

# **EVROPA** **INVESTIČNÍ FOND**

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

Výroční zpráva Fondu včetně Podfondů

Za účetní období  
od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022

## Obsah

Seznam použitých pojmů a zkratk.....	6
Seznam příloh Výroční zprávy.....	7
1 Základní údaje o Fondu, podfondech a účetním období.....	8
Zpráva auditora k účetním závěrkám Fondu, Podfondu EVROPA RI a Podfondu EVROPA PE.....	9
2 EVROPA Investiční fond SICAV a.s.....	22
2.1 Předmět činnosti Fondu.....	22
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).....	22
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).....	22
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).....	22
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).....	22
2.6 Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP).....	22
Informace o skladbě a změnách skladby majetku Fondu.....	23
3 Evropa realitní a investiční podfond.....	23
3.1 Investiční cíle podfondu.....	23
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).....	24
Přehled investičních činností Podfondu.....	24
Přehled výsledků Podfondu.....	24
Předpokládaný vývoj a popis hlavních rizik.....	25
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).....	25
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).....	25
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).....	26
3.6 Vývoj hodnoty investičních akcií podfondu.....	26
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).....	27
3.8 Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP).....	27

3.9	Identifikace majetku Podfondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP) .....	27
	Informace o skladbě a změnách skladby majetku Podfondu .....	28
4	EVROPA private equity podfond .....	28
4.1	Investiční cíle podfondu .....	28
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) .....	29
	Přehled investičních činností Podfondu .....	29
	Přehled výsledků Podfondu .....	29
	Předpokládaný vývoj a popis hlavních rizik .....	30
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) .....	30
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) .....	30
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) .....	30
4.6	Vývoj hodnoty investičních akcií podfondu .....	30
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) .....	31
4.8	Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP) ...	31
4.9	Identifikace majetku Podfondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP) .....	32
	Informace o skladbě a změnách skladby majetku Podfondu EVROPA PE .....	32
5	Společná část pro Fond a Podfondy .....	32
5.1	Údaje o odměňování (§ 234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF a Článek 107 AIFMR) .....	32
	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplacených obhospodařovatelem Fondu a Podfondů celkem .....	33
	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplacených obhospodařovatelem Fondu a Podfondů osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem .....	34
5.2	Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§ 234 odst. 2 písm. d) ZISIF) .....	34
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) .....	34
5.4	Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) a osob působících v přestavenstvu obhospodařovatele v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (Příloha č. 2 písm. a) VoBÚP) .....	35
5.5	Identifikační údaje depozitáře Fondu a Podfondů a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP) .....	36

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) .....	36
5.7	Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP).....	36
5.8	Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ) .....	36
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. 1337	
5.10	Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/208821) a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 dle § 234 odst. 1 písm. J) ZISIF .....	37
5.11	Následné události .....	37
6	Příloha č. 1 – Řádná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem .....	38
7	Příloha č. 2 – Příloha řádné účetní závěrky Fondu .....	42
7.1	Obecné informace .....	43
7.2	Východiska pro přípravu účetní závěrky.....	44
	Důležité účetní metody .....	44
7.3	Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty .....	48
	Položka č. 3 rozvahy - Pohledávky za bankami .....	48
	Položka č. 8 rozvahy - Základní kapitál .....	48
	Položka č. 14 a č. 15 rozvahy - Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období, Zisk nebo ztráta za účetní období.....	48
	Položka č. 8 podrozvahy - Hodnoty předané k obhospodařování .....	48
	Položka č. 9 výkazu zisku a ztráty - Správní náklady .....	48
	Daň z příjmů a odložený daňový závazek / pohledávka .....	49
7.4	Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků .....	49
7.5	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu.....	50
7.6	Měření reálné hodnoty, finanční nástroje .....	51
7.7	Změny účetních metod .....	51
7.8	Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál.....	51
7.9	Vztahy se spřízněnými osobami.....	51
7.10	Události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení .....	52
7.11	Významné události po datu účetní závěrky .....	52
8	Příloha č. 3 – Řádná účetní závěrka Podfondů EVROPA RI ověřená auditorem.....	53
9	Příloha č. 4 – Příloha řádné účetní závěrky Podfondů EVROPA RI .....	57
9.1	Obecné informace .....	58
9.2	Východiska pro přípravu účetní závěrky.....	59
	Důležité účetní metody .....	60



9.3	Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty .....	66
	Položka č. 3 rozvahy - Pohledávky za bankami .....	66
	Položka č. 4 rozvahy – Pohledávky za nebankovními subjekty .....	66
	Položka č. 8 rozvahy - Účasti s rozhodujícím vlivem .....	66
	Položka č. 4 rozvahy - Ostatní pasiva .....	67
	Čistá aktiva přiřaditelná investičním akciím (dříve Položka č. 12 rozvahy – Kapitálové fondy, položka č. 14 Rozvahy – nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období, položka č. 15 Rozvahy – zisk nebo ztráta za účetní období).....	67
	Položka č. 1 výkazu zisku a ztrát – Výnosy z úroků a podobné výnosy .....	68
	Položka č. 2 výkazu zisku a ztrát – Náklady z úroků a podobné náklady .....	68
	Položka č. 4 a č. 5 výkazu zisku a ztráty - Výnosy a náklady na poplatky a provize .....	68
	Položka č. 6 výkazu zisku a ztráty - Zisk nebo ztráta z finančních operací.....	68
	Položka č. 9 výkazu zisku a ztráty - Správní náklady .....	69
	Položka č. 19 a 23 výkazu zisku a ztrát – zisk nebo ztráta za účetní období a Daň z příjmů .....	69
	Položka č. 8 podrozvahové položky - Hodnoty předané k obhospodařování.....	69
	Půjčky a úvěry, poskytnuté záruky a ostatní plnění (v peněžité i naturální formě) členům řídicích a kontrolních orgánů z důvodu jejich funkce.....	70
9.4	Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků.....	70
9.5	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu.....	70
9.6	Měření reálné hodnoty, finanční nástroje .....	74
9.7	Vztahy se spřízněnými osobami.....	77
9.8	Události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení .....	77
9.9	Významné události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení .....	77
10	Příloha č. 5 – Řádná účetní závěrka Podfondu EVROPA PE ověřená auditorem.....	78
11	Příloha č. 6 – Příloha řádné účetní závěrky Podfondu EVROPA PE .....	83
	11.1 Obecné informace.....	84
	11.2 Výchozí podmínky pro přípravu účetní závěrky.....	85
	Důležité účetní metody .....	86
	11.3 Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty .....	92
	Položka č. 3 rozvahy - Pohledávky za bankami .....	92
	Položka č. 4 rozvahy - Pohledávky za nebankovními subjekty.....	92
	Položka č. 8 - Účasti s rozhodujícím vlivem .....	92
	Položka č. 2 rozvahy – Závazky za nebankovními subjekty .....	92
	Položka č. 4 rozvahy - Ostatní pasiva .....	93
	Položka č. 12 rozvahy – Zisk nebo ztráta za účetní období.....	93
	Položka č. 12 rozvahy – Kapitálové fondy.....	93

Položka č. 14 rozvahy – Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta předchozích období.....	93
Položka č. 1 výkazu zisku a ztráty – Výnosy z úroků a podobné výnosy.....	93
Položka č. 5 výkazu zisku a ztráty - Náklady na poplatky a provize.....	94
Položka č. 6 výkazu zisku a ztráty – Zisk nebo ztráta z finančních operací .....	94
Položka č. 9 výkazu zisku a ztráty - Správní náklady .....	94
Položka č. 23. Výkazu zisku a ztráty – Daň z příjmů.....	94
Položka č. 8 podrozvahových položek - Hodnoty předané k obhospodařování.....	94
Půjčky a úvěry, poskytnuté záruky a ostatní plnění (v peněžité i naturální formě) členům řídicích a kontrolních orgánů z důvodu jejich funkce.....	95
11.4 Identifikovaná hlavní rizika dle statutu .....	95
11.5 Měření reálné hodnoty, finanční nástroje.....	99
11.6 Vztahy se spřízněnými osobami .....	102
11.7 Události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení.....	102
11.8 Významné události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení.....	102
12 Příloha č. 5 – Zpráva o vztazích za účetní období.....	103
12.1 Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK).....	104
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.....	108
12.3 Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK) .....	108
12.4 Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a § 72 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK) .....	109
12.5 Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK) .....	109
Prohlášení statutárního orgánu.....	109
13 Příloha č. 8 – Identifikace Majetku Fondu a Podfondů, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu a podfondů.....	110

## SEZNAM POUŽITÝCH POJMŮ A ZKRATEK

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

**AIFMR** – Nařízení komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled.

**ČNB** – Česká národní banka

**Fond** – EVROPA Investiční Fond SICAV a.s.

**Podfond EVROPA RI** – EVROPA realitní a investiční podfond

**Podfond EVROPA PE** - EVROPA private equity podfond

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

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

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

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

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

## SEZNAM PŘÍLOH VÝROČNÍ ZPRÁVY

Příloha č. 1 – Řádná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem

Příloha č. 2 – Příloha řádné účetní závěrky Fondu

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

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

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

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

Příloha č. 7 – Zpráva o vztazích za účetní období

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

## 1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU, PODFONDECH A ÚČETNÍM OBDOBÍ

Název Fondu: **EVROPA Investiční Fond SICAV a.s.**  
IČO: 091 01 713  
Sídlo: 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 2022 – 31. prosince 2022  
dále také jako („**Fond**“)

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

Účetní období Podfondu: 1. ledna 2022 – 31. prosince 2022  
dále také jako („**Podfond EVROPA RI**“)

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

Účetní období Podfondu: 1. ledna 2022 – 31. prosince 2022  
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

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

**ETI s.r.o.**  
Bellevue 3245  
272 01 Kladno

## **Zpráva nezávislého auditora**

### **Akcionářům společnosti EVROPA Investiční Fond SICAV a.s.**

#### **Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **EVROPA Investiční Fond SICAV a.s.** (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2022, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

***Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti EVROPA Investiční Fond SICAV a.s. k 31. 12. 2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2022 v souladu s českými účetními předpisy.***

#### **Základ pro výrok**

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

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

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



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

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

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

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

### **Odpovědnost představenstva a dozorčí rady EVROPA Investiční Fond SICAV a.s. za účetní závěrku**

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

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

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty,

nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.



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

**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**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jan Hadrava', written over a diagonal line.

Datum vypracování zprávy auditora:

**26. dubna 2023**

**ETI s.r.o.**  
Bellevue 3245  
272 01 Kladno

## **Zpráva nezávislého auditora**

### **Akcionářům podfondu EVROPA realitní a investiční podfond**

#### **Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu **EVROPA realitní a investiční podfond** (dále také „podfond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2022, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

***Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv podfondu EVROPA realitní a investiční podfond k 31. 12. 2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2022 v souladu s českými účetními předpisy.***

#### **Základ pro výrok**

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

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

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

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

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

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

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

### **Odpovědnost obhospodařovatele podfondu EVROPA realitní a investiční podfond za účetní závěrku**

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve podfondu odpovídá dozorčí rada.

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

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty,



nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem podfond relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti obhospodařovatel podfond uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost podfond nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti podfond nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že podfond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat obhospodařovatele podfondu **EVROPA realitní a investiční podfond** mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

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

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

**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 zprávy auditora:

**26. dubna 2023**

## **Zpráva nezávislého auditora**

### **Akcionářům podfondu EVROPA private equity podfond**

#### **Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu **EVROPA private equity podfond** (dále také „podfond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2022, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

*Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv podfondu EVROPA private equity podfond k 31. 12. 2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2022 v souladu s českými účetními předpisy.*

#### **Základ pro výrok**

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

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

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



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

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

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

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

### **Odpovědnost obhospodařovatele podfondu EVROPA private equity podfond za účetní závěrku**

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve podfondu odpovídá dozorčí rada.

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

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty,

nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem podfond relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti obhospodařovatel podfond uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost podfond nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti podfond nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že podfond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.



Naší povinností je informovat obhospodařovatele podfondu **EVROPA private equity podfond** mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

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

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

**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 zprávy auditora:

**26. dubna 2023**

## 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 Odst. 2 ZOK, § 21 Odst. 2 Písm. b) ZOÚ, § 234 Odst. 1 Písm. b) ZISIF A Článek 105 AIFMR)

#### Přehled činností ve vztahu k Fondu

Fond má splacen základní kapitál ve výši 100 000 Kč. Majetek Fondu je tvořen vkladem zakladatele a nepředpokládá se investování ani jiná činnost na vrub Fondu.

Fond nyní nemá zdroje výnosů ani nákladů.

### 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)

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 Odst. 2 Písm. a) ZISIF A Článek 105 AIFMR)

V průběhu účetního období byl statut Fondu jedenkrát 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 NÁKLADĚCH 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

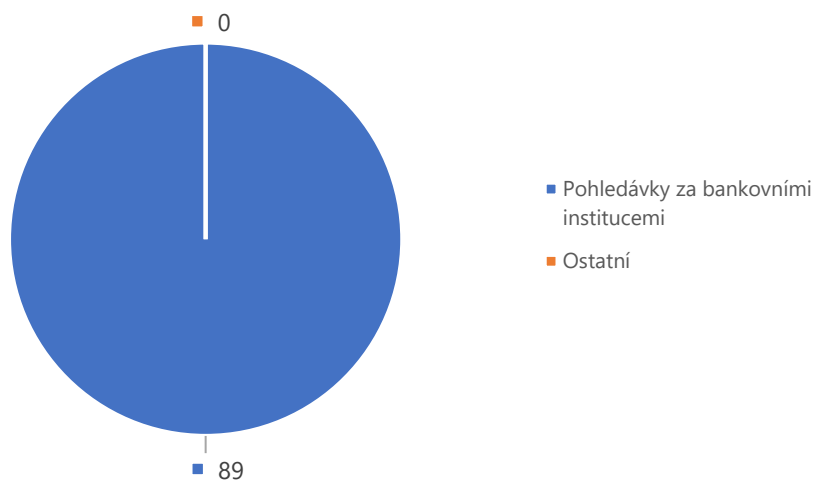
### 2.6 IDENTIFIKACE MAJETKU FONDU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. E) VOBÚP)

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

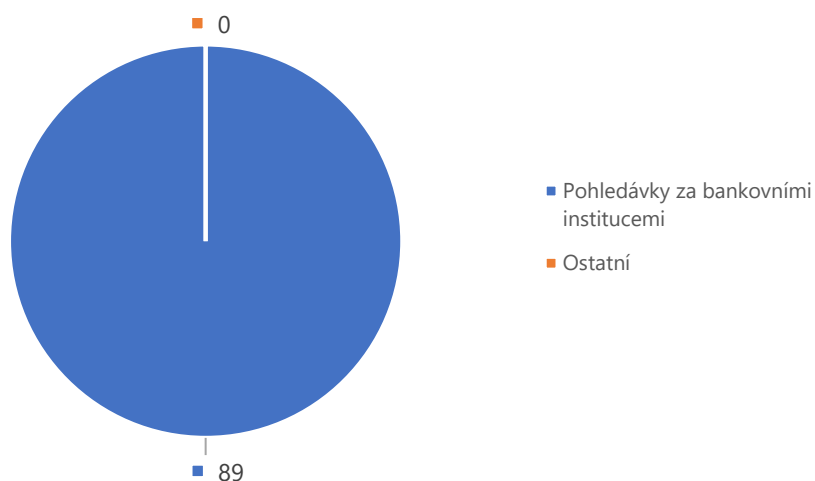
## INFORMACE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH SKLADBY MAJETKU FONDU

Skladba majetku Fondu v tis. Kč	2022	2021
Pohledávky za bankovními institucemi	89	89
<b>Aktiva celkem</b>	<b>89</b>	<b>89</b>

Skladba aktiv Fondu v tis. Kč k 31.12.2021



Skladba aktiv Fondu v tis. Kč k 31.12.2022



### 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:

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

prostřednictvím poskytování dluhového financování Nemovitostním společností.

### 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)

#### PŘEHLED INVESTIČNÍCH ČINNOSTÍ PODFONDU

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

#### Poskytnutí zápůjčky ve výši 39 000 tis. Kč společnosti E Facility & Engineering s.r.o.

Podfond EVROPA RI, jako Zapůjčitel a společnost E Facility & Engineering s.r.o. (IČO: 061 49 499), jako Vydužitel uzavřeli dne 17.2.2022 Smlouvu o zápůjčce 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 úvěru. Pro posílení právní jistoty společnost E Facility & Engineering 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.

#### Poskytnutí úvěru s rámcem 60 000 tis. Kč do společnosti Svět plachetnic s.r.o.

Podfond EVROPA RI uzavřel dne 8.8.2022 se společností Svět plachetnic s.r.o. (IČO: 270 61 434) Smlouvu o úvěru, dle které Podfond poskytl společnosti úvěr s úvěrovým rámcem s následujícími základními parametry: 1. Výše jistiny úvěrového rámce je 60 000 tis. Kč. Splatnost úvěru je do 31. 12. 2032 při úročení 12 % p.a. Úvěrovaná společnost je vlastníkem pozemků v k.ú. Živohošť, na nichž realizuje dostavbu, resp. rekonstrukci rekreačního areálu Svět plachetnic Nová Živohošť. Společnost použije poskytnuté finanční prostředky primárně k úhradě nákladů na realizaci výstavby uvedeného projektu. Své závazky z úvěrové smlouvy splní z příjmů z prodeje vzniklých jednotek.

#### PŘEHLED VÝSLEDKŮ PODFONDU

Podfond EVROPA RI k 31. prosinci 2022 dosáhl zisku ve výši 8 102 tis. Kč. Čistá hodnota aktiv náležící držitelům investičních akcií je 203 675 tis. Kč.

#### Hlavní finanční ukazatele Podfonde EVROPA RI

Ukazatel	Předchozí účetní období	Účetní období
Celkové NAV Podfonde z investiční činnosti	160 762 tis. Kč	203 675 tis. Kč
Pákový efekt dle metody hrubé hodnoty aktiv	97,56 %	97,76 %
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	109,41 %	103,69 %
Nové investice	3	2
Čistý zisk	19 501 tis. Kč	8 102 tis. Kč
Hodnota IAA	1,1099 Kč	1,1527 Kč

Hodnota IAB	1,2318 Kč	1,3013 Kč
-------------	-----------	-----------

### Komentář k hlavním finančním ukazatelům Podfondu EVROPA RI

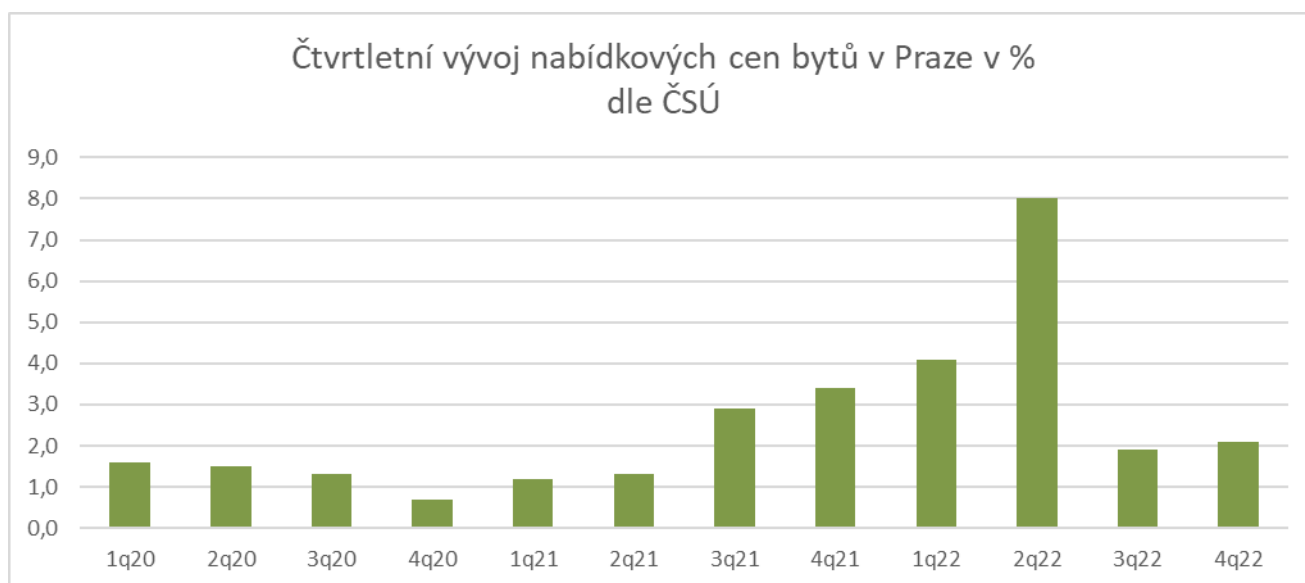
Celkové NAV Podfondu EVROPA RI (jmění z investiční činnosti) je z 81 % přiřazeno investorům do Investičních akcií A (dále jen „**IAA**“) a z 19 % přiřazeno investorům do Investičních akcií B (dále jen „**IAB**“). Pákový efekt je zveřejněn v tabulce výše, přičemž maximální míra je dle statutu Podfondu 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 3,86 % p.a. a investiční akcie IAB zhodnocení 5,65 % 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 výběru zajímavých investičních příležitostí a aktivního řízení portfolia Podfondu EVROPA RI.



Růst ceny bytů v Praze a velkých městech výrazně zrychlil v první polovině roku 2022. Ve druhé polovině roku se vrátil na úroveň růstu předchozích let. Ceny bytů v Praze klesly poprvé od roku 2011 o více než 1% až v prvním čtvrtletí roku 2023. Stagnace cen bytů v Praze bude pravděpodobně pokračovat i v roce 2023. Neočekáváme však jejich výrazný pokles.

Pro další hospodaření Podfondu bude důležitý jak vývoj cen bytů, tak ceny stavebních prací, které trvale rostou v důsledku růstu cen energií.

Hlavním rizikem v roce 2023 je tedy přetrvávající inflace, která zvyšuje ceny stavebních prací a snižuje kupní sílu obyvatel a dostupnost hypoték a úvěrů obecně.

### 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)

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

### 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)

V průběhu roku 2022 byl statut Podfondu EVROPA RI dvakrát změněn.

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

<b>Odměna obhospodařovatelů:</b>	240 000 Kč
<b>Odměna administrátorovi:</b>	840 000 Kč
<b>Odměna depozitáři:</b>	508 200 Kč
<b>Odměna auditorovi:</b>	112 900 Kč
<b>Údaje o dalších nákladech či daních:</b>	
Ostatní správní náklady	1 888 667 Kč
Daň z příjmu	184 950 Kč

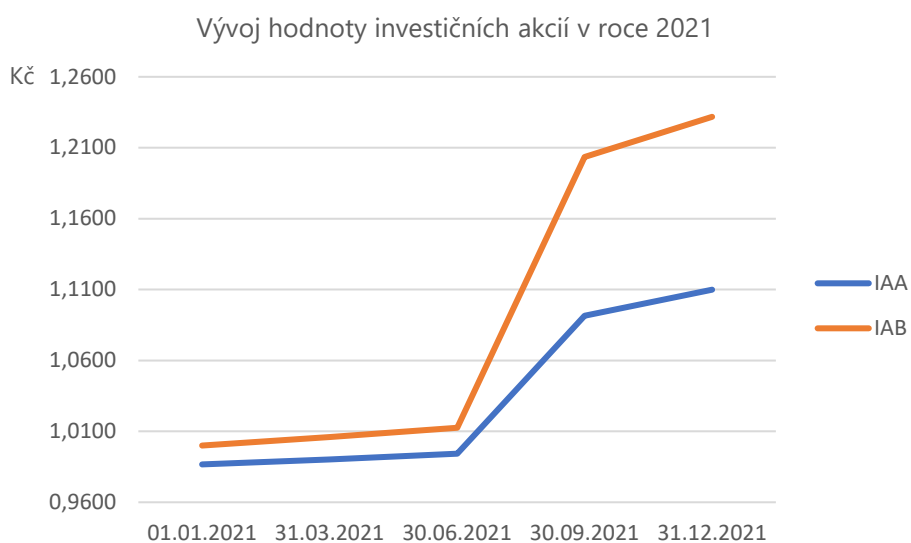
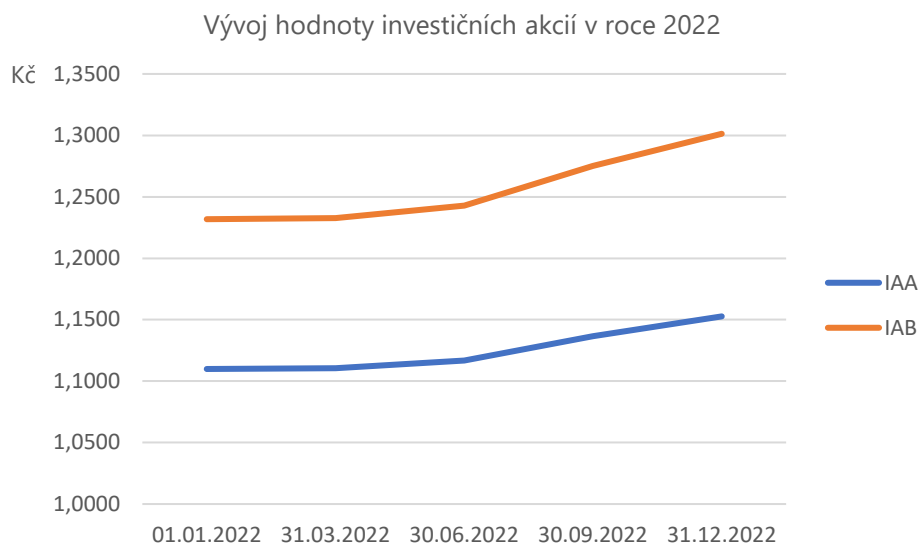
### 3.6 VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍCH AKCIÍ PODFONDU

#### Podfond EVROPA RI vydává 2 druhy investičních akcií:

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

K 31. prosinci 2021 činila hodnota IAA 1,1099 Kč. K 31. prosinci 2022 činila hodnota IAA 1,1527 Kč. Jednalo se tedy o meziroční nárůst hodnoty o 3,86 %. V období od 1. ledna do 31. prosince 2022 bylo vydáno 31 280 171 kusů IAA (minulé účetní období 93 829 941 kusů). Odkoupeny nebyly žádné IAA. Celkový počet vydaných IAA k 31. prosinci činí 143 110 112 ks.

K 31. prosinci 2021 činila hodnota IAB 1,2318 Kč. K 31. prosinci 2022 činila hodnota IAB 1,3013 Kč. Jednalo se tedy o meziroční nárůst hodnoty o 5,65 %. V období od 1. ledna do 31. prosince 2022 bylo vydáno 0 kusů IAB (minulé účetní období 29 745 284 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.

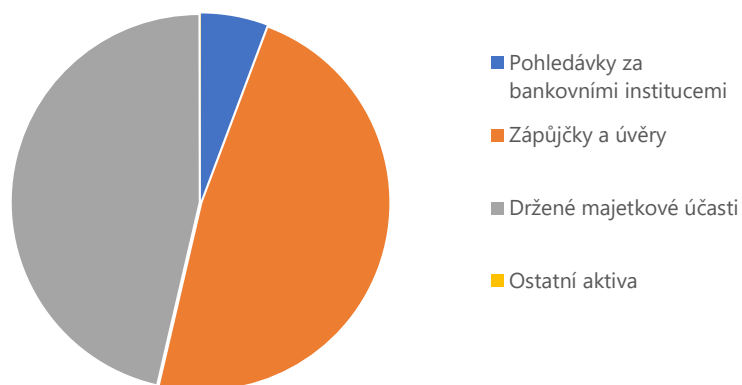
**3.9 IDENTIFIKACE MAJETKU PODFONDU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU PODFONDU (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. E) VOBÚP)**

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

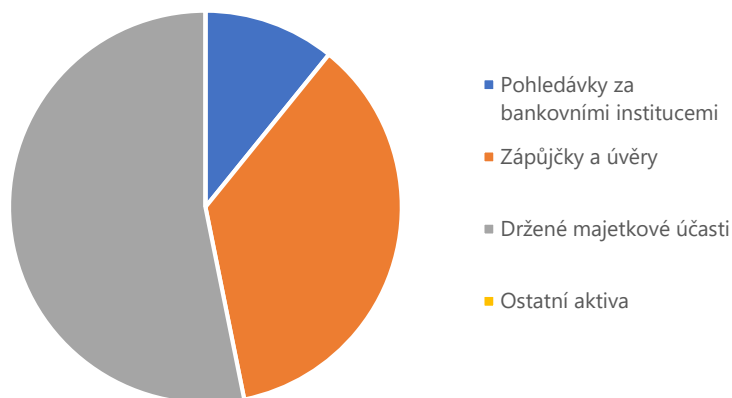
## INFORMACE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH SKLADBY MAJETKU PODFONDU

Skladba majetku Podfondu v tis. Kč	2022	2021
Pohledávky za bankovními institucemi	12 093	19 061
Zápůjčky a úvěry	101 278	63 342
Držené majetkové účasti	97 908	93 560
Ostatní aktiva	50	0
<b>Aktiva celkem</b>	<b>211 329</b>	<b>175 963</b>

Skladba majetku Podfondu k 31.12.2022



Skladba majetku Podfondu k 31.12.2021



## 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;
- majetkových účastí v Nemovitostních společnostech;
- realizací developerských projektů; a také



prostřednictvím poskytování dluhového financování Nemovitostním společenstvem.

#### 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)

##### 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 společenstvem a investoval do majetkových účastí.

##### **Přijetí zápůjčky od fyzických osob Petra Sandala a Michala Macka do Podfondu a následné poskytnutí zápůjčky do společnosti Svět plachetnic s.r.o.**

Podfond EVROPA PE uzavřel dne 19.7.2022 s fyzickou osobou Michalem Mackem, dat. nar. 21. 12. 1976, bytem Za zámečkem 745/17, Jinonice, 158 00 Praha 5 (dále jen jako „Zápůjčitel 1“) Smlouvu o zápůjčce č. 1, dle které poskytl Zápůjčitel 1 Podfondu peněžní prostředky ve výši 2 500 tis. Kč. Podfond dále uzavřel dne 19.7.2022 s fyzickou osobou Petrem Sandalem, dat. nar. 24. 8. 1978, bytem Nobelova 812/4, 160 00 Praha 6 (dále jen jako „Zápůjčitel 2“) Smlouvu o zápůjčce č. 2, dle které poskytl Zápůjčitel 2 Podfondu peněžní prostředky ve výši 2 500 tis. Kč. Podfond dále uzavřel dne 19.7.2022 se společností Svět plachetnic s.r.o. (IČO: 270 61 434) Smlouvu o zápůjčce č. 3, dle které společností poskytl peněžitou zápůjčku ve výši 5 000 tis. Kč. Společnost použije poskytnuté finanční prostředky primárně k úhradě nákladů na realizaci výstavby uvedeného projektu. Své závazky z úvěrové smlouvy splní z příjmů z prodeje vzniklých jednotek.

##### **Poskytnutí příplatku mimo ZK společnosti Rezidence Palmovka s.r.o. ve výši 50 tis. Kč.**

Podfond EVROPA PE jakožto jediný společník společnosti Rezidence Palmovka s.r.o. (IČO: 048 50 301) uzavřel dne 7.11.2022 se společností Rezidence Palmovka s.r.o. Smlouvu o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál, dle které poskytl společnosti příplatek mimo ZK ve výši 50 tis. Kč. Účelem poskytnutí příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti bylo zajištění dostatečné výše vlastního jmění v kontextu sledování testu nízké kapitalizace a poskytnutí prostředků na běžný provoz společnosti.

##### PŘEHLED VÝSLEDKŮ PODFONDU

Podfond k 31. prosinci 2022 dosáhl zisku ve výši 158 357 tis. Kč. Vlastní kapitál je ve výši 220 783 tis. Kč.

##### **Hlavní finanční ukazatele Podfondu EVROPA PE**

Ukazatel	Předchozí účetní období	Účetní období
Celkové NAV Podfondu z investiční činnosti	60 426 tis. Kč	220 783 tis. Kč
Pákový efekt dle metody hrubé hodnoty aktiv	117,64 %	101,56 %
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	119,25 %	102,33 %
Nové investice	4	2
Čistý zisk	426 tis. Kč	158 357 tis. Kč
Hodnota IAA	1,0071 Kč	3,6463 Kč

##### **Komentář k hlavním finančním ukazatelům Podfondu EVROPA PE**

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

Pákový efekt je zveřejněn v tabulce výše, přičemž maximální míra je dle statutu Podfondu 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.

Hlavním faktorem ovlivňujícím riziko pro Podfond je vývoj poptávky (a cen) po rekreačních nemovitostech vyššího standardu. Přestože po prudkém růstu poptávky v letech 2020 a 2021 zájem o rekreační nemovitosti prudce klesl, typu nemovitostí v držení Podfondu se to netýkalo. Podfond prodává rekreační nemovitosti, kterých je trvalý nedostatek. Na druhou stranu jde i tak o zbytné nemovitosti a Podfond by mohl ohrozit pád poptávky ze strany vyšší střední příjmové třídy obyvatelstva.

Předpokládaný vývoj

V roce 2023 očekáváme možné zvýšení zdanění nemovitostí, pokračující vyšší míru inflace a s tím spojený další pokles kupní síly. Pokud by pokles kupní síly postihl i cílovou skupinu zákazníků Podfondu, mohlo by to způsobit snížení očekávaných zisků.

#### **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)**

Dne 14. února 2023 uzavřel Podfond EVROPA PE se společností CONOLLY Trade SE (IČO: 248 50 870) Smlouvu o zápůjčce, dle které Společnosti poskytl peněžitou zápůjčku ve výši 200.000,- Kč.

#### **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 roku 2022 byl statut Podfondu EVROPA PE jednou změněn.

O změnách statutu byli informováni investoři a ČNB.

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

#### **Podfond EVROPA PE**

<b>Odměna obhospodařovatelů:</b>	180 000 Kč
<b>Odměna administrátorů:</b>	470 000 Kč
<b>Odměna depozitáři:</b>	317 625 Kč
<b>Odměna auditorů:</b>	139 000 Kč
<b>Údaje o dalších nákladech či daních:</b>	
Přecenění obchodního podílu	26 000 Kč
Ostatní náklady	212 605 Kč

#### **4.6 VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍCH AKCIÍ PODFONDU**

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

K 31.12.2021 byla hodnota IAA 1,0071 Kč. K 31. prosinci 2022 činila hodnota IAA 3,6463 Kč. Jednalo se tedy o meziroční nárůst hodnoty o 163,87 %. V období od 1. ledna do 31. prosince 2022 bylo vydáno celkem 549 314 kusů IAA (minulé účetní období 60 000 000 kusů). Odkoupeny nebyly žádné IAA. Celkový počet vydaných IAA k 31. prosinci 2022 činí 60 549 314 ks.



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

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

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

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

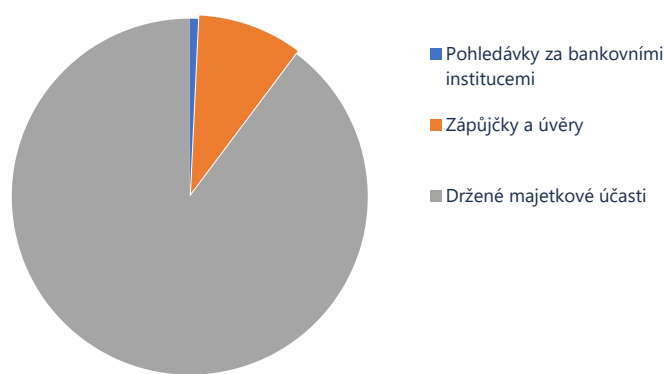
#### 4.9 IDENTIFIKACE MAJETKU PODFONDU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU PODFONDU (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. E) VOBÚP)

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

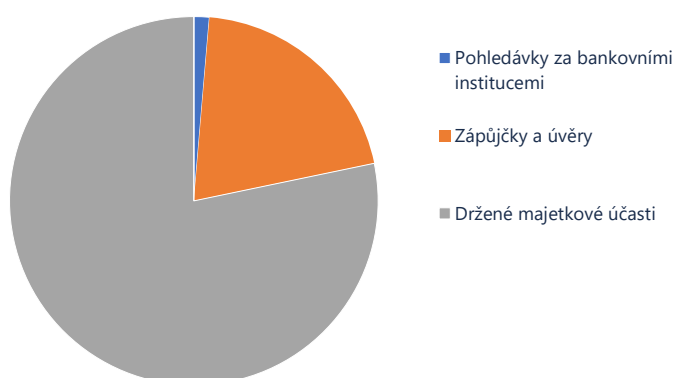
##### INFORMACE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH SKLADBY MAJETKU PODFONDU EVROPA PE

<i>Skladba majetku Podfondu v tis. Kč</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
<i>Pohledávky za bankovními institucemi</i>	<i>1 695</i>	<i>973</i>
<i>Zápůjčky a úvěry</i>	<i>21 437</i>	<i>14 685</i>
<i>Držené majetkové účasti</i>	<i>202 785</i>	<i>56 398</i>
<i>Ostatní aktiva</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b><i>Aktiva celkem</i></b>	<b><i>225 917</i></b>	<b><i>72 056</i></b>

Skladba majetku Podfondu v tis. Kč v roce 2022



Skladba majetku Podfondu v tis. Kč v roce 2021



## 5 SPOLEČNÁ ČÁST PRO FOND A PODFONDY

### 5.1 ÚDAJE O ODMĚŇOVÁNÍ (§ 234 Odst. 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 zamezení 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 VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU A PODFONDŮ CELKEM

##### V poměrné výši přiřaditelné Fondu

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

##### V poměrné výši přiřaditelné Podfondu EVROPA RI

Pevná složka odměn pracovníků:	112 tis. Kč
Počet příjemců pracovníků:	16
Pevná složka odměn vedoucích osob:	128 tis. Kč
Počet příjemců vedoucích osob:	6

Pohyblivá složka odměn:	0 Kč
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 Kč

##### V poměrné výši přiřaditelné Podfondu EVROPA PE

Pevná složka odměn pracovníků:	3 tis. Kč
Počet příjemců pracovníků:	16
Pevná složka odměn vedoucích osob:	54 tis. Kč
Počet příjemců vedoucích osob:	6

Pohyblivá složka odměn:	0 Kč
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 Kč

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

### V poměrné výši přiřaditelné Fondu

Odměny vedoucích osob:	0 Kč
Počet příjemců vedoucích osob:	0
Odměny pracovníků:	0 Kč
Počet příjemců pracovníků:	0
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 Kč

### V poměrné výši přiřaditelné Podfondu EVROPA RI

Odměny vedoucích osob:	93 tis. Kč
Počet příjemců vedoucích osob:	5
Odměny pracovníků:	5 tis. Kč
Počet příjemců pracovníků:	3
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 Kč

### V poměrné výši přiřaditelné Podfondu EVROPA PE

Odměny vedoucích osob:	43 tis. Kč
Počet příjemců vedoucích osob:	5
Odměny pracovníků:	1 tis. Kč
Počet příjemců pracovníků:	3
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 Kč

## 5.2 ÚDAJE O KONTROLOVANÝCH OSOBÁCH DLE § 34 Odst. 2 ZISIF (§ 234 Odst. 2 Písm. D) ZISIF)

Ve vztahu k Fondu, resp. Podfondům, nebo obhospodařovateli nespĺňuje 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 Odst. 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) A OSOB PŮSOBÍCÍCH V PŘESTAVENSTVU OBHOSPODAŘOVATELE V ÚČETNÍM OBDOBÍ A INFORMACE O DOBĚ, PO KTEROU TUTO ČINNOST VYKONÁVAL, VČETNĚ STRUČNÉHO POPISU JEHO ZKUŠENOSTÍ A ZNALOSTÍ (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. A) VOBÚP)

**Jméno a příjmení:**

Ing. Rostislav Plíva, Ph.D.

**Další identifikační údaje:**

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

##### **Znalosti a zkušenosti předsedy představenstva**

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

**Jméno a příjmení:**

Ing. Kateřina Hejzlarová

**Další identifikační údaje:**

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

##### **Znalosti a zkušenosti místopředsedy představenstva**

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

**Jméno a příjmení:**

Ing. Karolína Klapalová

**Další identifikační údaje:**

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

##### **Znalosti a zkušenosti portfolio manažera/člena představenstva**

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

správu nemovitostních fondů. Od května 2020 je zároveň členkou představenstva Winstor investiční společnosti a.s. zodpovědnou za obhospodařování nemovitého majetku.

**Jméno a příjmení:**

Ing. Martin Trpák

**Další identifikační údaje:**

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

#### **Znalosti a zkušenosti portfolio manažera/člena představenstva**

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.

**Jméno a příjmení:**

David Petřů

**Další identifikační údaje:**

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

#### **Znalosti a zkušenosti portfolio manažera/člen představenstva**

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

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

**Název:**

**Komerční banka, a.s.**

**IČO:**

453 17 054

**Sídlo:**

Na Příkopě 33 čp. 969, 114 07 Praha 1

**Výkon činnosti depozitáře pro Fond i Podfondy:**

celé účetní období

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

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

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

Fond ani Podfondy nevyužívají služeb hlavního podpůrce.

#### **5.8 OSTATNÍ INFORMACE VYŽADOVANÉ PRÁVNÍMI PŘEDPISY (§ 21 Odst. 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 6 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 ÚDAJE TÝKAJÍCÍ SE PROSAZOVÁNÍ ENVIRONMENTÁLNÍCH NEBO SOCIÁLNÍCH VLASTNOSTÍ A UDRŽITELNÝCH INVESTIC PODLE ČL. 11 NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2019/208821) A ÚDAJE PODLE ČL. 5 AŽ 7 NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2020/852 DLE § 234 Odst. 1 písm. j) ZISIF


Fond ani Podfondy nezohledňují kritéria EU pro environmentální udržitelné hospodářské činnosti.

#### 5.11 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

##### **Bezpečnostní a hospodářská rizika spojená s vývojem na Ukrajině**

Během roku 2022 zavedla EU spolu s USA, postupně velké množství sankcí vůči Rusku a Bělorusku kvůli událostem na Ukrajině. Sankce mají dopad také do vývoje cen energií a komodit ve státech EU. I když jen stěží lze predikovat další vývoj a bezpečnostní rizika, dospěly statutární orgány Fondu k závěru, že události na Ukrajině nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání Společnosti. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. prosinci 2022 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 20. dubna 2023



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 2022 do 31. prosince 2022

**ROZVAHA**  
k 31. 12. 2022

**AKTIVA**

tis. Kč		Poznámka	31.12.2022	31.12.2021
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	7.2	89	89
	v tom: a) splatné na požádání	7.2	89	89
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	7.2	0	0
	v tom: b) ostatní pohledávky	7.2	0	0
<b>Aktiva celkem</b>			<b>89</b>	<b>89</b>

**PASIVA**

tis. Kč		Poznámka	31.12.2022	31.12.2021
8	Základní kapitál	7.2	100	100
	z toho: a) splacený základní kapitál	7.2	100	100
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	7.2	-11	-11
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	7.2	0	0
<i>Vlastní kapitál celkem</i>			89	89
<b>Pasiva celkem</b>			<b>89</b>	<b>89</b>

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za období od 01. 01. 2022 do 31. 12. 2022

tis. Kč		Poznámka	2022	2021
5	Náklady na poplatky a provize	7.2	0	0
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	7.2	0	0
23	Daň z příjmů	7.2	0	0
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		0	0

### Podrozvahové položky

k 31. 12. 2022

tis. Kč	Poznámka	31.12.2022	31.12.2021
8	Hodnoty předané k obhospodařování	89	89

### VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 01. 01. 2022 do 31. 12. 2022

tis. Kč	Základní kapitál	Zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
<b>Počátek k 01.01.2022</b>	<b>100</b>	<b>-11</b>	<b>89</b>
Čistý zisk/ztráta za úč. období	0	0	0
<b>Zůstatek k 31.12.2022</b>	<b>100</b>	<b>-11</b>	<b>89</b>

### VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 01. 01. 2021 do 31. 12. 2021

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



# **EVROPA** **INVESTIČNÍ FOND**

EVROPA Investiční fond SICAV a.s.

Příloha řádné účetní závěrky Fondu

Za účetní období  
od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022

## 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 2022:

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

K 31. prosinci 2022 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. Stěžejními standardy s přímými dopady pro přípravu výroční zprávy jsou především IFRS 9 - Finanční nástroje, IFRS 7 – Finanční nástroje zveřejňování, IFRS 13 – Ocenění reálnou hodnotou a IAS 32 – Finanční nástroje: vykazování.

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

V souladu se ZoÚ nevznikla Fondu ani Podfondům povinnost konsolidace účetní závěrky, a to ani s ohledem na investice do majetkových podílů, jelikož nebyla splněna kritéria konsolidace. Tato účetní závěrka je tedy nekonsolidovaná za účetní období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022 (dále též „účetní období“). Srovnávacím obdobím je předchozí účetní období, které bylo od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021 (dále též „minulé účetní období“).

### **DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY**

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

#### **a) Den uskutečnění účetního případu**

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy přijaté od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

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

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

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

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

#### **Finanční nástroje**

Pro zařazování finančních nástrojů zavádí IFRS 9 dvě kritéria:

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Vyhodnocení obchodního modelu

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

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

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

#### Reálná hodnota

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

Hierarchie reálných hodnot má následující úrovně:

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

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

V případě Fondu by případný investiční majetek oceňovaný na úrovni 3 byl přezkoumáván minimálně jednou ročně nezávislým znaleckým posudkem k rozvahovému dni.

#### **Reklasifikace finančních nástrojů**

Po prvotním zaúčtování nejsou finanční aktiva reklasifikována s výjimkou, kdy Fond v běžném účetním období změnil obchodní model pro řízení finančních aktiv. V účetním období 2022 Fond obchodní model nezměnil.

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

### **Odúčtování finančních nástrojů**

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

#### **c) Finanční závazky**

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

#### **d) Ostatní pohledávky a závazky**

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.

#### **e) Cenné papíry vydané Fondem**

Fond vydává zakladatelské akcie. Akcie Fondu mají podobu cenného papíru a jsou vydány ve formě na jméno. Jednotlivé zakladatelské akcie byly nahrazeny hromadnou listinou. Zakladatelské akcie tvoří "*Základní kapitál*".

#### **f) Náklady a výnosy**

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

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

#### **g) Přepočtení cizí měny**

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

#### **h) Zdanění**

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

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou 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.

#### **i) Tvorba rezerv**

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



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

#### j) Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

V průběhu účetního období nebyly účtovány změny účetních metod ani opravy minulých let. Od 1.1.2021 Fond vykazuje finanční nástroje v souladu s IFRS.

#### k) Regulační požadavky

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

### 7.3 VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

#### POLOŽKA Č. 3 ROZVAHY - POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	2022	2021
Pohledávky za bankami	89	89
<b>Celkem</b>	<b>89</b>	<b>89</b>

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

#### POLOŽKA Č. 8 ROZVAHY - ZÁKLADNÍ KAPITÁL

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

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

Vydané zakladatelské akcie: 100 000 Kč

V účetním období nenastaly žádné změny u zakladatelských akciích.

#### 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 2022 ve výši 0 Kč (2021: 0 Kč). Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období činí ztráta 11 tis. Kč (2021: 11 tis. Kč).

#### POLOŽKA Č. 8 PODROZVAHY - HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	2022	2021
Aktiva	89	89
<b>Celkem</b>	<b>89</b>	<b>89</b>

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

#### POLOŽKA Č. 9 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY - SPRÁVNÍ NÁKLADY

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

tis. Kč	2022	2021
Ostatní správní náklady	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Odměna za obhospodařování majetku Fondu společnosti Winstor investiční společnost a.s., činila za účetní období celkem 0 tis. Kč (2021: 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 (2021: 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

tis. Kč	2022	2021
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	0	0
<b>Základ daně</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
<b>Základ daně po odečtení daňové ztráty</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Daň vypočtená při použití sazby 5 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

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

Fond neviduje přechodné rozdíly mezi účetní a daňovou hodnotou majetku.

#### 7.4 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

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

K 31.12.2022 v tis. Kč	FVTPL – „povinné“	Naběhlá hodnota	Celkem
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložkami	89	-	89
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>89</b>	<b>-</b>	<b>89</b>

K 31.12.2021 v tis. Kč	FVTPL – „povinné“	Naběhlá hodnota	Celkem
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložkami	89	-	89
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>89</b>	<b>-</b>	<b>89</b>

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

Fond nemá žádné závazky.

## 7.5 IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

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

Riziko likvidity bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

### Tabulka likvidity

<b>2022 v tis. Kč</b>	<b>Do 3 měs.</b>	<b>3 měs. – 1 rok</b>	<b>1 rok – 5 let</b>	<b>Nad 5 let</b>	<b>Bez specifikace</b>	<b>Celkem</b>
<i>Pohledávky za bankami</i>	89	0	0	0	0	<b>89</b>
<i>Poskytnuté úvěry</i>	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<i>Dluhové cenné papíry</i>	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<i>Akcie, podílové listy a ostatní podíly a účasti</i>	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<i>Ostatní aktiva</i>	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Celkem aktiva</b>	<b>89</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>89</b>
<i>Ostatní pasiva</i>	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<i>Vlastní kapitál</i>	0	0	0	0	89	<b>89</b>
<b>Celkem pasiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>89</b>	<b>89</b>
<b>Gap</b>	<b>89</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-89</b>	<b>0</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>89</b>	<b>89</b>	<b>89</b>	<b>89</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

## 7.6 MĚŘENÍ REÁLNÉ HODNOTY, FINANČNÍ NÁSTROJE

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

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

<b>Finanční aktiva – k 31.12.2022 v tis. Kč</b>	<b>úroveň 1</b>	<b>úroveň 2</b>	<b>úroveň 3</b>
<i>Pohledávky za bankami</i>	-	89	-

<b>Finanční aktiva – k 31.12.2021 v tis. Kč</b>	<b>úroveň 1</b>	<b>úroveň 2</b>	<b>úroveň 3</b>
<i>Pohledávky za bankami</i>	-	89	-

#### a) Převody mezi úrovněmi

V průběhu roku 2022 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi.

#### b) Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny

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

#### Pohledávky za bankami

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

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

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

#### d) Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

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

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

K 31. 12.2022 ani k 31.12.2021 není žádný finanční nástroj, který by nebyl v rozvaze vykázán v reálné hodnotě.

## 7.7 ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Finanční aktiva jsou nově klasifikována na základě obchodního modelu, kdy Fond je řízen na základě obchodního modelu, kdy portfolio finančních aktiv je spravované a výkonnost vyhodnocovaná na základě reálných hodnot. Z výše uvedeného plyne, že všechny finanční nástroje Fond klasifikuje jako finanční aktiva oceňované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty.

Fond původně pohledávky za bankami zařadil do kategorie oceňovanou reálnou hodnotou v původní účetní hodnotě 89 tis. Kč. Po změně účetní metody jsou Pohledávky za bankami zařazeny do kategorie oceňované reálnou hodnotou do zisku a ztráty v účetní hodnotě 89 tis. Kč.

## 7.8 OPRAVY CHYB MINULÝCH LET A VLIV TĚCHTO OPRAV NA VLASTNÍ KAPITÁL

V účetním období Fond nerealizoval žádné opravy chyb minulých let.

## 7.9 VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Ve sledovaném období nebyly uskutečněny žádné transakce se spřízněnými osobami.

#### 7.10 UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ


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

#### 7.11 VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

##### **Bezpečnostní a hospodářská rizika spojená s vývojem na Ukrajině**

Během roku 2022 zavedla EU, spolu s USA, postupně velké množství sankcí vůči Rusku a Bělorusku kvůli událostem na Ukrajině. Sankce mají dopad také do vývoje cen energií a komodit ve státech EU. I když jen stěží lze predikovat další vývoj a bezpečnostní rizika, dospěly statutární orgány Fondu k závěru, že události na Ukrajině nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání Společnosti. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. prosinci 2022 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 20. dubna 2023



---

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 2022 do 31. prosince 2022



**ROZVAHA**  
k 31. 12. 2022

**AKTIVA**

tis. Kč		Poznámka	31.12.2022	31.12.2021
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	9.3	12 093	19 061
	v tom:			
	a) splatné na požádání	9.3	12 093	19 061
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	9.3	101 278	63 342
	b) ostatní pohledávky	9.3	101 278	63 342
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	9.3	97 908	93 560
13	Náklady a příjmy příštích období	9.3	50	0
<b>Aktiva celkem</b>			<b>211 329</b>	<b>175 963</b>

**PASIVA**

tis. Kč		Poznámka	31.12.2022	31.12.2021
4	Ostatní pasiva	9.3	7 654	15 201
<i>Cizí zdroje celkem</i>			7 654	15 201
<i>Vlastní kapitál celkem</i>			203 675	160 762
<b>Pasiva celkem</b>			<b>211 329</b>	<b>175 963</b>

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za období od 01. 01. 2022 do 31. 12. 2022

tis. Kč		Poznámka	2022	2021
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	9.3	7 329	4 302
2	Náklady na úroky a podobné náklady	9.3	0	- 549
4	Výnosy z poplatků a provizí	9.3	170	110
5	Náklady na poplatky a provize	9.3	- 18	- 133
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	9.3	4 348	18 124
9	Správní náklady	9.3	- 3 542	- 2 293
	v tom: a) náklady na zaměstnance	9.3	- 152	- 96
	z toho: aa) mzdy a platy	9.3	- 152	- 96
	v tom: b) ostatní správní náklady	9.3	- 3 390	- 2 197
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	9.3	8 287	19 561
23	Daň z příjmů	9.3	185	60
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		<b>8 102</b>	<b>19 501</b>

## Podrozvahové položky

k 31. 12. 2022

tis. Kč	Poznámka	31.12.2022	31.12.2021
8	Hodnoty předané k obhospodařování	211 329	175 963

## VÝKAZ ČISTÝCH AKTIV PŘÍŘADITELNÝCH DRŽITELŮM VYPLATITELNÝCH INVESTIČNÍCH AKCIÍ

k 31. 12. 2022

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
<b>Zůstatek k 1.1.2022</b>	<b>160 762</b>
Emise investičních akcií	34 811
Zisk za období	8 102
<b>Zůstatek k 31.12.2022</b>	<b>203 675</b>

## VÝKAZ ČISTÝCH AKTIV PŘÍŘADITELNÝCH DRŽITELŮM VYPLATITELNÝCH INVESTIČNÍCH AKCIÍ

k 31. 12. 2021

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
<b>Zůstatek k 1.1.2021</b>	<b>17 761</b>
Emise investičních akcií	139 004
Zisk za období	3 997
<b>Zůstatek k 31.12.2021</b>	<b>160 762</b>

# EVROPA INVESTIČNÍ FOND

EVROPA realitní a investiční podfond

Příloha řádné účetní závěrky Podfondu EVROPA RI

Za účetní období  
od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022

## 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 2022:

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

K 31. prosinci 2022 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 2022 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 2022, za účetní období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022. Účetnictví je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění a na základě vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jiným finančními institucemi. S ohledem na skutečnost, že 1. ledna 2021 vstoupila v platnost novela Vyhlášky, jsou finanční nástroje oceňovány a vykazovány v souladu s IFRS. Stěžejními standardy s přímými dopady pro přípravu výroční zprávy jsou především IFRS 9 - Finanční nástroje, IFRS 7 – Finanční nástroje zveřejňování, IFRS 13 – Ocenění reálnou hodnotou a IAS 32 – Finanční nástroje: vykazování.

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 2022 do 31. prosince 2022 (dále též „účetní období“). Srovnávacím obdobím je předchozí účetní období, které bylo od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021 (dále též „minulé účetní období“).

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

#### DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Pro zpracování účetní závěrky za období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022 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:

#### Den uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy přijaté od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

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

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

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

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

#### Finanční nástroje

Pro zařazování finančních nástrojů zavádí IFRS 9 dvě kritéria:

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

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

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

- finanční nástroj je držen v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkaso smluvních peněžních toků,

- smluvní podmínky finančního nástroje stanoví peněžní toky, které jsou výlučně tvořené splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

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

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

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

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

#### Vyhodnocení obchodního modelu

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

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

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

#### Reálná hodnota

Reálná hodnota majetku fondu je posuzována individuálně dle skupin aktiv, přičemž Podfond EVROPA RI rozlišuje skupiny aktiv uvedených v následujících bodech. Reálná hodnota může vycházet z cen nástrojů

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

Hierarchie reálných hodnot má následující úrovně:

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

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

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

### **Reklasifikace finančních nástrojů**

Po prvotním zaúčtování nejsou finanční aktiva reklasifikována s výjimkou, kdy Podfond EVROPA RI v běžném účetním období změnil obchodní model pro řízení finančních aktiv. V účetním období 2022 Podfond EVROPA RI obchodní model nezměnil.

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

### **Odúčtování finančních nástrojů**

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

#### **b) Finanční závazky**

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

#### **c) Investiční majetek**

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.

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

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

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

Reálná hodnota je tedy stanovena na základě znaleckého posudku v souladu s § 196 ZISIF, tedy dle mezinárodních účetních standardů. Při ocenění znaleckým posudkem k 31.12. 2022 byla stanovena cena tržní, kterou lze považovat za cenu obvyklou. Tržní hodnota je odhadem finanční částky a je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVA (The European Group of Valuers) a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval mezinárodní výbor pro standardy oceňování IVSC (International Valuation Standards Committee) jako *“odhadovaná částka, za kterou by měly být majetky k datu ocenění směnny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícími a dobrovolně prodávajícími po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku”*.

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

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

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

#### **d) Poskytnuté úvěry a zápůjčky**

Prvotně jsou poskytnuté úvěry a zápůjčky vykazovány v reálné hodnotě. Časové rozlišení úroků vztahujících se k poskytnutým úvěrům je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv. Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů jsou vykázány v položce *„1. Výnosy z úroků a podobné výnosy”* ve výkazu zisku a ztráty.

#### **e) Cenné papíry vydané Podfondem EVROPA RI**

Podfond EVROPA RI vydává dva druhy investičních akcií. Akcie Podfondu EVROPA RI mají podobu cenného papíru a jsou vydány ve formě na jméno. Akcie Podfondu EVROPA RI, které nejsou zakladatelskými akciemi, jsou investiční akcie. S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Podfondu EVROPA RI. Investiční akcie lze vydat na základě veřejné výzvy. Investiční akcie představují podíl

akcionáře na fondovém kapitálu Podfondu EVROPA RI připadající na investiční akcie. Nabývání investičních akcií Podfondu EVROPA RI, postupy a podmínky pro vydání a odkupování investičních akcií jsou uvedeny ve statutu Podfondu EVROPA RI. Vlastníci investiční akcie mají podíl na likvidačním zůstatku, přičemž vlastníci žádné z investičních tříd nejsou upřednostněni. Nabývání investičních akcií Podfondu EVROPA RI, postupy a podmínky pro vydání a odkupování investičních akcií jsou uvedeny ve Statutu Podfondu EVROPA RI. V období mezi datem připsání investované peněžní částky na účet Podfondu EVROPA RI k emisi nových investičních akcií a zaknihování investičních akcií, jsou tyto peněžní prostředky vykazovány na řádku "4. *Ostatní pasiva*" jako závazek z úpisu investičních akcií. Investiční akcie vydané v cizí měně se přeceňují z titulu změny kurzu do výkazu zisku a ztráty v položce "6. *Zisk nebo ztráta z finančních operací*".

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

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

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

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

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

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

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

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

Na základě výše uvedené analýzy všech emitovaných investičních akcií Podfond EVROPA RI zařadil investiční akcie mezi závazky a nikoliv mezi kapitálové nástroje. Investiční akcie jsou proto v rozvaze vykázány v položce „Čistá hodnota aktiv náležících držitelům investičních akcií“.

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

#### **f) Deriváty**

Derivát je finanční nástroj, který splňuje následující podmínky:

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

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

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

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

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

#### **g) 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.

#### **h) Pohledávky za nebankovními subjekty / Poskytnuté úvěry**

Při prvotním zaúčtování jsou poskytnuté úvěry zaúčtovány v nominální hodnotě a následně přečeňovány na reálnou hodnotu *proti nákladům nebo výnosům*. 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”*.

#### **i) 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.

#### **j) 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 vyhlášeným 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".

#### k) 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.

#### l) 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.

#### m) Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

V průběhu účetního období nebyly účtovány opravy minulých let.

#### n) 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

tis. Kč	2022	2021
Zůstatky na běžných účtech	12 093	19 061
<b>Celkem</b>	<b>12 093</b>	<b>19 061</b>

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

#### POLOŽKA Č. 4 ROZVAHY – POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

Poskytnuté úvěry v tis. Kč	2022	2021	Splatnost
EIP – úvěry	65 881	63 342	Nad 5 let
Svět plachetnic	98	0	Nad 5 let
E Facility & Engineering	35 299	0	Do 5 let
<b>Poskytnuté úvěry celkem</b>	<b>101 278</b>	<b>63 342</b>	

Pohledávky za nebankovními subjekty jsou tvořeny pohledávkami z titulu poskytnutého úvěru společností EIP, přičemž výše úvěru činila 60 982 tis. Kč (2021: 58 428 tis. Kč) a výše dlužných úroků 4 900 tis. Kč (2021: 4 914 tis. Kč). Dále jsou pohledávky tvořeny z titulu poskytnutého úvěru společností Svět plachetnic, kde výše úvěru činila 93 tis. Kč (2021: 0 tis. Kč) a výše dlužných úroků 5 tis. Kč (2021: 0 tis. Kč). Mezi pohledávky za nebankovními subjekty také patří poskytnuté zápůjčky společnosti E Facility & Engineering, kde výše úvěru činila 33 033 tis. Kč (2021: 0 tis. Kč) a výše dlužných úroků činila 2 266 tis. Kč (2021: 0 tis. Kč).

#### POLOŽKA Č. 8 ROZVAHY - ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Podfond EVROPA RI vlastnil k 31. prosinci 2022 podíl v níže uvedené společnosti působící v České republice.

<b>Datum porízení</b>	<b>IČO</b>	<b>Název společnosti</b>	<b>Velikost podílu [%]</b>	<b>Cena porízení</b>	<b>Oceňovací rozdíl</b>	<b>Cena celkem</b>
9. listopadu 2020	092 833 23	E invest Prague	100 %	46 436	51 472	97 908
<b>Celkem</b>						<b>97 908</b>

S ohledem na dokončení výstavby nemovitosti, která je v majetku společnosti od roku 2020 a téměř plného obsazení této nemovitosti nájemci, byla na základě posudku k datu 31. prosince 2022 hodnota obchodní účasti Podfondu EVROPA RI ve společnosti zvýšena o 4 348 tis. Kč na 97 908 tis. Kč.

#### POLOŽKA Č. 4 ROZVAHY - OSTATNÍ PASIVA

<i>tis. Kč</i>	2022	2021
Závazky za dodavatele	281	42
Dohadné položky pasivní	196	88
Ostatní závazky	16	11
Závazky z upsání investičních akcií	7 000	15 000
Daň z příjmu	161	60
<b>Celkem</b>	<b>7 654</b>	<b>15 201</b>

Podfond EVROPA RI eviduje závazky za dodavatele, které tvoří služby depozitáře za měsíc prosinec 2022 ve výši 281 tis. Kč (2021: 42 tis. Kč).

Podfond EVROPA RI eviduje dohadné položky pasivní ve výši 196 tis. Kč (2021: 88 tis. Kč), které jsou tvořeny především náklady na audit a znalecké posudky.

Podfond EVROPA RI eviduje ostatní závazky ve výši 16 tis. Kč, které zahrnují zúčtování se zaměstnanci, srážkovou daň z příjmu ze závislé činnosti, dluhy za ovládající osobou z titulu odměny pravidelně vyplácené členům investičního výboru. V minulém účetním období ostatní závazky zahrnovaly závazky z úvěru a závazek z doplacení kupní ceny obchodního podílu ve výši 11 tis. Kč.

Závazky z upsání investičních akcií zahrnují závazek Podfondu EVROPA RI emitovat Investiční akcie A v celkové hodnotě 7 000 tis. Kč (2021: 15 000 tis. Kč).

Podfond EVROPA RI eviduje daň z příjmu za účetní období 2022 ve výši 161 tis. Kč (2021: 60 tis. Kč).

#### ČISTÁ AKTIVA PŘIŘADITELNÁ INVESTIČNÍM AKCIÍM (DŘÍVE POLOŽKA Č. 12 ROZVAHY – KAPITÁLOVÉ FONDY, POLOŽKA Č. 14 ROZVAHY – NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ, POLOŽKA Č. 15 ROZVAHY – ZISK NEBO ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

<i>tis. Kč</i>	2022	2021
Emitované investiční akcie	203 675	160 762
<b>Celkem</b>	<b>203 675</b>	<b>160 762</b>

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Podfond EVROPA RI k datu účetní závěrky eviduje v kapitálových fondech investice v celkové výši 176 311 tis. Kč (2021: 141 500 tis. Kč).

Počet vydaných IAA 2022 31 280 171 ks

Počet vydaných IAB 2022 0 ks

Počet vydaných akcií IAA 2021 93 829 941 ks

Počet vydaných akcií IAB 2021 29 745 284 ks

Stav vydaných IAA k 31. prosinci 2022 143 110 112 ks

Stav vydaných IAB k 31. prosinci 2022 29 745 284 ks

Odkoupeny nebyly žádné investiční akcie.

Objem vydaných IAA v 2022 34 910 992 Kč

Objem vydaných IAB v 2022 0 Kč

Podfond EVROPA RI ve sledovaném období vykázal zisk ve výši 8 102 tis. Kč (2021: 19 501 tis. Kč), který navrhuje převést do nerozděleného zisku a ztráty minulých období.

Podfond EVROPA RI ve sledovaném období evidoval nerozdělený zisk z předchozích období ve výši 19 262 tis. Kč.

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

tis. Kč	2022	2021
Výnosy z úroků z úvěrů a zápůjček	7 329	4 302
<b>Výnosy z úroků celkem</b>	<b>7 329</b>	<b>4 302</b>

Výnosy z úroků z úvěrů a zápůjček jsou tvořeny z úvěrů a zápůjček společnosti EIP ve výši 4 900 tis. Kč (2021: 4 302 tis. Kč), společností Svět plachetnic ve výši 126 tis. Kč (2021: 0 tis. Kč) a společností E Facility a Engineering ve výši 2 299 tis. Kč (2021: 0 tis. Kč). Dále jsou výnosy z úroků a zápůjček tvořeny úroky z termínovaných vkladů ve výši 4 tis. Kč (2021: 0 tis. Kč).

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

tis. Kč	2022	2021
Náklady na úroky a podobné úroky	0	-549
<b>Náklady z úroků celkem</b>	<b>0</b>	<b>-549</b>

Náklady z úroků byly v roce 2021 tvořeny z nákladů z úvěru od společnosti Rezidence Karlínské náměstí s.r.o. ve výši 549 tis. Kč.

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

tis. Kč	2022	2021
Náklady na poplatky a provize	-18	-133
Výnosy z poplatků a provizí	170	110
<b>Celkem</b>	<b>152</b>	<b>-23</b>

Náklady na poplatky a provize jsou tvořeny bankovními poplatky ve výši 18 tis. Kč (2021: 133 tis. Kč).

Výnosy z poplatků a provizí byly tvořeny vstupními poplatky investorů ve výši 170 tis. Kč (2021: 110 tis. Kč).

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

tis. Kč	2022	2021
Zisk z přecenění	4 348	18 124
<b>Celkem</b>	<b>4 348</b>	<b>18 124</b>

Zisk z přecenění je tvořen přeceněním obchodního podílu ve společnosti EDG invest a.s. ve výši 4 348 tis. Kč (2021: 18 124 Kč).

**POLOŽKA Č. 9 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY - SPRÁVNÍ NÁKLADY**

tis. Kč	2022	2021
Náklady na odměny statutárního auditu	115	94
Náklady na obhospodařovatele	240	240
Náklady na administrátora	840	890
Mzdové náklady	152	96
Služby depozitáře	508	439
Management fee	394	124
Náklady na úschovu CP	29	31
Náklady na úpis akcií	32	42
Náklady na marketing	451	311
Ostatní správní náklady	781	26
<b>Celkem</b>	<b>3 542</b>	<b>2 293</b>

Náklady na odměny statutárního auditu provedeného společností ETI s.r.o. činily celkem 115 tis. Kč (2021: 94 tis. Kč).

Odměna za obhospodařování majetku Podfondu EVROPA RI společností Winstor investiční společnost a.s. činila za předmětné účetní období celkem 240 tis. Kč. (2021: 240 tis. Kč).

Odměna za administraci Podfondu EVROPA RI společností Winstor investiční společnost a.s. činila za předmětné účetní období celkem 840 tis. Kč. (2021: 890 tis. Kč).

Mzdové náklady jsou odměny vyplácené čtyřem členům investičního výboru ve výši 152 tis. Kč (2021: 96 tis. Kč).

V souladu s depozitářskou smlouvou uzavřenou s Komerční bankou, a.s. zaplatil Podfond EVROPA RI poplatek, který činil 508 tis. Kč (2021: 439 tis. Kč).

Management fee vyplácené společnosti Winstor investiční společnost a.s. činí 394 tis. Kč (2021: 124 tis. Kč).

Náklady na úschovu CP v souladu se smlouvou o úschově CP uzavřenou s Komerční bankou, a.s. činí 29 tis. Kč (2021: 31 tis. Kč).

Poplatky za úpis investičních akcií vyplácené společnosti Winstor investiční společnost a.s. činí 32 tis. Kč (2021: 42 tis. Kč).

Náklady na marketingové účely činí 451 tis. Kč (2021: 311 tis. Kč).

Ostatní správní náklady tvoří především odměna za zhotovení znaleckých posudků, odměna vyplácená jednomu členu investičního výboru, který je zároveň členem orgánu Fondu, poštovné a další drobné náklady ve výši 781 tis. Kč (2021: 3 tis. Kč).

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

Podfond EVROPA RI dosáhl ve sledovaném období zisku před zdaněním ve výši 8 287 tis. Kč (2021: 19 561 tis. Kč) a splatná daň tedy dosáhla výše 185 tis. Kč (2021: 60 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	2022	2021
Aktiva	211 329	175 963

<b>Celkem</b>	<b>211 329</b>	<b>175 963</b>
---------------	----------------	----------------

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.

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

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

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

#### 9.4 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

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

<b>K 31.12.2022 v tis. Kč</b>	<b>FVTPL</b>	<b>Naběhlá hodnota</b>	<b>Celkem</b>
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	12 093	-	<b>12 093</b>
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	101 278	-	<b>101 278</b>
7. Účasti s podstatným vlivem	97 908	-	<b>97 908</b>
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>211 279</b>	-	<b>211 279</b>

<b>K 31.12.2022 v tis. Kč</b>	<b>Určené ve FVTPL</b>	<b>Naběhlá hodnota</b>	<b>Celkem</b>
4. Ostatní pasiva – úvěr od nebank. subjektu	7 654	-	<b>7 654</b>
<b>Finanční závazky celkem</b>	<b>40 688</b>	-	<b>40 688</b>

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

#### 9.5 IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

##### Tržní riziko

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

Tržní riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké, i přes částečné ochlazení realitního trhu ve druhé polovině roku 2022. Za celý rok 2022 nabídkové ceny bytů v Praze vzrostly o 4% dle ČSÚ.

##### Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v riziku ovlivnění hodnoty investice vlivem změny devizového kurzu. Společnost vykazuje svá aktiva a závazky pouze v české koruně. Společnost tedy není vystavena měnovému riziku.

##### Analýza citlivosti měnového rizika

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

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

Riziko vyplývající z neschopnosti nebo neochoty protistrany splatit své závazky. Pohledávky Podfondu EVROPA RI tvoří 48 % veškerých aktiv. Jedná se však pouze o pohledávky za společnostmi ve skupině. Jiné pohledávky Podfond EVROPA RI nemá. Úvěrové riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

### Tabulka sensitivity na změny úrokových sazeb

<b>2022 v tis. Kč</b>	<b>Nízká sensitivity</b>	<b>Střední sensitivity</b>	<b>Vysoká sensitivity</b>	<b>Bez specifikace</b>	<b>Celkem</b>
<i>Pohledávky za bankami</i>	12 093	0	0	0	<b>12 093</b>
<i>Poskytnuté úvěry</i>	101 278	0	0	0	<b>101 278</b>
<i>Akcie, podílové listy a ostatní podíly a účasti</i>	97 908	0	0	0	<b>97 908</b>
<i>Ostatní aktiva</i>	50	0	0	0	<b>50</b>
<b>Celkem aktiva</b>	<b>211 329</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>211 329</b>
<i>Ostatní pasiva</i>	7 654	0	0	0	<b>7 654</b>
<i>Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií</i>	203 675	0	0	0	<b>203 675</b>
<b>Celkem pasiva</b>	<b>211 329</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>211 329</b>
<b>Gap</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Veškeré úročení aktiv i závazků se neodvíjí od aktuálních úrokových sazeb, ale je smluvně zajištěna pevně stanová úroková sazba. Vzhledem ke skutečnosti, že Podfond nedrží úrokově citlivá aktiva ani závazky, je úroková citlivost aktiv a závazků Podfondu zařazena mezi nízkou senzitivitu.

### 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.

Aktiva Podfondu sestávají ze 100% podílu na společnosti EIP a úvěrů poskytnutých společnostem ve skupině. To je celkem 94 % všech aktiv. Zbytek tvoří hotovost na účtech. Podíly považujeme za likvidní, protože představují investici do dlouhodobě žádaných a tedy dobře prodejných typů nemovitostí.

Pohledávky z úvěrů byly ve dvou případech zahrnuty do skupiny likvidních aktiv do 3 měsíců. Dle úvěrových smluv je splatnost i více let, nicméně v těchto úvěrových smlouvách je Podfond EVROPA RI oprávněn požadovat splacení celého úvěru včetně naběhlých úroků do třech měsíců od podání žádosti.

Vzhledem k tomu, že pasiva se splatností do 3 měsíců jsou tvořena zejména závazkem spočívajícím ve vydání investičních akcií (7 000 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.

Podfond také úspěšně prošel zátěžovými testy likvidity v roce 2022.

### Tabulka likvidity

<b>2022 v tis. Kč</b>	<b>Do 3 měs.</b>	<b>3 měs. – 1 rok</b>	<b>1 rok – 5 let</b>	<b>Nad 5 let</b>	<b>Bez specifikace</b>	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami	12 093	0	0	0	0	<b>12 093</b>
Poskytnuté úvěry	65 979	0	35 299	0	0	<b>101 278</b>
Akcie, podílové listy a ostatní podíly a účasti	0	0	0	0	97 908	<b>97 908</b>
Ostatní aktiva	50	0	0	0	0	<b>50</b>
<b>Celkem aktiva</b>	<b>78 072</b>	<b>0</b>	<b>35 299</b>	<b>0</b>	<b>97 908</b>	<b>211 329</b>
Ostatní pasiva	7 654	0	0	0	0	<b>7 654</b>
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0	0	0	0	203 675	<b>203 675</b>
<b>Celkem pasiva</b>	<b>7654</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>203 675</b>	<b>211 329</b>

<b>Gap</b>	<b>70 418</b>	<b>0</b>	<b>35 299</b>	<b>0</b>	<b>-105 767</b>	<b>0</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>70 418</b>	<b>70 418</b>	<b>105 717</b>	<b>105 767</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>2021 v tis. Kč</b>	<b>Do 3 měs.</b>	<b>3 měs. – 1 rok</b>	<b>1 rok – 5 let</b>	<b>Nad 5 let</b>	<b>Bez specifikace</b>	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami	19 061	0	0	0	0	<b>19 061</b>
Poskytnuté úvěry	0	0	63 342	0	0	<b>63 342</b>
Akcie, podílové listy a ostatní podíly a účasti	0	0	0	0	93 560	<b>93 560</b>
Ostatní aktiva	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Celkem aktiva</b>	<b>19 061</b>	<b>0</b>	<b>63 342</b>	<b>0</b>	<b>93 560</b>	<b>175 963</b>
Ostatní pasiva	15 201	0	0	0	141 500	<b>156 701</b>
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0	0	0	0	19 262	<b>19 262</b>
<b>Celkem pasiva</b>	<b>15 201</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>160 762</b>	<b>175 963</b>

<b>Gap</b>	<b>3 860</b>	<b>0</b>	<b>63 342</b>	<b>0</b>	<b>-67 202</b>	<b>0</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>3 860</b>	<b>3 860</b>	<b>67 202</b>	<b>67 202</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Podíl likvidních aktiv na celkových aktivech – v tis. Kč</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty	5,7 %	10,8 %
<b>Podíl na aktivech celkem</b>	<b>5,7 %</b>	<b>10,8 %</b>



Velmi likvidní aktiva činí 5,7 % všech aktiv.

### **Zbytková smluvní splatnost finančních závazků**

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

<i>k 31.12.2022 v tis. Kč</i>	<b>Účetní hodnota</b>	<b>Nedisk. peněžní toky</b>	<b>Do 1 měsíce</b>	<b>Od 1 do 3 měsíců</b>	<b>Od 3 měsíců do 1 roku</b>	<b>Od 1 roku do 5 let</b>	<b>Nad 5 let</b>
<b>Nederivátové závazky</b>							
<i>Ostatní závazky</i>	7 654	7 654	0	0	0	0	0
<b>Finanční závazky celkem</b>	<b>7 654</b>	<b>7 654</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Zůstatky uvedené v tabulkách výše jsou vypočteny a vykázány následovně:

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

### Provozní rizika - riziko vypořádání

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

Toto riziko je vyhodnoceno jako nízké.

### Provozní rizika - 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:

- i. rozhodnutí o přeměně Podfondu EVROPA RI;
- ii. 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;
- iii. 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.

## 9.6 MĚŘENÍ REÁLNÉ HODNOTY, FINANČNÍ NÁSTROJE

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

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

<b>Finanční aktiva - k 31.12.2022 v tis. Kč</b>	<b>úroveň 1</b>	<b>úroveň 2</b>	<b>úroveň 3</b>
Pohledávky za bankami	-	12 093	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	101 278
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	97 908

<b>Finanční závazky - k 31.12.2022 v tis. Kč</b>	<b>úroveň 1</b>	<b>úroveň 2</b>	<b>úroveň 3</b>
Závazky vůči nebankovním subjektům	-	-	7 654

<b>Finanční aktiva - k 31.12.2021 v tis. Kč</b>	<b>úroveň 1</b>	<b>úroveň 2</b>	<b>úroveň 3</b>
Pohledávky za bankami	-	19 061	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	63 342
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	93 560

<b>Finanční závazky - k 31.12.2021 v tis. Kč</b>	<b>úroveň 1</b>	<b>úroveň 2</b>	<b>úroveň 3</b>
Závazky vůči nebankovním subjektům	-	-	15 201

### a) Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2

V průběhu roku 2022 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovní 1 a úrovní 2.

### b) Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny

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

#### Pohledávky za bankami

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

#### Pohledávky za nebankovními subjekty

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

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

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

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

#### Účasti s rozhodujícím vlivem

Reálná hodnota je odvozena z čistých aktiv (vlastního kapitálu) dané účasti a majetkového podílu v dané účasti. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

V ostatních případech je reálná hodnota určena aplikací techniky tržního srovnání pomocí porovnatelných tržních multiplikátorů pro výnosy a EBITDA. Oceňovací model je založen na tržních multiplikátorech odvozených od kótovaných cen porovnatelných společností k dané investici a očekávaných výnosů a EBITDA dané investice. Odhad je upraven o efekt neobchodovatelnosti dané investice a o čistý dluh dané investice.

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

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

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

<i>Investice úroveň 3</i>	<i>Reálná hodnota k 31.12.2022</i>	<i>Oceňovací metoda</i>	<i>Klíčový nepozorovatelný vstup</i>	<i>Rozsah pro nepozorovatelný vstup</i>
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	101 278	Diskontované peněžní toky	Marže	8 – 12 %
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	97 908	Výnosová metoda	Výnosová míra, nájemné	-

<b>Investice úroveň 3</b>	<b>Reálná hodnota k 31.12.2021</b>	<b>Oceňovací metoda</b>	<b>Klíčový nepozorovatelný vstup</b>	<b>Rozsah pro nepozorovatelný vstup</b>
Pohledávky za nebankovními subjekty	63 342	Diskontované peněžní toky	Marže	8 - 12 %
Účasti s rozhodujícím vlivem	93 560	Výnosová metoda	Výnosová míra, nájemné	-

#### d) Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

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

##### a. Pohledávky za nebankovními subjekty

<b>Senzitivita v tis. Kč k 31.12.2022</b>	<b>Marže 8 – 12 %</b>	<b>Marže +1 %</b>	<b>Marže -1 %</b>
Pohledávky za nebank. subjekty	101 278	6 326	-6 326

##### b. Účasti s rozhodujícím vlivem

<b>Senzitivita hodnoty nemovitostí ve vlastnictví majetkových účastí z titulu změny výše nájmu, resp. změny výnosové míry v tis. Kč</b>						
		<b>Změna výše nájmu</b>				
<b>Změna výše reálné hodnoty</b>		<b>-5.00%</b>	<b>-2.50%</b>	<b>0.00%</b>	<b>2.50%</b>	<b>5.00%</b>
<b>Změna výnosové míry nemovitosti</b>	<b>-0.50%</b>	14 351	20 689	27 027	33 365	39 703
	<b>-0.25%</b>	728	6 708	12 687	18 667	24 647
	<b>0.00%</b>	-11 436	-5 776	0	5 543	11 202
	<b>0.25%</b>	-22 364	-16 992	-11 620	-6 248	-876
	<b>0.50%</b>	-32 235	-27 123	-22 011	-16 898	-11 786

#### Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3

<b>v tis. Kč</b>	<b>Pohledávky za nebank.subj.</b>	<b>Majetkové účasti</b>
<b>Zůstatek k 1.1.2022</b>	<b>63 342</b>	<b>93 560</b>
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	7 329	4 348
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	-	-
Nárůst	30 607	-
Pokles	-	-
Emise	-	-
Převod do úrovně 3	-	-
Převod z úrovně 3	-	-

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

K 31.12.2022 ani k 31.12.2021 není žádný finanční nástroj, který by nebyl v rozvaze vykázán v reálné hodnotě.

**9.7 VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI**

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

**9.8 UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ**

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné podstatné události.

**9.9 VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ****Bezpečnostní a hospodářská rizika spojená s vývojem na Ukrajině**

Během roku 2022 zavedla EU, spolu s USA, postupně velké množství sankcí vůči Rusku a Bělorusku kvůli událostem na Ukrajině. Sankce mají dopad také do vývoje cen energií a komodit ve státech EU. I když jen stěží lze predikovat další vývoj a bezpečnostní rizika, dospěly statutární orgány Fondu k závěru, že události na Ukrajině nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání Společnosti. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. prosinci 2022 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 20. 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 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022

**ROZVAHA**  
k 31. 12. 2022

**AKTIVA**

tis. Kč		Poznámka	31.12.2022	31.12.2021
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	11.3	1 695	973
	v tom: a) splatné na požádání	11.3	1 695	973
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	11.3	21 437	14 685
	v tom: b) ostatní pohledávky	11.3	21 437	14 685
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	11.3	202 785	56 398
<b>Aktiva celkem</b>			<b>225 917</b>	<b>72 056</b>

**PASIVA**

tis. Kč		Poznámka	31.12.2022	31.12.2021
2	Závazky za nebankovními subjekty	11.3	5 000	0
	v tom: b) ostatní závazky	11.3	5 000	0
4	Ostatní pasiva	11.3	134	11 630
<b>Cizí zdroje celkem</b>			<b>5 134</b>	<b>11 630</b>
12	Kapitálové fondy	11.3	62 000	60 000
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	11.3	426	0
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	11.3	158 357	426
<b>Vlastní kapitál celkem</b>			<b>220 783</b>	<b>60 426</b>
<b>Pasiva celkem</b>			<b>225 917</b>	<b>72 056</b>



## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za období od 01. 01. 2022 do 31. 12. 2022

tis. Kč		Poznámka	2022	2021
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	11.3	1 753	298
5	Náklady na poplatky a provize	11.3	- 18	- 9
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	11.3	157 924	598
9	Správní náklady	11.3	- 1 279	- 461
	v tom:			
	b) ostatní správní náklady	11.3	- 1 279	- 461
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	11.3	158 380	426
23	Daň z příjmů	11.3	23	0
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		<b>158 357</b>	<b>426</b>

## Podrozvahové položky

k 31. 12. 2022

	tis. Kč	Poznámka	31.12.2022	31.12.2021
8	Hodnoty předané k obhospodařování	11.3	225 917	72 056

## VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Za období od 01.01.2022 do 31.12.2022

tis. Kč	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ztráta	Výsledek hospodaření běžného období	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 01.01.2022</b>	<b>0</b>	<b>426</b>	<b>0</b>	<b>426</b>
Kapitálové fondy	62 000	0	0	62 000
Zisk/ztráta za úč. období	0	0	158 357	158 357
<b>Zůstatek k 31.12.2022</b>	<b>62 200</b>	<b>426</b>	<b>158 357</b>	<b>220 783</b>

## VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Za období od 01.01.2022 do 31.12.2022

tis. Kč	Kapitálové fondy	Výsledek hospodaření běžného období	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 01.01.2022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitálové fondy	60 000	0	60 000
Zisk/ztráta za úč. období	0	426	426
<b>Zůstatek k 31.12.2022</b>	<b>0</b>	<b>426</b>	<b>60 426</b>

# EVROPA INVESTIČNÍ FOND

EVROPA private equity podfond

Příloha účetní závěrky Podfondu EVROPA PE

Za účetní období  
od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022

## 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 2022:**

#### 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 2022 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 2022 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 2022, za účetní období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022. Účetnictví je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění a na základě vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jiným finančními institucemi. S ohledem na skutečnost, že 1. ledna 2021 vstoupila v platnost novela Vyhlášky č. 501/2002 Sb., jsou finanční nástroje oceňovány a vykazovány v souladu s IFRS. Stěžejními standardy s přímými dopady pro přípravu výroční zprávy jsou především IFRS 9 - Finanční nástroje, IFRS 7 – Finanční nástroje zveřejňování, IFRS 13 – Ocenění reálnou hodnotou a IAS 32 – Finanční nástroje: vykazování.

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

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

V souladu se ZoÚ nevznikla Podfondu EVROPA PE povinnost konsolidace účetní závěrky, a to ani s ohledem na investice do majetkových podílů, jelikož nebyla splněna kritéria konsolidace. Tato účetní závěrka je tedy nekonsolidovaná za účetní období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022 (dále též „**účetní období**“). Srovnávacím obdobím je předchozí účetní období, které bylo od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021 (dále též „**minulé účetní období**“).

#### DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Pro zpracování účetní závěrky za období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022 použil Podfond EVROPA PE následujících účetních metod, způsobů oceňování a způsobů odepisování.

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

##### a) Den uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé z banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

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

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

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

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

#### Finanční nástroje

Pro zařazování finančních nástrojů zavádí IFRS 9 dvě kritéria:

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

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

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

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



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

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

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

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

### Vyhodnocení obchodního modelu

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

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

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

### Reálná hodnota

Reálná hodnota majetku fondu je posuzována individuálně dle skupin aktiv, přičemž Podfond EVROPA PE rozlišuje skupiny aktiv uvedených v následujících bodech. Reálná hodnota může vycházet z cen nástrojů kótovaných na veřejných trzích, pokud daný nástroj není listovaný na veřejném trhu, tedy neexistuje pro něj žádný aktivní trh, je pro stanovení reálné hodnoty ocenění využito jiných metod. Např. u investičního majetku je využito stanovení hodnoty ocenění provedené nezávislým certifikovaným znalcem, která jsou obvykle

založena na oceňovacích metodách a technikách, které jsou všeobecně uznávány jako standardy v rámci odvětví. Dalším příkladem mohou být poskytnuté úvěry a zápůjčky, které, pokud jsou úročeny variabilně pomocí sazeb EURIBOR/PRIBOR apod., berou se jejich účetní hodnoty k rozvahovému dni jako nevýznamně rozdílné od reálné hodnoty. V případě, kdy jsou úrokové sazby k těmto úvěrům a zápůjčkám nastaveny fixně po celou dobu splatnosti, jsou tyto oceňovány na reálnou hodnotu za pomoci metody diskontovaných peněžních toků.

Hierarchie reálných hodnot má následující úrovně:

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

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

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

### **Reklasifikace finančních nástrojů**

Po prvotním zaúčtování nejsou finanční aktiva reklasifikována s výjimkou, kdy Podfond EVROPA PE v běžném účetním období změnil obchodní model pro řízení finančních aktiv. V účetním období 2022 Podfond EVROPA PE obchodní model nezměnil.

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

### **Odúčtování finančních nástrojů**

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

#### **c) Finanční závazky**

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

#### **d) Investiční majetek**

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.

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

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

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

Reálná hodnota je tedy stanovena na základě znaleckého posudku v souladu s § 196 ZISIF, tedy dle mezinárodních účetních standardů. Při ocenění znaleckým posudkem k 31.12. 2022 byla stanovena cena tržní, kterou lze považovat za cenu obvyklou. Tržní hodnota je odhadem finanční částky a je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVA (The European Group of Valuers) a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval mezinárodní výbor pro standardy oceňování IVSC (International Valuation Standards Committee) jako "odhadovaná částka, za kterou by měly být majetky k datu ocenění směnny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícími a dobrovolně prodávajícími po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku".

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

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

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

#### **e) Poskytnuté úvěry a zápůjčky**

Prvotně jsou poskytnuté úvěry a zápůjčky vykazovány v reálné hodnotě. Časové rozlišení úroků vztahujících se k poskytnutým úvěrům je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv. Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů jsou vykázány v položce „1. Výnosy z úroků a podobné výnosy“ ve výkazu zisku a ztráty.

#### **f) Cenné papíry vydané Podfondem EVROPA PE**

Podfond EVROPA PE vydává jeden druh investičních akcií. Akcie Podfondu EVROPA PE mají podobu cenného papíru a jsou vydány ve formě na jméno. Akcie Podfondu EVROPA PE, které nejsou zakladatelskými akciemi, jsou investiční akcie. Investiční akcie Podfondu EVROPA PE jsou určeny pouze pro profesionální zákazníky a nevydávají se na základě veřejné výzvy. S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Podfondu EVROPA PE. Investiční akcie představují podíl akcionáře na fondovém kapitálu Podfondu EVROPA PE připadající na investiční akcie. Nabývání investičních akcií Podfondu EVROPA PE, postupy a podmínky pro vydání a odkupování investičních akcií jsou uvedeny ve statutu Podfondu EVROPA

PE. Vlastníci investiční akcie mají podíl na likvidačním zůstatku. Vzhledem k tomu, že Podfondu EVROPA PE vydává pouze jednu investiční třídu nejsou upřednostněni žádní vlastníci investičních akcií. V období mezi datem připsání investované peněžní částky na účet Podfondu EVROPA PE k emisi nových investičních akcií a zaknihování investičních akcií, jsou tyto peněžní prostředky vykazovány na řádku "4. *Ostatní pasiva*" jako závazek z úpisu investičních akcií. Investiční akcie vydané v cizí měně se přeceňují z titulu změny kurzu do výkazu zisku a ztráty v položce "6. *Zisk nebo ztráta z finančních operací*".

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

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

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

K 31.12.2022 Podfond EVROPA PE emitoval jednu třídu investičních akcií, přičemž tato splňuje všechny výše uvedené podmínky. Tyto nástroje jsou tedy klasifikovány jako kapitálový nástroj a jsou vykazovány v položce „Kapitálové fondy“.

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

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

#### **g) Deriváty**

Derivát je finanční nástroj, který splňuje následující podmínky:

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

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

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

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

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

#### **h) Ostatní pohledávky a závazky**

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

#### **i) 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*. 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”*.

#### **j) Zásady pro účtování nákladů a výnosů**

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

#### **k) Zachycení operací v cizích měnách**

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

#### **l) Zdanění**

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

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

#### **m) Tvorba rezerv**

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

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

#### **n) Položky z jiného účetního období a změny účetních metod**

V průběhu účetního období nebyly účtovány opravy minulých let.

#### o) 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

<i>tis. Kč</i>	2022	2021
Pohledávky za bankami	1 695	973
<b>Celkem</b>	<b>1 695</b>	<b>973</b>

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

#### POLOŽKA Č. 4 ROZVAHY - POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

<b>Poskytnuté úvěry v tis. Kč</b>	2022	2021	Splatnost
Svět plachetnic s.r.o. - úvěr	14 400	14 400	nad 5 let
Svět plachetnic s.r.o. - úroky z úvěru	1 724	285	nad 5 let
Svět plachetnic s.r.o. - zápůjčka	5 000	0	1 rok
Svět plachetnic s.r.o. - úroky ze zápůjčky	313	0	1 rok
<b>Poskytnuté úvěry celkem</b>	<b>21 437</b>	<b>14 685</b>	

Podfond EVROPA PE ve sledovaném účetním období evidoval výše uvedené pohledávky za nebankovními subjekty. Úvěr poskytnutý společnosti Svět plachetnic s.r.o. je splatný v roce 2029. S ohledem na skutečnost, že dle úvěrové smlouvy je Podfond EVROPA PE oprávněn požádat o splacení úvěru včetně naběhlých úroků do třech měsíců, je úvěr z pohledu likvidity považován jako krátkodobý se splatností do 3 měsíců. Zápůjčka byla poskytnuta společnosti Svět plachetnic s.r.o. se splatností v roce 2023.

#### POLOŽKA Č. 8 - ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Podfond EVROPA PE vlastnil k 31. prosinci 2022 podíly v níže uvedené společnosti působící v České republice.

<b>Datum pořízení</b>	<b>IČO</b>	<b>Název společnosti</b>	<b>Velikost podílu [%]</b>	<b>Cena pořízení</b>	<b>Oceňovací rozdíl</b>	<b>Cena celkem</b>
30. června 2021	048 50 301	Rezidence Palmovka s.r.o.	100 %	4 050	-3 628	422
31. srpna 2021	053 63 438	EVROPA development group a.s.	100 %	56 000	146 363	202 363
					<b>Celkem</b>	<b>202 785</b>

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. 2 ROZVAHY – ZÁVAZKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

<i>tis. Kč</i>	2022	2021
Zápůjčky	5 000	0
<b>Celkem</b>	<b>5 000</b>	<b>0</b>



Závazky za nebankovními subjekty jsou tvořeny bezúročnými zápůjčkami poskytnutými fyzickými osobami a to ve výši 5 000 tis. Kč (2021: 0 tis. Kč).

#### POLOŽKA Č. 4 ROZVAHY - OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	2022	2021
Dohadné účty pasivní	134	43
Závazek za ovládanou osobou	0	11 587
<b>Celkem</b>	<b>134</b>	<b>11 630</b>

Dohadné účty pasiví jsou tvořeny především dohadovanou odměnou pro auditora a depozitář Podfondu EVROPA PE.

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

tis. Kč	2022	2021
Zisk nebo ztráta za účetní období	158 357	426
<b>Celkem</b>	<b>158 357</b>	<b>426</b>

Podfond EVROPA PE dosáhl v účetním období kladného výsledku hospodaření ve výši 158 357 tis. Kč, který navrhuje převést do nerozděleného zisku a ztráty minulých let.

#### POLOŽKA Č. 12 ROZVAHY – KAPITÁLOVÉ FONDY

tis. Kč	2022	2021
Kapitálové fondy	62 000	60 000
<b>Celkem</b>	<b>62 000</b>	<b>60 000</b>

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Podfond EVROPA PE k datu účetní závěrky eviduje v kapitálových fondech investice v celkové výši 62 000 tis. Kč.

Počet IAA vydaných v účetním období:	549 314 ks IAA na jméno v zaknihované podobě
Počet IAA vydaných v minulém účetním období:	60 000 000 ks IAA na jméno v zaknihované podobě
Objem vydaných IAA v účetním období:	1 999 997 Kč
Objem vydaných IAA v minulém období:	60 000 000 Kč
Počet odkoupených IAA v účetním období:	0
Počet odkoupených IAA v minulém účetním období:	0
Počet vydaných akcií k 31.12.2022 celkem:	60 549 314 ks

#### POLOŽKA Č. 14 ROZVAHY – NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	2022	2021
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	426	0
<b>Celkem</b>	<b>426</b>	<b>0</b>

Nerozdělený zisk z předchozího období je tvořen ziskem z minulého účetního období ve výši 426 tis. Kč.

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

tis. Kč	2022	2021
Výnosy z úroků a podobné výnosy	1 753	298
<b>Celkem</b>	<b>1 753</b>	<b>298</b>



Výnosy z úroků a podobné výnosy jsou tvořeny úroky ze zápůjčky a úvěru poskytnutých společnosti Svět Plachetnic s.r.o. ve výši 1 753 tis. Kč.

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

tis. Kč	2022	2021
Náklady na poplatky a provize	18	9
<b>Celkem</b>	<b>18</b>	<b>9</b>

Náklady na poplatky a provize jsou tvořeny bankovními poplatky ve výši 18 tis. Kč.

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

v tis. Kč	2022	2021
Náklady z finančního majetku	26	3 602
Výnosy z finančního majetku	157 950	4 200
<b>Poskytnuté úvěry celkem</b>	<b>157 924</b>	<b>598</b>

Náklady z finančního majetku jsou tvořeny přeceněním obchodního podílu ve společnosti Rezidence Palmovka s.r.o. ve výši 26 tis. Kč (2021: 3602 tis. Kč)

Výnosy z finančního majetku jsou tvořeny podílem na zisku ve společnosti Rezidence Palmovka s.r.o. ve výši 11 587 tis. Kč (2021: 4200 tis. Kč) a přeceněním společnosti EDG ve výši 146 363 tis. Kč.

#### POLOŽKA Č. 9 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY - SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2022	2021
Náklady na odměny statutárního auditu	139	22
Náklady na obhospodařovatele	180	105
Náklady na administrátora	470	245
Služby depozitáře	318	21
Ostatní správní náklady	172	68
<b>Celkem</b>	<b>1 279</b>	<b>461</b>

Náklady na odměny statutárního auditu provedeného společností ETI s.r.o. činily celkem 139 tis. Kč.

Odměna za obhospodařování majetku Podfondu EVROPA PE společností Winstor investiční společnost a.s. činila za předmětné účetní období celkem 180 tis. Kč.

Odměna za administraci Podfondu EVROPA PE společností Winstor investiční společnost a.s. činila za předmětné účetní období celkem 470 tis. Kč.

V souladu s depozitářskou smlouvou uzavřenou s Komerční bankou, a.s. činil náklad na depozitář 318 tis. Kč.

Ostatní správní náklady tvoří především náklady za poštovní služby, úpisy investičních akcií a jednání investičního výboru v celkové výši 170 tis. Kč.

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

Podfond EVROPA PE dosáhl ve sledovaném období zisku ve výši 158 357 tis. Kč. Po zohlednění příjmů osvobozených od daně z příjmů je splatná daň ve výši 23 tis. Kč.

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

#### POLOŽKA Č. 8 PODROZVAHOVÝCH POLOŽEK - HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	2022	2021
---------	------	------

<i>Aktiva</i>	225 917	72 056
<b>Celkem</b>	<b>225 917</b>	<b>72 056</b>

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.

#### 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.

### 11.4 IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

#### Tržní riziko

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

Tržní riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké, i přes částečné ochlazení realitního trhu v roce 2022. Aktiva Podfondu EVROPA PE disponují s druhy nemovitostí s omezenou nabídkou na trhu.

#### Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v riziku ovlivnění hodnoty investice vlivem změny devizového kurzu. Společnost vykazuje svá aktiva a závazky pouze v české koruně. Společnost tedy není vystavena měnovému riziku.

#### Analýza citlivosti měnového rizika

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

#### Tabulka sensitivity na změny úrokových sazeb

<i>2022 v tis. Kč</i>	<i>Nízká sensitivity</i>	<i>Střední sensitivity</i>	<i>Vysoká sensitivity</i>	<i>Bez specifikace</i>	<i>Celkem</i>
<i>Pohledávky za bankami</i>	1 695	0	0	0	<b>1 695</b>
<i>Poskytnuté úvěry</i>	21 437	0	0	0	<b>21 437</b>
<i>Dluhové cenné papíry</i>	0	0	0	0	<b>0</b>
<i>Aktie, podílové listy a ostatní podíly a účasti</i>	202 785	0	0	0	<b>202 785</b>
<i>Ostatní aktiva</i>	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Celkem aktiva</b>	<b>225 917</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>225 917</b>
<i>Ostatní pasiva</i>	5 134	0	0	0	<b>5 134</b>
<i>Vlastní kapitál</i>	220 783	0	0	0	<b>220 783</b>
<b>Celkem pasiva</b>	<b>225 917</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>225 917</b>
<b>Gap</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<i>2021 v tis. Kč</i>	<i>Nízká sensitivity</i>	<i>Střední sensitivity</i>	<i>Vysoká sensitivity</i>	<i>Bez specifikace</i>	<i>Celkem</i>
<i>Pohledávky za bankami</i>	973	0	0	0	<b>973</b>
<i>Poskytnuté úvěry</i>	14 685	0	0	0	<b>14 685</b>

<i>Dluhové cenné papíry</i>	0	0	0	0	<b>0</b>
<i>Akcie, podílové listy a ostatní podíly a účasti</i>	56 398	0	0	0	<b>56 398</b>
<i>Ostatní aktiva</i>	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Celkem aktiva</b>	<b>72 056</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>72 056</b>
<i>Ostatní pasiva</i>	11 630	0	0	0	<b>11 630</b>
<i>Vlastní kapitál</i>	60 426	0	0	0	<b>60 426</b>
<b>Celkem pasiva</b>	<b>72 056</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>72 056</b>
<b>Gap</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

#### **Úvěrové riziko, tj. riziko spojené s případným nedodržáním závazků protistrany Podfondu**

Riziko vyplývající z neschopnosti nebo neochoty protistrany splatit své závazky. Pohledávky Podfondu EVROPA PE tvoří přibližně 6 % veškerých aktiv. Jedná se pouze o pohledávky za dceřinou společností. Jiné pohledávky Podfond EVROPA PE nemá.

Úvěrové riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

#### **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 0,75 % z celkových aktiv v peněžních prostředcích. 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 nejpozději 31.12.2029 nebo na vyžádání Podfondu EVROPA PE kdykoliv do 3 měsíců od zaslání žádosti. Poskytnuté úvěry jsou dále tvořeny zápůjčkou společnosti Svět plachetnic s.r.o., jejíž splatnost je 31.12.2023. 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 a služby depozitáře ve výši 134 tis. Kč. Částka zatím není splatná a bude uhrazeny do jednoho měsíce od obdržení faktury. Podfond EVROPA PE také přijal zápůjčku od dvou vlastních investorů ve výši 5 000 tis. Kč. Splatnost tohoto závazku je 31.12.2023.

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

Vzhledem ke skutečnosti, že Podfond EVROPA PE prošel úspěšně zátěžovými testy likvidity v roce 2022, bylo riziko nedostatečné likvidity ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

## Tabulka likvidity

2022 v tis. Kč	Do 3 měs.	3 měs. – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	1 695	-	-	-	-	1 695
Poskytnuté úvěry	16 124	5 313	-	-	-	21 437
Majetkové účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	-	-	202 785	202 785
<b>Celkem aktiva</b>	<b>17 819</b>	<b>5 313</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>202 785</b>	<b>225 917</b>
Ostatní pasiva	134	5 000	-	-	-	5 134
Vlastní kapitál	-	-	-	-	220 783	220 783
<b>Celkem pasiva</b>	<b>134</b>	<b>5 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>220 783</b>	<b>225 917</b>
<b>Gap</b>	<b>17 819</b>	<b>313</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-17 998</b>	<b>0</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>17 819</b>	<b>17 998</b>	<b>17 998</b>	<b>17 998</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

2021 v tis. Kč	Do 3 měs.	3 měs. – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	973	0	0	0	0	973
Poskytnuté úvěry	0	0	0	14 685	0	14 685
Majetkové účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	56 398	56 398
<b>Celkem aktiva</b>	<b>973</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14 685</b>	<b>56 398</b>	<b>72 056</b>
Ostatní pasiva	43	11 587	0	0	60 000	71 630
Vlastní kapitál	0	0	0	0	426	426
<b>Celkem pasiva</b>	<b>43</b>	<b>11 587</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>60 426</b>	<b>72 056</b>
<b>Gap</b>	<b>930</b>	<b>-11 587</b>	<b>0</b>	<b>14 685</b>	<b>- 4 028</b>	<b>0</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>930</b>	<b>-10 657</b>	<b>-10 657</b>	<b>4 028</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Zbytková smluvní splatnost finančních závazků

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

k 31.12.2022 v tis. Kč	Účetní hodnota	Nedisk. peněžní toky	Do 1 měsíce	Od 1 do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let

<b>Nederivátové závazky</b>							
Ostatní závazky	5 134	5 134	0	0	0	0	0
<b>Finanční závazky celkem</b>	<b>5 134</b>	<b>5 134</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Zůstatky uvedené v tabulkách výše jsou vypočteny a vykázány následovně:

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

#### Provozní rizika - 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.

#### Provozní rizika - 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:

- i. rozhodnutí o přeměně Podfondu EVROPA PE;
- ii. 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;
- iii. 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.

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

## 11.5 MĚŘENÍ REÁLNÉ HODNOTY, FINANČNÍ NÁSTROJE

### 3) Finanční nástroje, které jsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

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

<b>Finanční aktiva - k 31.12.2022 v tis. Kč</b>	<b>úroveň 1</b>	<b>úroveň 2</b>	<b>úroveň 3</b>
Pohledávky za bankami	-	1 695	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	21 437
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	202 785

<b>Finanční závazky - k 31.12.2022 v tis. Kč</b>	<b>úroveň 1</b>	<b>úroveň 2</b>	<b>úroveň 3</b>
Závazky vůči nebankovním subjektům	-	-	5000

<b>Finanční aktiva - k 31.12.2021 v tis. Kč</b>	<b>úroveň 1</b>	<b>úroveň 2</b>	<b>úroveň 3</b>
Pohledávky za bankami	-	973	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	14 685
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	56 398

<b>Finanční závazky - k 31.12.2021 v tis. Kč</b>	<b>úroveň 1</b>	<b>úroveň 2</b>	<b>úroveň 3</b>
Závazky vůči nebankovním subjektům	-	-	-

#### e) Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2

V průběhu roku 2022 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovní 1 a úrovní 2.

#### f) Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny

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

#### Pohledávky za bankami

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

### Pohledávky za nebankovními subjekty

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

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

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

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

### Účasti s rozhodujícím vlivem

Reálná hodnota je odvozena z čistých aktiv (vlastního kapitálu) dané účasti a majetkového podílu v dané účasti. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

V ostatních případech je reálná hodnota určena aplikací techniky tržního srovnání pomocí porovnatelných tržních multiplikátorů pro výnosy a EBITDA. Oceňovací model je založen na tržních multiplikátorech odvozených od kótovaných cen porovnatelných společností k dané investici a očekávaných výnosů a EBITDA dané investice. Odhad je upraven o efekt neobchodovatelnosti dané investice a o čistý dluh dané investice.

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

### g) Kvantitativní informace o významných nepozorovatelných vstupních veličinách pro úroveň 3

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

<b>Investice úroveň 3</b>	<b>Reálná hodnota k 31.12.2022</b>	<b>Oceňovací metoda</b>	<b>Klíčový nepozorovatelný vstup</b>	<b>Rozsah pro nepozorovatelný vstup</b>
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	21 437	Diskontované peněžní toky	Marže	10 – 14 %
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	202 785	Výnosová metoda	Výnosová míra, nájemné	-

<b>Investice úroveň 3</b>	<b>Reálná hodnota k 31.12.2021</b>	<b>Oceňovací metoda</b>	<b>Klíčový nepozorovatelný vstup</b>	<b>Rozsah pro nepozorovatelný vstup</b>
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	14 685	Diskontované peněžní toky	Marže	9 – 10 %



Účasti s rozhodujícím vlivem

56 398

Výnosová metoda

Výnosová míra, nájemné

-

#### h) Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

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

#### c. Pohledávky za nebankovními subjekty

##### Senzitivita v tis. Kč

k 31.12.2022

Marže 10 – 14 %

Marže +1 %

Marže -1 %

Pohledávky za nebank. subjekty

21 437

1 059

-1 059

#### d. Účasti s rozhodujícím vlivem

##### Senzitivita hodnoty nemovitostí ve vlastnictví majetkových účastí z titulu změny výše nájmu, resp. změny výnosové míry v tis. Kč

		Změna výše nájmu				
Změna výše reálné hodnoty		-5.00%	-2.50%	0.00%	2.50%	5.00%
Změna výnosové míry nemovitosti	-0.50%	0	0	0	0	0
	-0.25%	0	0	0	0	0
	0.00%	0	0	0	0	0
	0.25%	0	0	0	0	0
	0.50%	0	0	0	0	0

V účetním období 2022 neměly účasti s rozhodujícím vlivem žádné výnosy z pronájmu nemovitostí.

#### Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3

v tis. Kč	Pohledávky za nebank.subj.	Majetkové účasti
<b>Zůstatek k 1.1.2022</b>	<b>14 685</b>	<b>56 398</b>
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	1 753	146 337
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	-	-
Nárůst	4 999	50
Pokles	-	-
Emise	-	-
Převod do úrovně 3	-	-
Převod z úrovně 3	-	-
<b>Zůstatek k 31.12.2022</b>	<b>21 437</b>	<b>202 785</b>

#### 4) Finanční nástroje, které nejsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

K 31.12.2022 ani k 31.12.2021 není žádný finanční nástroj, který by nebyl v rozvaze vykázán v reálné hodnotě.

#### 11.6 VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

#### 11.7 UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

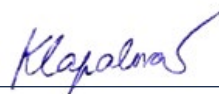
Dne 14. února 2023 byla uzavřena Smlouva o zápůjčce č. 0012023 mezi Fondem jednajícím na účet Podfondu EVROPA PE jako zapůjčitelem a společností CONOLLY Trade SE jako vydlužitelem. Zápůjčitel touto smlouvou přenechává vydlužiteli peněžitou částku 200.000,- Kč. Zápůjčka je zapůjčitelem poskytnuta vydlužiteli na dobu do 31. ledna 2026 při sjednané úrokové sazbě ve výši 12 % p. a. Společnost CONOLLY Trade SE vlastní pozemek č. 2587/1 o výměře 1420 m<sup>2</sup> v k. ú. Břevnov, na kterém plánuje výstavbu bytového domu a rodinné vily. Projekt je v přípravné fázi, v tuto chvíli čeká na změnu územního plánu, která by měla proběhnout v srpnu 2023.

#### 11.8 VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

##### Bezpečnostní a hospodářská rizika spojená s vývojem na Ukrajině

Během roku 2022 zavedla EU, spolu s USA, postupně velké množství sankcí vůči Rusku a Bělorusku kvůli událostem na Ukrajině. Sankce mají dopad také do vývoje cen energií a komodit ve státech EU. I když jen stěží lze predikovat další vývoj a bezpečnostní rizika, dospěly statutární orgány Fondu k závěru, že události na Ukrajině nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání Společnosti. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. prosinci 2022 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 20. dubna 2023



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

# EVROPA INVESTIČNÍ FOND

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

## Zpráva o vztazích

Za účetní období  
od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022

## 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 ovládnání: 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 ovládnání: 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 ovládnání: Podfond EVROPA PE – přímo – podíl 100 %  
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 ovládnání: Podfond EVROPA PE – přímo – podíl 100 %  
Období: celé účetní období

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

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

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

### **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 – podíl 50 %  
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: EVROPA development Liberec s.r.o.  
Sídlo: Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1  
IČO: 048 47 041  
Způsob ovládnání: 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 ovládnání: přímo – podíl 100 %

Období:	do 1.3.2022
Osoba ovládaná:	E Facility & Engineering s.r.o.
Sídlo:	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	061 49 499
Způsob ovládnání:	přímo – podíl 90 %
Období:	od 1.3.2022 do současnosti
Osoba ovládaná:	EUROPE real estate agency SE
Sídlo:	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	019 93 585
Způsob ovládnání:	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 ovládnání:	nepřímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	E Rent & Lease s.r.o.
Sídlo:	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	061 11 271
Způsob ovládnání:	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 ovládnání:	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 ovládnání:	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 ovládnání:	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 ovládnání:	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:	přímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
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:	nepřímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
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 100 %
Období:	celé účetní období
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 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Svět plachetnic s.r.o.
Sídlo:	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	270 61 434
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
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: nepřímo – podíl 100 %  
Období: celé účetní období

### Způsob a prostředky ovládání

Ovládání 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 zápůjčce poskytla společnosti E Facility & Engineering s.r.o. zápůjčku 39 000 000 Kč.

Ovládaná osoba (**Podfond EVROPA RI**) na základě smlouvy o úvěru poskytla společnosti Svět plachetnic s.r.o. úvěrový rámec 60 000 000 Kč.

#### 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 vydávání a odkupování investičních akcií	31. srpna 2021	Podfond EVROPA PE
Macek Michal	Smlouva o vydávání a odkupování investičních akcií	20. června 2022	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
E Facility & Engineering s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	17. února 2022	Podfond EVROPA RI
E Facility & Engineering s.r.o.	Zástavní smlouva	17. února 2022	Podfond EVROPA RI
Macek Michal	Smlouva o úvěru	19. července 2022	Podfond EVROPA PE
Sandal Petr	Smlouva o zápůjčce	19. července 2022	Podfond EVROPA PE
Svět plachetnic s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	19. července 2022	Podfond EVROPA PE

Svět plachetnic s.r.o.	Smlouva o úvěru	8. srpna 2022	Podfond EVROPA RI
Rezidence Palmovka s.r.o.	Smlouva o příplatku mimo ZK	7. listopadu 2022	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)

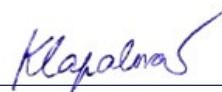
Ovládaná osoba je investičním fondem v režimu § 9 odst. 1 ZISIF, kdy Winstor investiční společnost a.s. jako statutární orgán nemůže být přímo vázána pokyny akcionářů ve vztahu k jednotlivým obchodním transakcím, ale primárně má povinnost odborné péče ve smyslu ustanovení ZISIF. Vzhledem k této skutečnosti 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 22. března 2023



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>Požizovací 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>Požizovací hodnota (tis. Kč)</i>	<i>Reálná hodnota k rozvahovému dni (tis. Kč)</i>
<i>Peněžní prostředky</i>	12 093	12 093
<i>Poskytnuté půjčky</i>	101 278	101 278
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	46 436	97 908

<i>Identifikace majetku Podfondu EVROPA private equity podfond</i>	<i>Požizovací hodnota (tis. Kč)</i>	<i>Reálná hodnota k rozvahovému dni (tis. Kč)</i>
<i>Peněžní prostředky</i>	1 695	1 659
<i>Poskytnuté půjčky</i>	21 437	21 437
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	60 050	202 785