

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 2023 do 31. prosince 2023

OBSAH

Seznam použitých pojmů a zkratké.....	8
Seznam příloh Výroční zprávy.....	8
1 Základní údaje o Fondu, podfondech a účetním období.....	9
2 EVROPA Investiční fond SICAV a.s.....	10
2.1 Předmět činnosti Fondu.....	10
2.2 Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku Fondu (§ 436 odst. 2 ZOK, § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ, § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF a Článek 105 AIFMR).....	10
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).....	10
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).....	10
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).....	10
2.6 Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP).....	11
Informace o skladbě a změnách skladby majetku Fondu.....	11
3 EVROPA realitní a investiční podfond.....	12
3.1 Investiční cíle podfondu.....	12
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).....	12
Přehled investičních činností Podfondu.....	12
Přehled výsledků Podfondu.....	12
Předpokládaný vývoj a popis hlavních rizik.....	13
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).....	14
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).....	14
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).....	14
3.6 Vývoj hodnoty investičních akcií podfondu.....	15
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).....	16
Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP).....	16

Identifikace majetku Podfondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	16
Informace o skladbě a změnách skladby majetku Podfondu	16
4 EVROPA private equity podfond.....	18
4.1 Investiční cíle podfondu.....	18
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).....	18
Přehled investičních činností Podfondu.....	18
Přehled výsledků Podfondu.....	19
Předpokládaný vývoj a popis hlavních rizik.....	19
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)	19
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)	20
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)	20
4.6 Vývoj hodnoty investičních akcií podfondu.....	20
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)	21
4.8 Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP)	21
4.9 Identifikace majetku Podfondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	22
Informace o skladbě a změnách skladby majetku Podfondu EVROPA PE.....	22
5 Společná část pro Fond a Podfondy.....	23
5.1 Údaje o odměňování (§ 234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF a Článek 107 AIFMR).....	23
Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem Fondu a Podfondů celkem	23
Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem Fondu a Podfondů osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem.....	24
5.2 Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§ 234 odst. 2 písm. d) ZISIF).....	24
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).....	24

5.3	Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) a osob působících v představenstvu obhospodařovatele v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (Příloha č. 2 písm. a) VoBÚP)	25
5.4	Identifikační údaje depozitáře Fondu a Podfondů a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP)	26
5.5	Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem Fondu a Podfondů úschovou a opatrováním více než 1 % hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP).....	26
5.6	Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP)	27
5.7	V případě fondu nebo podfondu, který investuje do nemovitostí nebo účastí v nemovitostní společnosti, údaje o nabytí nemovitosti do jmění tohoto fondu za cenu, která je vyšší o více než 10 % než nižší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků včetně zdůvodnění, údaje o prodeji nemovitosti z majetku tohoto fondu za cenu, která je nižší o více než 10 % než vyšší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků včetně zdůvodnění	27
5.8	Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ)	27
5.9	Informace týkající se Obchodů zajišťujících financování (SFT – Securities Financing Transactions) a Swapů veškerých výnosů, požadované dle Nařízení Evropského Parlamentu a Rady (EU) 2015/2365, čl. 1327	
5.10	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	27
5.11	Následné události	27
6	Zpráva nezávislého auditora.....	28
7	Příloha č. 1 – Řádná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem	32
8	Příloha č. 2 – Příloha řádné účetní závěrky Fondu	36
8.1	Obecné informace	37
8.2	Východiska pro přípravu účetní závěrky.....	38
	Důležité účetní metody	38
8.3	Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty	42
	Položka č. 3 rozvahy - Pohledávky za bankami	42
	Položka č. 8 rozvahy - Základní kapitál.....	42
	Položka č. 14 a č. 15 rozvahy - Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období, Zisk nebo ztráta za účetní období.....	42
	Položka č. 8 podrozvahy - Hodnoty předané k obhospodařování.....	42
	Položka č. 9 výkazu zisku a ztráty - Správní náklady	43
	Daň z příjmů a odložený daňový závazek / pohledávka.....	43
8.4	Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků	44
8.5	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu	44
8.6	Měření reálné hodnoty, finanční nástroje.....	44

8.7	Změny účetních metod	45
8.8	Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál.....	45
8.9	Vztahy se spřízněnými osobami	45
8.10	Události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení.....	45
8.11	Významné události po datu účetní závěrky	45
9	Zpráva nezávislého auditora.....	46
	Příloha č. 3 – Řádná účetní závěrka Podfondu EVROPA RI ověřená auditorem	50
	Příloha č. 4 – Příloha řádné účetní závěrky Podfondu EVROPA RI	54
9.1	Obecné informace.....	55
9.2	Východiska pro přípravu účetní závěrky.....	56
	Důležité účetní metody	57
9.3	Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty	64
	Položka č. 3 rozvahy - Pohledávky za bankami	64
	Položka č. 4 rozvahy – Pohledávky za nebankovními subjekty	64
	Položka č. 8 rozvahy - Účasti s rozhodujícím vlivem	64
	Položka č. 4 rozvahy - Ostatní pasiva	65
	Položka č. 6 rozvahy – Rezervy.....	66
	Čistá aktiva přiřaditelná investičním akciím	66
	Splatná daň z příjmů.....	67
	Odložený daňový závazek / pohledávka	67
	Zbytková doba splatnosti aktiv a pasiv.....	67
	Položka č. 1 výkazu zisku a ztrát – Výnosy z úroků a podobné výnosy	68
	Položka č. 4 výkazu zisku a ztráty - Výnosy z poplatků a provizí	68
	Položka č. 5 výkazu zisku a ztráty - 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	68
	Položka č. 19 a 23 výkazu zisku a ztrát – Zisk nebo ztráta za účetní období a Daň z příjmů.....	69
	Položka č. 1 podrozvahové položky – Poskytnuté přísliby a záruky	69
	Položka č. 8 podrozvahové položky - Hodnoty předané k obhospodařování.....	69
	Položka č. 10 podrozvahové položky – Přijaté zástavy a zajištění	70
	Závazek nevykázaný v rozvaze	70
	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

Identifikovaná hlavní rizika dle statutu.....	71
9.5 Měření reálné hodnoty, finanční nástroje.....	75
9.6 Vztahy se spřízněnými osobami	79
9.7 Události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení.....	79
9.8 Významné události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení.....	79
10 Zpráva nezávislého auditora.....	80
Příloha č. 5 – Řádná účetní závěrka Podfondu EVROPA PE ověřená auditorem.....	84
Příloha č. 6 – Příloha řádné účetní závěrky Podfondu EVROPA PE	88
10.1 Obecné informace.....	89
10.2 Východiska pro přípravu účetní závěrky.....	90
Důležité účetní metody	91
10.3 Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty	97
Položka č. 3 rozvahy - Pohledávky za bankami	97
Položka č. 4 rozvahy - Pohledávky za nebankovními subjekty.....	98
Položka č. 8 - Účasti s rozhodujícím vlivem	98
Položka č. 11 rozvahy – Ostatní aktiva	98
Položka č. 2 rozvahy – Závazky za nebankovními subjekty	99
Položka č. 4 rozvahy - Ostatní pasiva	99
Položka č. 5 rozvahy – Výnosy a výdaje příštích období.....	99
Položka č. 6 rozvahy – Rezervy.....	99
Položka č. 12 rozvahy – Kapitálové fondy.....	99
Položka č. 14 rozvahy – Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta předchozích období.....	100
Položka č. 15 rozvahy – Zisk nebo ztráta za účetní období.....	100
Splatná daň z příjmů.....	100
Odložený daňový závazek / pohledávka.....	100
Zbytková doba splatnosti aktiv a pasiv.....	100
Položka č. 1 výkazu zisku a ztráty – Výnosy z úroků a podobné výnosy.....	101
Položka č. 5 výkazu zisku a ztráty - Náklady na poplatky a provize.....	101
Položka č. 6 výkazu zisku a ztráty – Zisk nebo ztráta z finančních operací	101
Položka č. 9 výkazu zisku a ztráty - Správní náklady	102
Položka č. 18 výkazu zisku a ztrát – Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem	102
Položka č. 19 a 23 výkazu zisku a ztrát – Zisk nebo ztráta za účetní období a Daň z příjmů.....	102
Položka č. 1 podrozvahové položky – Poskytnuté přísliby a záruky	102

Položka č. 8 podrozvahových položek - Hodnoty předané k obhospodařování.....	102
Položka č. 10 podrozvahové položky – Přijaté zástavy a zajištění	103
Závazek nevykázaný v rozvaze	103
Půjčky a úvěry, poskytnuté záruky a ostatní plnění (v peněžité i naturální formě) členům řídicích a kontrolních orgánů z důvodu jejich funkce.....	103
10.4 Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků.....	103
Identifikovaná hlavní rizika dle statutu.....	104
10.5 Měření reálné hodnoty, finanční nástroje.....	108
10.6 Vztahy se spřízněnými osobami	111
10.7 Události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení.....	111
10.8 Významné události po datu účetní závěrky	111
Příloha č. 5 – Zpráva o vztazích za účetní období.....	112
10.9 Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK).....	113
10.10 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.....	118
10.11 Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK)	118
10.12 Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a § 72 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK)	119
10.13 Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK)	119
Prohlášení statutárního orgánu.....	119
Příloha č. 8 – Identifikace Majetku Fondu a Podfondů, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu a podfondů.....	120

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 2023 – 31. prosince 2023
dále také jako („**Fond**“)

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

Účetní období Podfondu: 1. ledna 2023 – 31. prosince 2023
dále také jako („**Podfond EVROPA RI**“)

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

Účetní období Podfondu: 1. ledna 2023 – 31. prosince 2023
dále také jako („**Podfond EVROPA PE**“)

Fond, Podfond EVROPA RI a EVROPA PE společně dále jako („**Společnost**“)

Obhospodařovatel: Winstor investiční společnost a.s.
Sídlo: Jungmannova 745/24, Nové Město, 110 00 Praha 1
Poznámka: Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit.
Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby obhospodařování a administrace ve smyslu § 5 a § 38 odst. 1 ZISIF

2 EVROPA INVESTIČNÍ FOND SICAV A.S.

2.1 PŘEDMĚT ČINNOSTI FONDU

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

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

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

Přehled činností ve vztahu k Fondu

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

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

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

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

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

V průběhu účetního období byl statut Fondu jedenkrát aktualizován. Došlo ke změně auditora ze společnosti ETI s.r.o. na společnost BDO Audit s.r.o. a k dalším formálním změnám spočívajícím v aktualizaci grafického formátu statutu a ve změně adresy obhospodařovatele a administrátora.

O změnách statutu byli informováni investoři, depozitář a ČNB.

Nepředpokládá se investování ani jiná investiční činnost na vrub Fondu.

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

Odměna obhospodařovateli:	0 Kč
Odměna administrátorovi:	0 Kč
Úplata depozitáři:	0 Kč
Odměna auditora:	0 Kč
Údaje o dalších nákladech či daních:	
Právní a notářské služby	0 Kč
Ostatní správní náklady	0 Kč
Ostatní daně a poplatky	0 Kč

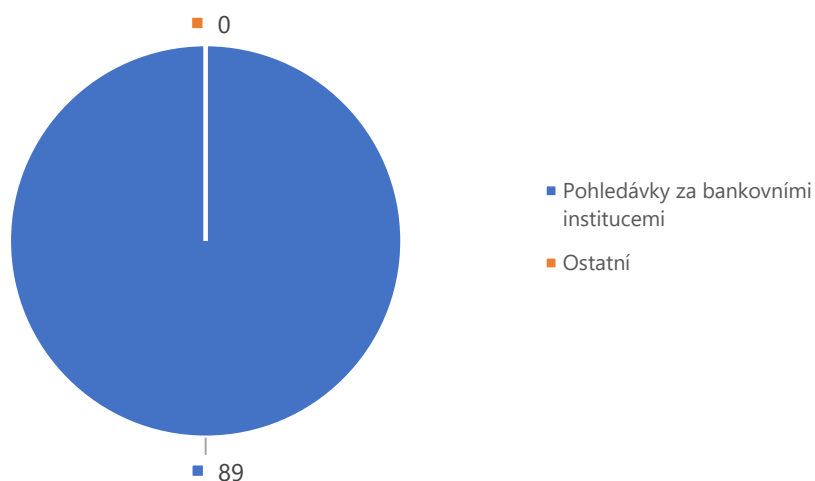
2.6 IDENTIFIKACE MAJETKU FONDU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. E) VOBÚP)

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

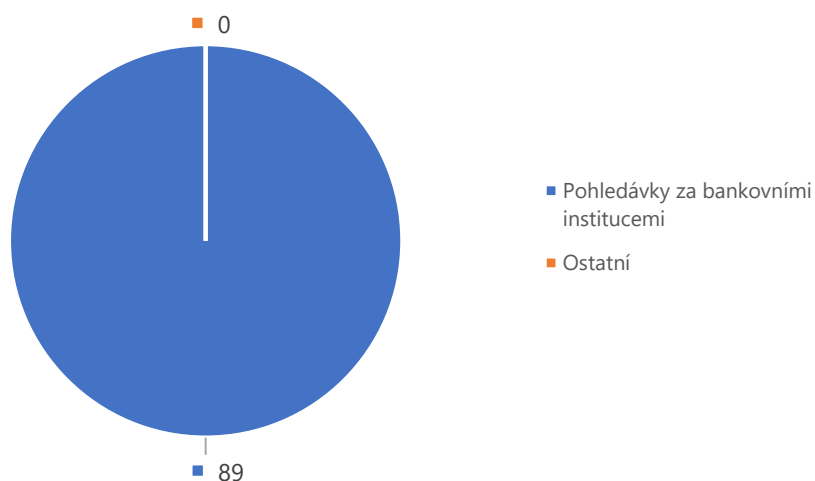
INFORMACE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH SKLADBY MAJETKU FONDU

<i>Skladba majetku Fondu v tis. Kč</i>	2023	2022
<i>Pohledávky za bankovními institucemi</i>	89	89
Aktiva celkem	89	89

Skladba aktiv Fondu k 31.12.2023



Skladba aktiv Fondu 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:

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

prostřednictvím poskytování dluhového financování Nemovitostním společností.

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

PŘEHLED INVESTIČNÍCH ČINNOSTÍ PODFONDU

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

Poskytnutí úvěru s úvěrovým rámcem ve výši 17 000 tis. Kč společnosti E Facility & Engineering s.r.o.

Podfond EVROPA RI, jako Úvěrující a společnost E Facility & Engineering s.r.o. (IČO: 061 49 499), jako Úvěrovaný uzavřeli dne 31. května 2023 Smlouvu o úvěru s úvěrovým rámcem ve výši 17 000 tis. Kč. Jedná se o dlouhodobý úvěr splatný do 31. května 2028, úročený 9% úrokem. Úvěr byl poskytnut za účelem úhrady provozních nákladů Úvěrovaného v souvislosti s nemovitostí hotel sv. Hubert ve Špindlerově Mlýně s příslušenstvím, součástmi a pozemky. Jako zajištění poskytnutého úvěru bylo Podfondu EVROPA RI na základě Zástavní smlouvy uzavřené dne 31. května 2023 s Úvěrovaným, poskytnuto zástavní právo na pohledávky vyplývající ze smlouvy o úvěru.

Akvizice podílů ve společnostech Rezidence Holešovice s.r.o. a E Biz Development s.r.o.

Podfond EVROPA RI jako kupující uzavřel dne 7. prosince 2023 Smlouvy o převodu podílů, na jejichž základě nabyl 50% obchodní podíl ve společnosti Rezidence Holešovice s.r.o., IČO: 077 58 847, za sjednanou kupní cenu ve výši 23 668 tis. Kč a 100% obchodní podíl ve společnosti E Biz Development s.r.o., IČO: 061 49 847, za sjednanou kupní cenu ve výši 27 708 tis. Kč. Společnost E Biz Development s.r.o. drží 50% obchodní podíl ve společnosti Rezidence Holešovice s.r.o. Společnost Rezidence Holešovice s.r.o. je vlastníkem pozemku parc. č. 985, jehož součástí je stavba Holešovice, č.p. 881 – jiná stavba, vše zapsáno na LV č. 14791, k.ú. Holešovice, obec Praha, na kterém má záměr realizovat developerský projekt na výstavbu novostavby bytového domu s 36 bytovými jednotkami a 16 garážovými stáními.

PŘEHLED VÝSLEDKŮ PODFONDU

Podfond EVROPA RI k 31. prosinci 2023 dosáhl zisku ve výši 12 164 tis. Kč. Čistá hodnota přiřaditelná držitelům investičních akcií (dříve vlastní kapitál) je 225 839 tis. Kč.

Hlavní finanční ukazatele Podfondu EVROPA RI

Ukazatel	2023	2022	2021
Celkové NAV Podfondu z investiční činnosti	225 839 tis. Kč	203 675 tis. Kč	160 762 tis. Kč
Pákový efekt dle metody hrubé hodnoty aktiv	121,55 %	97,76 %	97,56 %
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	132,26 %	103,69 %	109,41 %
Nové investice	2	2	3
Čistý zisk	12 164 tis. Kč	8 102 tis. Kč	19 501 tis. Kč
Hodnota IAA	1,2134 Kč	1,1527 Kč	1,1099 Kč
Hodnota IAB	1,4016 Kč	1,3013 Kč	1,2318 Kč
Hodnota IAD	1,0000 Kč	-	-

Komentář k hlavním finančním ukazatelům Podfondu EVROPA RI

Celkové NAV Podfondu EVROPA RI (jmění z investiční činnosti) je z 81,54 % přiřazeno investorům do Investičních akcií A (dále jen „**IAA**“), z 18,46 % přiřazeno investorům do Investičních akcií B (dále jen „**IAB**“) a z 0 % přiřazeno investorům do Investičních akcií Dividendových (dále jen „**IAD**“). Pákový efekt je zveřejněn v tabulce výše, přičemž maximální míra je dle statutu Podfondu EVROPA RI stanovena na 300 % majetku Podfondu EVROPA RI. Tato hranice nebyla překročena.

Ostatní finanční a nefinanční ukazatele Podfondu EVROPA RI

Investiční akcie jsou rozděleny na (i) IAA, (ii) IAB a (iii) IAD. Investiční akcie IAA dosáhla v účetním období zhodnocení 5,26 % p.a. a investiční akcie IAB zhodnocení 7,71 % p.a. Investiční akcie IAD dosud nebyly upsaný.

PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ A POPIS HLAVNÍCH RIZIK

V průběhu roku 2024 bude Podfond EVROPA RI dále realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Podfondu formou výběru zajímavých investičních příležitostí a aktivního řízení portfolia Podfondu EVROPA RI.

Hlavním rizikem na výnosové straně zůstává vývoj cen bytů. Na nákladové straně je to cena stavebních materiálů a prací. Nově se objevuje riziko omezené poptávky po bytech v důsledku možného poklesu kupní síly obyvatelstva vlivem inflace a vyšších daní a s dopadem na ceny bytů.

Ceny bytů v Praze v roce 2023 dle očekávání stagnovaly (zdroj: ČSÚ). Zároveň stagnovaly také ceny stavebních materiálů (zdroj: Cenová soustava ÚRS).

V roce 2024 neočekáváme výrazné změny v cenách. Inflace se postupně stabilizuje, avšak nadměrné státní rozpočtové deficitory, vyšší daně a postupný pokles kurzu koruny vůči euru a dolaru mohou znovu zvýšit inflační tlaky. Z dlouhodobého pohledu se dá očekávat postupné zvyšování nákladů na bytovou výstavbu kvůli rostoucím nárokům na novostavby v EU.

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)

Poskytnutí úvěru s úvěrovým rámcem ve výši 10 000 tis. Kč společnosti Rezidence Holešovice s.r.o.

Podfond EVROPA RI, jako Úvěrující a společnost Rezidence Holešovice s.r.o. (IČO: 077 58 847), jako Úvěrovaný uzavřeli dne 12. února 2024 Smlouvu o úvěru s úvěrovým rámcem ve výši 10 000 tis. Kč. Jedná se o dlouhodobý nezajištěný úvěr se splatností 5 let, úročený 14% úrokem. Úvěr byl poskytnut za účelem úhrady provozních nákladů Úvěrovaného v souvislosti s nemovitostí Rezidence Holešovice.

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

Podfond EVROPA RI, jako Úvěrující a společnost E Biz Development s.r.o. (IČO: 061 49 847), jako Úvěrovaný uzavřeli dne 20. února 2024 Smlouvu o úvěru s úvěrovým rámcem ve výši 5 000 tis. Kč. Jedná se o dlouhodobý nezajištěný úvěr se splatností 5 let, úročený 14% úrokem. Úvěr byl poskytnut za účelem úhrady provozních nákladů Úvěrovaného.

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 2023 byl statut Podfondu EVROPA RI třikrát změněn.

Významné změny ve statutu Podfondu

Do statutu byla doplněna informace o zavedení nové investiční třídy akcií – Investiční akcie Dividendová, dále také jako IAD, spolu s aktualizací distribučního mechanismu.

Ve statutu byl snížen limit pro bankovní vklady z 0,5% na 0,25% z celkové hodnoty majetku Podfondu.

Ve statutu byla zohledněna změna auditora ze společnosti ETI s.r.o. na společnost BDO Audit s.r.o.

Do statutu byla doplněna definice pojmů úvodní upisovací období a faktory a rizika týkající se udržitelnosti.

V ostatních případech se jednalo pouze o změny formálního charakteru spočívající v aktualizaci grafického formátu statutu a ve změně adresy obhospodařovatele a administrátora.

O změnách statutu byli informováni investoři, depozitář a ČNB.

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

Podfond EVROPA RI

Odměna obhospodařovatelů:	240 000 Kč
Odměna administrátorů:	984 000 Kč
Odměna depozitářů:	508 200 Kč
Odměna auditorů:	202 990 Kč
Údaje o dalších nákladech či daních:	
Marketing	1 069 924 Kč
Distribuce	455 444 Kč
Ostatní náklady	363 808 Kč

Náklady z přecenění	2 719 500 Kč
Daň z příjmu	247 500 Kč

3.6 VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍCH AKCIÍ PODFONDU

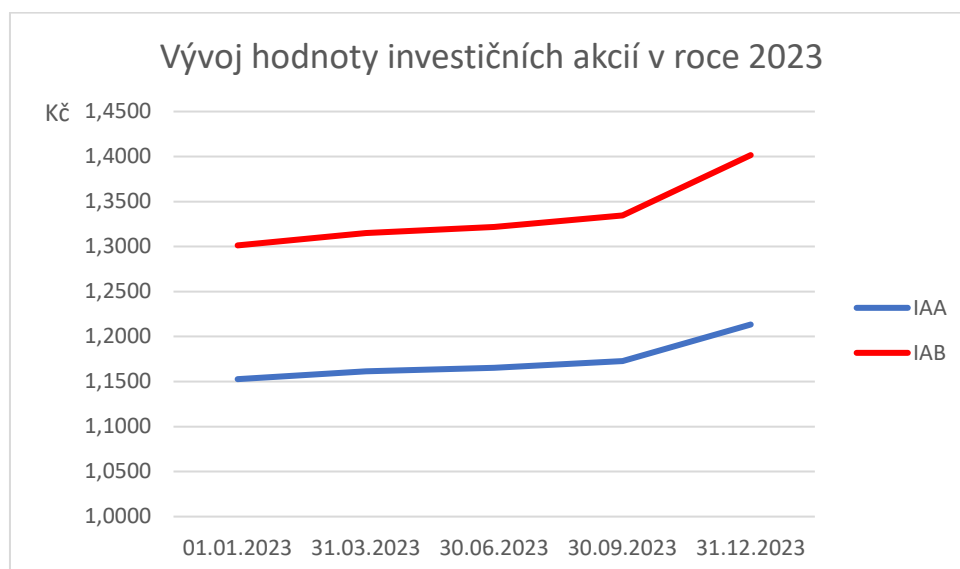
Podfond EVROPA RI vydává 2 druhy investičních akcií:

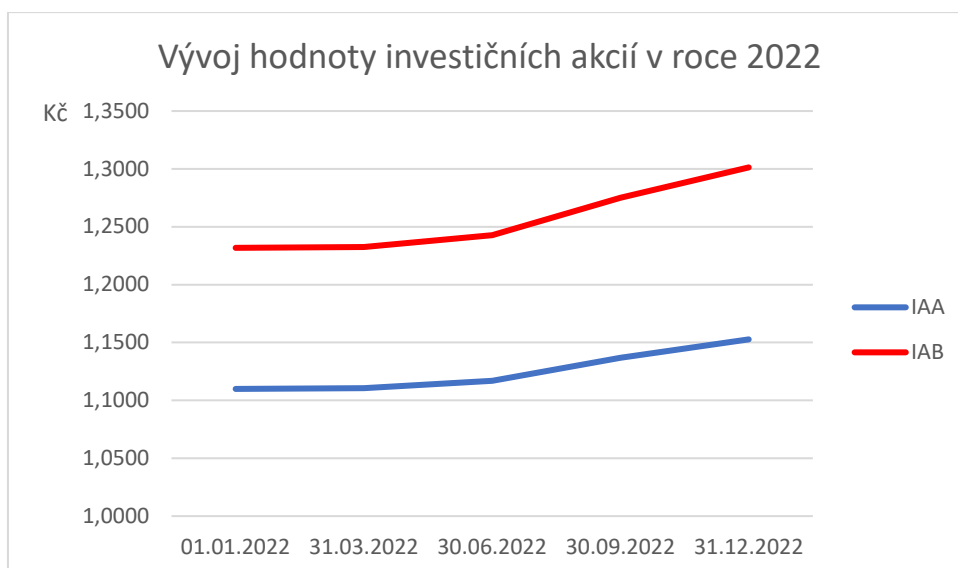
Investiční akcie A (dále jen "IAA") a Investiční akcie B (dále jen "IAB").

K 31. prosinci 2022 činila hodnota IAA 1,1527 Kč. K 31. prosinci 2023 činila hodnota IAA 1,2134 Kč. Jednalo se tedy o meziroční nárůst hodnoty o 5,26 %. V období od 1. ledna do 31. prosince 2023 bylo vydáno 8 655 785 kusů IAA (minulé účetní období 31 280 171 kusů). Odkoupeny nebyly žádné IAA. Celkový počet vydaných IAA k 31. prosinci 2023 činí 151 765 897 ks.

K 31. prosinci 2022 činila hodnota IAB 1,3013 Kč. K 31. prosinci 2023 činila hodnota IAB 1,4016 Kč. Jednalo se tedy o meziroční nárůst hodnoty o 7,71 %. V období od 1. ledna do 31. prosince 2023 bylo vydáno 0 kusů IAB (minulé účetní období 0 kusů). Odkoupeny nebyly žádné IAB. Celkový počet vydaných IAB k 31. prosinci 2023 činí 29 745 284 ks.

V průběhu účetního období byla zveřejněna výzva na úpis investičních akcií s názvem Investiční akcie Dividendová (dále jen „IAD“). K 31. prosinci 2023 nebyly vydány žádné IAD, proto je aktuální hodnota stále rovna upisovací hodnotě, tj. hodnota IAD zůstává na 1,0000 Kč.





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.

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.

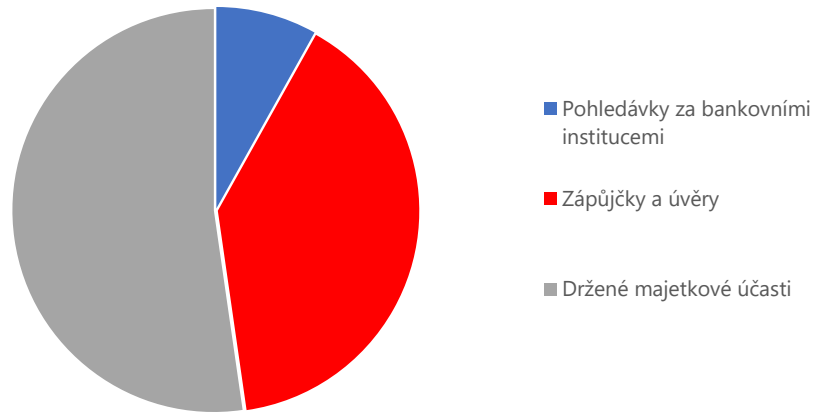
IDENTIFIKACE MAJETKU PODFONDU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU PODFONDU (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. E) VOBÚP)

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

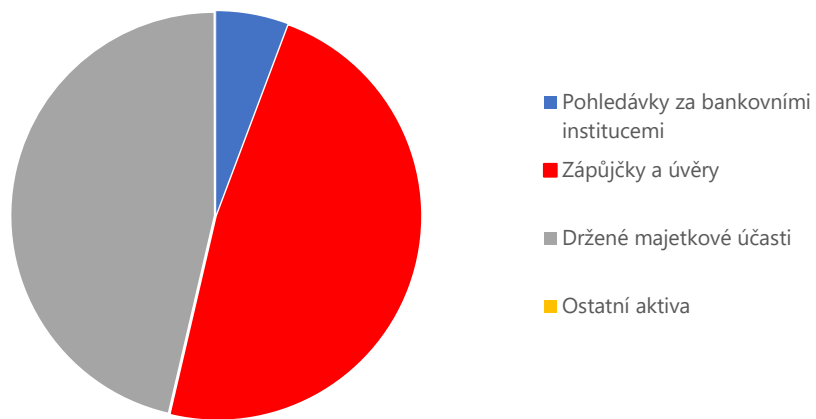
INFORMACE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH SKLADBY MAJETKU PODFONDU

<i>Skladba majetku Podfondu v tis. Kč</i>	<i>2023</i>	<i>2022</i>
<i>Pohledávky za bankovními institucemi</i>	<i>24 205</i>	<i>12 093</i>
<i>Zápůjčky a úvěry</i>	<i>118 333</i>	<i>101 278</i>
<i>Držené majetkové účasti</i>	<i>156 165</i>	<i>97 908</i>
<i>Ostatní aktiva</i>	<i>0</i>	<i>50</i>
<i>Aktiva celkem</i>	<i>298 703</i>	<i>211 329</i>

Skladba majetku Podfondu EVROPA RI k 31.12.2023



Skladba majetku Podfondu EVROPA RI k 31.12.2022



4 EVROPA PRIVATE EQUITY PODFOND

4.1 INVESTIČNÍ CÍLE PODFONDU

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

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

prostřednictvím poskytování dluhového financování Nemovitostním společností.

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

PŘEHLED INVESTIČNÍCH ČINNOSTÍ PODFONDU

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

Poskytnutí zápůjčky ve výši 200 tis. Kč společnosti CONOLLY Trade SE

Podfond EVROPA PE, jako Zápůjčitel a společnost CONOLLY Trade SE (IČO: 248 50 870), jako Vydlužitel uzavřeli dne 14. února 2023 Smlouvu o zápůjčce ve výši 200 tis. Kč. Jedná se o dlouhodobou zápůjčku splatnou do 31. ledna 2026, úročenou 12% úrokem. Zápůjčka byla poskytnuta za účelem úhrady nákladů Vydlužitele souvisejících s přípravou developerského projektu na pozemku v k.ú. Břevnov, na kterém Vydlužitel plánuje výstavbu bytového domu a rodinné vily.

Poskytnutí zápůjčky ve výši 25 000 tis. Kč společnosti Svět Plachetnic s.r.o.

Podfond EVROPA PE, jako Zápůjčitel a společnost Svět Plachetnic s.r.o. (IČO: 270 61 434), jako Vydlužitel uzavřeli dne 22. září 2023 Smlouvu o zápůjčce ve výši 25 000 tis. Kč. Jedná se o krátkodobou zápůjčku splatnou do 31. prosince 2024, úročenou 14% úrokem. Společnost použije poskytnuté finanční prostředky primárně k úhradě nákladů na realizaci dostavby, resp. rekonstrukci rekreačního areálu Svět plachetnic Nová Živohošť. Svě závazky ze smlouvy o zápůjčce splní z příjmů z prodeje vzniklých jednotek.

Poskytnutí zápůjčky ve výši 1 500 tis. Kč společnosti E invest Prague a.s.

Podfond EVROPA PE, jako Zápůjčitel a společnost E invest Prague a.s. (IČO: 092 83 323), jako Vydlužitel uzavřeli dne 5. října 2023 Smlouvu o zápůjčce ve výši 1 500 tis. Kč. Jedná se o krátkodobou zápůjčku splatnou do 31. prosince 2024, úročenou 14% úrokem. Společnost použije poskytnuté finanční prostředky primárně k úhradě provozních nákladů souvisejících s projektem nájemního činžovního domu Clock Palace v k.ú. Vinohrady.

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

Podfond EVROPA PE, jako Úvěrující a společnost E Develop & RE s.r.o. (IČO: 170 87 384), jako Úvěrovaný uzavřeli dne 13. listopadu 2023 Smlouvu o úvěru s úvěrovým rámcem ve výši 45 000 tis. Kč. Jedná se o krátkodobý úvěr splatný do 31. května 2024, úročený 10% úrokem. Úvěr byl poskytnut za účelem úhrady akviziční ceny nemovitosti bytového domu v k.ú. Michle. Jako zajištění poskytnutého úvěru bylo Podfonde EVROPA PE na základě Zástavní smlouvy uzavřené dne 13. listopadu 2023 s Úvěrovaným, poskytnuto zástavní právo na pohledávky vyplývající ze smlouvy o úvěru.

PŘEHLED VÝSLEDKŮ PODFONDU

Podfond EVROPA PE k 31. prosinci 2023 dosáhl ztráty ve výši 30 320 tis. Kč. Čistá hodnota přiřaditelná držitelům investičních akcií (dříve vlastní kapitál) je ve výši 190 463 tis. Kč.

Hlavní finanční ukazatele Podfondu EVROPA PE

Ukazatel	2023	2022	2021
Celkové NAV Podfondu z investiční činnosti	190 463 tis. Kč	220 783 tis. Kč	60 426 tis. Kč
Pákový efekt dle metody hrubé hodnoty aktiv	140,40 %	101,56 %	117,64 %
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	141,69 %	102,33 %	119,25 %
Nové investice	4	2	4
Čistý zisk	-30 320 tis. Kč	158 357 tis. Kč	426 tis. Kč
Hodnota IAA	3,1456 Kč	3,6463 Kč	1,0071 Kč

Komentář k hlavním finančním ukazatelům Podfondu EVROPA PE

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

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

Ostatní finanční a nefinanční ukazatele Podfondu EVROPA PE

Investiční akcie IAA dosáhla v účetním období poklesu 13,73 % p.a.

PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ A POPIS HLAVNÍCH RIZIK

V průběhu roku 2024 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 po rekreačních nemovitostech vyššího standardu a nově také po nájemním bydlení v Praze. Přestože po prudkém růstu poptávky v předchozích letech zájem o rekreační nemovitosti klesl, typu nemovitostí v držení Podfondu se to nedotklo, a to díky specifičnosti nabízených nemovitostí. Rizika spojená s poptávkou po nájemním bydlení v Praze považujeme za nízká.

Předpokládaný vývoj

V roce 2024 neočekáváme výrazné změny v poptávce po uvedených typech aktiv. Inflace se postupně stabilizuje, avšak nadměrné státní rozpočtové deficity, vyšší daně a postupný pokles kurzu koruny vůči euru a dolaru mohou znovu zvýšit inflační tlaky. Z dlouhodobého pohledu se dá očekávat postupné zvyšování nákladů na bytovou výstavbu kvůli rostoucím nárokům na novostavby v EU.

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

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

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

V průběhu roku 2023 byl statut Podfondu EVROPA PE dvakrát změněn.

Významné změny ve statutu Podfondu

Ve statutu byl snížen limit pro bankovní vklady z 2,0% na 0,5% a zároveň zvýšen limit pro bankovní vklady z 90% na 100% z celkové hodnoty majetku Podfondu.

Ve statutu byla zohledněna změna auditora ze společnosti ETI s.r.o. na společnost BDO Audit s.r.o.

Do statutu byla doplněna definice pojmů úvodní upisovací období a faktory a rizika týkající se udržitelnosti.

V ostatních případech se jednalo pouze o změny formálního charakteru spočívající v aktualizaci grafického formátu statutu a ve změně adresy obhospodařovatele a administrátora.

O změnách statutu byli informováni investoři, depozitář a ČNB.

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

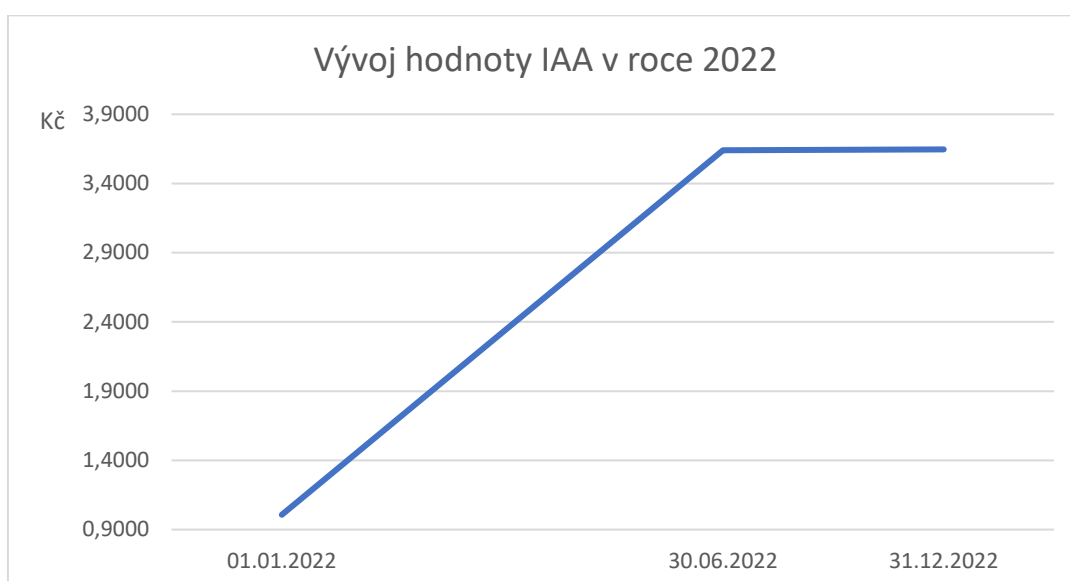
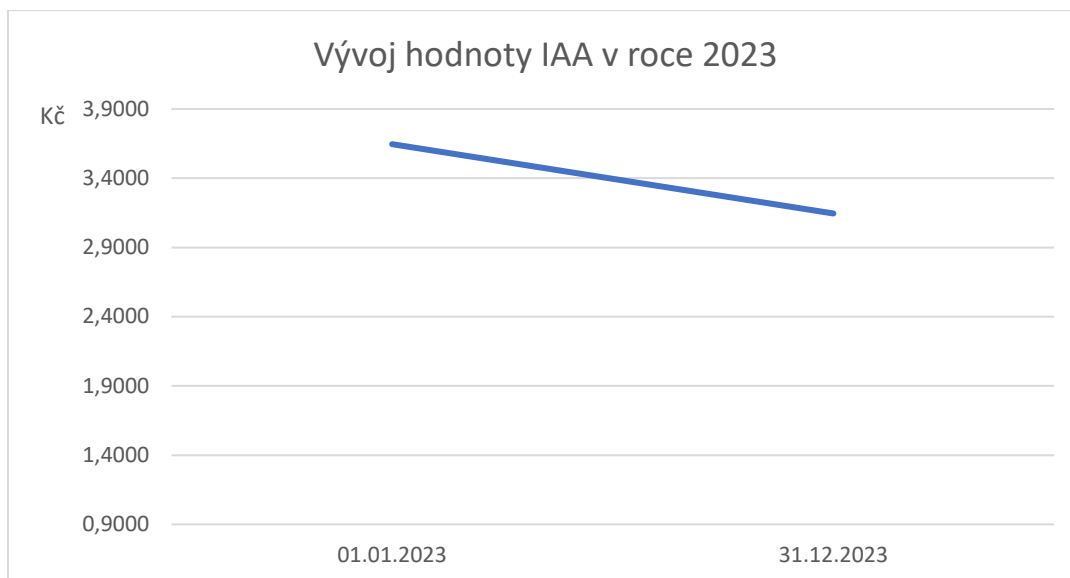
Podfond EVROPA PE

Odměna obhospodařovatelů:	180 000 Kč
Odměna administrátorů:	420 000 Kč
Odměna depozitářů:	363 000 Kč
Odměna auditorů:	177 310 Kč
Údaje o dalších nákladech či daních:	
Náklady z přecenění	112 242 000 Kč
Ostatní náklady	83 933 Kč
Daň z příjmů	153 800 Kč

4.6 VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍCH AKCIÍ PODFONDU

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

K 31. prosinci 2022 byla hodnota IAA 3,6463 Kč. K 31. prosinci 2023 činila hodnota IAA 3,1456 Kč. Jednalo se tedy o meziroční pokles hodnoty o 13,73 %. V období od 1. ledna do 31. prosince 2023 nebyly vydány žádné IAA (minulé účetní období 549 314 kusů). Odkoupeny nebyly žádné IAA. Celkový počet vydaných IAA k 31. prosinci 2023 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>2023</i>	<i>2022</i>
<i>Pohledávky za bankovními institucemi</i>	2 453	1 695
<i>Zápůjčky a úvěry</i>	97 866	21 437
<i>Držené majetkové účasti</i>	90 543	202 785
<i>Ostatní aktiva</i>	79 000	0
<i>Aktiva celkem</i>	269 862	225 917

Skladba majetku Podfondu EVROPA PE
k 31.12.2023



Skladba majetku Podfondu EVROPA PE
k 31.12.2022



5 SPOLEČNÁ ČÁST PRO FOND A PODFONDY

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

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

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

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

- a) předseda představenstva a členové představenstva zodpovědní za obhospodařování;
- b) členové dozorčí rady,
- c) pracovníci odpovědní za 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 pracovníků:	0 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn pracovníků:	0 tis. Kč
Pevná složka odměn vedoucích osob:	0 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn vedoucích osob:	0 tis. Kč
Počet pracovníků:	0
Počet vedoucích osob:	0
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 tis. Kč

V poměrné výši přiřaditelné Podfondu EVROPA RI

Pevná složka odměn pracovníků:	127 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn pracovníků:	3 tis. Kč
Pevná složka odměn vedoucích osob:	213 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn vedoucích osob:	6 tis. Kč
Počet pracovníků:	24
Počet vedoucích osob:	5
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 tis. Kč

V poměrné výši přiřaditelné Podfondu EVROPA PE

Pevná složka odměn pracovníků:	30 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn pracovníků:	1 tis. Kč
Pevná složka odměn vedoucích osob:	44 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn vedoucích osob:	4 tis. Kč
Počet pracovníků:	9
Počet vedoucích osob:	5
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 tis. Kč

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

V poměrné výši přiřaditelné Fondu

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

V poměrné výši přiřaditelné Podfondu EVROPA RI

Odměny pracovníků:	18 tis. Kč
Odměny vedoucích osob:	194 tis. Kč

V poměrné výši přiřaditelné Podfondu EVROPA PE

Odměny pracovníků:	3 tis. Kč
Odměny vedoucích osob:	33 tis. Kč

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

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

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

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

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

Rizikový profil Fondu a Podfondů je detailně popsán ve statutu Fondu a Podfondů. V průběhu účetního období nedošlo k významným změnám v rizikovém profilu Fondu a Podfondů ani k překročení limitů pro diverzifikaci rizika stanovených statutem Fondu a Podfondů. Podfondy úspěšně prošly zátěžovými testy likvidity v roce 2023.

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.

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

Jméno a příjmení:

Ing. Rostislav Plíva, Ph.D.

Další identifikační údaje:

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

Znalosti a zkušenosti předsedy představenstva

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

Jméno a příjmení:

Ing. Kateřina Hejzlarová

Další identifikační údaje:

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

Znalosti a zkušenosti místopředsedy představenstva

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

Jméno a příjmení:

Ing. Karolína Klapalová

Další identifikační údaje:

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

Výkon činnosti:

4. května 2020 – 31. prosince 2023

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera/člena představenstva

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

Jméno a příjmení:

Ing. Martin Trpák

Další identifikační údaje:

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

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera/člena představenstva

Martin Trpák absolvoval Vysokou školu ekonomickou v Praze se specializací na Národní hospodářství a Finance. Již během studia začal pracovat ve společnosti Clearstream Operations Pragues s.r.o. ve skupině Deutsche Börse, kde získal obsáhlé zkušenosti v oblasti custody a clearingů cenných papírů. V roce 2019 nastoupil na pozici Reconciliations 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 Petrů

Další identifikační údaje:

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

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera/člen představenstva

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

5.4 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

5.5 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.

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

Fond ani Podfondy nevyžívají služeb hlavního podpůrce.

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

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

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

Fond ani Podfondy nejsou aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Fond ani Podfondy nenabývaly vlastní akcie.

Fond ani Podfondy nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí.

Fond nemá zaměstnance a není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

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

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

Fond ani Podfondy nemají organizační složku podniku v zahraničí.

5.9 INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE OBCHODŮ ZAJIŠTŮJÍCÍCH 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 ODS. 1 PÍSM. J) ZISIF

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

5.11 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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

V Praze, dne 26. dubna 2024



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

6 ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům fondu EVROPA Investiční Fond SICAV a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu EVROPA investiční společnost a.s., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1 identifikační číslo 09101713, (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z (i) rozvahy k 31. 12. 2023, (ii) výkazu zisku a ztráty a (iii) přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 a (iv) přílohy této účetní závěrky, včetně významných informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. 12. 2023 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023, v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Jiné skutečnosti

Účetní závěrku Fondu k 31.12.2022 ověřoval jiný auditor, který ve své zprávě ze dne 26.4.2023 vydal k této závěrce výrok bez výhrad.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální

náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Odpovědnost statutárního a dozorčího orgánu Fondu za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem

nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

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

Naší povinností je informovat statutární a dozorčí orgán Fondu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 26.04.2024

Auditorská společnost:

BDO Audit s.r.o.

BDO Audit s.r.o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:

Hegy

Ing. Lukáš Hendrych

evidenční číslo 2169

EVROPA

INVESTIČNÍ FOND

EVROPA Investiční Fond SICAV a.s.

Účetní závěrka Fondu

Za účetní období
od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023

ROZVAHA
k 31. 12. 2023

AKTIVA

tis. Kč		Poznámka	31.12.2023	31.12.2022
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	8.3	89	89
	v tom:	a) splatné na požádání	89	89
Aktiva celkem			89	89

PASIVA

tis. Kč		Poznámka	31.12.2023	31.12.2022
8	Základní kapitál	8.3	100	100
	z toho:	a) splacený základní kapitál	100	100
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	8.3	-11	-11
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	8.3	0	0
Vlastní kapitál celkem			89	89
Pasiva celkem			89	89

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za období od 01. 01. 2023 do 31. 12. 2023

tis. Kč	Poznámka	2023	2022
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	0	0
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	0	0

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

k 31. 12. 2023

tis. Kč	Poznámka	31.12.2023	31.12.2022
8	Hodnoty předané k obhospodařování	89	89

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 01. 01. 2023 do 31. 12. 2023

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

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

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

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

EVROPA

INVESTIČNÍ FOND

EVROPA Investiční fond SICAV a.s.

Příloha řádné účetní závěrky Fondu

Za účetní období
od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023

8.1 OBECNÉ INFORMACE

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

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

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

Předmět podnikání Fondu

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

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

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

Obhospodařování Fondu zahrnuje ve smyslu § 6 odst. 2 ZISIF i obhospodařování 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 2023:

<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 2023 byl jediným vlastníkem Fondu Michal Macek.

Auditor:

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

Investiční strategie:

Akcie Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

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

Depozitář:

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

8.2 VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

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

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

V souladu se ZoÚ nevznikla Fondu ani Podfondům povinnost konsolidace účetní závěrky, a to ani s ohledem na investice do majetkových podílů, jelikož nebyla splněna kritéria konsolidace. Tato účetní závěrka je tedy nekonsolidovaná za účetní období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 (dále též „**účetní období**“). Srovnávacím obdobím je předchozí účetní období, které bylo od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022 (dále též „**minulé účetní období**“).

DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

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

a) Den uskutečnění účetního případu

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

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

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

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

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

Finanční nástroje

Pro zařazování finančních nástrojů zavádí IFRS 9 dvě kritéria:

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

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

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

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

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

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

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

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

Vyhodnocení obchodního modelu

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

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

Účetní jednotka vyhodnotila, že má pouze jeden obchodní model, který obsahuje všechna aktiva. Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel 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 zjištělný (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 změní obchodní model pro řízení finančních aktiv. V běžném účetním období Fond obchodní model nezmění.

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 nepřevede 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.

f) Náklady a výnosy

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

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

g) Přepočtení cizí měny

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

h) Zdanění

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

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

i) Tvorba rezerv

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

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

j) Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

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

k) Regulační požadavky

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

8.3 VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

POLOŽKA Č. 3 ROZVAHY - POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

<i>tis. Kč</i>	2023	2022
<i>Pohledávky za bankami</i>	89	89
<i>Celkem</i>	89	89

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

POLOŽKA Č. 8 ROZVAHY - ZÁKLADNÍ KAPITÁL

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

V účetním období nenastaly žádné změny v počtu zakladatelských akcií.

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

Hospodářský výsledek Fondu běžného období je k 31. prosinci 2023 ve výši 0 Kč (2022: 0 Kč). Neuhrazená ztráta z předchozích období činí ztráta 11 tis. Kč (2022: 11 tis. Kč).

POLOŽKA Č. 8 PODROZVAHY - HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

<i>tis. Kč</i>	2023	2022
<i>Aktiva</i>	89	89
<i>Celkem</i>	89	89

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

POLOŽKA Č. 9 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY - SPRÁVNÍ NÁKLADY

Fond neevidoval ve svém účetnictví za sledované účetní období žádné správní náklady.

<i>tis. Kč</i>	2023	2022
<i>Odměna za výkon funkce</i>	0	0
<i>Služby depozitáře</i>	0	0
<i>Náklady na odměny statutárního auditu</i>	0	0
Celkem	0	0

Odměna za obhospodařování majetku Fondu společnosti Winstor investiční společnost a.s., činila za účetní období celkem 0 tis. Kč (2022: 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 (2022: 0 tis. Kč).

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

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

DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK / POHLEDÁVKA

<i>tis. Kč</i>	2023	2022
<i>Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním</i>	0	0
Základ daně	0	0
<i>Zohlednění daňové ztráty minulých let</i>	0	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	0	0
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	0	0

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

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

Fond neeviduje přechodné rozdíly mezi účetní a daňovou hodnotou majetku.

8.4 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

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

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

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

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

Fond nemá žádné závazky.

8.5 IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

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

8.6 MĚŘENÍ REÁLNÉ HODNOTY, FINANČNÍ NÁSTROJE

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

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

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

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

a) Převody mezi úrovněmi

V průběhu roku 2023 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 31.12.2023 ani k 31.12.2022 není žádný finanční nástroj, který by nebyl v rozvaze vykázán v reálné hodnotě.

8.7 ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

V účetním období nebyly změněny účetní metody.

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

V účetním období Fond nerealizoval žádné opravy chyb minulých let.

8.9 VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Ve sledovaném období nebyly uskutečněny žádné transakce se spřízněnými osobami.

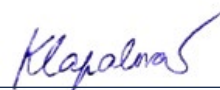
8.10 UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

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

8.11 VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

V Praze, dne 26. dubna 2024



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

9 ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům podfondu EVROPA realitní a investiční podfond

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu EVROPA realitní a investiční podfond (dále také „Podfond“) fondu EVROPA Investiční Fond SICAV a.s., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1 identifikační číslo 09101713 (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z (i) rozvahy k 31. 12. 2023, (ii) výkazu zisku a ztráty a (iii) výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 a (iv) přílohy této účetní závěrky, včetně významných informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv podfondu EVROPA realitní a investiční podfond k 31. 12. 2023 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023, v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Jiné skutečnosti

Účetní závěrku Podfondu k 31.12.2022 ověřoval jiný auditor, který ve své zprávě ze dne 26.4.2023 vydal k této závěrce výrok bez výhrad.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Naš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly

ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Odpovědnost statutárního a dozorčího orgánu Fondu za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

Naší povinností je informovat statutární a dozorčí orgán Fondu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 26.04.2024

Auditorská společnost:



BDO Audit s.r.o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:



Ing. Lukáš Hendrych

evidenční číslo 2169

EVROPA

INVESTIČNÍ FOND

EVROPA realitní a investiční podfond

Účetní závěrka Podfondu EVROPA RI

Za účetní období
od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023

ROZVAHA
k 31. 12. 2023

AKTIVA

tis. Kč		Poznámka	31.12.2023	31.12.2022
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	9.3	24 205	12 093
	v tom:			
	a) splatné na požádání	9.3	24 205	12 093
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	9.3	118 333	101 278
	b) ostatní pohledávky	9.3	118 333	101 278
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	9.3	156 165	97 908
13	Náklady a příjmy příštích období	9.3	0	50
Aktiva celkem			298 703	211 329

PASIVA

tis. Kč		Poznámka	31.12.2023	31.12.2022
4	Ostatní pasiva	9.3	72 733	7 654
6	Rezervy	9.3	131	0
<i>Cizí zdroje celkem</i>			72 864	7 654
<i>Čistá hodnota aktiv náležících držitelům investičních akcií</i>			225 839	203 675
Pasiva celkem			298 703	211 329

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
za období od 01. 01. 2023 do 31. 12. 2023

tis. Kč		Poznámka	01.01.2023	01.01.2022	Před reklasifikací
			31.12.2023	31.12.2022	01.01.2022
			-	-	-
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	9.3	0	0	7 329
4	Výnosy z poplatků a provizí	9.3	20	170	170
5	Náklady na poplatky a provize	9.3	- 42	- 188	- 18
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	9.3	16 216	11 677	4 348
9	Správní náklady	9.3	- 3 782	- 3 372	- 3 542
	v tom: a) náklady na zaměstnance	9.3	- 120	- 152	- 152
	z toho: aa) mzdy a platy	9.3	- 120	- 152	- 152
	v tom: b) ostatní správní náklady	9.3	- 3 662	- 3 220	- 3 390
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	9.3	12 412	8 287	8 287
23	Daň z příjmů	9.3	- 248	- 185	- 185
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		12 164	8 102	8 102

Podrozvahové položky

k 31. 12. 2023

tis. Kč	Poznámka	31.12.2023	31.12.2022	
1	Poskytnuté přísliby a záruky	9.3	92 505	77 722
8	Hodnoty předané k obhospodařování	9.3	298 703	211 329
10	Přijaté zástavy a zajištění	9.3	35 220	35 299

VÝKAZ ČISTÝCH AKTIV PŘÍŘADITELNÝCH DRŽITELŮM VYPLATITELNÝCH INVESTIČNÍCH AKCIÍ

k 31. 12. 2023

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1.1.2023	203 675
Emise investičních akcií	10 000
Zisk za období	12 164
Zůstatek k 31.12.2023	225 839

VÝKAZ ČISTÝCH AKTIV PŘÍŘADITELNÝCH DRŽITELŮM VYPLATITELNÝCH INVESTIČNÍCH AKCIÍ

k 31. 12. 2022

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

EVROPA

INVESTIČNÍ FOND

EVROPA realitní a investiční podfond

Příloha řádné účetní závěrky Podfondu EVROPA RI

Za účetní období
od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023

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 Podfondech EVROPA RI byly k zápisu Fondu v seznamu ČNB podle § 597 písm. a) ZISIF zapsány dne 28. dubna 2020.

Předmět podnikání Fondu

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

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

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

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

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

Sídlo Fondu:

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

Sídlo Podfondech EVROPA RI:

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

Členové statutárního orgánu a dozorčí rady k 31. prosinci 2023:

<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 2023 byl jediným vlastníkem Fondu Michal Macek.

Auditor:

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

Investiční strategie Podfondu EVROPA RI

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

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

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

V průběhu roku 2023 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 2023, za účetní období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023. 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 cenných papírů, derivátů, majetkových účastí a poskytnutých úvěrů – obecně majetku jako investiční příležitosti – na jejich reálnou hodnotu), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

V souladu se ZoÚ nevznikla Fondu ani Podfondu EVROPA RI povinnost konsolidace účetní závěrky, a to ani s ohledem na investice do majetkových podílů, jelikož nebyla splněna kritéria konsolidace. Tato účetní závěrka je tedy nekonsolidovaná za účetní období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 (dále též „**účetní období**“). Srovnávacím obdobím je předchozí účetní období, které bylo od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022 (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 2023 do 31. prosince 2023 použil Podfond EVROPA RI následujících účetních metod, způsobů oceňování a způsobů odepisování.

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

a) Den uskutečnění účetního případu

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

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

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

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

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

Finanční nástroje

Pro zařazování finančních nástrojů zavádí IFRS 9 dvě kritéria:

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

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

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

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

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

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

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

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

Vyhodnocení obchodního modelu

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

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

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

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

Reálná hodnota

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

Hierarchie reálných hodnot má následující úrovně:

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

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

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

Reklasifikace finančních nástrojů

Po prvotním zaúčtování nejsou finanční aktiva reklasifikována s výjimkou, kdy Podfond EVROPA RI v běžném účetním období změní obchodní model pro řízení finančních aktiv. V účetním období 2023 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 nepřevede

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 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. 2023, pro který bylo zpracováno ocenění podkladových aktiv k 30.11.2023 byla stanovena cena tržní, kterou lze považovat za cenu obvyklou. Tržní hodnota je odhadem finanční částky a je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVA (The European Group of Valuers) a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval mezinárodní výbor pro standardy oceňování IVSC (International Valuation Standards Committee) jako "odhadovaná částka, za kterou by měly být majetky k datu ocenění směnny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku".

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

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

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

e) Pohledávky za nebankovními subjekty / Poskytnuté úvěry a zápůjčky

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

f) Cenné papíry vydané Podfondem EVROPA RI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

g) Deriváty

Derivát je finanční nástroj, který splňuje následující podmínky:

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

Deriváty jsou vykázány v rozvaze v reálné hodnotě. Kladné reálné hodnoty derivátů jsou vykázány v aktivech v položce „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.

h) 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.

i) Závazky vůči nebankovním subjektům / Poskytnuté úvěry

Při prvotním zaúčtování jsou přijaté úvěry zaúčtovány v nominální hodnotě a následně přeceňovány na reálnou hodnotu *proti nákladům nebo výnosům*. Časové rozlišení úroků vztahující se k přijatým úvěrům je zahrnuto do celkových zůstatků těchto pasiv. V případě dlouhodobých úvěrů jsou k nim vztahující se úroky zaúčtovány jako

krátkodobé závazky. Úrokové náklady z přijatých úvěrů, vč. případných kurzových rozdílů jsou vykázány v položce "6. Zisk nebo ztráta z finančních operací".

j) Zásady pro účtování nákladů a výnosů

Náklady a výnosy se účtují zásadně do období, s nímž časově a věcně souvisí. Pokud by při použití této zásady Podfond EVROPA RI nemohl podat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví Podfondu EVROPA RI, postupuje 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.

k) Zachycení operací v cizích měnách

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

l) Zdanění

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

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

m) Tvorba rezerv

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

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

n) Opravy chyb z minulého účetního období

V průběhu účetního období nebyly účtovány opravy minulých let.

o) Změny účetních metod

Vzhledem ke skutečnosti, že všechny finanční nástroje Podfondu EVROPA RI jsou klasifikovány jako finanční aktiva nebo finanční závazky oceňované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty, veškeré vstupy ovlivňující jejich reálnou hodnotu, včetně úrokových výnosů, by měly být ve výkazu zisků a ztrát dle Mezinárodních účetních standardů vykazovány souhrnně, jakožto součást jejich přecenění na reálnou hodnotu.

Došlo proto ke změně vykazování úrokových výnosů z řádku 1. Výnosy z úroků a podobné výnosy na řádek 6. Zisk nebo ztráta z finančních operací.

Pro zvýšení vypovídací schopnosti došlo ke změně vykazování nákladů na provize z řádku 9. Správní náklady na řádek 5. Náklady na poplatky a provize.

Upravené informace ve srovnatelném období jsou shrnuty v následující tabulce:

<i>tis. Kč</i>		<i>Nový stav</i>		<i>Původní stav k</i>
		<i>31.12.2023</i>	<i>k 31.12.2022</i>	<i>31.12.2022</i>
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	0	0	7 329
5	Náklady na poplatky a provize	- 42	- 188	- 18
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	16 216	11 677	4 348
9	Správní náklady	- 3 782	- 3 372	- 3 542
	v tom:			
	a) náklady na zaměstnance	- 120	- 152	- 152
	v tom:			
	b) ostatní správní náklady	- 3 662	-3 220	- 3 390

p) Regulační požadavky

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

9.3 VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

POLOŽKA Č. 3 ROZVAHY - POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

<i>tis. Kč</i>	<i>2023</i>	<i>2022</i>
<i>Zůstatky na běžných účtech</i>	24 205	12 093
<i>Celkem</i>	24 205	12 093

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

POLOŽKA Č. 4 ROZVAHY – POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

<i>Poskytnuté úvěry v tis. Kč</i>	<i>2023</i>	<i>2022</i>	<i>Splatnost</i>
<i>E invest Prague</i>	72 955	65 881	3 m – 1 rok
<i>Svět plachetnic</i>	10 157	98	3 m – 1 rok
<i>E Facility & Engineering</i>	3 177	0	3 m – 1 rok
<i>E Facility & Engineering</i>	32 044	35 299	1 rok - 5 let
<i>Poskytnuté úvěry celkem</i>	118 333	101 278	

Pohledávky za nebankovními subjekty jsou tvořeny pohledávkami z titulu poskytnutého úvěru společnosti E invest Prague a.s., přičemž výše úvěru činila 62 497 tis. Kč (2022: 60 982 tis. Kč) a výše dlužných úroků 10 458 tis. Kč (2022: 4 900 tis. Kč). Dále jsou pohledávky tvořeny z titulu poskytnutého úvěru společnosti Svět plachetnic s.r.o., kde výše úvěru činila 10 000 tis. Kč (2022: 93 tis. Kč) a výše dlužných úroků 157 tis. Kč (2022: 5 tis. Kč). Mezi pohledávky za nebankovními subjekty také patří poskytnuté zápůjčky společnosti E Facility & Engineering s.r.o., kde výše úvěrů činila 30 999 tis. Kč (2022: 33 033 tis. Kč) a výše dlužných úroků činila 4 222 tis. Kč (2022: 2 266 tis. Kč).

POLOŽKA Č. 8 ROZVAHY - ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Podfond EVROPA RI vlastnil k 31. prosinci 2023 podíly v níže uvedených společnostech působící v České republice.

Datum pořízení	IČO	Název společnosti	Velikost podílu [%]	Cena pořízení	Oceňovací rozdíl	Cena celkem
9. listopadu 2020	092 833 23	E invest Prague a.s.	100 %	46 436	49 312	95 748
7. prosince 2023	061 498 47	E Biz Development s.r.o.	100 %	27 708	- 560	27 148
7. prosince 2023	077 588 47	Rezidence Holešovice s.r.o.	50 %	23 668	9 601	33 269
Celkem						156 165

S ohledem na dokončení výstavby nemovitosti, která je v majetku společnosti E invest Prague a.s. od roku 2020 a téměř plného obsazení této nemovitosti nájemci, byla na základě posudku k datu 31. prosince 2023 hodnota obchodní účasti Podfondu EVROPA RI ve společnosti snížena o 2 160 tis. Kč na 95 748 tis. Kč.

S ohledem na fakt, že společnost E Biz Development s.r.o. byla pořízena za vyšší cenu, než stanovoval znalecký posudek, ale akvizice zahrnovala i společnost Rezidence Holešovice s.r.o., kdy byly společnosti v souhrnné hodnotě pořízeny za nižší cenu, než stanovil znalecký posudek, byla na základě posudku k datu 31. prosince 2023 hodnota obchodní účasti Podfondu EVROPA RI ve společnosti E Biz Development s.r.o. snížena o 560 tis. Kč na 27 148 tis. Kč a hodnota obchodní účasti Podfondu EVROPA RI ve společnosti Rezidence Holešovice s.r.o. zvýšena o 9 601 tis. Kč na 33 269 tis. Kč.

POLOŽKA Č. 4 ROZVAHY - OSTATNÍ PASIVA

<i>tis. Kč</i>	2023	2022
Závazky za dodavateli	0	281
Dohadné položky pasivní	262	196
Ostatní závazky	12	16
Závazky z upsání investičních akcií	34 497	7 000
Závazek – koupě podílů	37 962	0
Daň z příjmu	0	161
Celkem	72 733	7 654

Podfond EVROPA RI neneviduje za účetní období 2023 žádné nevypořádané závazky za dodavateli (2022: 281 tis. Kč).

Podfond EVROPA RI eviduje dohadné položky pasivní ve výši 262 tis. Kč (2022: 196 tis. Kč), které jsou tvořeny především náklady na audit a depozitář.

Podfond EVROPA RI eviduje ostatní závazky ve výši 12 tis. Kč (2022: 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.

Závazky z upsání investičních akcií zahrnují závazek Podfondu EVROPA RI emitovat Investiční akcie A a Investiční akcie B v celkové hodnotě 34 497 tis. Kč (2022: 7 000 tis. Kč).

Podfond eviduje závazek za Michalem Mackem, Zuzanou Novákovou Stránskou, Matyášem Novákem a společností Reality Commerce s.r.o. z titulu smluv o převodu podílu ve společnostech E Biz Development s.r.o. a Rezidence Holešovice s.r.o. ve výši 37 962 tis. Kč (2022: 0 Kč).

Vzhledem k tomu, že v účetním období byla vytvořena rezerva na daň, byly záplacené zálohy na daň z příjmu vykázány v položce č. 6 Rezervy.

POLOŽKA Č. 6 ROZVAHY – REZERVY

tis. Kč	2023	2022
Daň z příjmu	- 117	0
Rezerva na daň z příjmu	248	0
Celkem	131	0

V průběhu účetního období Podfond EVROPA RI uhradil zálohu na daň z příjmu ve výši 117 tis. Kč. Rezerva na daň z příjmu je vytvořena ve výši 248 tis. Kč. Vzhledem k tomu, že v minulém účetním období nebyla tvořena rezerva na daň z příjmu, byla daň z příjmu vykázána v položce č. 4. Ostatní pasiva.

ČISTÁ AKTIVA PŘÍRADITELNÁ INVESTIČNÍM AKCIÍM

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

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

tis. Kč	2023	2022
Čistá aktiva přiřaditelná investičním akciím	225 839	203 675
Celkem	225 839	203 675

Ks	2023	2022	2021
Počet vydaných IAA	8 655 785	31 280 171	93 829 941
Počet vydaných IAB	0	0	29 745 284
Počet vydaných IAD	0	-	-
Počet odkoupených IAA	0	0	0
Počet odkoupených IAB	0	0	0
Počet odkoupených IAD	0	-	-
Stav vydaných IAA k 31. prosinci	151 765 897	143 110 112	111 829 941
Stav vydaných IAB k 31. prosinci	29 745 284	29 745 284	29 745 284
Stav vydaných IAD k 31. prosinci	0	-	-

Aktuální hodnoty vydaných investičních akcií k 31. prosinci 2023: IAA 1,2134 Kč, IAB 1,4016 Kč, IAD 1,0000 Kč.

Podfond EVROPA RI k datu účetní závěrky eviduje v kapitálových fondech investice v celkové výši 186 311 tis. Kč s rozložením na jednotlivé třídy:

Vydané IAA v hodnotě	156 311 tis. Kč
Vydané IAB v hodnotě	30 000 tis. Kč
Vydané IAD v hodnotě	0 Kč

Podfond EVROPA RI v minulém účetním období vykázal zisk ve výši 8 102 tis. Kč, který převedl na účty nerozdělených ztrát a zisků z předchozích období. Podfond ke konci účetního období vykazuje nerozdělený zisk minulých let v celkové výši 27 364 tis. Kč (2022: 19 262 tis. Kč).

Zisk běžného účetního období činil 12 164 tis. Kč (2022: 8 102 tis. Kč.)

SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podfond EVROPA RI dosáhl ve sledovaném období zisku ve výši 12 164 tis. Kč a rezerva na splatnou daň tedy dosáhla výše 248 tis. Kč.

Podfondu za sledované účetní období nebyly vyměřeny žádné doměrky daní.

ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK / POHLEDÁVKA

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

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

ZBYTKOVÁ DOBA SPLATNOSTI AKTIV A PASIV

2023 v tis. Kč	Do 3 měs.	3 měs – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
<i>Pohledávky za bankami</i>	24 205	0	0	0	0	24 205
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	0	86 289	32 044	0	0	118 333
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	0	0	0	0	156 165	156 165
Celkem aktiva	24 205	86 289	32 044	0	156 165	298 703
<i>Ostatní závazky, vč. rezerv</i>	274	34 628	37 962	0	0	72 864
<i>Čistá aktiva přiřaditelná IA</i>	0	0	0	0	225 839	225 839
Celkem pasiva	274	34 628	37 962	0	225 839	298 703

2022 v tis. Kč	Do 3 měs.	3 měs – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
<i>Pohledávky za bankami</i>	12 093	0	0	0	0	12 093
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	0	65 979	35 299	0	0	101 278
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	0	0	0	0	97 908	97 908
Celkem aktiva	12 093	65 979	35 299	0	97 908	211 329
<i>Ostatní závazky, vč. rezerv</i>	654	7 000	0	0	0	7 654
<i>Čistá aktiva přiřaditelná IA</i>	0	0	0	0	203 675	203 675
Celkem pasiva	654	7 000	0	0	202 675	211 329

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

tis. Kč	2023	Nový stav 2022	Původní stav 2022
Výnosy z úroků z úvěrů a zápůjček	0	0	7 329
Výnosy z úroků celkem	0	0	7 329

Výnosy z úroků a podobné výnosy jsou popsány v položce č. 6 Zisk nebo ztráta z finančních operací.

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

tis. Kč	2023	2022
Vstupní poplatky	20	170
Celkem	20	170

Výnosy z poplatků a provizí byly tvořeny vstupními poplatky investorů ve výši 20 tis. Kč (2022: 170 tis. Kč).

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

tis. Kč	2023	Nový stav 2022	Původní stav 2022
Náklady na poplatky a provize	- 42	- 188	- 18
Celkem	- 42	- 188	- 18

Náklady na poplatky a provize jsou tvořeny bankovními poplatky ve výši 22 tis. Kč a vstupními poplatky ve výši 20 tis. Kč (2022: 18 tis. Kč, resp. 188 tis. Kč po zahrnutí vstupních poplatků ve výši 170 tis. Kč).

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

tis. Kč	2023	Nový stav 2022	Původní stav 2022
Zisk z finančních operací	18 936	11 677	4 348
Ztráta z finančních operací	2 720	0	0
Celkem	16 216	11 677	4 348

Zisk z finančních operací je tvořen přeceněním obchodního podílu ve společnosti Rezidence Holešovice s.r.o. ve výši 9 601 tis. Kč (2022: 4 348 tis. Kč – přecenění EDG invest a.s.) a výnosovými úroky ve výši 9 335 tis. Kč (2022: 7 329 tis. Kč vykázáno v položce č. 1 výnosy z úroků a podobné výnosy).

Ztráta z finančních operací obsahuje přecenění obchodních podílů ve společnostech E invest Prague a.s. a E Biz Development s.r.o. v celkové výši 2 720 tis. Kč (2022: 0 tis. Kč).

POLOŽKA Č. 9 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY - SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2023	Nový stav 2022	Původní stav 2022
Náklady na odměny statutárního auditu	203	115	115
Náklady na obhospodařovatele	240	240	240
Náklady na administrátora	960	840	840
Mzdové náklady	120	152	152
Služby depozitáře	508	508	508
Náklady na distribuci	455	394	394

Náklady na úschovu CP	29	29	29
Náklady na úpis akcií	24	32	32
Náklady na marketing	1 070	451	451
Ostatní správní náklady	173	611	781
Celkem	3 782	3 372	3 542

Náklady na odměny statutárního auditu provedeného společností BDO Audit s.r.o. činily celkem 203 tis. Kč (2022: 115 tis. Kč).

Odměna za obhospodařování majetku Podfondu EVROPA RI společností Winstor investiční společnost a.s. činila za předmětné účetní období celkem 240 tis. Kč. (2022: 240 tis. Kč).

Odměna za administraci Podfondu EVROPA RI společností Winstor investiční společnost a.s. činila za předmětné účetní období celkem 960 tis. Kč. (2022: 840 tis. Kč).

Mzdové náklady jsou odměny vyplácené členům investičního výboru ve výši 120 tis. Kč (2022: 152 tis. Kč).

V souladu s depozitářskou smlouvou uzavřenou s Komerční bankou, a.s. zaplatil Podfond EVROPA RI poplatek, který činil 508 tis. Kč (2022: 508 tis. Kč).

Náklady na distribuci vyplácené společnosti Winstor investiční společnost a.s. činí 455 tis. Kč (2022: 394 tis. Kč).

Náklady na úschovu CP v souladu se smlouvou o úschově CP uzavřenou s Komerční bankou, a.s. činí 29 tis. Kč (2022: 29 tis. Kč).

Poplatky za úpis investičních akcií vyplácené společnosti Winstor investiční společnost a.s. činí 24 tis. Kč (2022: 32 tis. Kč).

Náklady na marketingové účely činí 1 070 tis. Kč (2022: 451 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 173 tis. Kč (2022: 781 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 12 412 tis. Kč (2022: 8 287 tis. Kč) a splatná daň tedy dosáhla výše 248 tis. Kč (2022: 185 tis. Kč).

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

POLOŽKA Č. 1 PODROZVAHOVÉ POLOŽKY – POSKYTNUTÉ PŘÍSLIBY A ZÁRUKY

tis. Kč	2023	2022
Aktiva	92 505	77 722
Celkem	92 505	77 722

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

POLOŽKA Č. 8 PODROZVAHOVÉ POLOŽKY - HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	2023	2022
Aktiva	298 703	211 329
Celkem	298 703	211 329

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

POLOŽKA Č. 10 PODROZVAHOVÉ POLOŽKY – PŘIJATÉ ZÁSTAVY A ZAJIŠTĚNÍ

<i>tis. Kč</i>	2023	2022
<i>Aktiva</i>	35 220	35 299
Celkem	35 220	35 299

Podfond EVROPA RI k rozvahovému dni vykazoval výše uvedené hodnoty přijatých zástav a zajištění k poskytnutým úvěrům. Pokud by Podfonde nebyl splacen poskytnutý úvěr, obdržel by na základě zástavy či zajištění 35 220 tis. Kč.

ZÁVAZEK NEVYKÁZANÝ V ROZVAZE

Společnost neeviduje žádné podrozvahové závazky.

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:

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

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

K 31.12.2022 v tis. Kč	Určené ve FVTPL	Povinné ve FVTPL	Naběhlá hodnota	Celkem
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	-	12 093	-	12 093
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	-	101 278	-	101 278
7. Účasti s rozhodujícím vlivem	97 908	-	-	97 908
Finanční aktiva celkem	97 908	113 371	-	211 279

K 31.12.2022 v tis. Kč	Určené ve FVTPL	Povinné ve FVTPL	Naběhlá hodnota	Celkem
4. Ostatní pasiva	7 654	-	-	7 654
Finanční závazky celkem	7 654	-	-	7 654

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

IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

Tržní riziko

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

Tržní riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké i přes stagnující ceny nemovitostí. Tržní riziko v dalších letech může negativně ovlivnit stav české ekonomiky a s tím související pokles poptávky.

Provozní rizika

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

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

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

Provozní rizika byla ve sledovaném období vyhodnocena jako nízká.

Riziko nedostatečné likvidity

Riziko nedostatečné likvidity obecně spočívá v tom, že určité aktivum Podfondu EVROPA 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 EVROPA RI sestávají ze 100% podílu na společnosti E invest Prague a.s., 100% podílu na společnosti E Biz Development s.r.o., 50% podílu na společnosti Rezidence Holešovice s.r.o. a úvěrů poskytnutých společností ve skupině. 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 třech případech zahrnuty do skupiny likvidních aktiv do 1 roku. 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 tři měsíce po podání žádosti.

Vzhledem k hodnotě pasiv se splatností do 3 měsíců (274 tis. Kč), bylo riziko likvidity ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Podfond EVROPA RI také úspěšně prošel zátěžovými testy likvidity v roce 2023.

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

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

2022 v tis. Kč	Do 3 měs.	3 měs. – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	12 093	0	0	0	0	12 093
Poskytnuté úvěry	0	65 979	35 299	0	0	101 278
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	97 908	97 908
Ostatní aktiva	50	0	0	0	0	50
Celkem aktiva	12 143	65 979	35 299	0	97 908	211 329
Ostatní závazky	7 654	0	0	0	0	7 654
Čistá aktiva přiřaditelná IA	0	0	0	0	203 675	203 675
Celkem pasiva	7654	0	0	0	203 675	211 329

Gap	4 489	65 979	35 299	0	-105 767	0
Kumulativní gap	4 489	70 468	105 767	0	0	0

Podíl likvidních aktiv na celkových aktivech – v tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty	8,1 %	5,7 %
Podíl na aktivech celkem	8,1 %	5,7 %

Velmi likvidní aktiva činí 8,1 % všech aktiv.

Zbytková smluvní splatnost finančních závazků

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

k 31.12.2023 v tis. Kč	Účetní hodnota	Nedisk. peněžní toky	Do 1 měsíce	Od 1 do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let
Nederivátové závazky							
Ostatní závazky	72 864	0	0	274	34 628	37 962	0
Finanční závazky celkem	72 864	0	0	274	34 628	37 962	0

Zůstatky uvedené v tabulkách výše jsou vypočteny a vykázány následovně:

Druh finančního nástroje	Způsoby, předpoklady a důvody pro určení zbytkové smluvní splatnosti
Nederivátové finanční nástroje	Nediskontované peněžní toky , které zahrnují odhadované úrokové platby.
Derivátové finanční nástroje držené z důvodu řízení rizik	Smluvní nediskontované peněžní toky . Uvedené hodnoty představují hrubé nominální peněžní toky z derivátů, které nejsou vypořádávány na netto bázi (např. forwardy, měnové swapy, apod.), a čisté nominální peněžní toky, které jsou vypořádány na netto bázi.
Obchodní deriváty, které jsou součástí portfolia, kde se předpokládá uzavření daných derivátových pozic před jejich smluvní splatností	Reálná hodnota k rozvahovému dni . Důvodem je skutečnost, že smluvní splatnosti neodrážejí riziko likvidity z těchto expozic, protože existuje předpoklad, že tyto deriváty budou uzavřeny ještě před datem jejich smluvní splatnosti. Tyto reálné hodnoty jsou vykázány v časovém koši "méně než 1 měsíc".
Obchodní deriváty, které účetní jednotka uzavřela se svými zákazníky	Smluvní nediskontované peněžní toky . Důvodem je skutečnost, že tyto deriváty obvykle nejsou uzavřeny ještě před datem jejich smluvní splatnosti, a proto se účetní jednotka

	domnívá, že smluvní splatnost je klíčová pro pochopení načasování peněžních toků spojených s těmito deriváty.
Vydané finanční záruky a nevykázané úvěrové přísliby	Nejdřívější okamžik/období, ke kterému účetní jednotce může vzniknout povinnost plnění. V případě finančních záruk je maximální částka z finanční záruky alokována do nejdřívějšího období (časového koše), v němž může být finanční záruka uplatněna.

Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v riziku snížení hodnoty investice vlivem nepříznivé změny devizového kurzu. Aktiva i závazky Podfondu EVROPA RI jsou vedeny vždy 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

Riziko vyplývající z neschopnosti nebo neochoty protistrany splatit své závazky. Pohledávky Podfondu EVROPA RI tvoří 40 % 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.

Úrokové riziko

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

Níže uvedená tabulka poskytuje informace o tom, do jaké míry je Podfond vystaven riziku úrokové sazby.

2023 v tis. Kč	3 měs – 1 rok		1 rok – 5 let		Neúročeno	Celkem
	Do 3 měs.	rok	let	Nad 5 let		
Pohledávky za bankami	24 205	0	0	0	0	24 205
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	86 289	32 044	0	0	118 333
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	156 165	156 165
Ostatní aktiva	0	0	0	0	0	0
Celkem aktiva	24 205	86 289	32 044	0	156 165	298 703

Ostatní závazky	274	34 628	37 962	0	0	72 864
Čistá aktiva přiřaditelná IA	0	0	0	0	225 839	225 839
Celkem pasiva	274	34 628	37 962	0	225 839	298 703
Čistá výše aktiv	23 931	51 661	- 5 918	0	- 69 674	0

2022 v tis. Kč	3 měs – 1 rok – 5					Celkem
	Do 3 měs.	rok	let	Nad 5 let	Neúročeno	
Pohledávky za bankami	12 093	0	0	0	0	12 093
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	65 979	35 299	0	0	101 278
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	97 908	97 908
Ostatní aktiva	50	0	0	0	0	50
Celkem aktiva	12 143	65 979	35 299	0	97 908	211 329
Ostatní závazky	7 654	0	0	0	0	7 654
Čistá aktiva přiřaditelná IA	0	0	0	0	203 675	203 675
Celkem pasiva	7654	0	0	0	203 675	211 329
Čistá výše aktiv	4 489	65 979	35 299	0	-105 767	0

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 zrušení Podfondu EVROPA RI

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

Riziko zrušení Podfondu bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

9.5 MĚŘENÍ REÁLNÉ HODNOTY, FINANČNÍ NÁSTROJE

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

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

Finanční aktiva - k 31.12.2023 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Pohledávky za bankami	-	24 205	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	118 333
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	156 165
Finanční závazky - k 31.12.2023 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Závazky vůči nebankovním subjektům	-	-	72 733

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

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

a) Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2

V průběhu roku 2023 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. Podkladová aktiva daných účastí jsou oceněna znaleckými posudky využívajícími především reprodukční a výnosovou metodu. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

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

Závazky za nebankovními subjekty a ostatní závazky

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti daných závazků blíží jejich reálné hodnotě. Tyto finanční závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazeny do úrovně 3.

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

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

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

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

Investice úroveň 3	Reálná hodnota k 31.12.2022	Oceňovací metoda	Klíčový nepozorovatelný vstup
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	101 278	Diskontované peněžní toky	Změna smluvní úrokové sazby
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	97 908	Výnosová metoda, Substanční metoda	Výnosová míra, nájemné

d) Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

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

a. Pohledávky za nebankovními subjekty

Senzitivita v tis. Kč k 31.12.2023	Nepozorovatelný vstup	Expozice (tis. Kč)	Změna nepozorovatelného vstupu (%)	Vliv na výsledek hospodaření při zvýšení	Vliv na výsledek hospodaření při snížení
<i>Pohledávky za nebank. subjekty</i>	Smluvní úroková sazba	118 333	+/-1%	3 831	- 3 831
Senzitivita v tis. Kč k 31.12.2022	Nepozorovatelný vstup	Expozice (tis. Kč)	Změna nepozorovatelného vstupu (%)	Vliv na výsledek hospodaření při zvýšení	Vliv na výsledek hospodaření při snížení
<i>Pohledávky za nebank. subjekty</i>	Smluvní úroková sazba	101 278	+/-1%	6 326	- 6 326

b. Účasti s rozhodujícím vlivem

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

Projekt Clock Palace						
		Změna výše nájmu				
Změna výše reálné hodnoty		-5.00%	-2.50%	0.00%	2.50%	5.00%
Změna výnosové míry nemovitosti	-0.50%	14 226	20 950	27 676	34 402	41 127
	-0.25%	366	6 727	13 088	19 448	25 809
	0.00%	- 12 067	- 6 033	0	6 033	12 067
	0.25%	- 23 284	- 17 545	- 11 807	- 6 069	- 331
	0.50%	- 33 454	- 27 983	- 25 513	- 17 042	- 11 572

Projekt Rezidence Holešovice						
		Změna stavebních nákladů				
Změna výše reálné hodnoty		-5.00%	-2.50%	0.00%	2.50%	5.00%
Změna hodnoty projektu při dokončení	-5.00%	- 4 250	- 7 500	- 10 750	- 14 036	- 17 250
	-2,50%	1 125	- 2 125	- 5 375	- 8 625	- 11 875
	0.00%	6 500	3 250	0	- 3 250	- 6 500
	2,50%	11 875	8 625	5 375	2 125	- 1 125
	5.00%	17 250	14 000	10 750	7 500	4 250

Souhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3

v tis. Kč	Pohledávky za nebank. subj.	
	Majetkové účasti	
Zůstatek k 1.1.2023	101 278	97 908
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	8 877	6 882
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	-	-
Nárůst	30 615	51 375
Pokles	- 22 437	-
Emise	-	-
Převod do úrovně 3	-	-
Převod z úrovně 3	-	-
Zůstatek k 31.12.2023	118 333	156 165

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

K 31.12.2023 ani k 31.12.2022 není žádný finanční nástroj, který by nebyl v rozvaze vykázán v reálné hodnotě.

9.6 VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

9.7 UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

Poskytnutí úvěru s úvěrovým rámcem ve výši 10 000 tis. Kč společnosti Rezidence Holešovice s.r.o.

Podfond EVROPA RI, jako Úvěrující a společnost Rezidence Holešovice s.r.o. (IČO: 077 58 847), jako Úvěrovaný uzavřeli dne 12. února 2024 Smlouvu o úvěru s úvěrovým rámcem ve výši 10 000 tis. Kč. Jedná se o dlouhodobý úvěr se splatností 5 let, úročený 14% úrokem. Úvěr byl poskytnut za účelem demolice stávajícího objektu a úhrady provozních nákladů Úvěrovaného v souvislosti s nemovitostí pozemkem parc. č. 985, jehož součástí je stavba č.p. 881 v katastrálním území Praha Holešovice.

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

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

9.8 VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

Po rozvahovém dni nenastaly žádné významné události.

V Praze, dne 26. dubna 2024



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

10 ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům podfondu EVROPA private equity podfond

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu EVROPA private equity podfond (dále také „Podfond“) fondu EVROPA Investiční Fond SICAV a.s., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1 identifikační číslo 09101713 (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z (i) rozvahy k 31. 12. 2023, (ii) výkazu zisku a ztráty a (iii) přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 a (iv) přílohy této účetní závěrky, včetně významných informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv podfondu EVROPA private equity podfond k 31. 12. 2023 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023, v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Jiné skutečnosti

Účetní závěrku Podfondu k 31.12.2022 ověřoval jiný auditor, který ve své zprávě ze dne 26.4.2023 vydal k této závěrce výrok bez výhrad.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly

ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Odpovědnost statutárního a dozorčího orgánu Fondu za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

Naší povinností je informovat statutární a dozorčí orgán Fondu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 26.04.2024

Auditorská společnost:



BDO Audit s.r.o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:



Ing. Lukáš Hendrych

evidenční číslo 2169

EVROPA

INVESTIČNÍ FOND

EVROPA private equity podfond

Účetní závěrka Podfondu EVROPA PE

Za účetní období
od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023

ROZVAHA
k 31. 12. 2023

AKTIVA

tis. Kč		Poznámka	31.12.2023	31.12.2022
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	10.3	2 453	1 695
	v tom: a) splatné na požádání	10.3	2 453	1 695
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	10.3	97 866	21 437
	v tom: b) ostatní pohledávky	10.3	97 866	21 437
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	10.3	90 543	202 785
11	Ostatní aktiva	10.3	79 000	0
Aktiva celkem			269 862	225 917

PASIVA

tis. Kč		Poznámka	31.12.2023	31.12.2022
2	Závazky za nebankovními subjekty	10.3	79 000	5 000
	v tom: b) ostatní závazky	10.3	79 000	5 000
4	Ostatní pasiva	10.3	195	134
5	Výnosy a výdaje příštích období	10.3	50	0
6	Rezervy	10.3	154	0
	v tom: b) na daně	10.3	154	0
Cizí zdroje celkem			79 399	5 134
12	Kapitálové fondy	10.3	62 000	62 000
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	10.3	158 783	426
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	10.3	- 30 320	158 357
Vlastní kapitál celkem			190 463	220 783
Pasiva celkem			269 862	225 917

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za období od 01. 01. 2023 do 31. 12. 2023

tis. Kč	Poznámka	01.01.2023	01.01.2022	Před	
		31.12.2023	31.12.2022	reklasifikací 01.01.2022 - 31.12.2022	
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	10.3	0	0	1 753
5	Náklady na poplatky a provize	10.3	- 21	- 18	- 18
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	10.3	- 107 942	159 676	157 924
9	Správní náklady	10.3	- 1 203	- 1 279	- 1 279
	v tom:				
	b) ostatní správní náklady	10.3	- 1 203	- 1 279	- 1 279
18	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem	10.3	79 000	0	0
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	10.3	- 30 166	158 380	158 380
23	Daň z příjmů	10.3	- 154	- 23	- 23
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		- 30 320	158 357	158 357

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

k 31. 12. 2023

tis. Kč		Poznámka	31.12.2023	31.12.2022
1	Poskytnuté přísliby a záruky	10.3	13 456	15 600
8	Hodnoty předané k obhospodařování	10.3	269 862	225 917
10	Přijaté zástavy a zajištění	10.3	45 592	0

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Za období od 01.01.2023 do 31.12.2023

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

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
Zůstatek k 01.01.2022	0	426	0	426
Ostatní změny	62 000	0	0	62 000
Zisk/ztráta za úč. období	0	0	158 357	158 357
Zůstatek k 31.12.2022	62 000	426	158 357	220 783

EVROPA

INVESTIČNÍ FOND

EVROPA private equity podfond

Příloha účetní závěrky Podfondu EVROPA PE

Za účetní období
od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023

10.1 OBECNÉ INFORMACE

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

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

Předmět podnikání Fondu

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

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

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

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

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

Sídlo Fondu:

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 statutárního orgánu a dozorčí rady k 31. prosinci 2023:

<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 2023 byl jediným vlastníkem Fondu Michal Macek.

Auditor:

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

Investiční strategie Podfondu EVROPA PE

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

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

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

V průběhu roku 2023 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.

10.2 VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Předkládaná účetní závěrka Podfondu EVROPA PE byla zpracována jako řádná k datu 31. prosince 2023, za účetní období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023. Účetnictví je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění a na základě vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jiným finančními institucemi. S ohledem na skutečnost, že 1. ledna 2021 vstoupila v platnost novela Vyhlášky č. 501/2002 Sb., jsou finanční nástroje oceňovány a vykazovány v souladu s IFRS. Stěžejními standardy s přímými dopady pro přípravu výroční zprávy jsou především IFRS 9 - Finanční

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

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

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

V souladu se ZoÚ nevznikla Podfondu EVROPA PE povinnost konsolidace účetní závěrky, a to ani s ohledem na investice do majetkových podílů, jelikož nebyla splněna kritéria konsolidace. Tato účetní závěrka je tedy nekonsolidovaná za účetní období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 (dále též „**účetní období**“). Srovnávacím obdobím je předchozí účetní období, které bylo od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022 (dále též „**minulé účetní období**“).

DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Pro zpracování účetní závěrky za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 použil Podfond EVROPA PE následujících účetních metod, způsobů oceňování a způsobů odepisování.

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

a) Den uskutečnění účetního případu

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

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

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

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

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

Finanční nástroje

Pro zařazování finančních nástrojů zavádí IFRS 9 dvě kritéria:

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

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

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

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

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

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

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

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

Vyhodnocení obchodního modelu

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

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

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

Reálná hodnota

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

Hierarchie reálných hodnot má následující úrovně:

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

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

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

Reklasifikace finančních nástrojů

Po prvotním zaúčtování nejsou finanční aktiva reklasifikována s výjimkou, kdy Podfond EVROPA PE v běžném účetním období změní obchodní model pro řízení finančních aktiv. V účetním období 2023 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 nepřevede

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

c) Finanční závazky

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

d) 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. 2023 byla stanovena cena tržní, kterou lze považovat za cenu obvyklou. Tržní hodnota je odhadem finanční částky a je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVA (The European Group of Valuers) a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval mezinárodní výbor pro standardy oceňování IVSC (International Valuation Standards Committee) jako "odhadovaná částka, za kterou by měly být majetky k datu ocenění směnny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku".

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

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

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

e) Pohledávky za nebankovními subjekty / Poskytnuté úvěry a zápůjčky

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

f) Cenné papíry vydané Podfondem EVROPA PE

Podfond EVROPA PE vydává jeden druh investičních akcií. Akcie Podfondu EVROPA PE mají podobu cenného papíru a jsou vydány ve formě na jméno. Akcie Podfondu EVROPA PE, které nejsou zakladatelskými akciemi, jsou investiční akcie. Investiční akcie Podfondu EVROPA PE jsou určeny pouze pro profesionální zákazníky a 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 Podfond EVROPA PE vydává pouze jednu investiční třídu nejsou upřednostněni žádní vlastníci investičních akcií. V období mezi datem připsání investované peněžní částky na účet Podfondu EVROPA PE k emisi nových investičních akcií a zaknihování investičních akcií, jsou tyto peněžní prostředky vykazovány na řádku „4. Ostatní pasiva“ jako závazek z úpisu investičních akcií.

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

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

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

K 31.12.2023 Podfond EVROPA PE emitoval jednu třídu investičních akcií, přičemž tato splňuje všechny výše uvedené podmínky. Tyto nástroje jsou tedy klasifikovány jako kapitálový nástroj a jsou vykazovány v položce „12. Kapitálové fondy“.

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

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

g) Deriváty

Derivát je finanční nástroj, který splňuje následující podmínky:

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

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

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

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

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

h) Ostatní pohledávky a závazky

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) Závazky vůči nebankovním subjektům / Poskytnuté úvěry

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

j) Zásady pro účtování nákladů a výnosů

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

k) Zachycení operací v cizích měnách

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu 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 "6. Zisk nebo ztráta z finančních operací".

l) Zdanění

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

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

m) Tvorba rezerv

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

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

n) Opravy chyb z minulého účetního období

V průběhu účetního období nebyly účtovány opravy minulých let.

o) Změny účetních metod

Vzhledem ke skutečnosti, že všechny finanční nástroje Podfondu EVROPA RI jsou klasifikovány jako finanční aktiva nebo finanční závazky oceňované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty, veškeré vstupy ovlivňující jejich reálnou hodnotu, včetně úrokových výnosů, by měly být ve výkazu zisků a ztrát dle Mezinárodních účetních standardů vykazovány souhrnně, jakožto součást jejich přecenění na reálnou hodnotu.

Došlo proto ke změně vykazování úrokových výnosů z řádku 1. Výnosy z úroků a podobné výnosy na řádek 6. Zisk nebo ztráta z finančních operací.

Upravené informace ve srovnatelném období jsou shrnuty v následující tabulce:

<i>tis. Kč</i>		<i>Nový stav Původní stav k</i>		
		<i>31.12.2023</i>	<i>k 31.12.2022</i>	<i>31.12.2022</i>
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	0	0	1 753
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	- 107 942	159 676	157 924

p) Regulační požadavky

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

10.3 VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

POLOŽKA Č. 3 ROZVAHY - POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

<i>tis. Kč</i>	<i>2023</i>	<i>2022</i>
<i>Pohledávky za bankami</i>	2 453	1 695
<i>Celkem</i>	2 453	1 695

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

POLOŽKA Č. 4 ROZVAHY - POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

Poskytnuté úvěry v tis. Kč	2023	2022	Splatnost
Svět plachetnic s.r.o. - úvěr	19 552	16 125	3 m – 1 rok
E Develop & RE s.r.o.	45 592	0	3 m - 1 rok
Svět plachetnic s.r.o. – zápůjčka I.	6 013	5 312	3 m – 1 rok
Svět plachetnic s.r.o. – zápůjčka II.	24 938	0	1 rok – 5 let
E invest Prague a.s.	1 550	0	1 rok – 5 let
CONOLLY Trade SE	221	0	1 rok – 5 let
Poskytnuté úvěry celkem	97 866	21 437	

Pohledávky za nebankovními subjekty jsou tvořeny pohledávkami z titulu poskytnutých úvěrů a zápůjček společnosti Svět plachetnic s.r.o., kde výše úvěrů a zápůjček činila 45 544 tis. Kč (2022: 19 400 tis. Kč) a výše dlužných úroků 4 959 tis. Kč (2022: 2 037 tis. Kč). Dále jsou pohledávky tvořeny z titulu poskytnuté zápůjčky společnosti E invest Prague a.s., přičemž výše zápůjčky činila 1 500 tis. Kč (2022: 0 tis. Kč) a výše dlužných úroků 50 tis. Kč (2022: 0 tis. Kč). Mezi pohledávky za nebankovními subjekty dále patří poskytnutá zápůjčka společnosti CONOLLY Trade SE, kde výše zápůjčky činila 200 tis. Kč (2022: 0 tis. Kč) a výše dlužných úroků činila 21 tis. Kč (2022: 0 tis. Kč) a dále poskytnutí úvěru společnosti E Develop & RE s.r.o., kde výše úvěru činila 45 000 tis. Kč (2022: 0 tis. Kč) a výše dlužných úroků činila 592 tis. Kč (2022: 0 tis. Kč).

POLOŽKA Č. 8 - ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Podfond EVROPA PE vlastnil k 31. prosinci 2023 podíly v níže uvedených společnostech působících v České republice.

Datum pořízení	IČO	Název společnosti	Velikost podílu [%]	Cena pořízení	Oceňovací rozdíl	Cena celkem
30. června 2021	048 50 301	Rezidence Palmovka s.r.o.	100 %	4 050	-3 635	415
31. srpna 2021	053 63 438	EVROPA development group a.s.	100 %	56 000	34 128	90 128
					Celkem	90 543

Společnost Rezidence Palmovka s.r.o. již ukončila development a v roce 2023 nevykonávala žádnou činnost. Na základě posudku k datu 31. prosince 2023 byla hodnota obchodní účasti Podfondu EVROPA PE ve společnosti snížena o 7 tis. Kč na 415 tis. Kč.

EVROPA development group a.s. je holdingová společnost, zastřešující společnosti, které se zaměřují na development. Na základě posudku k datu 31. prosince 2023 byla hodnota obchodní účasti Podfondu EVROPA PE ve společnosti snížena o 112 235 tis. Kč na 90 128 tis. Kč. Ve snížení hodnoty podílu ve společnosti bylo zaohledněno vyplacení zálohy na podíl na zisku ve výši 79 000 tis. Kč.

POLOŽKA Č. 11 ROZVAHY – OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	2023	2022
Dohad na výnosy z dividend	79 000	0
Celkem	79 000	0

Podfond EVROPA PE v účetním období eviduje dohad na výnosy z dividend ve výši 79 000 tis. Kč (2022: 0 tis. Kč) z titulu přijaté zálohy na podíl na zisku ze společnosti EVROPA development group a.s.

POLOŽKA Č. 2 ROZVAHY – ZÁVAZKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

<i>tis. Kč</i>	<i>2023</i>	<i>2022</i>
<i>Zápůjčky</i>	0	5 000
<i>Přijatá záloha na podíl na zisku</i>	79 000	0
<i>Celkem</i>	79 000	5 000

Podfond EVROPA PE v účetním období eviduje závazek za společností EVROPA development group a.s. ve výši 79 000 tis. Kč (2022: 0 tis. Kč) z titulu přijaté zálohy na podíl na zisku.

Podfond EVROPA PE neeviduje v účetním období žádné další závazky za nebankovními subjekty (2022: 5 000 tis. Kč).

POLOŽKA Č. 4 ROZVAHY - OSTATNÍ PASIVA

<i>tis. Kč</i>	<i>2023</i>	<i>2022</i>
<i>Dohadné účty pasivní</i>	193	134
<i>Závazky z obchodních vztahů</i>	2	0
<i>Celkem</i>	195	134

Podfond EVROPA PE eviduje dohadné položky pasivní ve výši 193 tis. Kč (2022: 134 tis. Kč), které jsou tvořeny především náklady na audit a depozitář.

Podfond EVROPA PE eviduje za účetní období 2023 nevypořádané závazky za dodavateli ve výši 2 tis. Kč (2022: 0 tis. Kč).

POLOŽKA Č. 5 ROZVAHY – VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

<i>tis. Kč</i>	<i>2023</i>	<i>2022</i>
<i>Výdaje příštích období</i>	50	0
<i>Celkem</i>	50	0

Podfond EVROPA PE eviduje za účetní období 2023 výdaje příštích období za společností APELEN Valuation a.s. za zpracování znaleckého posudku společnosti EVROPA development group a.s. ve výši 50 tis. Kč (2022: 0 tis. Kč).

POLOŽKA Č. 6 ROZVAHY – REZERVY

<i>tis. Kč</i>	<i>2023</i>	<i>2022</i>
<i>Rezerva na daň z příjmu</i>	154	0
<i>Celkem</i>	154	0

V průběhu účetního období Podfond EVROPA PE vytvořil rezervu na daň z příjmu ve výši 154 tis. Kč (2022: 0 tis. Kč).

POLOŽKA Č. 12 ROZVAHY – KAPITÁLOVÉ FONDY

<i>tis. Kč</i>	<i>2023</i>	<i>2022</i>
<i>Kapitálové fondy</i>	62 000	62 000
<i>Celkem</i>	62 000	62 000

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.

Ks	2023	2022	2021
Počet vydaných IAA	0	549 314	60 000 000
Počet odkoupených IAA	0	0	0
Stav vydaných IAA k 31. prosinci	60 549 314	60 549 314	60 000 000

Aktuální hodnota vydaných investičních akcií k 31. prosinci 2023: IAA 3,1456 Kč.

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

tis. Kč	2023	2022
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	158 783	426
Celkem	158 783	426

Podfond EVROPA PE v minulém účetním období vykázal zisk ve výši 158 357 tis. Kč, který převedl na účty nerozdělených ztrát a zisků z předchozích období. Podfond ke konci účetního období vykazuje nerozdělený zisk minulých let v celkové výši 158 783 tis. Kč (2022: 426 tis. Kč).

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

tis. Kč	2023	2022
Zisk nebo ztráta za účetní období	- 30 320	158 357
Celkem	- 30 320	158 357

Podfond EVROPA PE dosáhl v účetním období záporného výsledku hospodaření ve výši – 30 320 tis. Kč, který navrhuje převést do nerozděleného zisku a ztráty minulých let.

SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ

I když Podfond EVROPA PE dosáhl ve sledovaném období ztráty ve výši 30 320 tis. Kč, bude daň z příjmů činit přibližně 154 tis. Kč.

Podfondu za sledované účetní období nebyly vyměřeny žádné doměrky daní.

ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK / POHLEDÁVKA

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

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

ZBYTKOVÁ DOBA SPLATNOSTI AKTIV A PASIV

2023 v tis. Kč	Do 3 měs.	3 měs – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	2 453	0	0	0	0	2 453
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	71 157	26 709	0	0	97 866
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	90 543	90 543

<i>Ostatní aktiva</i>	0	79 000	0	0	0	79 000
Celkem aktiva	2 453	150	26 709	0	90 543	269 862
		157				
<i>Ostatní závazky, vč. rezerv</i>	399	79 000	0	0	0	79 399
<i>Vlastní kapitál</i>	0	0	0	0	190 463	190 463
Celkem pasiva	399	79 000	0	0	190 463	269 862

2022 v tis. Kč	Do 3 měs.	3 měs – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
<i>Pohledávky za bankami</i>	1 695	0	0	0	0	1 695
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	0	16 125	5 312	0	0	21 437
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	0	0	0	0	202 785	202 785
Celkem aktiva	1 695	16 125	5 312	0	202 785	225 917
<i>Ostatní závazky, vč. rezerv</i>	134	5 000	0	0	0	5 134
<i>Vlastní kapitál</i>	0	0	0	0	220 783	220 783
Celkem pasiva	134	5 000	0	0	220 783	225 917

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

<i>tis. Kč</i>	2023	Nový stav 2022	<i>Původní stav 2022</i>
<i>Výnosy z úroků a podobné výnosy</i>	0	0	1 753
Celkem	0	0	1 753

Výnosy z úroků a podobné výnosy jsou popsány v položce č. 6 Zisk nebo ztráta z finančních operací.

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

<i>tis. Kč</i>	2023	2022
<i>Náklady na poplatky a provize</i>	21	18
Celkem	21	18

Náklady na poplatky a provize jsou tvořeny bankovními poplatky ve výši 21 tis. Kč (2022: 18 tis. Kč).

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

<i>v tis. Kč</i>	2023	Nový stav 2022	<i>Původní stav 2022</i>
<i>Zisk z finančních operací</i>	4 300	159 702	157 950
<i>Ztráta z finančních operací</i>	112 242	26	26
Celkem	107 942	159 676	157 924

Zisk z finančních operací je tvořen výnosovými úroky ve výši 4 300 tis. Kč (2022: 157 950 tis. Kč z přecenění obchodních podílů, 1 753 tis. Kč vykázáno v položce č. 1 výnosy z úroků a podobné výnosy).

Ztráta z finančních operací obsahuje přecenění obchodních podílů ve společnostech Rezidence Palmovka s.r.o. a EVROPA development group a.s. v celkové výši 112 242 tis. Kč (2022: 26 tis. Kč).

POLOŽKA Č. 9 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY - SPRÁVNÍ NÁKLADY

<i>tis. Kč</i>	2023	2022
<i>Náklady na odměny statutárního auditu</i>	177	139
<i>Náklady na obhospodařovatele</i>	180	180
<i>Náklady na administrátora</i>	420	470
<i>Služby depozitáře</i>	363	318
<i>Ostatní správní náklady</i>	63	172
Celkem	1 203	1 279

Náklady na odměny statutárního auditu provedeného společností BDO Audit s.r.o. činily celkem 177 tis. Kč (2022: ETI s.r.o.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 (2022: 180 tis. Kč).

Odměna za administraci Podfondu EVROPA PE společností Winstor investiční společnost a.s. činila za předmětné účetní období celkem 420 tis. Kč (2022: 470 tis. Kč).

V souladu s depozitářskou smlouvou uzavřenou s Komerční bankou, a.s. činil náklad na depozitář 363 tis. Kč (2022: 318 tis. Kč).

Ostatní správní náklady tvoří především náklady za právní služby, znalecké posudky, poplatek za potvrzení auditu, poštovní služby a ostatní služby v celkové výši 63 tis. Kč (2022: 172 tis. Kč).

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

<i>tis. Kč</i>	2023	2022
<i>Výnosy z dlouhodobého finančního majetku</i>	79 000	0
Celkem	79 000	0

Výnosy z dlouhodobého finančního majetku Podfondu EVROPA PE jsou tvořeny výplatou zálohy na podíl na zisku ze společnosti EVROPA development group a.s. ve výši 79 000 tis. Kč (2022: 0 tis. Kč).

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

Podfond EVROPA PE dosáhl ve sledovaném období ztráty ve výši 30 320 tis. Kč (2022: zisk 158 3357 tis. Kč) a splatná daň dosáhla výše 154 tis. Kč.

POLOŽKA Č. 1 PODROZVAHOVÉ POLOŽKY – POSKYTNUTÉ PŘÍSLIBY A ZÁRUKY

<i>tis. Kč</i>	2023	2022
<i>Aktiva</i>	13 456	15 600
Celkem	13 456	15 600

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

POLOŽKA Č. 8 PODROZVAHOVÝCH POLOŽEK - HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

<i>tis. Kč</i>	2023	2022
<i>Aktiva</i>	269 862	225 917
Celkem	269 862	225 917

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

POLOŽKA Č. 10 PODROZVAHOVÉ POLOŽKY – PŘIJATÉ ZÁSTAVY A ZAJIŠTĚNÍ

<i>tis. Kč</i>	2023	2022
<i>Aktiva</i>	45 592	0
Celkem	45 592	0

Podfond EVROPA PE k rozvahovému dni vykazoval výše uvedené hodnoty přijatých zástav a zajištění k poskytnutým úvěrům. Pokud by Podfonde nebyl splacen poskytnutý úvěr, obdržel by na základě zástavy či zajištění 45 592 tis. Kč.

ZÁVAZEK NEVYKÁZANÝ V ROZVAZE

Společnost neneviduje žádné podrozvahové závazky.

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.

10.4 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

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

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

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

<i>K 31.12.2022 v tis. Kč</i>	<i>Určené ve FVTPL</i>	<i>Povinné ve FVTPL</i>	<i>Naběhlá hodnota</i>	<i>Celkem</i>
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	-	1 695	-	1 695
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	-	21 437	-	21 437
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	202 785	-	-	202 785

Finanční aktiva celkem	202 785	23 132	-	225 917
K 31.12.2022 v tis. Kč	Určené ve FVTPL	Povinné ve FVTPL	Naběhlá hodnota	Celkem
2. Závazky za nebankovními subjekty	-	5 000	-	5 000
4. Ostatní pasiva	134	-	-	134
Finanční závazky celkem	134	-	-	134

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 přeceňuje do výkazu zisku a ztrát tzv. určeně.

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 2023. Aktiva Podfondu EVROPA PE disponují s druhy nemovitostí s omezenou nabídkou na trhu.

Provozní rizika

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

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

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

Provozní rizika byla ve sledovaném období vyhodnocena jako nízká.

Riziko nedostatečné likvidity

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

Podfond EVROPA PE drží převážnou část svých aktiv v podobě podílů obchodních společností a pohledávek do dceřiných společností. Podfond EVROPA PE drží necelé 1% z celkových aktiv v peněžních prostředcích. Pohledávky za bankami tvoří peněžní vklady na běžných účtech. Poskytnuté úvěry a zápůjčky jsou pouze do společností ekonomicky a vlastnicky spjatých s Podfondem EVROPA PE. Pohledávky z úvěrů byly ve 2 případech zahrnuty do skupiny likvidních aktiv do 1 roku, v ostatních případech je splatnost 1 rok až 5 let. 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.

Cizí kapitál tvoří zejména přijatá záloha na podíl na zisku dceřiné společnosti EVROPA development group, a.s.

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 2023, bylo riziko nedostatečné likvidity ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Tabulka likvidity

2023 v tis. Kč	Do 3 měs.	3 měs. – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
<i>Pohledávky za bankami</i>	2 453	0	0	0	0	2 453
<i>Poskytnuté úvěry</i>	0	71 157	26 709	0	0	97 866
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	0	0	0	0	90 543	90 543
<i>Ostatní aktiva</i>	0	79 000	0	0	0	79 000
Celkem aktiva	2 453	150 157	26 709	0	90 543	269 862
<i>Ostatní závazky, vč. rezerv</i>	399	79 000	0	0	0	79 399
<i>Vlastní kapitál</i>	0	0	0	0	190 463	190 463
Celkem pasiva	399	79 000	0	0	190 463	269 862
Gap	2 054	71 157	26 709	0	- 99 920	0
Kumulativní gap	2 054	73 211	99 920	99 920	0	0

2022 v tis. Kč	Do 3 měs.	3 měs. – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
<i>Pohledávky za bankami</i>	1 695	0	0	0	0	1 695
<i>Poskytnuté úvěry</i>	0	16 125	5 312	0	0	21 437
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	0	0	0	0	202 785	202 785
Celkem aktiva	1 695	16 125	5 312	0	202 785	225 917
<i>Ostatní závazky, vč. rezerv</i>	134	5 000	0	0	0	5 134
<i>Vlastní kapitál</i>	0	0	0	0	220 783	220 783
Celkem pasiva	134	5 000	0	0	220 783	225 917
Gap	1 561	11 125	5 312	0	-17 998	0
Kumulativní gap	1 561	12 686	17 998	17 998	0	0

Zbytková smluvní splatnost finančních závazků

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

<i>k 31.12.2023 v tis. Kč</i>	Účetní hodnota	Nedisk. peněžní toky	Do 1 měsíce	Od 1 do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let
Nederivátové závazky							
<i>Ostatní závazky</i>	79 399	0	0	399	79 000	0	0
Finanční závazky celkem	79 399	0	0	399	79 000	0	0

Zůstatky uvedené v tabulkách výše jsou vypočteny a vykázány následovně:

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

Měnové riziko

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

Analýza citlivosti měnového rizika

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

Úrokové riziko

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

Níže uvedená tabulka poskytuje informace o tom, do jaké míry je Podfond vystaven riziku úrokové sazby.

2023 v tis. Kč	3 měs – 1 rok – 5					Celkem
	Do 3 měs.	rok	let	Nad 5 let	Neúročeno	
<i>Pohledávky za bankami</i>	2 453	0	0	0	0	2 453
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	0	71 157	26 709	0	0	97 866
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	0	0	0	0	90 543	90 543
<i>Ostatní aktiva</i>	0	79 000	0	0	0	79 000
Celkem aktiva	2 453	150 157	26 709	0	90 543	269 862
<i>Ostatní závazky, vč. rezerv</i>	399	79 000	0	0	0	79 399
<i>Vlastní kapitál</i>	0	0	0	0	190 463	190 463
Celkem pasiva	399	79 000	0	0	190 463	269 862
Čistá výše aktiv	2 054	71 157	26 709	0	- 99 920	0

2022 v tis. Kč	3 měs – 1 rok – 5					Celkem
	Do 3 měs.	rok	let	Nad 5 let	Neúročeno	
<i>Pohledávky za bankami</i>	1 695	0	0	0	0	1 695
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	0	16 125	5 312	0	0	21 437
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	0	0	0	0	202 785	202 785
<i>Ostatní aktiva</i>	0	0	0	0	0	0
Celkem aktiva	1 695	16 125	5 312	0	202 785	225 917
<i>Ostatní závazky, vč. rezerv</i>	134	5 000	0	0	0	5 134
<i>Vlastní kapitál</i>	0	0	0	0	220 783	220 783
Celkem pasiva	134	5 000	0	0	220 783	225 917
Čistá výše aktiv	1 561	11 125	5 312	0	-17 998	0

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

Úvěrové riziko

Riziko vyplývající z neschopnosti nebo neochoty protistrany splatit své závazky. Pohledávky Podfondu EVROPA PE tvoří přibližně 36 % veškerých aktiv. Jedná se pouze o pohledávky za společnostmi v rámci ekonomicky a vlastnicky spjaté skupiny na investiční činnost. Jiné pohledávky Podfond EVROPA PE nemá.

Úvěrové riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Riziko zrušení Podfondu EVROPA PE

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

Riziko zrušení Podfondu bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

10.5 MĚŘENÍ REÁLNÉ HODNOTY, FINANČNÍ NÁSTROJE

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

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

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

Finanční závazky - k 31.12.2023 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
<i>Závazky vůči nebankovním subjektům</i>	-	79 000	-

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

Finanční závazky - k 31.12.2022 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
<i>Závazky vůči nebankovním subjektům</i>	-	-	5 000

a) Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2

V průběhu roku 2023 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovní 1 a úrovní 2.

b) Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny

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

Pohledávky za bankami

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

Pohledávky za nebankovními subjekty

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

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

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

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

Ostatní aktiva

Aktivum v podobě dohadné položky na podíl na zisku v hierarchii reálných hodnot spadá do úrovně 2.

Účasti s rozhodujícím vlivem

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

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

Závazky za nebankovními subjekty a Ostatní závazky

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti daných závazků (přijatá záloha na podíl na zisku) blíží jejich reálné hodnotě. Tyto finanční závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazeny 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

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

Investice úroveň 3	Reálná hodnota k 31.12.2022	Oceňovací metoda	Klíčový nepozorovatelný vstup
Pohledávky za nebankovními subjekty	21 437	Diskontované peněžní toky	Změna smluvní úrokové sazby
Účasti s rozhodujícím vlivem	202 785	Výnosová metoda, Substanční metoda	Výnosová míra, nájemné, změna stavebních nákladů, změna hodnoty projektu při dokončení

d) Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

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

a. Pohledávky za nebankovními subjekty

Senzitivita v tis. Kč k 31.12.2023	Nepozorovatelný vstup	Expozice (tis. Kč)	Změna nepozorovatelného vstupu (%)	Vliv na výsledek hospodaření při zvýšení	Vliv na výsledek hospodaření při snížení
Pohledávky za nebank. subjekty	Smluvní úroková sazba	97 866	+/-1%	1 083	- 1 083
Senzitivita v tis. Kč k 31.12.2022	Nepozorovatelný vstup	Expozice (tis. Kč)	Změna nepozorovatelného vstupu (%)	Vliv na výsledek hospodaření při zvýšení	Vliv na výsledek hospodaření při snížení
Pohledávky za nebank. subjekty	Smluvní úroková sazba	21 437	+/-1%	1 059	- 1 059

b. Účasti s rozhodujícím vlivem

S ohledem na fakt, že v účetním období 2023 neměly účasti s rozhodujícím vlivem žádné výnosy z pronájmu nemovitostí a veškerý development byl již dokončen, není pro účasti s rozhodujícím vlivem citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů uváděna.

Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3

<i>v tis. Kč</i>	<i>Pohledávky za nebank.subj.</i>	<i>Majetkové účasti</i>
Zůstatek k 1.1.2023	21 437	202 785
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	3 729	- 112 242
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	-	-
Nárůst	74 700	-
Pokles	- 2 000	-
Emise	-	-
Převod do úrovně 3	-	-
Převod z úrovně 3	-	-
Zůstatek k 31.12.2023	97 866	90 543

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

K 31.12.2023 ani k 31.12.2022 není žádný finanční nástroj, který by nebyl v rozvaze vykázán v reálné hodnotě.

10.6 VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

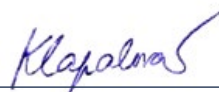
10.7 UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

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

10.8 VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po rozvahovém dni nenastaly žádné významné události.

V Praze, dne 26. dubna 2024



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 2023 do 31. prosince 2023

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

Osoba ovládaná

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

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

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

Osoby ovládající

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

Osoby ovládané ovládanou osobou

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

Osoba ovládaná: E Biz Development s.r.o.
Sídlo: Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 061 49 847
Způsob ovládání: Podfond EVROPA RI přímo – podíl 100 %
Období: od 7. prosince 2023 – doposud

Osoba ovládaná: Rezidence Holešovice s.r.o.
Sídlo: Na Manínách 315/4, Holešovice, 170 00 Praha 7
IČO: 077 58 847
Způsob ovládání: Podfond EVROPA RI přímo – podíl 50 %
Podfond EVROPA RI nepřímo – podíl 50 %
Období: od 7. prosince 2023 - doposud

Osoba ovládaná: Rezidence Palmovka s.r.o.
Sídlo: Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 048 50 301

Způsob ovládání: Období	Podfond EVROPA PE – přímo – podíl 100 % celé účetní období
Osoba ovládaná: Sídlo: IČO: Způsob ovládání: Období:	EVROPA development group a.s. Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1 053 63 438 Podfond EVROPA PE – přímo – podíl 100 % celé účetní období
Osoba ovládaná: Sídlo: IČO: Způsob ovládání: Období:	Rezidence Karlínské náměstí s.r.o. Peckova 280/9, Karlín, 186 00 Praha 8 054 43 750 Podfond EVROPA PE – nepřímo – podíl 100 % celé účetní období
Osoba ovládaná: Sídlo: IČO: Způsob ovládání: Období:	U Sjezdovky s.r.o. Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1 067 75 781 Podfond EVROPA PE – nepřímo – podíl 50 % celé účetní období
Osoba ovládaná: Sídlo: IČO: Způsob ovládání: Období:	Svět plachetnic s.r.o. Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1 270 61 434 Podfond EVROPA PE – nepřímo – podíl 100 % celé účetní období

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Osoba ovládaná: Sídlo: IČO: Způsob ovládání: Období:	LUXURY properties, s.r.o. Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1 042 50 079 přímo – podíl 100 % celé účetní období
Osoba ovládaná: Sídlo: IČO: Způsob ovládání: Období:	Nad Kolčavkou s.r.o. Nad Kolčavkou 778/4, Libeň, 190 00 Praha 9 064 01 261 přímo – podíl 50 % celé účetní období
Osoba ovládaná: Sídlo: IČO: Způsob ovládání: Období:	EVROPA development Liberec s.r.o. Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1 048 47 041 přímo – podíl 100 % 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 ovládaní: přímo – podíl 90 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: EUROPE real estate agency SE
Sídlo: Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 019 93 585
Způsob ovládaní: přímo – 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 ovládaní: 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 ovládaní: 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 ovládaní: 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 ovládaní: přímo – podíl 50 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: E Growth & Management s.r.o.
Sídlo: Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 061 50 063
Způsob ovládaní: přímo – podíl 50 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: E 1 development group s.r.o.
Sídlo: Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 108 58 211

Způsob ovládaní:	přímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	E estate development s.r.o.
Sídlo:	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	055 22 196
Způsob ovládaní:	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:	E Develop & RE s.r.o.
Sídlo:	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	170 87 384
Způsob ovládaní:	přímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	E estate plus s.r.o.
Sídlo:	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	170 87 228
Způsob ovládaní:	přímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Nad Kazankou a.s.
Sídlo:	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	170 54 303
Způsob ovládaní:	přímo – podíl 49 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	SENTILE House a.s.
Sídlo:	Roztylská 1860/1, Chodov, 148 00 Praha 4
IČO:	068 13 208
Způsob ovládaní:	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 ovládaní:	nepřímo – 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:	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 ovládnání:	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:	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:	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 ovládnání:	nepřímo – 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:	nepřímo – podíl 100 %
Období:	od 7. prosince 2023 - doposud
Způsob ovládnání:	přímo – podíl 50 %
Období:	od 1. ledna 2023 do 6. prosince 2023
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 100 %
Období:	od 7. prosince 2023 - doposud
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 25 %
Období:	od 1. ledna 2023 do 6. prosince 2023

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.

10.10 PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V POSLEDNÍM ÚČETNÍM OBDOBÍ NA POPUD NEBO V ZÁJMU OVLÁDAJÍCÍ OSOBY NEBO JÍ OVLÁDANÝCH OSOB, POKUD SE TAKOVÉTO JEDNÁNÍ TÝKALO MAJETKU, KTERÝ PŘESAHUJE 10 % VLASTNÍHO KAPITÁLU OVLÁDANÉ OSOBY ZJIŠTĚNÉHO PODLE POSLEDNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Ovládaná osoba (**Podfond EVROPA RI**) na základě smlouvy o úvěru poskytla společnosti E Facility & Engineering s.r.o. úvěr s úvěrovým rámcem 17 000 000 Kč.

Ovládaná osoba (**Podfond EVROPA RI**) na základě smluv o převodu podílů nabyla 50% obchodní podíl ve společnosti Rezidence Holešovice s.r.o. za sjednanou kupní cenu ve výši 23 668 000 Kč a 100% obchodní podíl ve společnosti E Biz Development s.r.o. za sjednanou kupní cenu ve výši 27 708 000 Kč.

Ovládaná osoba (**Podfond EVROPA PE**) na základě smlouvy o zápůjčce poskytla společnosti Svět Plachetnic s.r.o. zápůjčku ve výši 25 000 000 Kč.

Ovládaná osoba (**Podfond EVROPA PE**) na základě smlouvy o úvěru poskytla společnosti E Develop & RE s.r.o. úvěr s úvěrovým rámcem ve výši 45 000 000 Kč.

10.11 PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSOBAMI DLE § 82 ODS. 1 ZOK (§ 82 ODS. 2 PÍSM. E) ZOK

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Fond
CONOLLY Trade SE	Smlouva o zápůjčce	14. února 2023	Podfond EVROPA PE
E Facility & Engineering s.r.o.	Smlouva o úvěru	31. května 2023	Podfond EVROPA RI
E Facility & Engineering s.r.o.	Zástavní smlouva	31. května 2023	Podfond EVROPA RI
Svět plachetnic s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	22. září 2023	Podfond EVROPA PE
E invest Prague a.s.	Smlouva o zápůjčce	5. října 2023	Podfond EVROPA PE
E Develop & RE s.r.o.	Smlouva o úvěru	13. listopadu 2023	Podfond EVROPA PE
E Develop & RE s.r.o.	Zástavní smlouva	13. listopadu 2023	Podfond EVROPA PE
Michal Macek	Smlouva o převodu podílu společnosti E Biz Development s.r.o.	7. prosince 2023	Podfond EVROPA RI
Michal Macek	Dohoda o ceně za převodu podílu společnosti E Biz Development s.r.o.	7. prosince 2023	Podfond EVROPA RI
E Develop & RE s.r.o.	Zástavní smlouva	13. prosince 2023	Podfond EVROPA PE
Macek Michal	Smlouva o vydávání a odkupování investičních akcií	15. prosince 2023	Podfond EVROPA RI
Macek Michal	Dohoda o započtení	15. prosince 2023	Podfond EVROPA RI

Svět plachetnic s.r.o.	Dodatek č. 1 Smlouvy o zápůjčce ze dne 19.7.2022	31. prosince 2023	Podfond EVROPA PE
------------------------	--	-------------------	-------------------

10.12 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.

10.13 HODNOCENÍ VZTAHU MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSOBOU OVLÁDAJÍCÍ, RESP. OSOBAMI DLE § 82 Odst. 1 ZOK (§ 82 Odst. 4 ZOK)

Ovládaná osoba je investičním fondem v režimu § 9 odst. 1 ZISIF, kdy Winstor investiční společnost a.s. jako statutární orgán nemůže být přímo vázána pokyny akcionářů ve vztahu k jednotlivým obchodním transakcím, ale primárně má povinnost odborné péče ve smyslu ustanovení ZISIF. Vzhledem k této skutečnosti nevznikají z formální existence ovládacího vztahu pro ovládanou osobu rizika. Rovněž nelze vymezit výhody nebo nevýhody plynoucí z ovládacího vztahu, neboť efektivně nedochází k ovlivnění jednání ovládané osoby v jednotlivých obchodních transakcích.

PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

Statutární orgán Společnosti tímto prohlašuje, že:

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

V Praze, dne 27. března 2024



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

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>	24 205	24 205
<i>Poskytnuté půjčky</i>	103 495	118 333
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	126 811	156 165

<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>Poskytnuté půjčky</i>	92 244	97 866
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	60 050	90 543
<i>Ostatní aktiva – dohadná položka na podíl na zisku</i>	79 000	79 000