kapitole 5.10. 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 dvakrát aktualizován. K podstatným změnám ve statutu Fondu však nedošlo.

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
Údaje o dalších nákladech či daních:	
Právní a notářské služby	0 Kč
Ostatní správní náklady	0 Kč
Ostatní daně a poplatky	0 Kč

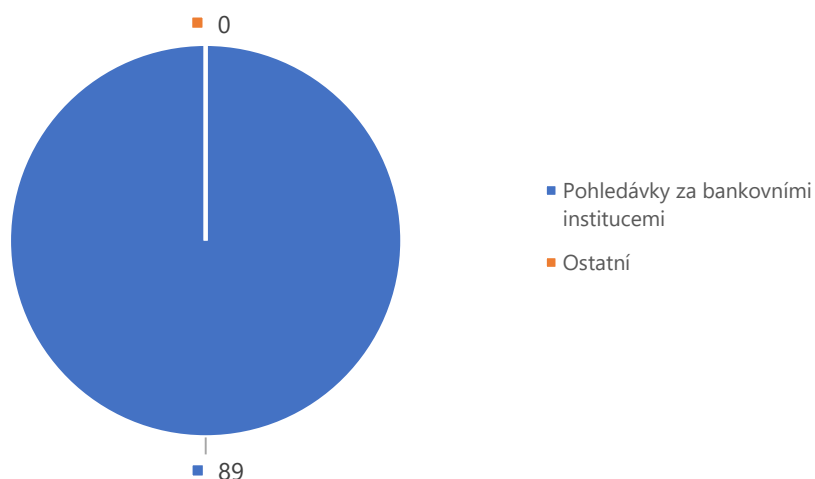
2.6 IDENTIFIKACE MAJETKU FONDU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. E) VOBÚP)

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

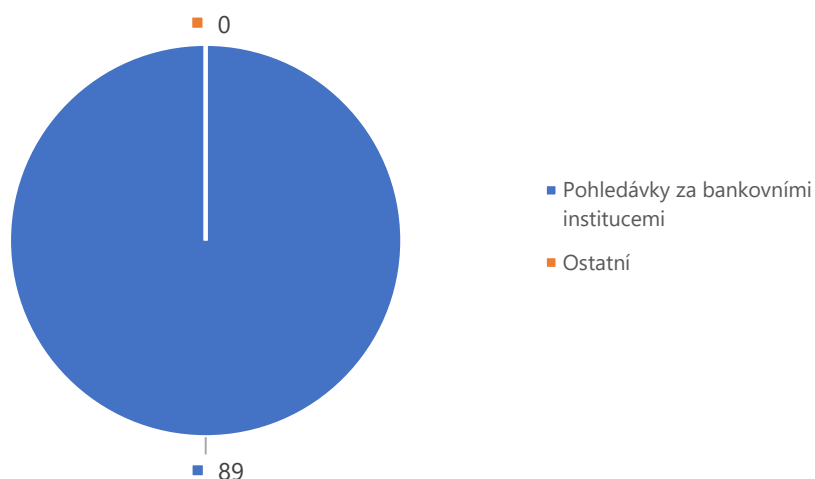
INFORMACE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH SKLADBY MAJETKU FONDU

<i>Skladba majetku Fondu v tis. Kč</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>
<i>Pohledávky za bankovními institucemi</i>	<i>89</i>	<i>89</i>
Aktiva celkem	89	89

Skladba aktiv Fondu v tis. Kč k 31.12.2020



Skladba aktiv Fondu v tis. Kč k 31.12.2021



3 EVROPA REALITNÍ A INVESTIČNÍ PODFOND

3.1 INVESTIČNÍ CÍLE PODFONDU

Investičním cílem Podfondu 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 společnostem a investoval do majetkových účastí.

Splacení dluhu Rezidence Karlínské náměstí s.r.o.

Podfond EVROPA RI převzal dne 2. listopadu 2020 z titulu smlouvy o převzetí dluhu mezi společnostmi Rezidence Karlínské náměstí s.r.o. (dále jen „RKN“), E Invest Prague s.r.o., (dále jen „EIP“) a Podfondem EVROPA RI dluh ve výši 40 501 653 Kč, který je dle smlouvy splatný do tří let od uzavření smlouvy o převzetí dluhu. Dluh společnosti EIP vůči společnosti RKN vznikl z titulu regresivního nároku RKN vůči EIP, který vznikl splacením dluhu ze smlouvy o úvěru uzavřené dne 19. listopadu 2019 s Equa banka a.s. Podfond EVROPA RI evidoval přebytek v hotovosti, a proto se rozhodl splatit v lednu 2021 část závazku vůči RKN ve výši přibližně 15 905 tis. Kč za účelem snížení úrokových nákladů.

V červnu roku 2021 se Podfond EVROPA RI rozhodl splatit zbylou část dluhu ve výši 25 411 tis. Kč.

Konsolidace pohledávek za E invest Prague

Podfond EVROPA RI, jako Zapůjčitel a společnost EIP, jako Vydlužitel uzavřeli dne 17. listopadu 2020 Smlouvu o zápůjčce (dále jen „Smlouva o zápůjčce“) ve výši 4 000 000 Kč, která je splatná do tří let od jejího poskytnutí. Vydlužitel je dle smlouvy oprávněn půjčku splatit kdykoliv v průběhu tohoto období. Zápůjčka je dle dohody smluvních stran úročena sazbou 9 % p.a. Dále Podfond EVROPA RI převzal dne 2. listopadu 2020 z titulu Smlouvy o převzetí dluhu (dále jen „Smlouva o převzetí dluhu“) mezi společnostmi RKN a EIP dluh ve výši 40 501 653 Kč, který je splatný do tří let od uzavření smlouvy o převzetí dluhu. Následně Podfond EVROPA RI uzavřel jako Úvěrující se společností EDG jako Úvěrovaným jakožto nástupcem společnosti EIP po fúzi za účelem konsolidace svých pohledávek novou smlouvu o úvěru. Ta nahrazuje Smlouvu o zápůjčce a Smlouvu o převzetí dluhu a stanovuje nový úvěrový rámec ve výši 80 000 000 Kč, ze kterého může společnost EDG (dříve EIP) čerpat peněžní prostředky se splatností do 31. prosince 2029. Nově stanovená jednotná úroková sazba činí 9 % p.a. z čerpaných prostředků.

PŘEHLED VÝSLEDKŮ PODFONDU

Podfond EVROPA RI k 31. prosinci 2021 dosáhl zisku ve výši 19 501 tis. Kč a vlastní kapitál má bez emitovaných investičních akcií hodnotu 19 262 tis. Kč.

Hlavní finanční ukazatele Podfondu EVROPA RI

Ukazatel	Předchozí účetní období	Účetní období
Celkové NAV Podfondu z investiční činnosti	17 761 tis. Kč	160 762 tis. Kč
Pákový efekt dle metody hrubé hodnoty aktiv	515,45 %	97,56 %

Pákový efekt dle standardní závazkové metody	625,50 %	109,41 %
Nové investice	3	3
Čistý zisk	-239 tis. Kč	19 501 tis. Kč
Hodnota IAA	0,9867 Kč	1,1099 Kč
Hodnota IAB	1,0000 Kč	1,2318 Kč

Komentář k hlavním finančním ukazatelům Podfondu EVROPA RI

Celkové NAV Podfondu EVROPA RI (jmění z investiční činnosti) je z 77,21 % přiřazeno investorům do Investičních akcií A (dále jen „**IAA**“) a z 22,79 % přiřazeno investorům do Investičních akcií B (dále jen „**IAB**“). Pákový efekt je zveřejněn v tabulce výše, přičemž maximální míra je dle statutu Podfondu RI stanovena na 300 % majetku Podfondu RI. Tato hranice nebyla překročena.

Ostatní finanční a nefinanční ukazatele Podfondu EVROPA RI

Investiční akcie jsou rozděleny na (i) IAA a (ii) IAB. Investiční akcie IAA dosáhla v účetním období zhodnocení 12,49 % p.a. a investiční akcie IAB zhodnocení 23,18 % p.a.

PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ A POPIS HLAVNÍCH RIZIK

V průběhu roku 2022 bude Podfond EVROPA RI dále realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Podfondu formou selekce zajímavých investičních příležitostí a aktivního řízení portfolia Podfondu EVROPA RI.

V roce 2021 stále probíhala pandemie koronaviru Covid-19, která ovlivnila téměř všechny segmenty ekonomiky včetně realitního trhu. Po mírném ochlazení spojeném s první vlnou pandemie v roce 2020 a první polovině roku 2021 se realitní trh stabilizoval a vrátil se ke svým dlouhodobým trendům.

Prodejní ceny bytů v České republice pokračovaly během roku 2021 v růstu a ve všech krajských městech s výjimkou Karlových Varů, Hradce Králové a Zlína byl zaznamenán dvojciferný procentuální nárůst.

Ceny nájemního bydlení v Praze až do poloviny roku 2021 nadále klesaly vlivem nenadálého zvýšení nabídky nájemních bytů způsobeného transformací mnoha bytů dříve využívaných ke krátkodobému pronájmu na dlouhodobý pronájem, ke které došlo v roce 2020 vlivem pandemie koronaviru Covid-19. Od poloviny roku 2021 se trend obrátil a ceny nájemního bydlení v Praze začaly opět růst srovnatelným tempem jako před rokem 2020.

Rostoucí ceny bytů v kombinaci s růstem úrokových sazeb zhoršují dostupnost vlastního bydlení pro velkou část obyvatelstva České republiky, zejména pak v krajských městech. Dá se očekávat, že i to bude faktorem kontinuálního růstu ceny nájmu, rizika pro hospodaření Podfondu EVROPA RI by tak neměla být výrazná.

Pro další vývoj hospodaření Podfond EVROPA RI bude, mimo jiné, důležité také očekávané ochlazení globální ekonomiky, které může mít dopad i na nemovitostní sektor a reakce centrálních bank, ať už FED, Evropské centrální banky či ČNB na další vývoj kolem epidemie koronaviru (viz kapitola 5.10) a také vývoj inflace.

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)

V únoru 2022 poskytl Podfond EVROPA RI úvěr společnosti E Facility & Engineering s.r.o. (IČO: 061 49 499) ve výši 39 000 tis. Kč. Jedná se o dlouhodobý úvěr splatný do 17. února 2027, úročený 8% úrokem. Úvěr byl poskytnut za účelem uhrazení části nákladů kupní ceny nemovitosti hotelu sv. Hubert ve Špindlerově Mlýně s příslušenstvím, součástmi a pozemky. Jako zajištění poskytnutého úvěru bylo Podfondu EVROPA RI na základě

Zástavní smlouvy uzavřené dne 17. února 2022 se společností EXCON Development, s.r.o., prodejcem předmětné nemovitosti hotel sv. Hubert, poskytnuto zástavní právo na pohledávky vyplývající ze smlouvy úvěru. Pro posílení právní jistoty společnost E Facility & Engineering následně tuto zástavu Podfondu EVROPA RI smluvně utvrdila.

Následně 18. března 2022 společnost E Facility & Engineering s.r.o. splatila část jistiny úvěru ve výši 5 967 tis. Kč spolu s poměrnou částí dlužných úroků.

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)

Statut Podfondu EVROPA RI byl v průběhu roku 2021 čtyřikrát změněn, nejednalo se však o podstatné změny. O změnách statutu byli informováni investoři 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:	240 000 Kč
Odměna administrátorů:	890 000 Kč
Odměna depozitářů:	438 625 Kč
Odměna auditorů:	93 850 Kč
Údaje o dalších nákladech či daních:	
Ostatní správní náklady	763 797 Kč
Náklady na úroky	548 553 Kč
Daň z příjmu	59 900 Kč

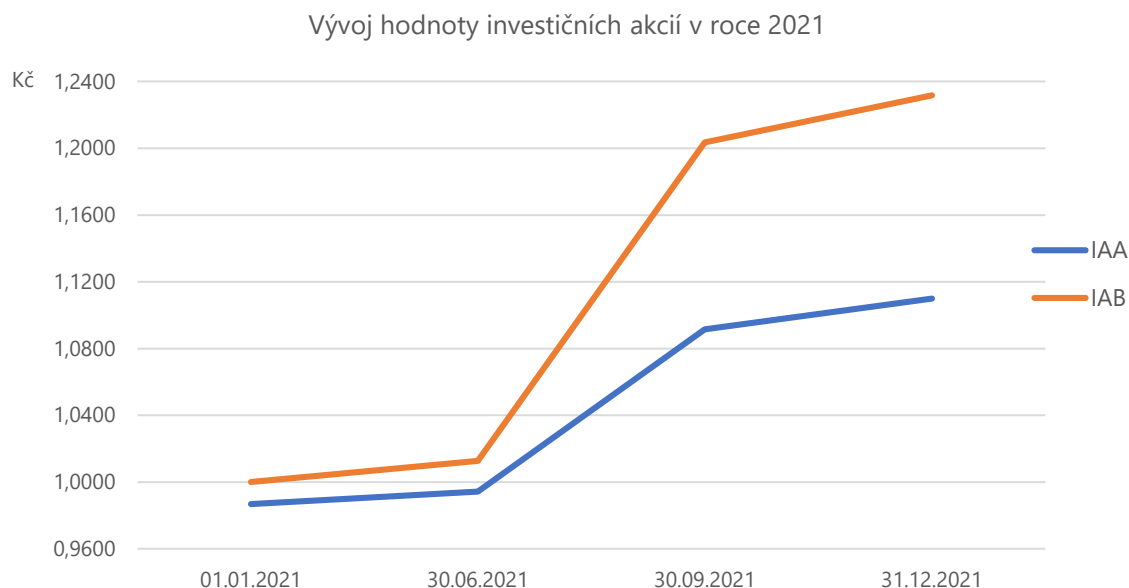
3.6 VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍCH AKCIÍ PODFONDU

Podfond EVROPA RI vydává 2 druhy investičních akcií:

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

K 31. prosinci 2020 činila hodnota IAA 0,9876 Kč. K 31. prosinci 2021 činila hodnota IAA 1,1099 Kč. Jednalo se tedy o meziroční nárůst hodnoty o 12,49 %. V období od 1. ledna do 31. prosince 2021 bylo vydáno 93 829 941 kusů IAA (minulé účetní období 50 431 333 kusů). Odkoupeny nebyly žádné IAA. Celkový počet vydaných IAA k 31. prosinci činí 111 829 941 ks.

K 31. prosinci 2020 činila hodnota IAB 1 Kč. K 31. prosinci 2021 činila hodnota IAB 1,2318 Kč. Jednalo se tedy o meziroční nárůst hodnoty o 23,18 %. V období od 1. ledna do 31. prosince 2021 bylo vydáno 29 745 284 kusů IAB (minulé účetní období 0 kusů). Odkoupeny nebyly žádné IAB. Celkový počet vydaných IAB k 31. prosinci činí 29 745 284 ks.



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.

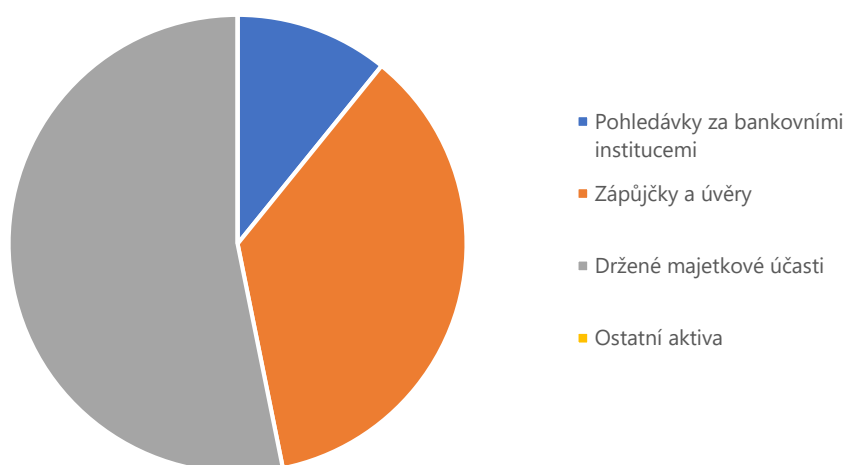
3.9 IDENTIFIKACE MAJETKU PODFONDU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHOJE 1 % HODNOTY MAJETKU PODFONDU (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. E) VOBÚP)

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

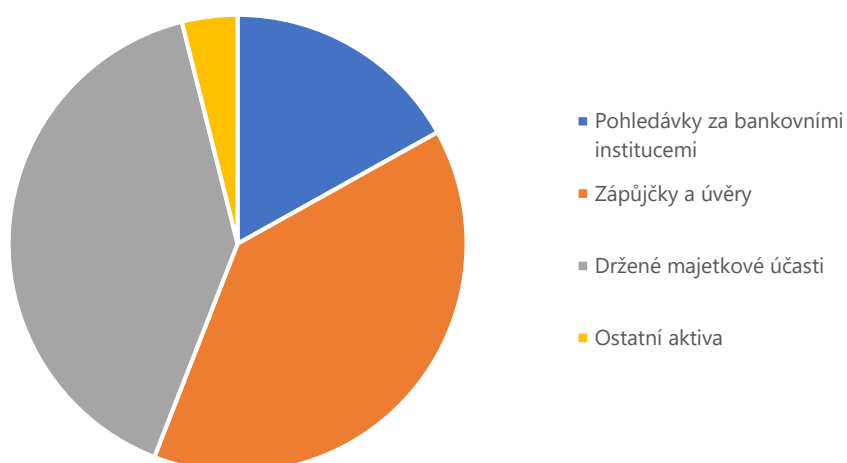
INFORMACE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH SKLADBY MAJETKU PODFONDU

<i>Skladba majetku Podfondu v tis. Kč</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>
<i>Pohledávky za bankovními institucemi</i>	<i>19 061</i>	<i>19 546</i>
<i>Zápůjčky a úvěry</i>	<i>63 342</i>	<i>45 114</i>
<i>Držené majetkové účasti</i>	<i>93 560</i>	<i>46 436</i>
<i>Ostatní aktiva</i>	<i>0</i>	<i>4 528</i>
Aktiva celkem	175 963	111 096

Skladba majetku Podfondu k 31.12.2021



Skladba majetku Podfondu k 31.12.2020



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:

- 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 společnostem a investoval do majetkových účastí.

Rezidence Palmovka s.r.o.

V červnu 2021 nabyl Podfond EVROPA PE 100% podíl v obchodní společnosti Rezidence Palmovka s.r.o. Společnost úspěšně provozuje činnost developmentu. Podfond EVROPA PE se rozhodl společnost zakoupit s výhledem možnosti spolupráce na budoucích developerských projektech.

Akvizice EVROPA development group a.s.

V srpnu 2021 nabyl Podfond EVROPA PE 100% podíl v obchodní společnosti EVROPA development group a.s. (dále jen „EDG“). Společnost EDG vlastní obchodní podíly ve společnostech:

- U Sjezdovky s.r.o.
- Rezidence Karlínské náměstí s.r.o.
- Svět plachetnic s.r.o.

Poskytnutí zápůjčky společnosti Svět plachetnic s.r.o.

V září 2021 poskytl Podfond zápůjčku společnosti Svět plachetnic s.r.o. za účelem uhrazení nákladů na projekční práce, TDI, inženýrskou činnost, realitní provizi, právní služby, marketing, administrativní služby, režii společnosti, poplatky, finanční náklady a jiné náklady přípravné fáze developerského projektu, který plánuje společnost realizovat. Jistina ve výši 2 000 tis. Kč k 31. prosinci 2021 je splatná do tří let a je úročena 9% úrokem.

Převzetí zápůjčky společnosti EDG a Svět plachetnic s.r.o.

Dceřiná společnost Podfondu EVROPA PE, EDG evidovala vůči své dceřiné společnosti Svět plachetnic s.r.o. (dále jen „SP“) souhrnnou pohledávku ve výši 18 186 544 Kč (dále jen „**Pohledávka 1**“). Dále společnost EDG rozhodla o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti SP ve výši 6 600 000,- Kč, čímž vznikla SP pohledávka za EDG ve shodné výši (dále jen „**Pohledávka 2**“). Následně uzavřely společnosti EDG a SP dohodu o započtení, v rámci které došlo ke vzájemnému započtení Pohledávky 1 a Pohledávky 2. Pohledávka 1 byla zrušena v rozsahu, v jakém se vzájemně kryla s Pohledávkou 2, tedy po započtení celková Pohledávka 1 společnosti EDG vůči společnosti SP činila 11 586 544 Kč (dále jen „**Pohledávka 3**“). Společnost EDG rozhodla ke 30. září 2021 o vyplacení zálohy podílu na zisku ve výši 11 586 544 Kč, čímž vznikla Podfondu EVROPA PE pohledávka za EDG ve shodné výši (dále jen „**Pohledávka 4**“). Následně EDG uzavřela 30. září 2021 s Podfondem EVROPA PE Smlouvu o postoupení pohledávky, dle které se EDG zavázala postoupit Podfondu EVROPA PE Pohledávku 3, čímž vznikla EDG pohledávka vůči Podfondu EVROPA PE ve výši 11 586 544 Kč (dále jen „**Pohledávka 5**“). Dále uzavřel Podfond EVROPA PE se společností EDG Dohodu o započtení, kdy Pohledávka 4 se započtenla proti Pohledávce 5 v plné výši. Podfond EVROPA PE následně 18. října 2021 transformoval dříve poskytnutou zápůjčku 2 000 tis. Kč společnosti SP a převzatou Pohledávku 3 dle jedné smlouvy o úvěru, kdy dříve poskytnutá zápůjčka ve výši 2 000 tis. Kč a následně převzatá Pohledávka 3 byly prvním čerpáním dle této úvěrové smlouvy. Úroková sazba dle smlouvy o úvěru byla stanovena na 10 % p.a. a splatnost nejpozději do 31. prosince 2029.

PŘEHLED VÝSLEDKŮ PODFONDU

Podfond k 31. prosinci 2021 dosáhl zisku ve výši 426 tis. Kč a vlastní kapitál má bez emitovaných investičních akcií hodnotu 426 tis. Kč.

Hlavní finanční ukazatele Podfondu EVROPA PE

Ukazatel	Předchozí účetní období	Účetní období
Celkové NAV Podfondu z investiční činnosti	0 Kč	60 426 tis. Kč
Pákový efekt dle metody hrubé hodnoty aktiv	0	117,64 %
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	0	119,25 %
Nové investice	0	4
Čistý zisk	0 Kč	426 tis. Kč
Hodnota IAA	-	1,0071 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 stanovena na 300 % majetku Podfondu PE. Tato hranice nebyla překročena.

Ostatní finanční a nefinanční ukazatele Podfondu EVROPA PE

PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ A POPIS HLAVNÍCH RIZIK

V průběhu roku 2022 bude Podfond EVROPA PE realizovat investiční strategii vymezenou ve svém statutu formou selekce zajímavých investičních příležitostí a aktivního řízení portfolia Podfondu EVROPA PE.

V roce 2021 stále probíhala pandemie koronaviru Covid-19, která ovlivnila téměř všechny segmenty ekonomiky včetně realitního trhu. Po mírném ochlazení spojeném s první vlnou pandemie v roce 2020 a první polovině roku 2021 se realitní trh stabilizoval a vrátil se ke svým dlouhodobým trendům.

Prodejní ceny bytů v České republice pokračovaly během roku 2021 v růstu a ve všech krajských městech s výjimkou Karlových Varů, Hradce Králové a Zlína byl zaznamenán dvojciferný procentuální nárůst.

Ceny nájemního bydlení v Praze až do poloviny roku 2021 nadále klesaly vlivem nenadálého zvýšení nabídky nájemních bytů způsobeného transformací mnoha bytů dříve využívaných ke krátkodobému pronájmu na dlouhodobý pronájem, ke které došlo v roce 2020 vlivem pandemie koronaviru Covid-19. Od poloviny roku 2021 se trend obrátil a ceny nájemního bydlení v Praze začaly opět růst srovnatelným tempem jako před rokem 2020.

Rostoucí ceny bytů v kombinaci s růstem úrokových sazeb zhoršují dostupnost vlastního bydlení pro velkou část obyvatelstva České republiky, zejména pak v krajských městech. Dá se očekávat, že i to bude faktorem kontinuálního růstu ceny nájmu, rizika pro hospodaření Podfondu EVROPA PE by tak neměla být výrazná.

Pro další vývoj hospodaření Podfond EVROPA PE bude, mimo jiné, důležité také očekávané ochlazení globální ekonomiky, které může mít dopad i na nemovitostní sektor a reakce centrálních bank, ať už FED, Evropské centrální banky či ČNB na další vývoj kolem epidemie koronaviru (viz kapitola 5.10), a také vývoj inflace.

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)

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

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)

V průběhu účetního období nedošlo k žádným změnám ve statutu Podfondu EVROPA PE.

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 obhospodařovateli:	105 000 Kč
Odměna administrátorovi:	245 000 Kč
Odměna depozitáři:	21 175 Kč
Odměna auditorovi:	22 000 Kč
Údaje o dalších nákladech či daních:	
Přecenění obchodního podílu	3 602 000 Kč
Ostatní správní náklady	76 573 Kč

4.6 VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍCH AKCIÍ PODFONDU

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

V úvodním upisovacím období byla hodnota IAA 1 Kč. K 31. prosinci 2021 činila hodnota IAA 1,0071 Kč a bylo vydáno celkem 60 000 000 kusů IAA. Odkoupeny nebyly žádné IAA.



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.

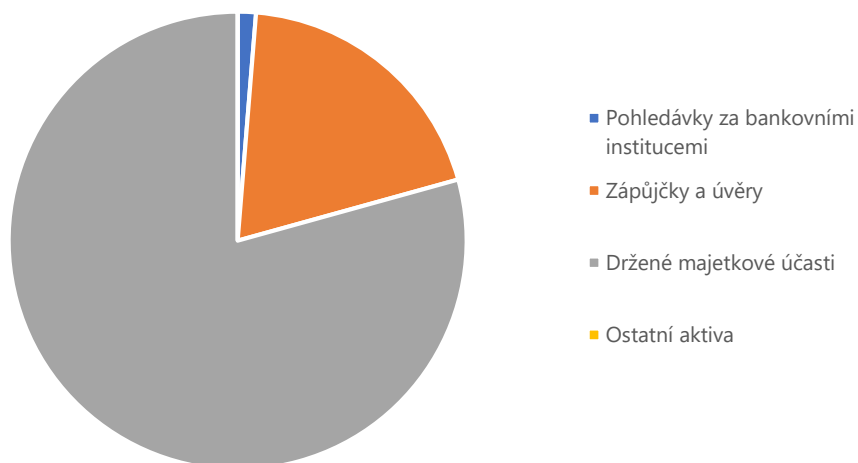
4.9 IDENTIFIKACE MAJETKU PODFONDU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU PODFONDU (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. E) VOBÚP)

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

INFORMACE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH SKLADBY MAJETKU PODFONDU EVROPA PE

<i>Skladba majetku Podfondu v tis. Kč</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>
<i>Pohledávky za bankovními institucemi</i>	973	0
<i>Zápůjčky a úvěry</i>	14 685	0
<i>Držené majetkové účasti</i>	56 398	0
<i>Ostatní aktiva</i>	0	0
Aktiva celkem	72 056	0

Skladba majetku Podfondu k 31.12.2021



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. V účetním období nebyla vyplacena žádná Nenároková odměna.

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) členové představenstva,
- b) členové dozorčí rady,
- c) pracovníci odpovědní za činnost obhospodařování majetku - Fond manažeři.

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 VYPLÁCENÉ OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU A PODFONDŮ CELKEM

V poměrné výši přiřaditelné Fondu

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

V poměrné výši přiřaditelné Podfondu EVROPA RI

Pevná složka odměn:	141 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn:	0 tis. Kč
Počet příjemců:	10
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 tis. Kč

V poměrné výši přiřaditelné Podfondu EVROPA PE

Pevná složka odměn:	6 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn:	0 tis. Kč
Počet příjemců:	5
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 tis. 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 tis. Kč
------------------------	-----------

Počet příjemců:	0
Odměny ostatních zaměstnanců:	0 tis. Kč
Počet příjemců:	0

V poměrné výši přiřaditelné Podfondu EVROPA RI

Odměny vedoucích osob:	21 tis. Kč
Počet příjemců:	2
Odměny ostatních zaměstnanců:	1 tis. Kč
Počet příjemců:	1

V poměrné výši přiřaditelné Podfondu EVROPA PE

Odměny vedoucích osob:	2 tis. Kč
Počet příjemců:	1
Odměny ostatních zaměstnanců:	0 tis. Kč
Počet příjemců:	0

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.

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) FONDU, RESP. JEHO PODFONDU 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:
Další identifikační údaje:

Ing. Karolína Klapalová
datum narození 29. března 1986 – portfolio
manažer od 21. dubna 2020

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

Ing. Karolína Klapalová 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 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:
Další identifikační údaje:

Ing. Martin Trpák
datum narození 11. června 1995 – portfolio
manažer od 1. ledna 2021

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

Ing. 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 officera, 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.

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 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 nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí.
Fond nemá zaměstnance a není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.
Podfond EVROPA RI má 5 zaměstnanců, kteří působí jako členové investičního výboru.
Podfond EVROPA PE nemá žádné zaměstnance a není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.
Fond ani Podfondy nemají organizační složku podniku v zahraničí.

5.9 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.

5.10 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Pandemie COVID-19

Poslední kvartál roku 2020 i celý rok 2021 byl významně ovlivněn náhlým rozšířením virového onemocnění COVID-19, které bylo označeno Světovou zdravotnickou organizací za globální pandemii. V prvním kvartálu roku 2022 se zdá, že situace kolem COVID-19 se ustálila a COVID-19 pravděpodobně nebude v budoucnu mít významnější vliv na investiční činnost Podfondů.

Válka na Ukrajině

V prvním kvartálu roku 2022 eskalovaly ruskoukrajinské vztahy, které přerostly ve válku na Ukrajině. Válka na Ukrajině má a jistě i bude mít výrazný dopad nejen na bezpečnost, ale také ekonomickou situaci v Evropě.

I když jen stěží lze predikovat, jak se situace s válkou dále vyvine, dospěly statutární orgány Fondu k závěru, že žádná z těchto událostí nemá významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání Společnosti. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. prosinci 2021 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti. Po datu účetní závěrky nenastaly žádné další události, které by vyžadovaly zveřejnění v účetní závěrce nebo její příloze.

V Praze, dne 12. dubna 2022



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

EVROPA **INVESTIČNÍ FOND**

EVROPA Investiční Fond SICAV a.s.

Účetní závěrka Fondu

Za účetní období
od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021

ROZVAHA
k 31. 12. 2021

AKTIVA

tis. Kč		Poznámka	31.12.2021	31.12.2020
3	Pohledávky za bankami a družstevními zálohami	7.2	89	89
	v tom:	a) splatné na požádání	89	89
Aktiva celkem			89	89

PASIVA

tis. Kč		Poznámka	31.12.2021	31.12.2020
8	Základní kapitál	7.2	100	100
	z toho:	a) splacený základní kapitál	100	100
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	7.2	-11	0
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	7.2	0	-11
Vlastní kapitál celkem			89	89
Pasiva celkem			89	89

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
za období od 01. 01. 2021 do 31. 12. 2021

tis. Kč		Poznámka	2021	2020
5	Náklady na poplatky a provize	7.2	0	-5
9	Správní náklady	7.2	0	-6
	v tom: b) ostatní správní náklady	7.2	0	-6
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	7.2	0	-11
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		0	-11

Podrozvahové položky

k 31. 12. 2021

tis. Kč		Poznámka	31.12.2021	31.12.2020
8	Hodnoty předané k obhospodařování	7.2	89	89

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

k 31. 12. 2021

tis. Kč	Bod	31.12.2021
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním		0
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti		0
<i>Finanční činnost</i>		
Emitované splacené investiční akcie / zvýšení kapitálový fondů		0
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti		0
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů		0
Peníze a peněžní ekvivalenty k 01.01.2021		89
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.2021		89

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

k 31. 12. 2020

tis. Kč	Bod	31.12.2020
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním		- 11
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti		- 11
<i>Finanční činnost</i>		
Emitované splacené investiční akcie / zvýšení kapitálový fondů		100
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti		100
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů		89
Peníze a peněžní ekvivalenty k 21.04.2020		0
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.2020		89

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
za období od 01. 01. 2021 do 31. 12. 2021

tis. Kč	Základní kapitál	Zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
Počátek k 01.01.2021	100	-11	89
Čistý zisk/ztráta za úč. období	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2021	100	- 11	89

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
za období od 21. 04. 2020 do 31. 12. 2020

tis. Kč	Základní kapitál	Zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
Počátek k 21.04.2020	100	0	100
Čistý zisk/ztráta za úč. období	0	- 11	- 11
Zůstatek k 31.12.2020	100	- 11	89



EVROPA Investiční fond SICAV a.s.

Příloha řádné účetní závěrky Fondu

Za účetní období
od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021

7.1 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 Podfondu EVROPA realitní a investiční podfond (dále jako „**Podfond EVROPA RI**“) a Podfondu EVROPA private equity podfond (dále jako „**Podfond EVROPA PE**“).

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

Sídlo Fondu:

Václavské náměstí 806/62
110 00 – Praha 1, Nové Město
Česká republika

Členové statutárního orgánu a správní rady k 31. prosinci 2021:

<u>Statutární orgán:</u>	<u>Představenstvo (dříve statutární ředitel)</u> Winstor investiční společnost a.s. od 21. dubna 2020 IČO: 083 15 868 V souvislosti se změnou zákona o obchodních korporacích byla s účinností k 1. lednu 2021 zrušena pozice statutárního ředitele. S účinností od 1. ledna 2021 byla zvolena jediným členem představenstva Winstor investiční společnost a.s. V období od 24. prosince 2020 do 14. ledna 2021 v důsledku chybného automatického průpisu v obchodním rejstříku byl Fond bez statutárního orgánu. Fakticky je Winstor investiční společnost a.s. statutárním orgánem Fondu nepřetržitě od založení Fondu.
Při výkonu funkce zastupuje	Ing. Karolína Klapalová od 14. ledna 2021 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.

Dozorčí rada (dříve Správní rada):

Člen dozorčí rady

Michal Macek

od 21. dubna 2020

K 31. prosinci 2021 byl jediným vlastníkem Fondu Michal Macek.

Auditor:

ETI s.r.o.

Bellevue 3245

272 01 Kladno

IČO: 247 93 451

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.

7.2 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.

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 2021 do 31. prosince 2021 (dále též „**účetní období**“). Srovnávacím obdobím je předchozí účetní období, které bylo od 21. dubna 2020 do 31. prosince 2020 (dále též „**minulé účetní období**“). Tato dvě období nejsou z důvodu jiného počtu měsíců plně srovnatelná.

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) Pohledávky za nebankovními subjekty / Poskytnuté úvěry

Při prvotním zaúčtování jsou poskytnuté úvěry zaúčtovány v nominální hodnotě a následně přeceňovány na reálnou hodnotu *proti účtům nákladů nebo výnosů / vlastnímu kapitálu*. Časové rozlišení úroků vztahující se k poskytnutým úvěrům je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv. Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů jsou vykázány v položce "*Výnosy z úroků a podobné výnosy*".

c) Ostatní pohledávky a závazky

Fond účtuje o provozních pohledávkách v nominální hodnotě. Pohledávky se vykazují v nominální hodnotě snížené o případnou opravnou položku. Fond účtuje o provozních závazcích v nominální hodnotě.

d) 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.

Investiční akcie jsou Fondem vydávány k Podfondům. S investiční kusovou akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Podfondu. Investiční akcie odkoupením zanikají. Veřejné nabízení akcií Podfondu RI určeného pro kvalifikované investory je povoleno. Veřejné nabízení akcií Podfondu PE určeného pro kvalifikované investory a zároveň profesionální zákazníky není povoleno. Investiční akcie představují podíl akcionáře na fondovém kapitálu připadající na investiční akcie. Nabývání investičních akcií Podfondu, postupy a podmínky pro vydání a odkupování investičních akcií jsou uvedeny ve statutu Podfondů.

e) 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.

f) Přepočtení cizí měny

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

g) 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.

h) 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.

i) Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

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

j) 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.

ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody používané Fondem se během účetního období neměnily.

7.3 VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

POLOŽKA Č. 3 ROZVAHY - POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	2021	2020
Pohledávky za bankami	89	89
Celkem	89	89

POLOŽKA Č. 8 ROZVAHY - ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Zapsaný základní kapitál ve výši 100 tis. Kč je splacený.

Zakladatelské akcie: hromadná listina nahrazující 100 000 ks zakladatelských kusových akcií na jméno v listinné podobě.

Vydané zakladatelské akcie: 100 000 Kč

V minulém účetním období došlo k úvodnímu vydání zakladatelských akcií. V účetním období nenastaly žádné změny u zakladatelských akciích.

Investiční akcie vydané Podfondy celkem:

EVROPA realitní a investiční podfond

Počet vydaných akcií v účetním období

- 111 829 941 ks IAA na jméno v zaknihované podobě
- 29 745 284 ks IAB na jméno v zaknihované podobě

Objem vydaných investičních akcií v účetním období:

- 111 499 990 Kč IAA

- 29 999 999 Kč IAB

Počet vydaných akcií k 31. prosinci 2021

- 141 575 225 ks IAA
- 29 745 284 ks IAB

EVROPA private equity podfond

Investiční akcie: 60 000 000 ks IAA na jméno v zaknihované podobě
 Objem vydaných investičních akcií: 60 000 000 Kč
 Počet vydaných akcií celkem: 60 000 000 ks

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 2021 ve výši 0 tis. Kč. Hospodářský výsledek minulého účetního období ve výši 11 tis. Kč byl převeden do Neuhrazené ztráty z předchozích období.

POLOŽKA Č. 8 PODROZVAHY - HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

<i>tis. Kč</i>	<i>2021</i>	<i>2020</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.

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

<i>tis. Kč</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>
<i>Ostatní – bankovní poplatky</i>	0	5
Celkem	0	5

POLOŽKA Č. 9 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY - SPRÁVNÍ NÁKLADY

Fond evidoval ve svém účetnictví za sledované účetní období tyto správní náklady:

<i>tis. Kč</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>
<i>Ostatní správní náklady</i>	0	6
Celkem	0	0

Odměna za obhospodařování majetku Fondu společnosti Winstor investiční společnost a.s., činila za účetní období celkem 0 tis. Kč (2020: 0 tis. Kč).

V souladu s depozitářskou smlouvou a jejím dodatkem, kterou za účetní období vykonávala Komerční banka, a.s. platil Fond poplatek ve výši 0 tis. Kč (2020: 0 tis. Kč).

Odměny za výkon funkce i náklady za Služby depozitáře nesou od svého vzniku Podfondy v souladu s jejich statuty.

Fond neměl v účetním období zaměstnance. Portfolio manažer je zaměstnancem Winstor investiční společnost a.s., individuálního statutárního orgánu akciové společnosti, který současně vykonává funkci obhospodařovatele Fondu.

DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK / POHLEDÁVKA

<i>tis. Kč</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>
----------------	-------------	-------------

Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	0	-11
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 daňové závazky nebo pohledávky uplatněny, tj. 5 %.

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.

7.4 IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

Fond nevyvíjí investiční činnost, mezi hlavní rizika patří pouze měnové riziko a úvěrové riziko.

Tržní riziko

Riziko vyplývající z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v majetku Fondu. Veškerá aktiva Fondu se skládají z pohledávek za bankovními subjekty s okamžitou splatností.

Tržní riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Měnové riziko

Všechna aktiva a pasiva Fondu jsou vykazována v české koruně.

Měnové riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Úvěrové riziko, tj. riziko spojené s případným nedodržením závazků protistrany Fondu

Riziko vyplývající z neschopnosti nebo neochoty protistrany splatit své závazky. Fond má pouze pohledávky za bankou z titulu uložení peněžních prostředků na běžném účtu. Jiné pohledávky Fond nemá. Fond nemá žádné závazky.

Úvěrové riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Tabulka likvidity

2021 v tis. Kč	Do 3 měs.	3 měs. – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	89	0	0	0	0	89
Poskytnuté úvěry	0	0	0	0	0	0
Dluhové cenné papíry	0	0	0	0	0	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly a účasti	0	0	0	0	0	0
Ostatní aktiva	0	0	0	0	0	0
Celkem aktiva	89	0	0	0	0	89
Ostatní pasiva	0	0	0	0	0	0
Vlastní kapitál	0	0	0	0	89	89

Celkem pasiva	0	0	0	0	89	89
Gap	89	0	0	0	-89	0
Kumulativní gap	89	89	89	89	0	0

Tabulka sensitivity na změny úrokových sazeb a kurzové změny

2021 v tis. Kč	Nízká sensitivita	Střední sensitivita	Vysoká sensitivita	Bez specifikace	Celkem
<i>Pohledávky za bankami</i>	89	0	0	0	89
<i>Poskytnuté úvěry</i>	0	0	0	0	0
<i>Dluhové cenné papíry</i>	0	0	0	0	0
<i>Akcie, podílové listy a ostatní podíly a účasti</i>	0	0	0	0	0
<i>Ostatní aktiva</i>	0	0	0	0	0
Celkem aktiva	89	0	0	0	89
<i>Ostatní pasiva</i>	0	0	0	0	0
<i>Vlastní kapitál</i>	89	0	0	0	89
Celkem pasiva	89	0	0	0	89
Gap	0	0	0	0	0
Kumulativní gap	0	0	0	0	0

7.5 VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Ve sledovaném období nebyly uskutečněny žádné transakce se spřízněnými osobami.

7.6 UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

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

7.7 VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Pandemie COVID-19

Poslední kvartál roku 2020 i celý rok 2021 byl významně ovlivněn náhlým rozšířením virového onemocnění COVID-19, které bylo označeno Světovou zdravotnickou organizací za globální pandemii. V prvním kvartálu roku 2022 se zdá, že situace kolem COVID-19 se ustálila a COVID-19 pravděpodobně nebude v budoucnu mít významnější vliv na investiční činnost Podfondů.

Válka na Ukrajině

V prvním kvartálu roku 2022 eskalovaly ruskoukrajinské vztahy, které přerostly ve válku na Ukrajině. Válka na Ukrajině má a jistě i bude mít výrazný dopad nejen na bezpečnost, ale také ekonomickou situaci v Evropě.

I když jen stěží lze predikovat, jak se situace s válkou dále vyvine, dospěly statutární orgány Fondu k závěru, že žádná z těchto událostí nemá významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání Společnosti. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. prosinci 2021 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna

pokračovat ve své činnosti. Po datu účetní závěrky nenastaly žádné další události, které by vyžadovaly zveřejnění v účetní závěrce nebo její příloze.

V Praze, dne 12. dubna 2022



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

EVROPA

INVESTIČNÍ FOND

EVROPA realitní a investiční podfond

Účetní závěrka Podfondu EVROPA RI

Za účetní období
od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021

ROZVAHA
k 31. 12. 2021

AKTIVA

	tis. Kč	Poznámka	31.12.2021	31.12.2020
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	9.3	19 061	19 546
	v tom:			
	a) splatné na požádání	9.3	19 061	19 546
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	9.3	63 342	45 114
	b) ostatní pohledávky	9.3	63 342	45 114
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	9.3	93 560	46 436
Aktiva celkem			175 963	111 096

PASIVA

	tis. Kč	Poznámka	31.12.2021	31.12.2020
2	Závazky za nebankovními subjekty	9.3	0	51 203
	b) ostatní závazky	9.3	0	51 203
4	Ostatní pasiva	9.3	15 201	42 131
12	Kapitálové fondy	9.3	141 500	18 000
<i>Cizí zdroje celkem</i>			156 701	111 335
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	9.3	-239	0
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	9.3	19 501	- 239
<i>Vlastní kapitál celkem</i>			19 262	- 239
Pasiva celkem			175 963	111 096

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
za období od 01. 01. 2021 do 31. 12. 2021

tis. Kč		Poznámka	2021	2020
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	9.3	4 302	612
2	Náklady na úroky a podobné náklady	9.3	- 549	- 266
5	Náklady na poplatky a provize	9.3	- 133	- 4
4	Výnosy z poplatků a provizí	9.3	110	0
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	9.3	18 124	0
9	Správní náklady	9.3	- 2 293	- 582
	v tom: a) náklady na zaměstnance	9.3	- 96	- 32
	z toho: aa) mzdy a platy	9.3	-96	- 32
	v tom: b) ostatní správní náklady	9.3	- 2 197	- 550
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	9.3	19 561	- 239
23	Daň z příjmů	9.3	60	0
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		19 501	- 239

Podrozvahové položky

k 31. 12. 2021

tis. Kč		Poznámka	31.12.2021	31.12.2020
8	Hodnoty předané k obhospodařování	9.3	175 963	111 096

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

k 31. 12.2021

tis. Kč	Bod	31.12.2021	31.12.2020
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním		19 561	- 239
<i>Provozní činnost</i>			
Změna stavu majetkových účastí		- 47 124	- 46 436
Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček		- 18 228	- 45 114
Změna stavu ostatních aktiv			
Změna stavu krátkodobých finančních závazků		- 51 203	51 203
Změna stavu ostatních závazků		- 26 871	42 132
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti		- 143 546	41 893
<i>Finanční činnost</i>			
Emitované splacené investiční akcie / zvýšení kapitálový fondů		123 500	18 000
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti		123 500	18 000
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů		- 485	42 132
Peníze a peněžní ekvivalenty k 01.01.2021		19 546	
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.2021		19 061	

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

k 31. 12. 2021

tis. Kč	Kapitálové fondy	Zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1.1.2021	0	-239	-239
Čistý zisk/ztráta za úč. období	0	19 501	19 501
Zůstatek k 31.12.2021	0	19 262	19 262

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

k 31. 12. 2020

tis. Kč	Kapitálové fondy	Zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 28.04.2020	0	0	0
Emise akcií	18 000	0	18 000
Čistý zisk/ztráta za úč. období	0	- 239	- 239
Zůstatek k 31.12.2020	18 000	- 239	17 761

EVROPA

INVESTIČNÍ FOND

EVROPA realitní a investiční podfond

Příloha řádné účetní závěrky Podfondu EVROPA RI

Za účetní období
od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021

9.1 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 Podfondu 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 jejich 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 RI.

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

Sídlo Fondu:

Václavské náměstí 806/62
110 00 – Praha 1, Nové Město
Česká republika

Sídlo Podfondu EVROPA RI:

Václavské náměstí 806/62
110 00 – Praha 1, Nové Město
Česká republika

Členové statutárního orgánu a dozorčí rady k 31. prosinci 2021:

<u>Statutární orgán:</u>	<u>Představenstvo (dříve statutární ředitel)</u> Winstor investiční společnost a.s. IČO: 083 15 868 V souvislosti se změnou zákona o obchodních korporacích byla s účinností k 1. lednu 2021 zrušena pozice statutárního ředitele. S účinností od 1. ledna 2021 byla zvolena jediným členem představenstva Winstor investiční společnost a.s. V období od 24. prosince 2020 do 14. ledna 2021 v důsledku chybného automatického průpisu v obchodním rejstříku byl Fond bez statutárního orgánu. Fakticky je Winstor investiční společnost a.s. statutárním orgánem Fondu nepřetržitě od založení Fondu.	od 21. dubna 2020
Při výkonu funkce zastupuje	Ing. Karolína Klapalová Pověřený zmocněnec	od 14. ledna 2021

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.

Dozorčí rada (dříve Správní rada):

Člen dozorčí rady

Michal Macek

od 21. dubna 2020

K 31. prosinci 2021 byl jediným vlastníkem Fondu Michal Macek.

Auditor:

ETI s.r.o.

Bellevue 3245

272 01 Kladno

IČO: 247 93 451

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 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 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 2021 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.

9.2 VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Předkládaná účetní závěrka Podfondu EVROPA RI byla zpracována jako řádná k datu 31. prosince 2021, za účetní období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021. 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.,

kteřou 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.

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 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 2021 do 31. prosince 2021 (dále též „**účetní období**“). Srovnávacím obdobím je předchozí účetní období, které bylo od 28. dubna 2020 do 31. prosince 2020 (dále též „**minulé účetní období**“). Tato dvě období nejsou z důvodu jiného počtu měsíců plně srovnatelná.

Zároveň byla při sestavování roční účetní závěrky respektována speciální úprava týkající se přecenění majetku, a to vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, resp. o způsobu stanovení reálné hodnoty investičního fondu a o způsobu stanovení aktuální hodnoty akcie nebo podílového listu.

Podfond EVROPA RI má pět 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 2021 do 31. prosince 2021 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 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 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) Dluhové cenné papíry, akcie, podílové listy a ostatní podíly

Prvotní zaúčtování

Cenné papíry jsou při prvotním zaúčtování oceněny pořizovací cenou, jejíž součástí jsou přímé transakční náklady.

Následné ocenění

Cenné papíry, o kterých je účtováno v aktivech a které nejsou považovány za účasti s rozhodujícím nebo podstatným vlivem, se pro účely následného ocenění člení na cenné papíry:

- a) oceňované reálnou hodnotou,
- b) realizovatelné.

Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou

Cenné papíry v tomto portfoliu musí splňovat jednu z následujících podmínek:

- 1. cenný papír je klasifikován k obchodování
- 2. cenný papír je při prvotním zaúčtování účetní jednotkou označen za cenný papír oceňovaný reálnou hodnotou.

Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou jsou oceňovány reálnou hodnotou.

Zisky/ztráty z tohoto ocenění se zachycují do výkazu zisku a ztráty v rámci položky "*Zisk nebo ztráta z finančních operací*". Pokud se jedná o dluhové cenné papíry, účetní jednotka nejdříve účtuje o úrokovém výnosu v rámci položky "*Výnosy z úroků a podobné výnosy*" a následně o přecenění na reálnou hodnotu v rámci položky "*Zisk nebo ztráta z finančních operací*".

Reálná hodnota

Při stanovení reálné hodnoty postupuje Fond podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie.

Reálnou hodnotou se rozumí tržní hodnota, která je vyhlášena na tuzemské či zahraniční burze nebo na jiném veřejném (organizovaném) trhu. Fond používá tržní hodnotu, která je vyhlášena k okamžiku ne pozdějším, než je datum sestavení účetní závěrky a nejvíce se blížícímu tomuto datu. Není-li tržní hodnota k dispozici nebo tržní hodnota nedostatečně vyjadřuje reálnou hodnotu, je reálná hodnota stanovena metodou kvalifikovaného odhadu.

V případě oceňování majetkových účastí držených Podfondem EVROPA RI, které nemohou být oceněny tržní hodnotou ani kvalifikovaným odhadem, jsou ohodnoceny stanovovány na základě posudku nezávislého znalce certifikovaného v daném oboru.

Reálné hodnoty jsou na základě znaleckého posudku obvykle stanoveny na základě oceňovacích metod a technik, které jsou všeobecně uznávány jako standardy v rámci odvětví.

Úrokový výnos

Úrokovým výnosem se:

- a) u kuponových dluhových cenných papírů rozumí nabíhající kupon stanovený v emisních podmínkách a nabíhající rozdíl mezi jmenovitou hodnotou a čistou pořizovací cenou, označovaný jako prémie nebo diskont. Čistou pořizovací cenou se rozumí pořizovací cena kuponového dluhopisu snižená o naběhlý kupon k okamžiku pořízení cenného papíru.
- b) U bezkuponových dluhopisů a směnek rozumí nabíhající rozdíl mezi jmenovitou hodnotou a pořizovací cenou.

Úrokové výnosy u dluhových cenných papírů jsou rozpuštěny do výkazu zisku a ztráty od okamžiku pořízení metodou efektivní úrokové míry. V případě dluhových cenných papírů se zbytkovou splatností kratší než 1 rok

od data vypořádání koupě jsou prémie či diskont rozpouštěny do výkazu zisku a ztráty rovnoměrně od okamžiku pořízení do data splatnosti.

Odúčtování cenných papírů

Při prodeji cenných papírů účetní jednotka pro ocenění úbytku cenných papírů používá metodu průměrné ceny.

c) Ostatní pohledávky a závazky

Podfond EVROPA RI účtuje o provozních pohledávkách v nominální hodnotě. Pohledávky se vykazují v nominální hodnotě snížené o případnou opravnou položku. Podfond EVROPA RI účtuje o provozních závazcích v nominální hodnotě.

d) Pohledávky za nebankovními subjekty / Poskytnuté úvěry

Při prvotním zaúčtování jsou poskytnuté úvěry zaúčtovány v nominální hodnotě a následně přeceňovány na reálnou hodnotu *proti nákladům nebo výnosům / vlastnímu kapitálu*. Časové rozlišení úroků vztahující se k poskytnutým úvěrům je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv. V případě dlouhodobých úvěrů jsou k nim vztahující se úroky zaúčtovány jako krátkodobé pohledávky. Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů jsou vykázány v položce *"Výnosy z úroků a podobné výnosy"*.

e) Cenné papíry vydávané Podfondem

Podfond EVROPA RI vydává dva druhy investičních akcií. Akcie Podfondu EVROPA RI mají podobu cenného papíru a jsou vydány ve formě na jméno.

Investiční akcie

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. Tento fondový kapitál je vykazován v položce *"Fondový kapitál"* v cizích zdrojích.

Nabývání investičních akcií Podfondu EVROPA RI, postupy a podmínky pro vydání a odkupování investičních akcií jsou uvedeny ve statutu Podfondu EVROPA RI.

f) 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 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 RI tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu výsledku hospodaření, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje, popřípadě příjmy.

g) 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 *"Zisk nebo ztráta z finančních operací"*.

h) Majetkové účasti

Při prvotním zachycení jsou účasti ve společnosti zachyceny v pořizovací hodnotě, která zahrnuje cenu pořízení a s pořízením související náklady. Následně je účast ve společnosti vykázána v reálné hodnotě.

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

Přecenění účastí ve společnostech, včetně přepočtu cizích měn, je vykázáno v pasivech Podfondu EVROPA RI v položce *“Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí”*.

V případě trvalého snížení hodnoty účastí ve společnosti je snížení včetně přepočtu cizích měn vykázáno ve výkazu zisku a ztráty Podfondu EVROPA RI na řádku *“Zisk nebo ztráta z finančních operací”*.

i) 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.

V podmínkách Podfondu EVROPA RI vzniká odložená daň z titulu změny ocenění účastí.

j) 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.

k) 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.

9.3 VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

POLOŽKA Č. 3 ROZVAHY - POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

<i>tis. Kč</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>
<i>Zůstatky na běžných účtech</i>	19 061	19 546
<i>Celkem</i>	19 061	19 546

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

POLOŽKA Č. 4 ROZVAHY – POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

<i>Poskytnuté úvěry v tis. Kč</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>	<i>Splatnost</i>
<i>EIP – úvěry</i>	63 342	45 114	1 – 5 let
<i>Poskytnuté úvěry celkem</i>	63 342	45 114	

Pohledávky za nebankovními subjekty jsou tvořeny pohledávkami z titulu poskytnutého úvěru společnosti EIP, přičemž výše úvěru činila 58 428 tis. Kč (2020: 44 502 tis. Kč) a výše dlužných úroků 4 914 tis. Kč (2020: 612 tis. Kč)

POLOŽKA Č. 8 ROZVAHY - ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Podfond EVROPA RI vlastnil k 31. prosinci 2020 podíl v níže uvedené společnosti 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	EDG invest a.s.	100 %	46 436	47 124	93 560
Celkem						93 560

Podfond EVROPA RI koupil 100% podíl ve společnosti EDG invest a.s. Hodnota společnosti byla určena na základě znaleckého posudku nemovitosti, jež je v majetku EDG invest a.s., sníženým o závazky EDG invest a.s. Na základě znaleckého posudku byla nemovitost oceněna cenou 106 000 tis. Kč za předpokladu, že k uvedené nemovitosti nebude vydáno stavební povolení. Po udělení stavebního povolení odhadl znalec cenu nemovitosti na 135 000 tis. Kč. Při výpočtu aktuální hodnoty společnosti EDG invest a.s. byla na základě znaleckého posudku nemovitosti použita nižší z uvedených dvou cen, a to 106 000 tis. Kč. Od této hodnoty byly odečteny závazky společnosti EDG invest a.s. a její dceřiné společnosti E Invest Prague s.r.o. v celkové výši 59 564 tis. Kč. Takto vypočítaná cena 100% podílu společnosti EDG invest a.s. činí 46 436 tis. Kč. V roce 2021 došlo k udělení stavebního povolení. Na základě uděleného stavebního povolení byla hodnota obchodního podílu zvýšena o 29 000 tis. Kč. Hodnota obchodního podílu byla dále zvýšena k 30. září o 15 504 tis. Kč a poté znovu k 31. prosinci o 2 620 tis. Kč, kdy byl obchodní podíl oceněn na 93 560 tis. Kč díky pokračující výstavbě v rámci společnosti EDG invest a.s.

POLOŽKA Č. 4 ROZVAHY - OSTATNÍ PASIVA

<i>tis. Kč</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>
Závazky za dodavateli	42	0
Dohadné položky pasivní	88	122
Ostatní závazky	11	51 212
Závazky z upsání investičních akcií	15 000	42 000
Daň z příjmu	60	0
Celkem	15 201	93 334

Podfond EVROPA RI eviduje závazky za dodavateli, které tvoří služby depozitáře za měsíc prosinec 2021 ve výši 42 tis. Kč (2020: 0 tis. Kč).

Podfond EVROPA RI eviduje dohadné položky pasivní, které jsou tvořeny náklady na audit ve výši 88 tis. Kč (2020: 122 tis. Kč).

Podfond EVROPA RI eviduje ostatní závazky ve výši 11 tis. Kč, které zahrnují zúčtování se zaměstnanci a srážkovou daň z příjmu ze závislé činnosti za měsíc prosinec 2021. V minulém účetním období ostatní závazky zahrnovaly závazky z úvěru a závazek z doplacení kupní ceny obchodního podílu ve výši 51 212 tis. Kč.

Závazky z upsání investičních akcií zahrnují závazek Podfondu EVROPA RI emitovat Investiční akcie A v celkové hodnotě 15 000 tis. Kč (2020: 42 000 tis. Kč).

Podfond EVROPA RI eviduje daň z příjmu za účetní období 2021 ve výši 60 tis. Kč (2020: 0 tis. Kč).

POLOŽKA Č. 12 ROZVAHY – KAPITÁLOVÉ FONDY

<i>tis. Kč</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>
<i>Emitované investiční akcie</i>	141 500	18 000
<i>Celkem</i>	141 500	18 000

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Podfond EVROPA RI k datu účetní závěrky eviduje v kapitálových fondech investice v celkové výši 141 500 tis. Kč (2020: 18 000 tis. Kč).

Počet vydaných IAA 2021 93 829 941 ks

Počet vydaných IAB 2021 29 745 284 ks

Počet vydaných akcií IAA 2020 18 000 000 ks

Počet vydaných akcií IAB 2020 0 ks

Stav vydaných IAA k 31. prosinci 2020 111 829 941 ks

Stav vydaných IAB k 31. prosinci 2020 29 745 284 ks

Odkoupeny nebyly žádné investiční akcie.

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

Podfond EVROPA RI ve sledovaném období vykázal zisk ve výši 19 501 tis. Kč (2020: -239 tis. Kč), který navrhuje převést do nerozděleného zisku a ztráty minulých období.

POLOŽKA Č. 1 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁT – VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

<i>tis. Kč</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>
<i>Výnosy z úroků z úvěrů a zápůjček</i>	4 302	612
<i>Výnosy z úroků celkem</i>	4 302	612

Výnosy z úroků z úvěrů a zápůjček jsou tvořeny z úvěrů a zápůjček společnosti EIP ve výši 4 302 tis. Kč (2020: 612 tis. Kč).

POLOŽKA Č. 2 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁT – NÁKLADY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ NÁKLADY

<i>tis. Kč</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>
<i>Náklady na úroky a podobné úroky</i>	-549	-266
<i>Náklady z úroků celkem</i>	-549	-266

Náklady z úroků jsou tvořeny z nákladů z úvěru od společnosti Rezidence Karlínské náměstí s.r.o. ve výši 549 tis. Kč (2020: 266 tis. Kč).

POLOŽKA Č. 4 A Č. 5 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY - VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

<i>tis. Kč</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>
<i>Náklady na poplatky a provize</i>	-133	-4
<i>Výnosy z poplatků a provizí</i>	110	0
<i>Celkem</i>	-23	4

Náklady na poplatky a provize jsou tvořeny bankovními poplatky ve výši 23 tis. Kč (2020: 4 tis. Kč) a vstupními poplatky pro distributory investičních akcií ve výši 110 tis. Kč.

Výnosy z poplatků a provizí byly tvořeny vstupními poplatky investor ve výši 110 tis. Kč (2020: 0 tis. Kč).

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

tis. Kč	2021	2020
<i>Zisk z přecenění</i>	18 124	0
Celkem	18 124	0

Zisk z přecenění je tvořen přeceněním obchodního podílu ve společnosti EDG invest a.s. ve výši 18 124 tis. Kč (2020: 0 Kč).

POLOŽKA Č. 9 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY - SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2021	2020
<i>Náklady na odměny statutárního auditu</i>	94	93
<i>Náklady na obhospodařovatele</i>	240	113
<i>Náklady na administrátora</i>	890	307
<i>Mzdové náklady</i>	96	32
<i>Služby depozitáře</i>	439	29
<i>Management fee</i>	124	0
<i>Náklady na úschovu CP</i>	31	0
<i>Náklady na úpis akcií</i>	42	0
<i>Náklady na marketing</i>	311	0
<i>Ostatní správní náklady</i>	27	8
Celkem	2 294	582

Náklady na odměny statutárního auditu provedeného společností ETI s.r.o. činily celkem 94 tis. Kč (2020: 93 tis. Kč).

Odměna za obhospodařování majetku Podfondu EVROPA RI společností Winstor investiční společnost a.s. činila za předmětné účetní období celkem 240 tis. Kč. (2020: 113 tis. Kč).

Odměna za administraci Podfondu EVROPA RI společností Winstor investiční společnost a.s. činila za předmětné účetní období celkem 890 tis. Kč. (2020: 307 tis. Kč).

Mzdové náklady jsou odměny vyplácené čtyřem členům investičního výboru ve výši 96 tis. Kč (2020: 32 tis. Kč).

V souladu s depozitářskou smlouvou uzavřenou s Komerční bankou, a.s. zaplatil Podfond EVROPA RI poplatek, který činil 439 tis. Kč (2020: 29 tis. Kč).

Management fee vyplácené společnosti Winstor investiční společnost a.s. činí 124 tis. Kč (2020: 0 tis. Kč).

Náklady na úschovu CP v souladu se smlouvou o úschově CP uzavřenou s Komerční bankou, a.s. činí 31 tis. Kč (2020: 0 tis. Kč).

Poplatky za úpis investičních akcií vyplácené společnosti Winstor investiční společnost a.s. činí 42 tis. Kč (2020: 0 tis. Kč).

Náklady na marketingové účely činí 311 tis. Kč (2020: 0 tis. Kč).

Ostatní správní náklady tvoří odměna jednoho člena investičního výboru, který je zároveň členem orgánu Fondu 24 tis. Kč, poštovné a další drobné náklady ve výši 3 tis. Kč (2020: 8 tis. Kč).

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, ani zaměstnancům. Zároveň za tyto osoby nebyly vydány žádné záruky.

ZBYTKOVÁ DOBA SPLATNOSTI AKTIV A PASIV

2021 v tis. Kč	Do 3 měs.	3 měs. – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	19 061	0	0	0	0	19 061
Poskytnuté úvěry	0	0	58 428	0	0	58 428
Akcie, podílové listy a ostatní podíly a účasti	0	0	0	0	93 560	93 560
Ostatní aktiva	0	0	4 914	0	0	4 914
Celkem aktiva	19 061	0	63 342	0	93 560	175 963
Ostatní pasiva	15 201	0	0	0	141 500	156 701
Vlastní kapitál	0	0	0	0	19 262	19 262
Celkem pasiva	15 201	0	0	0	159 856	175 963

2020 v tis. Kč	Do 3 měs.	3 měs. – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	19 546	0	0	0	0	19 546
Poskytnuté úvěry	0	0	44 502	0	0	44 502
Akcie, podílové listy a ostatní podíly a účasti	0	0	0	0	46 436	46 436
Ostatní aktiva	0	0	612	0	0	612
Celkem aktiva	19 546	0	45 114	0	46 436	111 096
Ostatní pasiva	42 131	51 203	0	0	0	93 334
Vlastní kapitál	0	0	0	0	17 762	17 762
Celkem pasiva	42 131	51 203	0	0	17 762	111 096

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

Podfond EVROPA RI dosáhl ve sledovaném období zisku před zdaněním ve výši 19 561 tis. Kč (2020: -239 tis. Kč) a splatná daň tedy dosáhla výše 60 tis. Kč (2020: 0 tis. Kč).

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

POLOŽKA Č. 8 PODROZVAHOVÉ POLOŽKY - HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	2021	2020
Aktiva	175 963	111 096
Celkem	175 963	111 096

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.

9.4 IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

Tržní riziko

Riziko vyplývající z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v majetku Podfondu EVROPA RI.

Tržní riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Měnové riziko

Všechna aktiva a pasiva Podfondu EVROPA RI jsou držena a vykazována v české koruně.

Měnové riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Úvěrové riziko, tj. riziko spojené s případným nedodržením závazků protistrany Podfondu

Riziko vyplývající z neschopnosti nebo neochoty protistrany splatit své závazky. Pohledávky Podfondu tvoří jednu třetinu veškerých aktiv. Jedná se však pouze o pohledávky za dceřinou společností. Jiné pohledávky Fond nemá. Úvěrové riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako střední.

Riziko nedostatečné likvidity

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

Vzhledem k tomu, že ostatní pasiva se splatností do 3 měsíců jsou tvořena zejména závazkem spočívajícím ve vydání investičních akcií (15 000 tis. Kč), přičemž investiční akcie je dle statutu možné Podfondem EVROPA RI odkoupit nejdříve za 3 roky od vydání akcie, bylo riziko likvidity ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Tabulka likvidity

2021 v tis. Kč	Do 3 měs.	3 měs. – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	19 061	0	0	0	0	19 061
Poskytnuté úvěry	0	0	63 342	0	0	63 342
Akcie, podílové listy a ostatní podíly a účasti	0	0	0	0	93 560	93 560
Ostatní aktiva	0	0	0	0	0	0
Celkem aktiva	19 061	0	63 342	0	93 560	175 963
Ostatní pasiva	15 201	0	0	0	141 500	156 701
Vlastní kapitál	0	0	0	0	19 262	19 262
Celkem pasiva	15 201	0	0	0	160 762	175 963
Gap	3 860	0	63 342	0	-67 202	0
Kumulativní gap	3 860	3 860	67 202	67 202	0	0

Tabulka sensitivity na změny úrokových sazeb a kurzové změny

2021 v tis. Kč	Nízká sensitivita	Střední sensitivita	Vysoká sensitivita	Bez specifikace	Celkem
<i>Pohledávky za bankami</i>	19 061	0	0	0	19 061
<i>Poskytnuté úvěry</i>	63 342	0	0	0	63 342
<i>Dluhové cenné papíry</i>	0	0	0	0	0
<i>Akcie, podílové listy a ostatní podíly a účasti</i>	93 560	0	0	0	93 560
<i>Ostatní aktiva</i>	0	0	0	0	0
Celkem aktiva	175 963	0	0	0	175 963
<i>Ostatní pasiva</i>	15 201	0	0	0	15 201
<i>Vlastní kapitál</i>	160 762	0	0	0	160 762
Celkem pasiva	175 963	0	0	0	175 963
Gap	0	0	0	0	0
Kumulativní gap	0	0	0	0	0

Riziko vypořádání

Riziko vypořádání spojené s tím, že vypořádání transakce neproběhne tak, jak se předpokládalo, z důvodu, že protistrana nezaplatí nebo nedodá majetkové hodnoty ve stanovené lhůtě.

Riziko vypořádání bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování)

Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování) může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo v jiném opatrování majetek Podfondu EVROPA RI.

Ve sledovaném období neměl Podfond EVROPA RI žádný majetek svěřen do úschovy (nebo jiného opatrování) jiné osobě, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Riziko zrušení Podfondu EVROPA RI

Podfond EVROPA RI může být ze zákonem stanovených důvodů zrušen, a to zejména z důvodu:

- rozhodnutí o přeměně Podfondu EVROPA RI;
- odnětí povolení k činnosti Podfondu EVROPA RI, např. v případě, jestliže do jednoho roku ode dne udělení povolení k činnosti Podfondu vlastní kapitál Podfondu nedosáhl výše 1 250 000 Eur; resp. v případě, že Podfond EVROPA RI má po dobu delší než 6 měsíců jen jednoho akcionáře;
- žádosti o odnětí povolení, zrušení Investiční společnosti s likvidací nebo rozhodnutím soudu.

ČNB odejme povolení k činnosti Podfondu EVROPA RI, jestliže bylo vydáno rozhodnutí o jeho úpadku nebo jestliže byl insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek Podfondu EVROPA RI nebude postačovat k úhradě nákladů insolvenčního řízení, resp. v případě, kdy Podfond EVROPA RI nemá déle než tři měsíce depozitáře.

Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře

Rozsah kontroly Podfondu EVROPA RI ze strany depozitáře je smluvně omezen depozitářskou smlouvou. Kontrolou, zda výpočet aktuální hodnoty akcie Podfondu EVROPA RI, zda použití výnosu z majetku Podfondu EVROPA RI, zda nabývání a zcizování majetku Podfondu EVROPA RI a zda postup při oceňování majetku Podfondu EVROPA RI jsou v souladu se ZISIF a statutem Podfondu EVROPA RI, není pověřen depozitář. Tato kontrola a činnost je zajišťována přímo Winstor investiční společností a.s. pomocí interních kontrolních mechanismů.

V důsledku smluvního omezení kontrolní činnosti depozitáře bylo toto riziko ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

9.5 VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

9.6 UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

V únoru 2022 poskytl Podfond EVROPA RI úvěr společnosti E Facility & Engineering s.r.o. (IČO: 061 49 499) ve výši 39 000 tis. Kč. Jedná se o dlouhodobý úvěr splatný do 17. února 2027, úročený 8% úrokem. Úvěr byl poskytnut za účelem uhrazení části nákladů kupní ceny nemovitosti hotelu sv. Hubert ve Špindlerově Mlýně s příslušenstvím, součástmi a pozemky. Jako zajištění poskytnutého úvěru bylo Podfonde EVROPA RI na základě Zástavní smlouvy uzavřené dne 17. února 2022 se společností EXCON Development, s.r.o., prodejcem předmětné nemovitosti hotel sv. Hubert, poskytnuto zástavní právo na pohledávky vyplývající ze smlouvy o úvěru. Pro posílení právní jistoty společnost E Facility & Engineering s.r.o. následně tuto zástavu Podfonde EVROPA RI smluvně utvrdila.

Následně 18. března 2022 společnost E Facility & Engineering s.r.o. splatila část jistiny úvěru ve výši 5 967 tis. Kč spolu s poměrnou částí dlužných úroků.

9.7 VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

Pandemie COVID-19

Poslední kvartál roku 2020 i celý rok 2021 byl významně ovlivněn rozšířením virového onemocnění COVID-19, které bylo označeno Světovou zdravotnickou organizací za globální pandemii. V prvním kvartálu roku 2022 se zdá, že situace kolem COVID-19 se ustálila a COVID-19 pravděpodobně nebude v budoucnu mít významnější vliv na investiční činnost Podfonde EVROPA RI.

Válka na Ukrajině

V prvním kvartálu roku 2022 eskalovaly rusko-ukrajinské vztahy, které přerostly ve válku na Ukrajině. Válka na Ukrajině má a jistě i bude mít výrazný dopad nejen na bezpečnost, ale také ekonomickou situaci v Evropě.

I když jen stěží lze predikovat, jak se situace s válkou dále vyvine, dospěly statutární orgány Fondu k závěru, že žádná z těchto událostí nemá významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání Společnosti. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. prosinci 2021 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti. Po datu účetní závěrky nenastaly žádné další události, které by vyžadovaly zveřejnění v účetní závěrce nebo její příloze.

V Praze, dne 12. dubna 2022



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

EVROPA **INVESTIČNÍ FOND**

EVROPA private equity podfond

Účetní závěrka Podfondu EVROPA PE

Za účetní období
od 24. března 2021 do 31. prosince 2021

ROZVAHA
k 31. 12. 2021

AKTIVA

tis. Kč		Poznámka	31.12.2021	31.12.2020
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	11.3	973	0
	v tom: a) splatné na požádání	11.3	973	0
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	11.3	14 685	0
	v tom: b) ostatní pohledávky	11.3	14 685	0
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	11.3	56 398	0
Aktiva celkem			72 056	0

PASIVA

tis. Kč		Poznámka	31.12.2021	31.12.2020
4	Ostatní pasiva	11.3	11 630	0
12	Kapitálové fondy	11.3	60 000	0
<i>Cizí zdroje celkem</i>			71 630	0
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	11.3	426	0
<i>Vlastní kapitál celkem</i>			426	0
Pasiva celkem			72 056	0

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
za období od 24. 3. 2021 do 31. 12. 2021

tis. Kč		Poznámka	2021	2020
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	11.3	298	0
5	Náklady na poplatky a provize	11.3	- 9	0
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	11.3	598	0
9	Správní náklady	11.3	- 461	0
	v tom: b) ostatní správní náklady	11.3	- 461	0
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	11.3	426	0
23	Daň z příjmů	11.3	0	0
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		426	0

Podrozvahové položky

k 31. 12. 2021

tis. Kč		Poznámka	31.12.2021	31.12.2020
8	Hodnoty předané k obhospodařování	11.3	72 056	0

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

k 31. 12. 2021

tis. Kč	Bod	31.12.2021
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním		426
<i>Provozní činnost</i>		
Změna stavu majetkových účastí		-56 398
Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček		-14 685
Změna ostatních aktiv		
Změna stavu krátkodobých finančních závazků		
Změna stavu ostatních závazků		11 630
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti		-59 453
<i>Finanční činnost</i>		
Emitované splacené investiční akcie / zvýšení kapitálový fondů		60 000
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti		60 000
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů		973
Peníze a peněžní ekvivalenty k 24.03.2021		0
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.2021		973

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

k 31. 12. 2021

tis. Kč	Kapitálové fondy	Zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 24.03.2021	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za úč. období	0	426	426
Zůstatek k 31.12.2021	0	426	426



EVROPA private equity podfond

Příloha účetní závěrky Podfondu EVROPA PE

Za účetní období
od 24. března 2021 do 31. prosince 2021

11.1 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 jejich 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:

Václavské náměstí 806/62
110 00 – Praha 1, Nové Město
Česká republika

Sídlo Podfondu EVROPA PE:

Václavské náměstí 806/62
110 00 – Praha 1, Nové Město
Česká republika

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2021:

Statutární orgán:

Představenstvo

Winstor investiční společnost a.s.
IČO: 083 15 868

Při výkonu funkce zastupuje Ing. Karolína Klapalová
Pověřený zmocněnec

Dozorčí rada:

Člen dozorčí rady Michal Macek

K 31. prosinci 2021 byl jediným vlastníkem Fondu Michal Macek.

Auditor:

ETI s.r.o.
Bellevue 3245
272 01 Kladno
IČO: 247 93 451

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 2021 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.

11.2 VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Předkládaná účetní závěrka Podfondu EVROPA PE byla zpracována jako řádná k datu 31. prosince 2021, za účetní období od 24. března 2021 do 31. prosince 2021. 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. Zároveň byla při sestavování roční účetní závěrky respektována speciální úprava týkající se přecenění majetku, a to vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, resp. o způsobu stanovení reálné hodnoty investičního fondu a o způsobu stanovení aktuální hodnoty akcie nebo podílového listu. 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.

Podfond EVROPA PE nemá žádné zaměstnance. Veškerou administrativu spojenou s podnikatelskou činností Podfondu 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 24. března 2021 do 31. prosince 2021 (dále též „**účetní období**“). Toto účetní období je prvním účetním obdobím Podfondu EVROPA PE.

DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Pro zpracování účetní závěrky za období od 24. března 2021 do 31. prosince 2021 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:

l) 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.

m) Dluhové cenné papíry, akcie, podílové listy a ostatní podíly

Prvotní zaúčtování

Cenné papíry jsou při prvotním zaúčtování oceněny pořizovací cenou, jejíž součástí jsou přímé transakční náklady.

Následné ocenění

Cenné papíry, o kterých je účtováno v aktivech a které nejsou považovány za účasti s rozhodujícím nebo podstatným vlivem, se pro účely následného ocenění člení na cenné papíry:

- c) oceňované reálnou hodnotou,
- d) realizovatelné.

Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou

Cenné papíry v tomto portfoliu musí splňovat jednu z následujících podmínek:

- 3. cenný papír je klasifikován k obchodování

4. cenný papír je při prvotním zaúčtování účetní jednotkou označen za cenný papír oceňovaný reálnou hodnotou.

Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou jsou oceňovány reálnou hodnotou.

Zisky/ztráty z tohoto ocenění se zachycují do výkazu zisku a ztráty v rámci položky "*Zisk nebo ztráta z finančních operací*". Pokud se jedná o dluhové cenné papíry, účetní jednotka nejdříve účtuje o úrokovém výnosu v rámci položky "*Výnosy z úroků a podobné výnosy*" a následně o přecenění na reálnou hodnotu v rámci položky "*Zisk nebo ztráta z finančních operací*".

Reálná hodnota

Při stanovení reálné hodnoty postupuje Fond podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie.

Reálnou hodnotou se rozumí tržní hodnota, která je vyhlášena na tuzemské či zahraniční burze nebo na jiném veřejném (organizovaném) trhu. Fond používá tržní hodnotu, která je vyhlášena k okamžiku ne pozdějším, než je datum sestavení účetní závěrky a nejvíce se blížícímu tomuto datu. Není-li tržní hodnota k dispozici nebo tržní hodnota nedostatečně vyjadřuje reálnou hodnotu, je reálná hodnota stanovena metodou kvalifikovaného odhadu.

V případě oceňování majetkových účastí držených Podfondem EVROPA PE, které nemohou být oceněny tržní hodnotou ani kvalifikovaným odhadem, jsou ohodnocení stanovovány na základě posudku nezávislého znalce certifikovaného v daném oboru.

Reálné hodnoty jsou na základě znaleckého posudku obvykle stanoveny na základě oceňovacích metod a technik, které jsou všeobecně uznávány jako standardy v rámci odvětví.

Úrokový výnos

Úrokovým výnosem se:

- c) u kuponových dluhových cenných papírů rozumí nabíhající kupon stanovený v emisních podmínkách a nabíhající rozdíl mezi jmenovitou hodnotou a čistou pořizovací cenou, označovaný jako prémie nebo diskont. Čistou pořizovací cenou se rozumí pořizovací cena kuponového dluhopisu snižená o naběhlý kupon k okamžiku pořízení cenného papíru.
- d) U bezkuponových dluhopisů a směnek rozumí nabíhající rozdíl mezi jmenovitou hodnotou a pořizovací cenou.

Úrokové výnosy u dluhových cenných papírů jsou rozpuštěny do výkazu zisku a ztráty od okamžiku pořízení metodou efektivní úrokové míry. V případě dluhových cenných papírů se zbytkovou splatností kratší než 1 rok od data vypořádání koupě jsou prémie či diskont rozpouštěny do výkazu zisku a ztráty rovnoměrně od okamžiku pořízení do data splatnosti.

Odúčtování cenných papírů

Při prodeji cenných papírů účetní jednotka pro ocenění úbytku cenných papírů používá metodu průměrné ceny.

n) Ostatní pohledávky a závazky

Podfond EVROPA PE účtuje o provozních pohledávkách v nominální hodnotě. Pohledávky se vykazují v nominální hodnotě snižené o případnou opravnou položku. Podfond EVROPA PE účtuje o provozních závazcích v nominální hodnotě.

o) Pohledávky za nebankovními subjekty / Poskytnuté úvěry

Při prvotním zaúčtování jsou poskytnuté úvěry zaúčtovány v nominální hodnotě a následně přeceňovány na reálnou hodnotu *proti nákladům nebo výnosům / vlastnímu kapitálu*. Časové rozlišení úroků vztahující se k poskytnutým úvěrům je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv. V případě dlouhodobých úvěrů jsou k nim vztahující se úroky zaúčtovány jako krátkodobé pohledávky. Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů jsou vykázány v položce *"Výnosy z úroků a podobné výnosy"*.

p) Cenné papíry vydávané 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.

Investiční akcie

Akcie Podfondu EVROPA PE jsou investiční akcie. S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Podfondu EVROPA PE.

Investiční akcie Podfondu EVROPA PE jsou určeny pouze pro profesionální zákazníky a nevydávají se na základě veřejné výzvy.

Investiční akcie představují podíl akcionáře na fondovém kapitálu Podfondu EVROPA PE připadající na investiční akcie. Tento fondový kapitál je vykazován v položce *"Fondový kapitál"* v cizích zdrojích.

Nabývání investičních akcií Podfondu EVROPA PE, postupy a podmínky pro vydání a odkupování investičních akcií jsou uvedeny ve statutu Podfondu EVROPA PE.

q) 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.

r) 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 *"Zisk nebo ztráta z finančních operací"*.

s) Majetkové účasti

Při prvotním zachycení jsou účasti ve společnosti zachyceny v pořizovací hodnotě, která zahrnuje cenu pořízení a s pořízením související náklady. Následně je účast ve společnosti vykázána v reálné hodnotě.

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

Na základě Společností implementovaného mezinárodního účetního standard (IFRS 9) je přecenění účastí ve společnostech, včetně přepočtu cizích měn, vykázáno ve výkazu zisku a ztráty Podfondu EVROPA PE na řádku *"Zisk nebo ztráta z finančních operací"*.

V případě trvalého snížení hodnoty účastí ve společnosti je snížení včetně přepočtu cizích měn vykázáno ve výkazu zisku a ztráty Podfondu EVROPA PE na řádku *"Zisk nebo ztráta z finančních operací"*.

t) 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.

V podmínkách Podfondu EVROPA PE vzniká odložená daň z titulu změny ocenění účastí.

u) 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.

v) 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.

11.3 VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

POLOŽKA Č. 3 ROZVAHY - POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	2021	2020
Pohledávky za bankami	973	0
Celkem	973	0

Veškeré pohledávky za bankami jsou tvořeny korunovými vklady na běžném bankovním účtu.

POLOŽKA Č. 4 ROZVAHY - POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

Poskytnuté úvěry v tis. Kč	2021	2020	Splatnost
Svět plachetnic s.r.o. - úvěr	14 400	0	nad 5 let
Svět plachetnic s.r.o. - úroky	285	0	nad 5 let
Poskytnuté úvěry celkem	14 685	0	

Podfond EVROPA PE ve sledovaném účetním období evidoval výše uvedené pohledávky za nebankovními subjekty.

POLOŽKA Č. 8 - ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Podfond EVROPA PE vlastnil k 31. prosinci 2021 podíly v níže uvedené společnosti působící v České republice.

Datum pořízení	IČO	Název společnosti	Velikost podílu [%]	Cena pořízení	Oceňovací rozdíl	Cena celkem
30. června 2021	048 50 301	Rezidence Palmovka s.r.o.	100 %	4 000	-3602	398

31. srpna 2021	053 63 438	EVROPA development group a.s.	100 %	56 000	0	56 000
					Celkem	56 398

Hodnota nakoupených podílů byla určena na základě znaleckého posudku nemovitosti. Snížení hodnoty podílu ve společnosti Rezidence Palmovka s.r.o. bylo provedeno na základě vyplacení podílu na zisku z této společnosti.

POLOŽKA Č. 12 ROZVAHY – KAPITÁLOVÉ FONDY

tis. Kč	2021	2020
Kapitálové fondy	60 000	0
Celkem	60 000	0

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Podfond EVROPA PE k datu účetní závěrky eviduje v kapitálových fondech investice v celkové výši 60 000 tis. Kč.

POLOŽKA Č. 4 ROZVAHY - OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	2021	2020
Dohadné účty pasivní	43	0
Závazek za ovládanou osobou	11 587	
Celkem	11 630	0

Závazek za ovládanou osobou tvoří závazek z titulu přijaté zálohy na podílu na zisku na společnosti EVROPA development group a.s. ve výši 11 587 tis. Kč.

Podfond EVROPA PE eviduje dohadné položky pasivní, které jsou tvořeny náklady na audit ve výši 43 tis. Kč.

POLOŽKA Č. 12 ROZVAHY – ZISK NEBO ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

tis. Kč	2021	2020
Zisk nebo ztráta za účetní období	426	0
Celkem	426	0

Podfond EVROPA PE dosáhl v účetním období kladného výsledku hospodaření ve výši 426 tis. Kč, který navrhuje převést do nerozděleného zisku a ztráty minulých let.

POLOŽKA Č. 1 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

tis. Kč	2021	2020
Výnosy z úroků a podobné výnosy	298	0
Celkem	298	0

Výnosy z úroků a podobné výnosy jsou tvořeny úroky ze zápůjčky poskytnuté společnosti Svět Plachetnic s.r.o. ve výši 298 tis. Kč.

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

tis. Kč	2021	2020
Náklady na poplatky a provize	9	0
Celkem	9	0

Náklady na poplatky a provize jsou tvořeny bankovními poplatky ve výši 9 tis. Kč.

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

<i>v tis. Kč</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>
<i>Náklady z finančního majetku</i>	3 602	0
<i>Výnosy z finančního majetku</i>	4 200	0
<i>Poskytnuté úvěry celkem</i>	598	0

Náklady z finančního majetku jsou tvořeny přeceněním obchodního podílu ve společnosti Rezidence Palmovka s.r.o. ve výši 3 602 tis. Kč.

Výnosy z finančního majetku jsou tvořeny podílem na zisku ve společnosti Rezidence Palmovka s.r.o. ve výši 4 200 tis. Kč.

POLOŽKA Č. 9 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY - SPRÁVNÍ NÁKLADY

<i>tis. Kč</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>
<i>Náklady na odměny statutárního auditu</i>	22	0
<i>Náklady na obhospodařovatele</i>	105	0
<i>Náklady na administrátora</i>	245	0
<i>Služby depozitáře</i>	21	0
<i>Ostatní správní náklady</i>	68	0
<i>Celkem</i>	461	0

Náklady na odměny statutárního auditu provedeného společností ETI s.r.o. činily celkem 22 tis. Kč.

Odměna za obhospodařování majetku Podfondu EVROPA PE společností Winstor investiční společnost a.s. činila za předmětné účetní období celkem 105 tis. Kč.

Odměna za administraci Podfondu EVROPA PE společností Winstor investiční společnost a.s. činila za předmětné účetní období celkem 245 tis. Kč.

V souladu s depozitářskou smlouvou uzavřenou s Komerční bankou, a.s. činil náklad na depozitář 21 tis. Kč.

Ostatní správní náklady tvoří náklady za poštovní služby, úpisy investičních akcií a jednání investičního výboru v celkové výši 68 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.

ZBYTKOVÁ DOBA SPLATNOSTI AKTIV A PASIV

<i>2021 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>Bez specifikace</i>	<i>Celkem</i>
<i>Pohledávky za bankami</i>	973	0	0	0	0	973
<i>Poskytnuté úvěry</i>	0	0	0	14 685	0	14 685
<i>Majetkové účasti s rozhodujícím vlivem</i>	0	0	0	0	56 398	56 398
<i>Celkem aktiva</i>	973	0	0	14 685	56 398	72 056
<i>Ostatní pasiva</i>	43	11 587	0	0	60 000	71 630

<i>Vlastní kapitál</i>	0	0	0	0	426	426
Celkem pasiva	43	11 587	0	0	60 426	72 056

Pohledávky za bankami tvoří peněžní vklady na běžných účtech.

Poskytnuté úvěry tvoří společnosti Svět plachetnic s.r.o. poskytnutý úvěr a s ním spojené úroky. Splatnost tohoto úvěru a úroků je 31.12.2029.

Majetkové účasti s rozhodujícím vlivem jsou 100% podíly držené ve společnostech Rezidence Palmovka s.r.o. a EVROPA development group a.s., přičemž Podfond EVROPA PE zamýšlí tyto podíly držet dlouhodobě.

Ostatní pasiva tvoří dohadné položky pasivní, které jsou tvořeny náklady na audit ve výši 43 tis. Kč. Částka zatím není splatná a bude uhrazeny do jednoho měsíce od obdržení faktury.

Ostatní pasiva tvoří Kapitálové fondy, které jsou tvořeny emitovanými investičními akciemi. Dle statutu Podfonde EVROPA PE musí být investiční akcie odkoupeny ve lhůtě třiceti dní do šesti resp. dvanácti měsíců od skončení kalendářního roku (v závislosti na podílu odkupovaného fondového kapitálu), kdy byla investorem podána žádost o odkup investičních akcií.

Ostatní pasiva dále tvoří Závazek za ovládanou osobou EVROPA development group a.s. Jedná se o závazek Podfonde EVROPA PE vůči jeho dceřiné společnosti EVROPA development group a.s. z titulu vyplacení záloh na podíl na zisku. Tento závazek bude v příštím účetním období započten proti rozhodnutí valné hromady společnosti EVROPA development group a.s. o vyplacení podílu na zisku za rok 2021. Účetně se tedy jedná do doby konání valné hromady společnosti EVROPA development group a.s. o závazek, nicméně Podfond EVROPA PE nepředpokládá s jeho splněním žádné odčerpání likvidity.

POLOŽKA Č. 23. VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podfond EVROPA PE dosáhl ve sledovaném období zisku ve výši 426 tis. Kč. Po zohlednění příjmů osvobozených od daně z příjmů (příjem v podobě podílu na zisku dceřiné společnosti ve výši 4 200 tis. Kč) je splatná daň ve výši 0 tis. Kč.

Podfonde EVROPA PE za sledované účetní období nebyly vyměřeny žádné doměrky daní.

POLOŽKA Č. 8 PODROZVAHOVÝCH POLOŽEK - HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

<i>tis. Kč</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>
<i>Aktiva</i>	72 056	0
Celkem	72 056	0

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.

11.4 IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

Tržní riziko

Riziko vyplývající z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v majetku Podfonde EVROPA PE.

Tržní riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Měnové riziko

Všechna aktiva a pasiva Podfonde EVROPA PE jsou držena a vykazována v české koruně.

Měnové riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Úvěrové riziko, tj. riziko spojené s případným nedodržением závazků protistrany Podfondu

Riziko vyplývající z neschopnosti nebo neochoty protistrany splatit své závazky. Pohledávky Podfondu EVROPA PE tvoří přibližně jednu pětinu veškerých aktiv. Jedná se pouze o pohledávky za dceřinou společností. Jiné pohledávky Fond nemá.

Úvěrové riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako střední.

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.

Podfond EVROPA PE drží převážnou část svých aktiv v podobě podílů obchodních společností a pohledávek do dceřiných společností. Podfond EVROPA PE drží necelých 1,5 % z celkových aktiv v peněžních prostředcích. Pasiva jsou převážně tvořena fondovým kapitálem a závazky za ovládající osobou. Závazek za ovládající osobou je závazek Podfondu vůči jeho dceřiné společnosti EVROPA development group a.s. z titulu vyplacení záloh na podíl na zisku společnosti EVROPA development group a.s. do Podfondu, kdy tento závazek bude započten proti rozhodnutí valné hromady společnosti EVROPA development group a.s. o vyplacení podílu na zisku za rok 2021. Nicméně vzhledem ke skutečnosti, že žádost o odkup investiční akcie je dle statutu Podfondu možné Podfondu doručit nejdříve po 36 měsících od vydání akcií, bylo riziko likvidity ve sledovaném období vyhodnoceno jako střední.

Tabulka likvidity

2021 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>	973	0	0	0	0	973
<i>Poskytnuté úvěry</i>	0	0	0	14 685	0	14 685
<i>Majetkové účasti s rozhodujícím vlivem</i>	0	0	0	0	56 398	56 398
Celkem aktiva	973	0	0	14 685	56 398	72 056
<i>Ostatní pasiva</i>	43	11 587	0	0	60 000	71 630
<i>Vlastní kapitál</i>	0	0	0	0	426	426
Celkem pasiva	43	11 587	0	0	60 426	72 056
Gap	930	-11 587	0	14 685	- 4 028	0
Kumulativní gap	930	-10 657	-10 657	4 028	0	0

Tabulka sensitivity na změny úrokových sazeb a kurzové změny

2021 v tis. Kč	Nízká sensitivita	Střední sensitivita	Vysoká sensitivita	Bez specifikace	Celkem
<i>Pohledávky za bankami</i>	973	0	0	0	973
<i>Poskytnuté úvěry</i>	14 685	0	0	0	14 685
<i>Dluhové cenné papíry</i>	0	0	0	0	0
<i>Akcie, podílové listy a ostatní podíly a účasti</i>	56 398	0	0	0	56 398
<i>Ostatní aktiva</i>	0	0	0	0	0
Celkem aktiva	72 056	0	0	0	72 056

<i>Ostatní pasiva</i>	11 630	0	0	0	11 630
<i>Vlastní kapitál</i>	60 426	0	0	0	60 426
<i>Celkem pasiva</i>	72 056	0	0	0	72 056

<i>Gap</i>	0	0	0	0	0
<i>Kumulativní gap</i>	0	0	0	0	0

Riziko vypořádání

Riziko vypořádání spojené s tím, že vypořádání transakce neproběhne tak, jak se předpokládalo, z důvodu, že protistrana nezaplatí nebo nedodá majetkové hodnoty ve stanovené lhůtě.

Riziko vypořádání bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování)

Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování) může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo v jiném opatrování majetek Podfondu EVROPA PE.

Ve sledovaném období neměl Podfond EVROPA PE žádný majetek svěřen do úschovy (nebo jiného opatrování) jiné osobě, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Riziko zrušení Podfondu EVROPA PE

Podfond EVROPA PE může být ze zákonem stanovených důvodů zrušen, a to zejména z důvodu:

- iv. rozhodnutí o přeměně Podfondu EVROPA PE;
- v. odnětí povolení k činnosti Podfondu EVROPA PE, např. v případě, jestliže do jednoho roku ode dne udělení povolení k činnosti Podfondu EVROPA PE vlastní kapitál Podfondu EVROPA PE nedosáhl výše 1 250 000 Eur; resp. v případě, že Podfond EVROPA PE má po dobu delší než 6 měsíců jen jednoho akcionáře;
- vi. žádosti o odnětí povolení, zrušení Investiční společnosti s likvidací nebo rozhodnutím soudu.

ČNB odejme povolení k činnosti Podfondu EVROPA PE, jestliže bylo vydáno rozhodnutí o jeho úpadku nebo jestliže byl insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek Podfondu EVROPA PE nebude postačovat k úhradě nákladů insolvenčního řízení, resp. v případě, kdy Podfond EVROPA PE nemá déle než tři měsíce depozitáře.

Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře

Rozsah kontroly Podfondu EVROPA PE ze strany depozitáře je smluvně omezen depozitářskou smlouvou. Kontrolou, zda výpočet aktuální hodnoty akcie Podfondu EVROPA PE, zda použití výnosu z majetku Podfondu EVROPA PE, zda nabývání a zcizování majetku Podfondu EVROPA PE a zda postup při oceňování majetku Podfondu EVROPA PE jsou v souladu se ZISIF a statutem Podfondu EVROPA PE, není pověřen depozitář. Tato kontrola a činnost je zajišťována přímo Winstor investiční společností a.s. pomocí interních kontrolních mechanismů.

V důsledku smluvního omezení kontrolní činnosti depozitáře bylo toto riziko ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

11.5 VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

11.6 UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

V následujícím účetním období před zveřejněním výroční zprávy nedošlo k žádným událostem, které by zde měly být uvedené.

11.7 VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

Pandemie COVID-19

Poslední kvartál roku 2020 i celý rok 2021 byl významně ovlivněn náhlým rozšířením virového onemocnění COVID-19, které bylo označeno Světovou zdravotnickou organizací za globální pandemii. V prvním kvartálu roku 2022 se zdá, že situace kolem COVID-19 se ustálila a COVID-19 pravděpodobně nebude v budoucnu mít významnější vliv na investiční činnost Podfondu EVROPA PE.

Válka na Ukrajině

V prvním kvartálu roku 2022 eskalovaly rusko-ukrajinské vztahy, které přerostly ve válku na Ukrajině. Válka na Ukrajině má a jistě i bude mít výrazný dopad nejen na bezpečnost, ale také ekonomickou situaci v Evropě.

I když jen stěží lze predikovat, jak se situace s válkou dále vyvine, dospěly statutární orgány Fondu k závěru, že žádná z těchto událostí nemá významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání Podfondu EVROPA PE. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. prosinci 2021 zpracována za předpokladu, že Podfond EVROPA PE bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti. Po datu účetní závěrky nenastaly žádné další události, které by vyžadovaly zveřejnění v účetní závěrce nebo její příloze.

V Praze, dne 12. dubna 2022



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 2021 do 31. prosince 2021

12.1 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: 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: 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: Rezidence Palmovka s.r.o.
Sídlo: Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 048 50 301
Způsob ovládání: Podfond EVROPA PE – přímo – podíl 100 %
Období: od 30.6.2021 do současnosti

Osoba ovládaná: EVROPA development group a.s.
Sídlo: Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 053 63 438
Způsob ovládání: Podfond EVROPA PE – přímo – podíl 100 %
Období: od 31.8.2021 do současnosti

Osoba ovládaná: Rezidence Karlínské náměstí s.r.o.
Sídlo: Peckova 280/9, Karlín, 186 00 Praha 8
IČO: 054 43 750
Způsob ovládání: Podfond EVROPA PE – nepřímo – podíl 100 %
Období: od 31.8.2021 do současnosti

Osoba ovládaná: U Sjezdovky s.r.o.
Sídlo: Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 067 75 781
Způsob ovládnání: Podfond EVROPA PE – nepřímo – podíl 50 %
Období: od 31.8.2021 do současnosti

Osoba ovládaná: Svět plachetnic s.r.o.
Sídlo: Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 270 61 434
Způsob ovládnání: Podfond EVROPA PE – nepřímo – podíl 100 %
Období: od 31.8.2021 do současnosti

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Osoba ovládaná: LUXURY properties, s.r.o.
Sídlo: Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 042 50 079
Způsob ovládnání: přímo – podíl 100 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: E Biz Development s.r.o.
Sídlo: Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 061 49 847
Způsob ovládnání: přímo – podíl 50 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: Rezidence Holešovice s.r.o.
Sídlo: Na Maninách 315/4, Holešovice, 170 00 Praha 7
IČO: 077 58 847
Způsob ovládnání: nepřímo – podíl 25 %
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 ovládnání: přímo – od 29.12.2021 podíl 50 %
Období: do 29.12.2021 podíl 100 %,

Osoba ovládaná: Nad Kolčavkou s.r.o.
Sídlo: Nad Kolčavkou 778/4, Libeň, 190 00 Praha 9
IČO: 064 01 261
Způsob ovládnání: přímo
Období: od 29.12.2021 podíl 50 %

Osoba ovládaná: EVROPA development Liberec s.r.o.
Sídlo: Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 048 47 041

Způsob ovládání:	přímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	E Facility & Engineering s.r.o.
Sídlo:	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	061 49 499
Způsob ovládání:	přímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	EUROPE real estate agency SE
Sídlo:	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	019 93 585
Způsob ovládání:	přímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Rezidence Palmovka s.r.o.
Sídlo:	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	048 50 301
Způsob ovládání:	přímo – podíl 50 %
Období:	do 30.6.2021
Osoba ovládaná:	E Rent & Lease s.r.o.
Sídlo:	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	061 11 271
Způsob ovládání:	přímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	E Luxury Boat Prague s.r.o.
Sídlo:	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	061 10 673
Způsob ovládání:	přímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	E Real Estate Solution Provider s.r.o.
Sídlo:	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	061 51 396
Způsob ovládání:	přímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	E Management & Advisory Prague s.r.o.
Sídlo:	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	061 50 977
Způsob ovládání:	přímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	E Growth & Management s.r.o.
Sídlo:	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1

IČO:	061 50 063
Způsob ovládaní:	přímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	E 1 development group s.r.o.
Sídlo:	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	108 58 211
Způsob ovládaní:	přímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	E estate development s.r.o.
Sídlo:	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	055 22 196
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	do 24.2.2021
Osoba ovládaná:	E estate development s.r.o.
Sídlo:	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	055 22 196
Způsob ovládaní:	přímo – podíl 50 %
Období:	od 24.2.2021
Osoba ovládaná:	CONOLLY Trade SE
Sídlo:	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	248 50 870
Způsob ovládaní:	přímo – podíl 33,3 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	EVROPA development group a.s.
Sídlo:	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	053 63 438
Způsob ovládaní:	Podfond EVROPA PE – přímo – podíl 50 %
Období:	do 31.8.2021
Osoba ovládaná:	Rezidence Karlínské náměstí s.r.o.
Sídlo:	Peckova 280/9, Karlín, 186 00 Praha 8
IČO:	054 43 750
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	do 31.8.2021
Osoba ovládaná:	U Sjezdovky s.r.o.
Sídlo:	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	067 75 781
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 25 %
Období:	do 31.8.2021

Osoba ovládaná: Svět plachetnic s.r.o.
 Sídlo: Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1
 IČO: 270 61 434
 Způsob ovládnání: nepřímo – podíl 50 %
 Období: do 31.8.2021

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.

12.2 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 poskytl společnosti E Invest Prague a.s. úvěrový rámec ve výši 80 000 tis. Kč.

Ovládající osoba uzavřela s ovládanou osobou Podfond EVROPA PE smlouvy o vydávání a odkupování investičních akcií, na jejichž základě vložila do Podfondu EVROPA PE 30 000 tis. Kč.

Ovládající osoba uzavřela s ovládanou osobou Podfond EVROPA PE smlouvu o převodu akcií, na jejímž základě ovládající osoba převedla svůj podíl ve společnosti EVROPA development group a.s. na Podfond EVROPA PE.

Ovládající osoba uzavřela s ovládanou osobou Podfond EVROPA RI smlouvu o započtení pohledávek z titulu převodu akcií EDG invest a.s. a vydání investičních akcií EVROPA RI.

Ovládaná osoba Podfond EVROPA PE na základě smlouvy o úvěru poskytla jí ovládané osobě, Světu Plachetnic s.r.o., úvěrový rámec ve výši 30 000 tis. Kč.

Ovládaná osoba EVROPA development group a.s. na základě smlouvy o postoupení pohledávky převedla svou pohledávku za společností Svět plachetnic s.r.o. na ovládanou osobu Podfond EVROPA PE.

12.3 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
E invest Prague s.r.o.	Smlouva o úvěru	7. června 2021	Fond
Macek Michal	Smlouva o vydávání a odkupování investičních akcií	16. června 2021	Podfond EVROPA RI
Macek Michal	Smlouva o vydávání a odkupování investičních akcií	16. června 2021	Podfond EVROPA PE
Macek Michal	Smlouva o převodu podílu v Rezidenci Palmovka s.r.o.	16. června 2021	Podfond EVROPA PE
Macek Michal	Smlouva o započtení pohledávek	21. června 2021	Podfond EVROPA PE
Macek Michal	Smlouva o započtení pohledávek	22. června 2022	Podfond EVROPA RI

Macek Michal	Smlouva o převodu akcií	31. srpna 2021	Podfond EVROPA PE
Macek Michal	Smlouva o vydávání a odkupování investičních akcií	31. srpna 2021	Podfond EVROPA PE
Svět plachetnic s.r.o.	Smlouva o úvěru	18. října 2021	Podfond EVROPA PE
EVROPA development group a.s.	Smlouva o postoupení pohledávky	18. října 2021	Podfond EVROPA PE

12.4 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.

12.5 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 20. března 2022



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

13 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>Peněžní prostředky</i>	19 061	19 061
<i>Poskytnuté půjčky</i>	58 428	58 428
<i>Pohledávky z úroků</i>	4 914	4 914
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	93 560	93 560

<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>Peněžní prostředky</i>	973	973
<i>Poskytnuté půjčky</i>	14 685	14 685
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	56 398	53 398