



Pololetní zpráva fondu



za období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021

Obsah

Použité zkratky	3
1. Základní údaje o Fondu	5
a) Základní kapitál Fondu	5
b) Údaje o cenných papírech.....	5
c) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával	6
2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu	7
a) Základní přehled	7
b) Investiční cíle a strategie Fondu	7
c) Přehled investiční činnosti	7
d) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu uplynulého pololetí	9
e) Vliv pandemie COVID-19	9
f) Charakter Fondu	11
g) Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu.....	11
h) Likvidita Fondu.....	11
i) Provozní rizika.....	11
j) Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky	11
k) Alternativní výkonnostní ukazatele.....	11
3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou.....	12
4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 6. 2021	14
5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu	42
6. Prohlášení oprávněných osob Fondu	43

Použité zkratky

AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů
AVANT IS	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
BCPP	Burza cenných papírů Praha, a.s.
ČNB	Česká národní banka
Fond	WF Group SICAV a.s., IČO: 247 62 717, se sídlem Opletalova 958/27, Nové Město, 110 00 Praha 1
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (blíže viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/lei/sluzby-lei/prideleni-lei/)
Nařízení o prospektu	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Nařízení o zneužití trhu	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Transparenční směrnice	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška o ochraně trhu	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů
Pololetní zpráva	Tato pololetní zpráva

Účetní období	Období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

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

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

Srovnávacím obdobím ve zkráceném výkazu o finanční situaci je období končící k 31. 12. 2020 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je období končící k 30. 6. 2020.

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

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

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

1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	WF Group a.s.
Sídlo	Opletalova 958/27, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO	247 62 717
LEI	315700R5Q5X4V80T2L65
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 16647
Vznik Fondu	10. 11. 2010
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 596 373 281, www.avantfunds.cz
Obhospodařovatel	Dne 28. 8. 2015 získal Fond od ČNB povolení k činnosti samosprávného investičního fondu Čj.: 2015/095066/CNB/570, S-Sp-2014/00276/CNB/571, které nabylo právní moci dne 1. 9. 2015 a na základě kterého se od tohoto dne obhospodařuje samostatně.
Poznámka	Obhospodařovatel není oprávněn přesáhnout rozhodný limit.
Administrátor	AVANT IS
Poznámka	Administrátor je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Administrátor vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.

a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu: 692 431 tis. Kč (k poslednímu dni Účetního období)
z toho neinvestiční fondový kapitál: 66 720 tis. Kč
(z toho 66.720 tis. Kč zapisovaný základní kapitál)
z toho Investiční fondový kapitál: 625 711 tis. Kč

b) Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné

Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií k 30. 6. 2021	6 672 ks

Investiční akcie

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s.
Forma	na majitele
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	od 21. 11. 2016 jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením PATRONUS 3 SICAV. Od 30.9.2019 jako WF Group SICAV.
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008042355
Počet akcií k 30. 6. 2021	2 203 ks

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

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

2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu

a) Základní přehled

Předmětem podnikatelské činnosti Fondu je nadále kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. V průběhu Účetního období Fond vykonával běžné činnosti v souladu se svým statutem.

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

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

Fond v podobě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem, jehož investiční akcie jsou veřejně obchodovatelné, představuje vhodný nástroj pro shromažďování finančních prostředků od třetích osob, a to prostřednictvím jednorázového veřejného úpisu investičních akcií na regulovaném trhu nebo kontinuálním úpisem investičních akcií u samotného fondu. Právo akcionářů na odkup investičních akcií v určitých termínech a splatnostech ze zdrojů Fondu však představuje u investic do majetkových účastí v kapitálových obchodních společnostech, které jsou obvykle realizovány s delším investičním horizontem, a tudíž nejsou rychle likvidní, potencionální riziko nedostatečné likvidity Fondu, pokud právo na odkup využije větší akcionář nebo větší skupina akcionářů v jednom okamžiku.

b) Investiční cíle a strategie Fondu

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

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

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

c) Přehled investiční činnosti

Majetek fondu je alokovan do těchto klíčových investic:

Areál rehabilitačního sanatoria Darkov (dále také Objekty RS)

Jedná se o rozsáhlý komplex vnitřně propojených budov, klienti zde mají k dispozici ubytování, stravování, léčebné procedury a většinu doplňkových služeb, bez nutnosti opustit areál sanatoria. Sanatorium tvoří komplex čtyř vzájemně bezbariérově propojených budov obklopených lázeňským parkem o rozloze 12 hektarů. Péče se zaměřuje zejména na klienty s nemocemi pohybového ústrojí (jako např. nemoci páteře, stavy po operacích a úrazech pohybového ústrojí), stavy po implantaci umělého kloubu, mimo jiné i o neurologické nemoci včetně stavů po mozkových příhodách, součástí areálu je tzv. "Centrum regenerace a Svět vitality" nebo Odborný léčebný ústav (OLÚ) umístěný ve zrekonstruovaných prostorách budovy A.

Areál se nachází v severovýchodní okrajové části Karviné. Areál je přibližně obdélníkového tvaru s rozměry 540 x 250 m a jeho součástí je rozlehlý park. Hlavní budovy sanatoria jsou umístěny v západní části areálu. Na východním okraji areálu se nachází celek technických, na které navazuje ubytovací objekt G a tenisové kurty se zázemím. Okolní zástavbu tvoří na západní straně bytové domy, z jižní strany navazuje zástavba rodinných domů. Dle platného územního plánu se areál nachází v zóně určené pro občanskou vybavenost (s využitím pro lázeňství), centrální část hlavního pozemkového celku – mezi objekty rehabilitačního sanatoria a areálem technických provozů je nově zařazena v zóně veřejné zeleně parkové (přípustné jsou stavby a zařízení sloužící pro lázeňské účely, včetně ubytování pro lázeňské účely). Souhrnná výměra užitných ploch budov v oceňovaném areálu činí cca 36 177 m², tyto plochy byly dle umístění rozděleny do dvou kategorií:

- užitné plochy v hlavním areálu sanatoria o celkové výměře 33 061 m²
- užitné plochy v areálu technických provozů o celkové výměře 3 116 m²

Areál historických lázní Darkov (Dále také Objekty HLD)

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

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

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

Souhrnná výměra užitných ploch budov v oceňovaném areálu činí cca 12 838 m². Celková lůžková kapacita areálu léčebny Darkov činí 277 lůžek v provozu a 90 lůžek k rekonstrukci.

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

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

1.NP: Uprostřed průjezd, který slouží jako přístup na dvůr. V průčelí do náměstí jsou nebytové prostory.

2.NP, 3.NP a 4 NP: V těchto podlažích jsou vždy dva byty, a to velikosti 2+1 a 3+1.

5.NP: Podlaží, z uliční části řešeno jako podkroví, je zde jeden byt 3+1 s příslušenstvím

Dále se v Uherském Hradišti nacházejí pozemky, zapsané na LV č. 6412 pro k. ú. Mařatice, obec Uherské Hradiště. Pozemky jsou v jedné lokalitě a celkově tvoří plochu přibližně obdélníkového tvaru o poměru stran cca 240 m x 85 m. Fakticky ale pozemky netvoří jeden funkční celek.

Dle platného územního plánu se hlavní část pozemku (mimo západní okraj) nachází v plochách určených pro bydlení individuální, západní okrajová část pozemků – v místě staveb umístěných na pozemcích – se nachází v zóně určené pro občanské vybavení komerční (cca 15-20 % z plochy).

Souhrnná výměra pozemků v činí 20 683 m², z toho volné nezastavěné pozemky mají výměru 19106 m² a pozemky zastavěné stavbami jiného vlastníka mají výměru 1 577 m².

Budova AVION (dále také Ostatní objekty)

Jedná se o budovu v centru města Zlín, parcela číslo St. 254/1, číslo popisné 73. Budova má 1 podzemní a 5 nadzemních podlaží. V roce 2001 byla započata rekonstrukce budovy, která byla v havarijním stavu, došlo k vyztužení nosné konstrukce, a to ocelovou konstrukcí, která prochází všemi podlažními v uliční části budovy, opravě střešní krytiny, výměně oken a zabezpečení balkonů. Rekonstrukce byla přerušena a je nutné ji dokončit. V letech 2020-2021 bude zpracována projektová dokumentace k rekonstrukci a probíhá výběr architekta.

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

Pozemky areálu v Žižkově ulici jsou zapsané na LV č. 1750 pro k. ú. Karviná. Hlavní stavba č.p. 2364 tvoří komerční areál 8 vzájemně propojených budov s celkem 8 535 m² ploch. Areál byl postaven v roce 1986 jako základní škola a je tvořen těmito pavilony: 2x učební, 1x vstupní, 3x propojovací, 1x stravovací – jídelna a kuchyně, 1x sportovní se dvěma tělocvičnami a posilovnou. Součástí komplexu na rozsáhlých travnatých pozemcích je oplocené hřiště s umělým povrchem a sportovní atletický areál s běžeckou dráhou.

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

Bytový dům č. 201 se nachází na ulici BOK v obci Sevid, k. ú. Vinišce, Chorvatsko, zapsané v Pozemkové knize vložky 2373 pro katastrální obec 330787 Vinišce.

Jedná se o mezonetový dům ve svahu od moře, je nadsklepený se dvěma nadzemními podlažními. Celková výměra pozemku činí 262 m², zastavěná plocha 179 m². Dispozičně zahrnuje dva oddělené apartmán, každý s dvěma podlažními. Na terase bytového domu je zřízen bazén, který byl v roce 2019 zrekonstruován. Dům se nachází ve vzdálenosti 80 metrů od mořské pláže a byl uveden do užívání v červnu 2016.

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

Bytový jednotka č. 233/53 se nachází na pozemku parc. č. 156/23 v obci Praha, katastrální území Hrdlořezy. Byt je umístěn v netypovém bytovém domě, který byl postaven v roce 2011. Objekt má jedno nadzemní podlaží. Dispozičně se jedná o 4+kk, podlahová plocha činí 114 m². Byt je částečně vybaven a je ve výborném technickém stavu.

Významné majetkové účasti

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

Hlavní předmět podnikání:

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

Bližší informace výnosům a přehled nákladů jsou uvedeny v Příloze mezitímní účetní závěrky.

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

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

Ke dni 12.4.2021 byl statut změněn tak, že obsahuje údaj o novém auditorovi fondu a upravuje limity pro nabývání movitých či hromadných věcí do majetku fondu které jsou spojené s provozem a ochranou aktiv Fondu.

e) Vliv pandemie COVID-19

V souvislosti s celosvětovou pandemií nemoci COVID-19 a navazujícími dopady epidemiologických opatření na ekonomiky postižených zemí Fond provedl identifikaci hlavních rizik, kterým může v této souvislosti čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Hlavní zdroje rizik spojené s pandemií nemoci COVID-19 jsou:

- bezprostřední dopady epidemiologických opatření na vybrané segmenty ekonomiky;
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude silná recese.

f) Charakter Fondu

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

g) Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

Investiční strategií Fondu jsou zejména investice do nemovitostí nebo nemovitostních společností.

Investice Fondu jsou významně alokovány v odvětví lázeňství, na který mají silný dopad vládní karanténní opatření.

Lze předpokládat, že významná ekonomická recese napříč celou ekonomikou může negativně ovlivnit reálnou hodnotu investic v portfoliu. Takový pokles by však měl být pouze dočasný. Rok 2021 zatím nenaznačuje zásadní obtíže.

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

h) Likvidita Fondu

Běžné příjmy jsou generovány převážně úroky z úvěrových nástrojů v portfoliu Fondu. Navrhovaná regulační opatření pro ochranu dlužníků po dobu karanténních omezení mohou dočasně znamenat zpoždění části cash-flow generovanému z úvěrů. Rozsah tohoto výpadku bude však omezený.

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

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

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

V případě, že nebudou získány nové prostředky úpisem investičních akcií, nové investice budou realizovány pouze ve formě reinvestování zdrojů z běžných příjmů a z příjmů ukončených investičních příležitostí.

Fond nemá závazky k pokračujícímu financování investic, a proto významné potíže s likviditou při realizaci investiční strategie.

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

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

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

i) Provozní rizika

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

V rámci zvýšené volatility na finančních trzích lze očekávat, že pravidelné oceňování majetku a dluhů na základě tržních dat může být obtížnější a spolehlivost dat může být limitována. Aktuální metoda oceňování majetku a dluhů Fondu však poskytuje dostatečné možnosti, jak zohlednit mimořádné okolnosti spojené s pandemií COVID-19.

j) Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady epidemiologických opatření byly vyhodnoceny jako nevýznamné. Fond očekává možný dočasný pokles v reálné hodnotě investic. Pro další fungování Fondu však tento pokles nepředstavuje překážku. Aktuální likvidita Fondu je zajištěna, neboť velká část majetku Fondu je umístěna v likvidních nástrojích. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.

k) Alternativní výkonnostní ukazatele

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

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

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

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

3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou

Ovládaná osoba:	WF Group SICAV a.s.
IČO:	247 62 717
Sídlo:	Opletalova 958/27, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika

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

Kapitálově spřízněné strany

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

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

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

Osoby vládané Fondem

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

Obchodní firma: **Zásobování vodou VTCH s.r.o.**
 IČO: 287 45 159
 Sídlo: Opletalova 958/27, Nové Město, 110 00 Praha 1
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu

Jinak spřízněné strany

Nejsou.

Způsob a prostředky ovládaní

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

Transakce se spřízněnými stranami v uplynulém pololetí

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

Lázně Darkov, a.s. a WF Group SICAV a.s.

- Dodatek č. 8 k nájemní smlouvě ze dne 20.11.2014 na částku 1 200 tis Kč Roční plán rozvoje a modernizace pro rok 2021 ze dne 06.01.2021
- Dohoda o posunutí data splatnosti pohledávek Fondu za Lázně Darkov, a. s., ze dne 31.03.2021
- Dohoda o vzájemném započtení pohledávek v hodnotě 529 tis. Kč ze dne 16.04.2021
- Dohoda o trojstranném započtení pohledávek v hodnotě 4 514 tis. Kč ze dne 28.05.2021

Transakce se spřízněnými stranami v odpovídajícím období předchozího roku

V prvním pololetí roku 2020 došlo k následujícím transakcím se spřízněnými stranami ve smyslu ust. § 119 odst. 2 písm. d) bod 2 ZPKT Lázně Darkov, a.s. a WF Group SICAV a.s.

Lázně Darkov, a.s. a WF Group SICAV a.s.

- Dohoda o zápočtu pohledávek z 27. 4. 2020 na částku 2 193 865 Kč
- Dohoda o posunutí data splatnosti pohledávek LD a.s. za WF z 30. 6. 2020

4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 6. 2021

WF Group SICAV a.s.
 Výkaz o finanční pozici – NEAUDITOVANÝ
 k 30. červnu 2021
 (v tis. Kč)

	Poznámka	30. 6. 2021	31. 12. 2020
AKTIVA neinvestiční			
Dlouhodobá neinvestiční aktiva			
Ostatní dlouhodobé pohledávky	9.3	66 720	66 720
Dlouhodobá neinvestiční aktiva celkem		66 720	66 720
Aktiva přiřaditelná k zakladatelským akciím celkem		66 720	66 720
AKTIVA investiční			
Dlouhodobá aktiva			
Investiční majetek	9.1	600 853	600 847
Cenné papíry a obchodní podíly	9.2	377 272	377 272
Ostatní dlouhodobé pohledávky	9.3	19 300	20 300
Dlouhodobá aktiva celkem		997 425	998 419
Krátkodobá aktiva			
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	9.3	44 216	29 166
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	9.4	4 891	498
Časové rozlišení aktiv	9.5	162	1 616
Krátkodobá aktiva celkem		49 269	31 280
Aktiva přiřaditelná investičním akciím celkem		1 046 694	1 029 699
AKTIVA celkem		1 113 414	1 096 419

WF Group SICAV a.s.
 Výkaz o finanční pozici – NEAUDITOVANÝ
 k 30. červnu 2021
 (v tis. Kč)

VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY

Vlastní kapitál neinvestiční

Zapisovaný základní kapitál	9.6	66 720	66 720
Vlastní kapitál neinvestiční celkem		66 720	66 720

**Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné
 k zakladatelským akciím celkem**

66 720 66 720

Investiční závazky

Dlouhodobé závazky

Dlouhodobé úvěry	9.7	283 494	300 590
Ostatní dlouhodobé závazky	9.8	75 741	75 631
Odložený daňový závazek	10.9	16 989	16 989
Dlouhodobé závazky celkem		376 224	393 210

Krátkodobé závazky

Krátkodobá část dlouhodobých úvěrů	9.7	35 789	35 789
Daňové závazky	9.9	1 877	171
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	0	7 012	7 265
Časové rozlišení pasiv	9.11	81	133
Krátkodobé závazky celkem		44 759	43 358

**Závazky celkem (mimo čistých aktiv
 připadajících na držitele investičních akcií s
 právem na odkup)**

420 983 436 568

**Čistá aktiva připadající na držitele investičních
 akcií s právem na odkup**

0 625 711 593 131

**Celkové závazky a čistá aktiva připadající na
 držitele investičních akcií s právem na odkup**

1 046 694 1 029 699

Vlastní kapitál a závazky celkem

1 113 414 1 096 419

WF Group SICAV a.s.
 Výkaz o úplném výsledku – NEAUDITOVANÝ
 k 30. červnu 2021
 (v tis. Kč)

	Poznámka	1.-6. 2021	1.-6. 2020
Zisky/ztráty z investic do nemovitostí	10.1	43 381	47 842
Zisky/ztráty ze změny reálné hodnoty finančních aktiv	10.2	-266	-40 286
Odpis práva k užívání	10.3	-	-1 410
Správní náklady	10.4	-1 360	-1 167
Čistý provozní výsledek hospodaření		41 755	4 979
Osobní náklady	10.5	-11	-13
Ostatní provozní náklady	10.6	-843	-834
Provozní výsledek hospodaření		40 901	4 132
Finanční výnosy	10.7	140	-
Finanční náklady	10.8	-6 732	-7 245
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		34 309	-3 113
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	10.9	-1 729	-1 122
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená	10.9	-	-
Zisk z pokračující činnosti po zdanění		32 580	-4 235
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-
Celkový úplný výsledek po zdanění		-	-
Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění		32 580	-4 235
Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění		0	0

Hospodářský výsledek byl jak v roce 2021, tak v roce 2020, dosažen pouze investiční činností.

WF Group SICAV a.s.
 Výkaz peněžních toků – NEAUDITOVANÝ
 k 30. červnu 2021
 (v tis. Kč)

	Poznámka	1.-6. 2021	1.-6. 2020
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		-	-
Úpravy o nepeněžní operace:			
Změny hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		32 580	-4 235
Zisky/ztráty ze změny reálné hodnoty finančních aktiv	10.2	266	40 286
Úrokové náklady	10.8	6 722	6 764
Úrokové výnosy	10.7	-140	-
Odpisy	10.3	-	1 410
Daň z příjmu	10.9	1 729	1 122
Provozní činnost		41 157	45 347
Změna stavu pohledávek	9.3	-14 316	-28 509
Změna stavu ostatních aktiv	9.5	1 454	970
Změna stavu ostatní pasiv	9.11	-52	-106
Změna stavu závazků	9.8, 9.10	-142	-99 474
Daň z příjmů zaplacená	9.9	-23	118
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti		28 078	-81 654
Investiční činnost			
Pořízení investičního majetku	9.1	-6	-2 307
Peněžní tok generovaný z (použitý v) investiční činnosti		-6	-2 307
Finanční činnost			
Změna stavu dlouhodobých bankovních úvěrů	9.7	-17 096	90 418
Zaplacené úroky	9.7	-6 583	-6 774
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti		-23 679	83 644
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů		4 393	-317
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1. 1.		498	677
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31. 12.		4 891	360

WF Group SICAV a.s.

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

NEAUDITOVANÝ

k 30. červnu 2021

(v tis. Kč)

	1.-6. 2021	1.-6. 2020
Čistá aktiva připadající na držitele akcií		
k 1. lednu	593 131	582 946
Příjem z vydaných investičních akcií	-	-
Splacení investičních akcií	-	-
Výplata podílu na zisku	-	-
Zvýšení čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi	0	0
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup po zdanění	32 580	-4 235
Čistá aktiva připadající na držitele akcií		
k 31. prosinci	625 711	578 711

WF Group SICAV a.s.
 Výkaz změn vlastního kapitálu – NEAUDITOVANÝ
 k 30. červnu 2021
 (v tis. Kč)

	Upsaný základní kapitál	Nerozdělený zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2020	66 720	0	66 720
Snížení/zvýšení základního kapitálu	-	-	-
Zisk/ztráta za období	-	-	-
Zůstatek k 30. června 2020	66 720	0	66 720

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

Příloha mezitímní účetní závěrky za období končící 30. června 2021 - NEAUDITOVANÁ (nekonsolidovaná)

1. Všeobecné informace

Vznik a charakteristika Fondu

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

Obchodní firma:	WF Group SICAV a.s.
Sídlo společnosti:	Opletalova 958/27, Nové Město, 110 00 Praha
Den zápisu do obchodního rejstříku:	10. listopadu 2010
Identifikační číslo:	247 62 717
Právní forma:	akciová společnost
Zapsána do obchodního rejstříku:	vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 16647
Předmět podnikání:	činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
Vykazovací období:	1. 1. 2021– 30. 6. 2021

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

Orgány společnosti k 30. červnu 2021:

Statutární orgán – představenstvo:

Předseda představenstva	Ing. Pavlína Filipi Den vzniku funkce: 3. září 2015
Člen představenstva	Libor Topolčan Den vzniku členství: 1. října 2018
Dozorčí rada:	
Člen dozorčí rady	Zuzana Vachlová Den vzniku členství: 22. dubna 2015

Změny v obchodním rejstříku

V průběhu účetního období nedošlo k žádným změnám v obchodním rejstříku.

Vlastník Fondu k 30. 6. 2021

Základní kapitál společnosti představuje 6 672 ks zakladatelských akcií vydaných na jméno s nominální hodnotou 10 000 Kč/ks. K 30. 6. 2021 vlastnila 6 672 ks zakladatelských akcií Ing. Pavlína Filipi, což představuje 100 % podíl na základním kapitálu.

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

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

AVANT investiční společnost, a.s.
 Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8
 IČO: 275 90 241

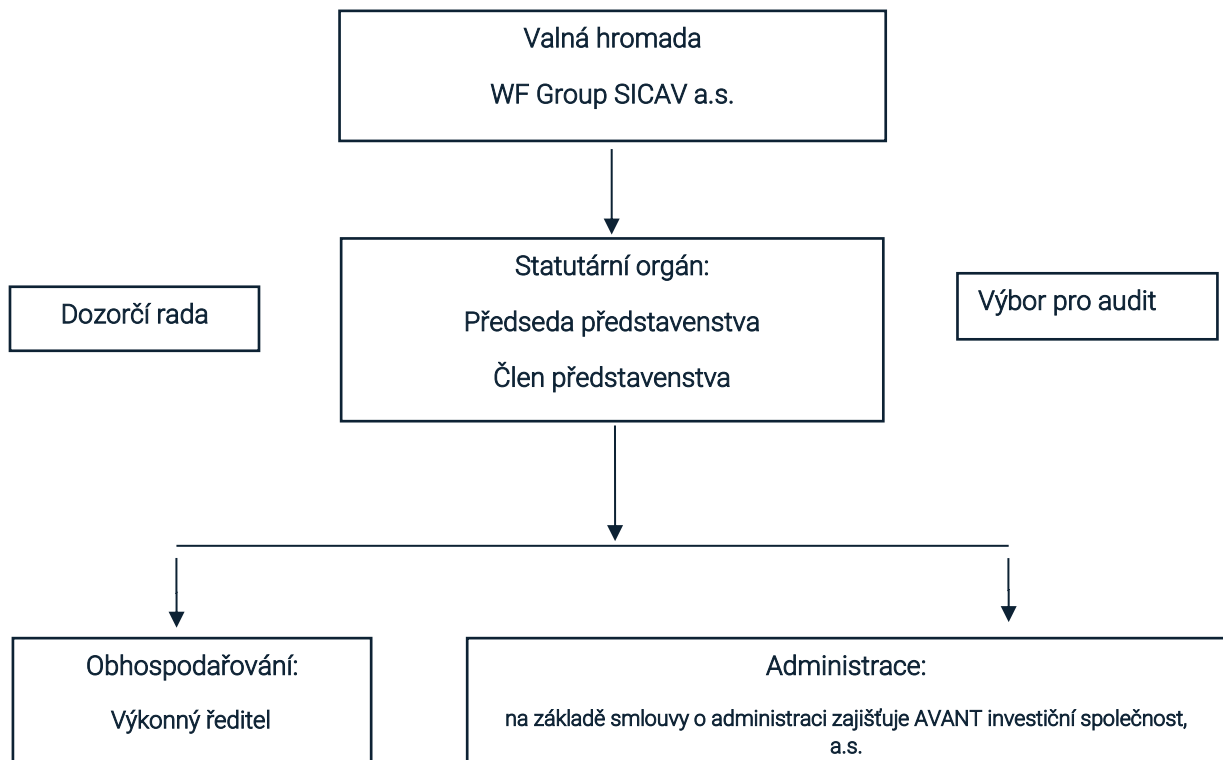
Údaje o společnosti, která je depozitářem Fondu

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

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

Organizační struktura

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



2. Východiska pro přípravu mezitímní účetní závěrky

Tato mezitímní účetní závěrka je nekonsolidovanou individuální účetní závěrkou za období začínající 1. ledna 2021 a končící 30. června 2021.

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

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

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

Mezitímní účetní závěrka je v souladu se všemi požadavky IFRS schválenými EU a poskytuje věrný a poctivý obraz finanční pozice Fondu k 30. červnu 2021, výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za období končící 30. června 2021.

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

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

2.1. Prohlášení o shodě s účetními pravidly

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

3. Funkční měna a prezentační měna

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

4. Sezónnost

Podnikatelské aktivity Fondu nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

5. Používané účetní metody

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

5.1. Finanční nástroje

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

tis. Kč	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
K 30. 6. 2021				
Investice do majetkových účastí	-	377 272	-	377 272
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	-	63 516	-	63 516
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	4 891	-	4 891
Přijaté půjčky a úvěry	-	319 283	-	319 283
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	-	9 021	7 012	16 033

tis. Kč	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
K 31. 12. 2020				
Investice do majetkových účastí	-	377 272	-	377 272
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	-	49 466	-	49 466
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	498	-	498
Přijaté půjčky a úvěry	-	336 379	-	336 379
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	-	-	7 265	7 265

6. Důležité účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech

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

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

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

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

6.1. Fond jako Investiční jednotka

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

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

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

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

Výstupní strategie

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

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

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

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

Výstupní strategie pro nemovitostní aktiva

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

Výstupní strategie pro obchodní podíly

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

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

6.2. Ocenění finančních aktiv reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty

Fond splňuje podmínky Investiční jednotky dle mezinárodních účetních standardů a není tedy povinen sestavovat konsolidovanou účetní závěrku a své investice do dceřiných společností oceňuje jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Tato investice se v momentu pořízení oceňuje na úrovni svých pořizovacích nákladů. Investice se v souladu se statutem Fondu přecení na reálnou hodnotu, a to vždy ke konci každého kalendářního roku, přičemž takto určená hodnota se považuje za reálnou hodnotu pro období od posledního dne kalendářního roku do dne předcházejícímu dni dalšího stanovení reálné hodnoty, nebo v případě mimořádného ocenění. Mimořádné ocenění se zpracuje v

případě náhlé změny okolností ovlivňující cenu Účástí v majetku Fondu a na žádost akcionářů provede administrátor ocenění reflektující aktuální okolnosti ovlivňující cenu majetku Fondu.

Hierarchie reálné hodnoty

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 30. 6. 2021				
Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Investice do majetkových účastí	-	-	377 272	377 272
Dlouhodobé přijaté půjčky a úvěry	-	-	-	-
Ostatní finanční instrumenty	-	-	-	-
Celkem	-	-	377 272	377 272

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. 12. 2020				
Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Investice do majetkových účastí	-	-	377 272	377 272
Dlouhodobé přijaté půjčky a úvěry	-	-	-	-
Ostatní finanční instrumenty	-	-	-	-
Celkem	-	-	377 272	377 272

Finanční nástroje, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu

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

(a) Krátkodobé pohledávky a závazky

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

(b) Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank

Vykázané hodnoty krátkodobých instrumentů v zásadě odpovídají jejich reálné hodnotě.

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Celkem
K 30. 6. 2021			
Aktiva			
Obchodní a ostatní pohledávky	63 516	63 516	63 516
Peníze a peněžní ekvivalenty	4 891	4 891	4 891
Závazky			
Dlouhodobé přijaté půjčky a úvěry	283 494	283 494	283 494
Krátkodobé přijaté půjčky a úvěry	35 789	35 789	35 789
Obchodní a ostatní závazky	7 012	7 012	7 012

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Celkem
K 31. 12. 2020			
Aktiva			
Obchodní a ostatní pohledávky	49 466	49 466	49 466
Peníze a peněžní ekvivalenty	498	498	498
Závazky			
Dlouhodobé přijaté půjčky a úvěry	300 590	300 590	300 590
Krátkodobé přijaté půjčky a úvěry	35 789	35 789	35 789
Obchodní a ostatní závazky	7 265	7 265	7 265

7. Opravy chyb minulých let

Ke konci roku 2020 došlo k významnému meziročnímu snížení hodnoty staveb a pozemků zapsaných na LV č. 1750 pro k.ú. Karviná – město, přičemž důvodem poklesu hodnoty o téměř 100 000 tis. Kč byly shledány externí vlivy a změna externího znalce, který byl bankovním znalcem Banky Creditas. Znalec zvolil jiný přístup k předmětu ocenění. Fond tak zrevidoval metody využití ve znaleckém ocenění k 31. 12. 2019 a shledal, že pro stanovení tržní hodnoty nemovitosti byla využita výnosová metoda dle znaleckého posudku, která se významně lišila od tržního ocenění bankovním znalcem. Z tohoto důvodu Fond vyhodnotil, že ke konci roku hodnota nemovitosti s ohledem na metodiku znaleckého posudku z roku 2020, neodpovídala tržní hodnota nemovitosti k 31. 12. 2019 a provedl retrospektivní opravu vykázaného oceňovacího rozdílu.

Vlivem opravy došlo k úpravě zůstatku k 1. 1. 2020 u Čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup, které se snížily o 95 000 tis. Kč.

8. Vykazování podle segmentů

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

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

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

	Objekty RS	Objekty HLD	Objekty UH	Ostatní objekty	Ostatní	Celkem
Zisky/ztráty z investic do nemovitostí	35 311	7 599	311	160	-	43 381
Zisky/ztráty ze změny reálné hodnoty finančních aktiv	-	-	-	-	-266	-266
Správní náklady	-633	-578	-94	-10	-45	-1 360
Čistý provozní výsledek hospodaření	34 678	7 021	217	150	-311	41 755
Osobní náklady	-2	-2	-2	-2	-3	-11
Ostatní provozní náklady	-528	-224	-85	-6	-	-843
Provozní výsledek hospodaření	34 148	6 795	130	142	-314	40 901
Finanční výnosy	-	-	-	-	140	140
Finanční náklady	-5 215	-589	-1	-1	-926	-6 732
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním	28 933	6 206	129	141	-1 100	34 309
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	-1 447	-310	-6	-7	41	-1 729
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená	-	-	-	-	-	-
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	27 486	5 896	123	134	-1 059	32 580
Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění	27 486	5 896	123	134	-1 059	32 580

9. Komentáře k výkazu o finanční pozici

9.1. Investiční majetek

v tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Stav k 1. lednu	600 847	611 256
Přírůstky	6	2 411
Úbytky	-	-
Dopad změn reálné hodnoty	-	-12 820
Stav k 31. prosinci	600 853	600 847

V průběhu prvního pololetí Fond eviduje zvýšení hmotných movitých věcí ve výši 6 tis. Kč, které přešly na Fond skončením leasingové smlouvy.

v tis. Kč	Metoda ocenění	Reálná hodnota k 30. 6. 2021	Reálná hodnota k 31. 12. 2020
Areál rehabilitačního sanatoria	Výnosová	317 866	317 866
Budovy kavárny v Karviné-Darkově	Srovnávací	3 760	3 760
Areál lázeňské léčebny Darkov	Výnosová	92 366	92 366
Pozemky v Uherském Hradišti	Srovnávací	31 852	31 852
Stavby a pozemky zapsané na LV č. 1750 pro k.ú. Karviná – město	Výnosová	42 000	42 000
Bytová jednotka č. 233/53 na adrese Mezitraťová č.p. 233/1, Praha, okres Hlavní město Praha	Srovnávací	15 798	15 798
Parcela číslo St. 254/1 zastavěná plocha a nádvoří včetně budovy na adrese Rašínova 73/15, 760 01 Zlín	Srovnávací	42 900	42 900
parcela číslo St. 149 zastavěná plocha a nádvoří včetně domu číslo popisné 126 na adrese Mariánské náměstí 126, 686 01 Uherské hradiště	Srovnávací	29 200	29 200
Bytový dům č. 20A na ulici BOK v obci Sevid, k. ú. Vinišće, Chorvatsko, zapsané ve Výpisu z Pozemkové knihy, číslo vložky 2373, pro katastrální obec 330787, Vinišće	Srovnávací	15 400	15 400
pozemky při ul. Na Vyhlídce v Uherském Hradišti (k. ú. Mařatice)	Výnosová	1 685	1 685
Hodnota majetku v pořízení	-	7 087	7 087
Hmotné movité věci	-	939	933
Stav k 31. prosinci		600 853	600 847

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

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

v tis. Kč	1.-6. 2021	1.-6. 2020
Celkové nájemné z investic do nemovitostí	45 945	51 323
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-2 564	-3 481
Celkem	43 381	47 842

9.2. Cenné papíry a obchodní podíly

Investice do dceřiných společností

Spol.	IČO	Oblast působení	Země působení	Podíl	Investice		
					6/2021	Pořizovací hodnota	Přecenění
Lázně Darkov a.s.	61974935	Lázeňská a rehabilitační péče	ČR	100 %	361 071	227 400	133 671
Zásobová ní vodou VTCH s.r.o.	28745159	Výroba, obchod a služby	ČR	100 %	15 200	15 050	150

Spol.	IČO	Oblast působení	Země působení	Podíl	Investice		
					2020	Pořizovací hodnota	Přecenění
Lázně Darkov a.s.	61974935	Lázeňská a rehabilitační péče	ČR	100 %	361 071	227 400	133 671
Zásobová ní vodou VTCH s.r.o.	28745159	Výroba, obchod a služby	ČR	100 %	15 200	15 050	150

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

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

Ostatní podíly

Společnost	Země působení	Podíl		Investice Pořizovací hodnota	Přecenění
		6/2021	6/2021		
Peněžní dům, spořitelní družstvo	Česká republika	0,66 %	1 001	1 001	0

Společnost	Země působení	Podíl		Investice Pořizovací hodnota	Přecenění
		2020	2020		
Peněžní dům, spořitelní družstvo	Česká republika	0,66 %	1 001	1 001	0

9.3. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva

Dlouhodobé

v tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Jiné pohledávky – neinvestiční	66 720	66 720
Jiné pohledávky – investiční	19 300	20 300
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	86 020	87 020

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

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

Jiné dlouhodobé pohledávky investiční ve výši 19 300 tis. Kč zahrnují pohledávku za společností Zásobování vodou VTCH s.r.o. z titulu přistoupení k dluhu vyplývajícího z úvěrové smlouvy u Raiffeisenbank, a. s.

Krátkodobé

v tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Pohledávky z obchodních vztahů	43 900	28 937
Jiné pohledávky	161	159
Poskytnuté zálohy	155	70
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	44 216	29 166

Pohledávky z obchodních vztahů představují především pohledávky z titulu nájemného. Zvýšení hodnoty těchto pohledávek k datu účetní závěrky je způsobeno vystavením faktur za dané období, které nebyly k tomuto datu uhrazeny.

Na pohledávky, které jsou po splatnosti jsou vytvářeny opravné položky, což představuje aproximaci reálné hodnoty těchto pohledávek.

9.4. Peníze a peněžní ekvivalenty

v tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Běžné účty u bank	4 890	497
Pokladní hotovost	1	1
Celkem	4 891	498

Finanční prostředky na účtech u bank jsou plně disponibilní.

9.5. Časové rozlišení aktiv

v tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Dohadné účty aktivní	9	9
Náklady příštích období	153	51
Příjmy příštích období	-	1 556
Celkem	162	1 616

Náklady příštích období představují uhrazené pojištění, které se vztahuje k jinému účetnímu období.

9.6. Základní kapitál

K 30. 6. 2021 tvoří upsaný základní kapitál 6 672 ks zakladatelských akcií s hlasovacím právem.

v Kč	ks	Jmenovitá hodnota	Emisní ážio
Zakladatelské akcie	6 672	66 720 000	0
Splacené	6 672	66 720 000	0
Celkem k 30.6.2021	6 672	66 720 000	0

Hodnoty akcií k 30. 6. 2021:

	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Zakladatelské		
Počet kusů	6 672	6 672
Hodnota v Kč	10 000,0000	10 000,0000

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

9.7. Přijaté úvěry

Dlouhodobé úvěry

v tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Bankovní úvěry – FIO banka, I	98 627	103 729
Bankovní úvěry – FIO banka, II	60 534	64 533
Bankovní úvěry – FIO banka, S	29 170	31 221
Bankovní úvěry – Banka Creditas	12 878	13 836
Bankovní úvěry – Banka Creditas	92 359	96 526
Bankovní úvěry – Peněžní dům, spořitelní družstvo	25 715	26 534
Celkem	319 283	336 379
Dlouhodobé úvěry	283 494	300 590
Krátkodobá část úvěrů	35 789	35 789

Bankovní úvěry jsou uzavřeny jako dlouhodobé bankovní úvěry, kdy krátkodobá část úvěrů představuje část jistiny, která bude uhrazena v následujících 12 měsících.

Bankovní úvěr za Bankou Creditas ve výši 12 878 tis. Kč vznikl přistoupením Fondu k dluhu společnosti Hamiante team, a. s. Naběhlé úroky z úvěru jsou účtovány na vrub pohledávky za Hamiante team, a. s. vzniklé z přistoupení k dluhu.

K 30. 6.2021 byly podmínky pro úročené závazky následující:

Banka	Původní jistina	Zůstatek	Úroková míra
FIO banka, I	160 000	98 627	1Y PRIBOR + 2,04 % p. a.
FIO banka, II	98 000	60 534	1Y PRIBOR + 2,05 % p. a.
FIO banka, S	60 000	29 170	1Y PRIBOR + 2,04 % p. a.
Banka Creditas	99 998	92 359	1Y PRIBOR + 3,29 % p. a.
Peněžní dům, spořitelní družstvo	30 000	25 715	4,00 % p. a.

K 31. 12. 2020 byly podmínky pro úročené závazky následující:

Banka	Původní jistina	Zůstatek	Úroková míra
FIO banka, I	160 000	103 729	1Y PRIBOR + 2,04 % p. a.
FIO banka, II	98 000	64 533	1Y PRIBOR + 2,05 % p. a.
FIO banka, S	60 000	31 221	1Y PRIBOR + 2,04 % p. a.
Banka Creditas	99 998	96 526	1Y PRIBOR + 3,29 % p. a.
Peněžní dům, spořitelní družstvo	30 000	26 534	4,00 % p. a.

Jako zajištění úvěrů Fond poskytuje:

- věřiteli Peněžní dům spořitelní družstvo zástavu nemovitostí a blankosměnkou s avalem;
- věřiteli FIO banka zástavu nemovitostí, zástavo běžného účtu, zajišťovací převod pohledávek z nájmu postoupením, vinkulací pojistného plnění a zástavu akcií Fondu;
- věřiteli Banka Creditas zástavu nemovitostí, zástavní právo k pohledávkám za nájemníky, zástavou běžného účtu a blankosměnkou s doložkou „bez protestu“.

9.8. Ostatní dlouhodobé závazky

v tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Závazky z rozdělení majetku	66 720	66 720
Závazky z přijatých záloh	39	39
Ostatní dlouhodobé závazky	8 982	8 872
Celkem	75 741	75 631

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

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

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

Závazky z přijatých záloh ve výši 39 tis. Kč představují přijaté vratné kauce.

Ostatní dlouhodobé závazky představují závazek vyplývající z převodu obchodního podílu Zásobování vodou VTCH, s. r. o. ve výši 15 000 tis. Kč, který je splatný ve 30 splátkách po 500 tis. Kč po dobu 3 let. Závazek vzhledem k jeho dlouhodobosti byl diskontován na současnou hodnotu. Pro diskontní sazbu byla použita predikce inflační míry Ministerstva financí České republiky na období příštích 3 let, která činí 2 %. Současně byla ze závazku vyčleněna krátkodobá část závazku – viz. poznámka 0. Vzhledem k tomu, že v průběhu sledovaného období nedošlo ke splácení závazku, byl proveden přepočítání na současnou hodnotu.

Níže uvedená tabulka zobrazuje celkový zůstatek závazku:

v tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Smluvní závazek	15 000	15 000
Diskont vykázaný v minulých účetních obdobích	-725	-
Diskont vykázaný v ostatním úplném výsledku	-140	-831
Naběhlé úroky za období 1-6/2021	140	106
Současná hodnota závazku ke konci období	14 275	14 275
Krátkodobá část závazku	5 293	5 403
Dlouhodobá část závazku	8 982	8 872

9.9. Daňové pohledávky a závazky

Daňové pohledávky představují pohledávky (+) nebo závazky (-) za Finančním úřadem. Ke konci sledovaného období vykazoval Fond závazek za Finančním úřadem v úhrnné výši 1 877 tis. Kč (2020: závazek 171 tis. Kč).

Daň z příjmů právnických osob:

v tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Poskytnuté zálohy na daň z příjmů právnických osob	-	2 108
Vytvořená rezerva na daň z příjmů právnických osob	-1 729	-2 536
Přeplatky na dani z příjmů právnických osob z min. období	113	-
Celkem	-1 616	-428

Daň z přidané hodnoty:

v tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Nadměrný odpočet	45	254
Celkem	45	254

Ostatní daně a poplatky:

v tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Ostatní daně a poplatky	-306	3
Celkem	-306	3

9.10. Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva

v tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Závazky z obchodních vztahů	660	654
Závazky vzniklé z postoupení pohledávek	379	975
Závazky vůči zaměstnancům	-	2
Ostatní závazky	680	230
Krátkodobá část ostatních dlouhodobých závazků	5 293	5 404
Celkem	7 012	7 265

9.11. Časové rozlišení pasiv

v tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Výdaje příštích období	6	103
Dohadné účty pasivní	75	30
Celkem	81	133

9.12. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup

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

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

S investičními akciemi Fondu jsou spojena zejména následující práva:

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

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

Pro odkup akcií jsou stanoveny lhůty:

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

V celých Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Hodnota investiční akcie	284 026,5894	269 237,8511
Počet investičních akcií na začátku období	2 203	2 203
Počet emitovaných investičních akcií v období	-	-
Počet odkoupených investičních akcií v období	-	-
Počet investičních akcií na konci období	2 203	2 203

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

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

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

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

10. Komentáře k výkazu úplného výsledku hospodaření

10.1. Zisky/ztráty z investic do nemovitostí

v tis. Kč	1.-6. 2021	1.-6. 2020
Nájemné a služby spojené s nájmem	45 945	51 323
Celkové přímé provozní náklady	-2 564	-3 481
Celkem	43 381	47 842

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

Náklady související s pronájmem nemovitostí

v tis. Kč	1.-6. 2021	1.-6. 2020
Spotřeba materiálu a energií	2 347	2 408
Opravy a udržování	157	993
Správa nemovitostí	60	80
Náklady související s pronájmem nemovitostí celkem	2 564	3 481

10.2. Zisky/ztráty ze změny reálné hodnoty finančních aktiv

v tis. Kč	1.-6. 2021	1.-6. 2020
Přecenění majetkových účastí	-	-39 981
Přecenění pohledávek	-266	-305
Celkem	-266	-40 286

10.3. Odpis práva k užívání

v tis. Kč	1.-6. 2021	1.-6. 2020
Odpis práva z užívání	-	1 410
Celkem	-	1 410

Právo k užívání aktiva je odepisováno rovnoměrně po dobu trvání leasingové smlouvy. V roce 2020 došlo k plnému dopisu práva k užívání aktiva.

10.4. Správní náklady

v tis. Kč	1.-6. 2021	1.-6. 2020
Audit	45	65
Náklady na depozitáře a správu cenných papírů	230	208
Náklady na administrátora	342	342
Účetní a daňové služby	435	222
Náklady na znalecké posudky	194	183
Právní a notářské služby	60	50
Ostatní správní náklady	54	97
Celkem	1 360	1 167

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

10.5. Osobní náklady

v tis. Kč	1.-6. 2021	1.-6. 2020
Mzdové náklady	10	12
Zákonné sociální a zdravotní pojištění	1	1
Celkem	11	13

K 30. červnu 2021 neměl Fond žádné zaměstnance (2020: 0 zaměstnanců). Fond ve mzdových nákladech eviduje pouze smlouvy o výkonu funkce pro členy představenstva a dozorčí radu.

10.6. Ostatní provozní náklady

v tis. Kč	1.-6. 2021	1.-6. 2020
Pojištění	100	85
Daně a poplatky	637	749
Ostatní náklady	106	-
Celkem	843	834

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

10.7. Finanční výnosy

v tis. Kč	1.-6. 2021	1.-6. 2020
Ostatní finanční výnosy	140	-
Celkem	140	-

Za sledované období tvoří finanční výnosy výnos z přepočtu diskontovaných úroků při nákupu obchodního podílu na splátky.

10.8. Finanční náklady

v tis. Kč	1.-6. 2021	1.-6. 2020
Nákladové úroky	6 722	6 936
Ostatní finanční náklady	10	309
Celkem	6 732	7 245

Nákladové úroky zahrnují nákladové úroky z přijatých bankovních úvěrů, diskontované úroky z nákupu obchodního podílu na splátky a úroky naběhlé k závazkům z leasingu.

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

10.9. Daň z příjmů – splatná a odložená

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

Následující tabulka zobrazuje přehled přímých daní:

v tis. Kč	1.-6. 2021	1.-6. 2020
Daň z příjmu z běžné činnosti – splatná	-1 729	-1 122
Daň z příjmu z běžné činnosti – odložená	-	-
Celkem	-1 729	-1 122

Následující tabulka zobrazuje detaily pohybů odložené daně:

Pohyby vedoucí k odložené dani	Stav k 1. 1. 2021	Zrušení odložené daně	Zúčtování do zisku/ztráty	Stav k 30. 6. 2021
Investiční majetek – přecenění	-16 989	-	-	-16 989
Čisté daňové pohledávky (závazky)	-16 989	-	-	-16 989

Ke konci sledovaného období Fond vykazuje odloženou daň pouze z přecenění investičního majetku. Vzhledem k tomu, že v roce 2020 byly splněny podmínky osvobození od daně z příjmů právnických osob, tj. podíl vyšší než 10 % na základním kapitálu a doba držby více jak 12 měsíců, nebyla odložená daň k přecenění obchodního podílu Lázně Darkov, a. s. zaúčtována.

Splatná daň z příjmů:

v tis. Kč	1.-6. 2021	1.-6. 2020
Zisk před zdanění dle IFRS	32 580	37 748
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	1 994	267
Zisk před zdaněním dle CAS	34 574	38 015
Úprava o daňový základ – nedaňové náklady	-	1 401
Daňové odpisy	-	-16 982
Úprava o daňový základ – osvobozené příjmy	-	-
Daňový základ	34 574	22 434
Uplatněná daňová ztráta	-	-
Daňový základ po odečtu ztráty	34 574	22 434
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %	1 729	1 122
Daň z příjmů	-1 729	-1 122
Odložená daň	-	-

11. Transakce se spřízněnými osobami

Nevylučuje se možnost využití majetku, který je součástí jmění z ostatní činnosti v rámci investiční činnosti Fondu (zejména využití peněžních prostředků získaných úpisem zakladatelských akcií).

Pro účely evidence se taková majetková hodnota stane součástí jmění z investiční činnosti a současně:

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

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

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

Lázně Darkov, a.s.

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

Popis transakce (v tis. Kč)	Datum uzavření	Pohledávky	Závazky	Zisk vykázaný v ostatním úplném výsledku	Ztráta vykázaná v ostatním úplném výsledku
Pronájem investic do nemovitostí a služby s tím spojené	20. 11. 2014	42 079	397	44 343	926
Dodatek č. 8 k nájemní smlouvě ze dne 20.11.2014 na částku 1200 tis. Kč roční plán rozvoje a modernizace pro rok 2021	6. 1. 2021	-	-	-	-
Dohoda o posunutí data splatnosti pohledávek Fondu za Lázně Darkov, a. s.	31. 3. 2021	-	-	-	-
Dohoda o vzájemném započtení pohledávek v hodnotě 529 tis. Kč	16. 4. 2021	-	-	-	-
Dohoda o trojstranném započtení pohledávek v hodnotě 4 514 tis. Kč	28. 5. 2021	-	-	-	-
CELKEM		42 079	397	44 343	926

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

12. Odměny klíčového vedení

Fond nemá žádné kmenové zaměstnance.

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

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

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

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

13. Řízení rizik

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Fondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je přijatý limitní systém definující soustavu limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Rizika, jimž je Fond vystaven z důvodu svých aktivit a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve Statutu Fondu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik a v jejich řízení. Pro posouzení současné a budoucí finanční situace Fondu mají největší význam rizika:

13.1. Typy podstupovaných rizik

Tržní riziko

Tržní riziko vyplývá z vlivu změny vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Fondu. Kapitálový trh, trh nemovitostí a ostatní tržní prostředí podléhají změnám makroekonomických veličin, politických změn apod. Dané změny jsou do značné míry nepředvídatelné a mají vliv i na hodnotu jednotlivých aktiv v portfoliu Fondu. Portfolio Fondu je složeno z různých typů investic, jejichž časový vývoj není shodný. Vzhledem k zaměření Fondu (koncentrace investic v trzích, regionech, sektorech, aktivech a měnách) jsou možnosti diverzifikace z pohledu snížení volatility omezené a dochází k zvýšení rizika koncentrace. Mezi významná tržní rizika patří:

Riziko úrokové, spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou výše úrokových sazeb či změnou spotové bezrizikové výnosové křivky určité měny. Jedná se o dopad na hodnotu úrokově citlivých aktiv a pasiv společnosti.

Riziko měnové, spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Nejvýznamnější podstupované tržní riziko je riziko ceny nemovitostí. Riziko považujeme za střední až mírné.

Kreditní riziko

Kreditní riziko spočívající v nedodržení závazku protistranou obchodu (např. dlužníkem, finanční institucí, dodavatelem služby) nebo emitentem investičního nástroje. Fond řídí toto riziko komplexní analýzou a selekcí protistran obchodu a emitentů. Výsledkem této činnosti je maximalizace výnosů ve vztahu k podstupovanému kreditnímu riziku.

Kreditní riziko je vzhledem k nízkému objemu poskytnutých úvěrů, pohledávek a prostředků na běžných účtech zanedbatelné.

Likviditní riziko

Je schopnost Fondu dostát svým závazkům čili splatit závazky v den splatnosti, vyplatit hodnotu odkupovaných investičních akcií, resp. provést platbu z účtu při vypořádání finančních transakcí. Likviditní riziko Fond řídí tak, že na straně aktiv vytváří takové portfolio, kde by byl dostatek likvidních prostředků a na straně pasiv mít takové instrumenty, pomocí kterých Fond získá likvidní prostředky, aby byl v kterýkoli okamžik schopen plnit všechny svoje závazky. Fond řídí likviditu také na základě limitu minimálního zůstatku na běžném účtu.

Likviditní riziko bylo vyhodnoceno vzhledem k výši prostředků na běžných účtech jako minimální.

Operační, právní a ostatní rizika

Řízení operačních, právních a ostatních rizik je upraveno Statutem Fondu a vnitřními předpisy Fondu. Vzhledem k povaze podnikání, kterou je činnost kvalifikovaných investorů dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních Fondech, ve znění pozdějších předpisů, musí být veškeré investice Fondu realizovány v souladu s platných Statutem Fondu a podléhají kontrole ze strany depozitáře Fondu.

13.2.Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

Aktiva

typ expozice	typ rizika	protistrana	hodnota	koncentrace
Pozemky	tržní		55 933	5,3 %
Budovy	tržní		537 833	51,4 %
Majetek v pořízení	tržní		7 087	0,7 %
Nemovitosti celkem			600 853	57,4 %
Obchodní podíly	tržní		377 272	36,0 %
Peníze a peněžní ekvivalenty	kreditní		4 891	0,5 %
Ostatní	kreditní		63 678	6,1 %
Celkem			1 046 694	100,0 %

Pasiva

typ expozice	typ rizika	protistrana	hodnota	koncentrace
Úvěr	úrokové	Banka Creditas	12 878	1,2 %
Úvěr	úrokové	Peněžní dům, spořitelní družstvo	25 715	2,5 %
Úvěr	úrokové	Banka Creditas	92 359	8,8 %
Úvěr	úrokové	FIO banka	98 627	9,4 %
Úvěr	úrokové	FIO banka	60 534	5,8 %
Úvěr	úrokové	FIO banka	29 170	2,8 %
Celkem			319 283	30,5 %

13.3.Kreditní riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Celkem
Standartní	0	44 216	4 891	49 107
Po splatnosti				
Přesmlouvané				
Ztrátové				
Celkem	0	44 216	4 891	49 107

13.4.Likviditní riziko – splatnost pasiv

Bez finančních derivátů v tis. Kč

	<1 Y	1–5 Y	>5 Y	Celkem
Pevný kupon	5 687	66 108	59 414	131 209
Plovoucí kupon	10 923	177 151	0	188 074

Finanční deriváty v tis. Kč

	<1 Y	1–5 Y	>5 Y	Celkem
Pevný kupon	0	0	0	0
Plovoucí kupon	0	0	0	0

Fond nemá žádné vydané dluhopisy.

13.5. Tržní riziko – analýza citlivosti v tis. Kč

	Hodnota*parametr	Zisk a ztráta	Vlastní kapitál
riziko ceny nemovitostí	600 853*10 %	60 085	-
Riziko ceny obchodního podílu	377 272*15 %	56 591	-

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

Hodnota (majetku) znamená expozici podléhající tržnímu riziku a ukazuje míru kvantitativního dopadu. Parametr je odhad potenciální roční změny na trhu a ukazuje míru potenciálního kvalitativního dopadu.

hodnota * parametr = potenciální dopad tržního rizika

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

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

5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu

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

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

V průběhu aktuálního účetního období není plánována výplata podílu na zisku ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k Fondu.

V průběhu aktuálního účetního období je významným rizikovým faktorem dopad mimořádných opatření spojených s rozšířením viru SARS-CoV-2 a jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19. V této souvislosti může dojít k významnému omezení ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky s dalším dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu. Ke dni vyhotovení Pololetní zprávy však existuje značná míra nejistoty ohledně intenzity a doby zavedení mimořádných opatření a jejich efektu na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází k vývoji v této oblasti. Nelze proto s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedené situace na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

V souvislosti s celosvětovou pandemií nemoci COVID-19 a navazujícími dopady epidemiologických opatření na ekonomiky postižených zemí Fond provedl identifikaci hlavních rizik, kterým může v této souvislosti čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Hlavní zdroje rizik spojené s pandemií nemoci COVID-19 jsou:

- bezprostřední dopady epidemiologických opatření na cílová aktiva v podobě majetkových účastí;
- bezprostřední dopady epidemiologických opatření na vybrané segmenty ekonomiky a
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude silná recese.

6. Prohlášení oprávněných osob Fondu

Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že Pololetní zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

Zpracoval: Ing. Pavlína Filipi
Funkce: předseda představenstva společnosti
WF Group SICAV a.s.
Dne: 29. 9. 2021



Podpis: