



Výroční zpráva fondu a jeho konsolidačního celku

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

za účetní období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

Obsah

1)	Základní údaje o fondu a účetním období (§ 118 odst. 4 písm. a) a d) ZPKT).	6
2)	Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu (§436 odst. 2 ZOK, § 118 odst. 4 písm. a) ZPKT, § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ, §234 odst. 1 písm. b) ZISIF a Článek 105 AIFMR).....	8
a)	Investiční cíle a strategie fondu.....	8
b)	Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích fondu.	9
c)	Finanční přehled.....	10
d)	Přehled základních finančních a provozních ukazatelů.....	12
e)	Zdroje financování.....	13
3)	Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ).	15
4)	Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF a Článek 105 AIFMR).....	15
5)	Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP).	16
6)	Vývoj hodnoty akcie fondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP).	16
7)	Soudní, správní nebo rozhodčí spory a řízení, které se týkají majetku fondu (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP, (§ 118 odst. 4 písm. a) ZPKT).	17
8)	Dividendová politika, včetně hodnoty všech vyplacených podílů na zisku připadajících na jednu investiční akcii (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP, § 118 odst. 4 písm. a) ZPKT).	17
9)	Údaje o odměňování osob podílejících se na činnostech fondu a obdobných informací vyžadovaných ZPKT (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF, § 118 odst. 4 písm. f), až h) ZPKT, Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP a Článek 107 AIFMR).	18
a)	Odměňování zaměstnanců fondu.	18
a.	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem fondu celkem.	18
b.	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem.	18
b)	Odměňování osob s řídicí pravomocí, členů dozorčí rady a ostatních osob s řídicí pravomocí.	19
a.	Pověření zmocněnci, resp. členové statutárního orgánu souhrnně.	19
b.	Členové dozorčí rady souhrnně.....	19
c.	Ostatní osoby s řídicí pravomocí souhrnně.....	19
10)	Údaje o skutečně zaplacených úplatách administrátorovi, 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 a § 118 odst. 4 písm. k) ZPKT).....	20
11)	Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF).....	20

12)	Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) fondu 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).....	20
13)	Informace o likviditě, rizikovém profilu fondu, systému řízení rizik a pákovém efektu (§241 odst. 3 a 4 ZISIF, Články 108 a 109 AIFMR).	20
14)	Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP).	21
15)	Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP).....	21
16)	Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP).	21
17)	Identifikační údaje členů statutárních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholového vedení fondu v účetním období, informace o pracovních či jiných smlouvách těchto osob uzavřených s fondem nebo jeho dceřinými společnostmi, informace o jejich manažerských odborných znalostech a zkušenostech, informace o společnostech, ve kterých byly tyto osoby v předešlých pěti letech členy statutárních, správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo jejich společníkem, prohlášení těchto osob k možným střetům zájmů, případně informace o odsouzeních za podvodné trestné činy za předešlých pět let, údaje o veškerých konkurzních řízeních, správách a likvidacích, se kterými byly tyto osoby v předešlých pěti letech spojeny a dále údaje o jakémkoliv úředním veřejném obvinění nebo sankcích proti takové osobě ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.....	21
a)	Pověření zmocněnci statutárního orgánu fondu v průběhu účetního období.....	22
b)	Členové dozorčí rady fondu v průběhu účetního období.....	23
c)	Členové výboru pro audit v průběhu účetního období.	24
d)	Členové investičního výboru v průběhu účetního období.	24
18)	Samostatná část s informacemi dle § 118 odst. 4 písm. b), c), e) j), l) a 5 ZPKT.....	24
a)	Informace o kodexech řízení a správy a jejich uplatňování.	24
b)	Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu fondu k rizikům, kterým fond je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví.	25
c)	Popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu či jiného výkonného nebo kontrolního orgánu fondu	26
d)	Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady fondu.....	26
e)	Struktura vlastního kapitálu fondu ve smyslu znění zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech (ZISIF), včetně cenných papírů nepřijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a určení různých druhů akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na emitentovi a podílu na základním (fondovém) kapitálu každého druhu akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na fondu.	27
f)	Omezení převoditelnosti cenných papírů.	27
g)	Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech fondu.....	28
h)	Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv.	28
i)	Omezení hlasovacích práv.....	28

j)	Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představujících podíl na fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou fondu známy.	28
k)	Zvláštní pravidla určující volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov a statutu fondu.	28
l)	Zvláštní působnosti statutárního orgánu podle ZOK.....	28
m)	Významné smlouvy, ve kterých je fond smluvní stranou a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnutí fondu v důsledku nabídky převzetí, a o účincích z nich vyplývajících, s výjimkou takových smluv, jejichž uveřejnění by bylo pro fond vážně poškozující... ..	28
n)	Smlouvy mezi fondem a členy jeho statutárního orgánu nebo zaměstnanci, kterými je fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí.....	28
o)	Programy, na jejichž základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek, a o tom, jakým způsobem jsou práva z těchto cenných papírů vykonávána.....	28
19)	Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ).....	29
20)	Prohlášení oprávněných osob fondu.	29
	Příloha č. 1 – Zpráva auditora.....	31
	Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF)	44
	Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK).....	119
	Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP).....	123
	Příloha č. 5 – Informace o společnostech, ve kterých byly členové statutárních, řídicích a dozorčích orgánů fondu a rovněž členové jeho vrcholového vedení, členy statutárních, správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech a stejné informace o bývalých členech statutárních, správních, řídicích a dozorčích orgánů fondu či vrcholového vedení fondu, kteří byli členy orgánů fondu alespoň po určitou část účetního období.....	130

Ve výroční zprávě použité zkratky základních právních předpisů, kterými se fond řídí při své činnosti:

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)
NOZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška o ochraně trhu	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci
Nařízení 809/2004	Nařízení Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech, úpravu prospektů, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování prospektů a šíření inzerátů
Nařízení 596/2014	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu
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

Účetní závěrka byla sestavena v souladu se standardem IAS 1. Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards, IAS/IFRS) a jejich interpretacemi (SIC, IFRIC) ve znění přijatém Evropskou unií.

Srovnávacím obdobím ve výkazu o finanční situaci, ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, ve výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je období končící posledním dnem Účetního období.

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

Výroční zpráva je konsolidovaná a je auditovaná.

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

1) Základní údaje o fondu a účetním období (§ 118 odst. 4 písm. a) a d) ZPKT).

Konsolidovaná výroční zpráva je sestavena za společnost PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. (dále jen „Fond“). Fond vznikl zápisem do obchodního rejstříku ke dni 28. 12. 2010 a od zahájení své činnosti Fond nabízí kolektivní investování výhradně pro kvalifikované investory ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále také „ZISIF“). Fond je oprávněn vyvíjet svou činnost na základě rozhodnutí České národní banky o zápisu Fondu do seznamu investičních fondů s právní osobností.

Od svého vzniku Fond vyvíjí činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů, spočívající ve shromažďování peněžních prostředků ve Fondu oproti cenným papírům kvalifikovaných investorů, za účelem společného investování shromážděných prostředků. V tomto kontextu je Fond akciovou společností s proměnným základním kapitálem, která vydává akcie dvojího druhu (zakladatelské a investiční – prioritní a výkonnostní). Prioritní investiční akcie (do 29. 4. 2019 investiční akcie typu A) jsou od 4. 1. 2016 obchodovány na Burze cenných papírů Praha a z tohoto důvodu je Fond povinen sestavovat svoji účetní závěrku v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) přijatými Evropskou unií. S investičními akciemi je spojeno právo investora na zpětný odkup Fondem, není s nimi spojeno hlasovací právo kromě případů upravených výslovně zákonem. Akcie Fondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

Fond je samosprávným fondem, jehož obhospodařování zajišťuje předseda představenstva. Administrátorem Fondu je společnost AVANT investiční společnost, a.s. se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8 – Karlín. Depozitářem Fondu je Česká spořitelna, a.s., se sídlem Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4.

Fond byl do konce roku 2019 v kontextu úpravy IFRS tzv. investiční jednotkou, která prostřednictvím investičních akcií získává peněžní prostředky, které investuje v souladu se svojí strategií, a to zejména do nemovitostních investic a majetkových účastí v ovládaných společnostech, které nebyly konsolidovány. Ke konci roku 2019 došlo k přehodnocení strategie držení majetkových účastí v dceřiných společnostech – PRAGORENT s.r.o. a TECHNIMAT s.r.o. Dceřiná společnost PRAGORENT s.r.o. zajišťuje správu nemovitostí, a to včetně nemovitostí držných Fondem a je tak ve své aktivitě z části servisní dceřinou společností. Dceřiná společnost TECHNIMAT s.r.o. zajišťuje velkoobchod hutního materiálu a je zájmem Fondu tuto společnost po blíže neurčenou dobu vlastnit a ovládat. Z vyhodnocení těchto skutečností bylo rozhodnuto, že Fond nenaplnuje k 31. 12. 2019 podmínky pro osvobození z konsolidace dceřiných společností, a proto k 31. 12. 2019, resp. za účetní období končící 31. 12. 2019 sestavuje poprvé konsolidovanou účetní závěrku v souladu s IFRS. Zároveň za účelem naplnění požadavku §19a, odst. (1) zákona č. 563/1992 Sb., o účetnictví je sestavena samostatná účetní závěrka Fondu.

Název fondu:	PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
IČO:	247 88 759
LEI:	3157005UOZ4KOJ2CFL06
Sídlo:	Jiřího ze Vtelná 1731, Praha 9 - Horní Počernice, PSČ 19300
Typ fondu:	Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Místo registrace:	Městský soud v Praze

Číslo registrace:	B 16814
Vznik:	28. prosince 2010
Právní forma:	Akciová společnost s proměnným základním kapitálem
Země sídla:	Česká republika
Telefonní číslo:	+420 284 093 407
Účetní období:	1. 1. 2019 – 31. 12. 2019
Samosprávnost:	Od 1. 5. 2015 se Fond na základě povolení obhospodařuje samostatně
Administrátor:	AVANT investiční společnost, a.s.
IČO:	27590241
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Místo registrace:	Městský soud v Praze
Číslo registrace:	B 11040
Poznámka:	Administrátor vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.

Fondový kapitál emitenta

Výše fondového kapitálu:	1 876 901 tis. Kč celkem
	1 876 322 tis. Kč přiřaditelný k vyplatitelným investičním akciím
	579 tis. Kč přiřaditelný k zakladatelským akciím

Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie:

Počet emitovaných akcií:	5 ks
Změny v účetním období:	Nově vydané: 0 ks
	Odkoupené: 0 ks
Druh, forma, podoba:	zakladatelská akcie, na jméno, cenný papír,
Obchodovatelnost:	zakladatelské akcie nejsou veřejně obchodovatelné, převoditelnost zakladatelských akcií je omezená.
Práva a povinnosti spojená s druhem akcií:	Podíl na ostatním fondovém kapitálu. Hlasovací práva. Bez práva na odkup akcií na účet fondu. Bližší informace jsou uvedeny ve stanovách a statutu fondu.

Investiční akcie PIA:

Počet akcií:	31.500.000 ks
Druh, forma, podoba:	investiční akcie, na jméno, zaknihovaný cenný papír
ISIN:	CZ0008041837
Změny v účetním období:	Nově vydané: 31.500.000 ks
	Odkoupené: 0 ks

Obchodovatelnost: Investiční akcie jsou plně splacené, volně převoditelné a jsou veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením PRAGORENT PIA. Datum zahájení obchodování na trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. bylo 04. 01. 2016.

Práva a povinnosti spojená s druhem akcií: Právo na dosažení zhodnocení. Neomezené maximální zhodnocení. Bez hlasovacích práv. Právo na odkup akcií na účet fondu. Bližší informace jsou uvedeny ve stanovách a statutu fondu.

Poznámka: Valná hromada schválila dne 29. 4. 2019 rozdělení původních 10 950 ks investičních akcií A na:

- 31.500.000 ks investičních prioritních akcií PIA
- 1.063.500.000 ks investičních výkonnostních akcií VIA

Valná hromada schválila dne 29. 4. 2019 rozdělení původních 45 ks investičních akcií B na:

- 4.500.000 ks investičních výkonnostních akcií VIA

Investiční akcie VIA:

Počet akcií: 1 064 271 902 ks

Druh, forma, podoba: investiční akcie, na jméno, listinný cenný papír

ISIN: není

Změny v účetním období: Nově vydané: 1.068.000.000 ks

Odkoupené: 3.728.098 ks

Obchodovatelnost: Investiční akcie jsou plně splacené, jsou volně převoditelné

Práva a povinnosti spojená s druhem akcií: Právo na dosažení zhodnocení. Neomezené maximální zhodnocení. Bez hlasovacích práv. Právo na odkup akcií na účet fondu. Bližší informace jsou uvedeny ve stanovách a statutu fondu.

Poznámka: Valná hromada schválila dne 29. 4. 2019 rozdělení původních 10 950 ks investičních akcií A na:

- 31.500.000 ks investičních prioritních akcií PIA
- 1.063.500.000 ks investičních výkonnostních akcií VIA

Valná hromada schválila dne 29. 4. 2019 rozdělení původních 45 ks investičních akcií B na:

- 4.500.000 ks investičních výkonnostních akcií VIA

2) Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu (§436 odst. 2 ZOK, § 118 odst. 4 písm. a) ZPKT, § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ, §234 odst. 1 písm. b) ZISIF a Článek 105 AIFMR).

a) Investiční cíle a strategie fondu.

Investiční strategií fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři fondu, a to na základě investic do aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem bez sektorového a geografického zaměření. Převážná část zisků plynoucích z portfolia fondu bude v souladu s investiční strategií dále re-investována.

Hlavní investiční činnosti emitenta je pronájem a rozvoj komplexu nemovitostí na adrese Praha 9 - Horní Počernice, Jiřího ze Vtelna 1731 a dále Retail park Česká Lípa, PRAGORENT Hostivař, PRAGORENT Satalice, prodejní sklady v K. Varech, Plzni, Novosedlicích, Ústí nad Labem, Praha 9 - Čakovice. Jedná se o soubory nemovitostí, ve kterých se nachází sklady, obchody, výrobní prostory, logistická centra.

Významní nájemci výše uvedených objektů jsou například BILLA, spol. s r.o., dm drogerie markt s.r.o., NYPRO hutní prodej, a.s., PEPSICO CZ s.r.o., TECHNIMAT s.r.o.

Emitent eviduje významný převis poptávky o pronájem prostor v předmětných nemovitostech.

Další významnou investiční činností emitenta jsou investice do majetkových účastí v těchto společnostech:

- Obchodní firma **TECHNIMAT s.r.o.**, IČO: 482 68 127, sídlo: Mrštíkova 2003, 415 01 Teplice
Společnost Technimat působí na trhu s hutním materiálem, mezi který patří: profilová ocel, betonářská ocel, sítě do betonu KARI, plechy, ocelové nosníky, trubky, jākly, druhovýrobky a svařovací materiály. Většina nabízeného zboží je skladována v halách vybavených mostovými jeřáby. Skladové prostory jsou pronajaty od vlastnický spřízněné společnosti.
TECHNIMAT s.r.o. disponuje velkoobchodní sítí skladů v Teplicích, Ústí nad Labem, Plzni, Karlových Varech, Sokolově a Praze. Pět skladů je pronajato od vlastnický spřízněné společnosti PRAGORENT SICAV stejně jako administrativní prostory sídla společnosti v Teplicích. Šestý sklad je pronajat od společnosti Sokolovská uhelná a.s. Přímými obchodními partnery dodavateli materiálů jsou např. Celsa Group, AFV Acciaierie Beltrame S.p.A., Ferriere Nord S.p.A, ArcelorMittal, Elbe-Stahlwerke Feralpi GmbH, Železárny Annahütte Prostějov a další producenti z EU.
- Obchodní firma **PRAGORENT s.r.o.**, IČO: 247 05 136, sídlo: Jiřího ze Vtelna 1731, 193 00 Praha 9 – Horní Počernice
Společnost PRAGORENT s.r.o. poskytuje služby správy a pronájmu nemovitého majetku, vedení účetnictví a administrativy, a to zejména společnosti PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. V roce 2018 pro společnost pracovalo 13 zaměstnanců (roční průměr).
- Obchodní firma **HITOS s.r.o.**, IČO: 247 05 187, sídlo: Jiřího ze Vtelna 1731, 193 00 Praha 9 – Horní Počernice
Společnost HITOS s.r.o. ke konci roku 2018 nevykonávala žádnou provozní činnost.

b) [Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích fondu.](#)

V průběhu období, za něž je vypracována tato zpráva, emitent vykonával běžnou činnost v souladu se svým statutem. Výnosy plynoucí z aktiv fondu byly použity k financování běžných nákladových položek a k investiční činnosti a v rámci celkové koncepce do zkvalitňování a zlepšování poskytovaných služeb v nemovitostních areálech.

Přehled trhů, na kterých emitent soutěží

Činnost fondu za prezentovaná období roku 2019 a 2018 spočívala v působnosti investičního fondu kvalifikovaných investorů, jehož hlavní činností bylo investování peněžních prostředků do nemovitostí na území ČR a do majetkových účastí.

K 31. 12. 2019 s ohledem na přehodnocení záměru držby majetkových účastí ve společnostech PRAGORENT s.r.o. a TECHNIMAT s.r.o. dochází z pohledu celé skupiny k diverzifikaci činností. K 31. 12. 2019 tak Fond identifikuje dva vykazovatelné provozní segmenty:

- (i) pronájem nemovitostí třetím stranám. Jedná o obchodní činnost Fondu, který vlastní a spravuje několik nemovitostí – komerční areál, skladové haly, administrativní budovy a obchodní centrum, a tyto nemovitosti pronajímá.
- (ii) velkoobchod s hutním materiálem ve vlastních nemovitých objektech (haly a sklady). Jedná se o obchodní aktivitu společnosti TECHNIMAT s.r.o. se sídlem v Teplicích, která od roku 1993 působí na trhu s hutními materiály. V severních, západních a středních Čechách má vybudovanu moderní velkoobchodní síť tvořenou pěti prodejními sklady. Přímými obchodními partnery společnosti jsou např. Celsa Group, AFV Acciaierie Beltrame S.p.A., Ferriere Nord S.p.A, ArcelorMittal, Elbe-Stahlwerke Feralpi GmbH, Železářny Annahütte Prostějov a další producenti z EU.

c) Finanční přehled.

V této části je uveden pouze základní komentovaný přehled o portfoliu fondu a jeho výsledcích za poslední účetní období. Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 této výroční zprávy.

Přehled investičního portfolia v tisících Kč

Ukazatel	Stav k 31. 12. 2018		Stav k 31. 12. 2019		% podíl (individuální)	změna v % (individuální)
	Individuální	Konsolidovaná	Individuální	Konsolidovaná		
Celková investiční aktiva fondu	1 955 885	1 956 464	2 133 110	2 183 320	100	9
Peněžní prostředky investiční	9 668	10 247	79 425	150 510	3,8	721,5
Ostatní podíly	146 490	146 490	154 200	-	7,3	5,2
Investice do nemovitostí	1 753 035	1 753 035	1 836 136	1 731 206	86	4,7
Ostatní investiční majetek	46 692	46 692	63 349	301 604	2,9	35,7

Poznámka: Fond přistoupil při sestavení účetní závěrky k 31. 12. 2019, resp. za rok 2019 k úpravě struktury účetních výkazů a pro srovnatelnost prezentovaných informací bylo nutné upravit hodnoty prezentované k 31. 12. 2018, resp. za rok 2018. Detailní informace se nacházejí v Samostatné účetní závěrce v bodě 2.

Komentář k přehledu portfolia

Fond zaznamenal v tomto účetním období mírný nárůst v objemu aktiv.

Fond neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a všechny peněžní prostředky jsou drženy převážně na bankovních účtech. Fond nevyužívá bankovní přečerpání. K 31. 12. 2019 však eviduje sjednané úvěrové rámce až do výše 395 000 tis. Kč.

Ostatní obchodní podíly byly do fondu vloženy akcionáři v roce 2018, kdy byla uskutečněna fúze fondu se společnostmi HOLDO a.s. a HIRNEOLA a.s. a v rámci této transakce přešly na fond, jakožto nástupnickou společnost, majetkové podíly ve všech třech společnostech. V průběhu roku 2019 došlo k prodeji majetkové účasti ve společnosti HITOS s.r.o., která byla odprodána za 90 tis. Kč do dceřiné společnosti PRAGORENT s.r.o.

V roce 2019 fond své stávající investice do nemovitostí rozšířil, resp. zhodnotil, což je zobrazeno v hodnotě přírůstků.

Významné majetkové účasti

Uvedeno v části 2) a) a v účetní závěrce

Nemovitosti

Uvedeno v Příloze č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)

Přehled výsledků investiční činnosti v tisících Kč

Ukazatel	Stav k 31. 12. 2018		Stav k 31. 12. 2019		% podíl	změna v %
	Individuální	Konsolidovaná	Individuální	Konsolidovaná		
Běžné výnosy z inv. činnosti (inkasa dividend, úroků atd.)	210 281	210 281	209 938	209 938	78	-0,16
Realizované čisté výnosy z prodeje majetku	0	0	0	0	0	-100
Nerealizované výnosy (z přecenění majetku)	59 144	59 144	52 038	52 038	19,4	-12
Ostatní výnosy	1 761	2 397	6 954	6 491	2,6	295
Výnosy celkem	271 186	271 822	268 930	268 467	100	-0,83
Ostatní náklady	-45 596	-46 232	-62 045	-63 475	100	36
Náklady celkem	-45 596	-46 232	-62 045	-63 475	100	36
Čistá změna hodnoty portfolia	225 590	225 590	206 885	204 991	---	-8,3

Poznámka: Fond přistoupil při sestavení účetní závěrky k 31. 12. 2019, resp. za rok 2019 k úpravě struktury účetních výkazů a pro srovnatelnost prezentovaných informací bylo nutné upravit hodnoty prezentované k 31. 12. 2018, resp. za rok 2018. Detailní informace se nacházejí v Samostatné účetní závěrce v bodě 2.

Komentář k přehledu výsledků investiční činnosti

Nejvýznamnějším zdrojem výnosů fondu jsou příjmy z nájmu nemovitostí. Celkové roční tržby z nájmu a z provozní činnosti společností v majetku fondu činí 209 mil. CZK. Tržby z pronájmu jsou výnosem generovaným z přímých investic do nemovitostí, které drží fond a pronajímá je. V souvislosti s pronájmem jsou poskytovány nájemcům služby, které navyšují celkový příjem z pronájmu. Všechny tržby jsou realizovány na území České republiky.

d) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů.

Hlavní finanční ukazatele v tisících Kč

	Předchozí účetní období	Účetní období	Změna v %
Celkové NAV fondu z investiční činnosti	991 744	1 876 322	89,2
Pákový efekt metodou hrubé hodnoty aktiv	196 %	110 %	-44
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	197 %	114 %	-42
Nové investice (úpis)	0	0	0
Ukončené investice (odkupy)	0	-6 000	0
Čistý zisk	225 590	206 885	-8,3
Hodnota investiční akcie A	90 200	---	---
Hodnota investiční akcie B	90 200	---	---
Hodnota investiční akcie VIA	---	1,7182	---
Hodnota investiční akcie PIA	---	1,5130	---

Poznámka: Fond přistoupil při sestavení účetní závěrky k 31. 12. 2019, resp. za rok 2019 k úpravě struktury účetních výkazů a pro srovnatelnost prezentovaných informací bylo nutné upravit hodnoty prezentované k 31. 12. 2018, resp. za rok 2018. Detailní informace se nacházejí v Samostatné účetní závěrce v bodě 2.

Způsob výpočtu/stanovení vybraných ukazatelů

Celkové NAV fondu z investiční činnosti – celková hodnota fondového kapitálu společnosti ve smyslu §164 odst. 1 ZISIF, tj. celková hodnota majetku společnosti z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti. V příloze účetní závěrky společnosti se jedná o položku 6.9 „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“.

Pákový efekt metodou hrubé hodnoty aktiv – ukazatel využití pákového efektu vypočtený metodou definovanou čl. 6 a 7 AIFMR. Obecně je tento ukazatel stanoven jako poměr mezi celkovou expozicí

fondů a celkovým NAV fondu z investiční činnosti. Výpočet celkové expozice je stanoven jako celkový součet hrubých hodnot všech expozic upravený postupem dle čl. 7 AIFMR.

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

Komentář k hlavním finančním ukazatelům

Celkové NAV fondu výrazně zvýšilo oproti minulému účetnímu období. Tento růst byl způsoben zejména poskytnutím peněžitých příplatků do fondového kapitálu fondu držiteli zakladatelských akcií fondu. Míra využití pákového efektu je relativně nízká, maximální míra je dle statutu fondu stanovena na 300 %.

Ostatní finanční a nefinanční ukazatele

Celkové roční tržby z nájmu a z provozní činnosti společností v majetku fondu činí 209 mil. CZK. Tržby z pronájmu jsou výnosem generovaným z přímých investic do nemovitostí, které drží fond a pronajímá je. V souvislosti s pronájmem jsou poskytovány nájemcům služby, které navyšují celkový příjem z pronájmu. Všechny tržby jsou realizovány na území České republiky.

e) Zdroje financování

Investiční činnost fondu je financována především dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií. V rámci své činnosti není fond nucen omezovat svou investiční činnost z důvodů nedostatku zdrojů kapitálu. Případné výpadky ve financování z důvodů odkupů investičních akcií je schopen pokrýt z externích zdrojů nebo operativním prodejem likvidních aktiv.

Struktura zdrojů financování pro investiční činnost v tisících Kč

	Předchozí účetní období		Účetní období		% podíl	Změna v %
	Individuální	Konsolidovaný	Individuální	Konsolidovaný		
Fondový kapitál z investiční činnosti	991 744	991 774	1 876 322	1 874 427	87,9	89,2
Cizí zdroje financující investiční činnost celkem	964 141	964 111	256 788	308 314	12,1	-73,3
- dlouhodobé	40 133	40 101	156 491	156 936	7,3	289,9
- krátkodobé	924 008	924 010	100 297	151 378	4,8	-89,1

Poznámka: Fond přistoupil při sestavení účetní závěrky k 31. 12. 2019, resp. za rok 2019 k úpravě struktury účetních výkazů a pro srovnatelnost prezentovaných informací bylo nutné upravit hodnoty prezentované k 31. 12. 2018, resp. za rok 2018. Detailní informace se nacházejí v Samostatné účetní závěrce v bodě 2.

f) Předpokládaný vývoj fondu, budoucí investice a popis hlavních rizik.

V průběhu roku 2020 bude fond realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu fondu. Záměrem fondu je nadále udržovat a technicky zhodnocovat nemovitostní portfolio. Fond bude dále pokračovat ve vyhledávání dalších investičních příležitostí pro rozšíření nemovitostního portfolia společnosti na trhu s maximálním možným ziskem pro akcionáře.

Dceřiná společnost PRAGORENT s.r.o. bude nadále zabezpečovat správu nemovitostí a komplexní administrativní a ekonomické služby související s pronájmem nemovitostí.

Dceřiná společnost TECHNIMAT s.r.o. bude nadále působit na trhu s hutními materiály a provozovat velkoobchodní prodejní sklady.

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Fondu je strategie řízení rizik, vypracovaná dle § 21 odst. 4 písm. a, b ZoÚ, vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je přijatý limitní systém definující soustavu limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Rizika, jimž je Fond vystaven z důvodu svých aktivit a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve Statutu Fondu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik a v jejich řízení. Pro posouzení současné a budoucí finanční situace fondu mají největší význam rizika:

- úvěrové riziko, které je podrobně popsáno v konsolidované účetní závěrce (bod 8.1),
- riziko likvidity, které je podrobně popsáno v konsolidované účetní závěrce (bod 8.2).
- tržní rizika, zahrnující měnové (konsolidovaná účetní závěrka bod 8.3), úrokové (konsolidovaná účetní závěrka bod 8.4) a cenové riziko.

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí. Představenstvo fondu pečlivě monitoruje situaci a hledá způsoby, jak minimalizovat dopad této pandemie na činnost fondu.

Do data vydání výroční zprávy nedošlo k žádným zásadním negativním skutečnostem, které by měly vliv na hospodaření fondu ve významném rozsahu. Fond je ve vynikající ekonomické kondici, nečerpá žádné úvěry od bankovního sektoru a k financování své činnosti využívá zejména vlastní zdroje a zdroje akcionářů. Výsledky za uplynulé období roku 2020 jsou srovnatelné s výsledky roku 2019. I přes tuto skutečnost jsou přijímána opatření související s ochranou před COVID-19. Byly pozastaveny na přechodnou dobu nové investice a též nebudou čerpány žádné nové úvěry, které v současné době za stávající situace nejsou ani potřeba. Protože se situace neustále vyvíjí, vedení fondu není v současné době schopné spolehlivě kvantifikovat potenciální dopady těchto událostí na fond a jeho dceřiné společnosti. Přesnější dopady COVID-19 na bude možné identifikovat až ve druhé polovině roku 2020, a to především jako důsledky státních zásahů vyplývajících z nouzového stavu. Jakýkoliv negativní vliv, respektive ztráty, zahrne fond do účetní závěrky v roce 2020.

S ohledem i na výše uvedené vedení fondu zvažilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad neomezené doby trvání podniku. Fond bude nadále schopen pokračovat ve své investiční činnosti.

g) Další informace vyžadované ZPKT.

Členové statutárních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení

Uvedeno v části 17) Identifikační údaje členů statutárních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholového vedení fondu v účetním období a další informace.

Výbor pro audit

Uvedeno v části 18) Samostatná část s informacemi dle § 118 odst. 4 písm. b), c), e) j), l) a a 5 ZPKT.

Zaměstnanci

Ke konci účetního období neměl fond žádné zaměstnance v pracovněprávním zaměstnaneckém poměru. Činnosti obhospodařování byly zajišťovány členy statutárního orgánu fondu. Fondem nejsou nastaveny žádné programy, na jejichž základě by bylo zaměstnancům obhospodařovatele a členům statutárních a jiných orgánů fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry fondu či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.

Hlavní akcionáři držící investiční akcie

Vlastník podílu	Výše podílu k 31. 12. 2019
Jaroslav Příbyl	39 %
Ing. Vladimír Mikeš	39 %
Zdeněk Příbyl	19 %

Dividendová politika

Uvedeno v části 8) Dividendová politika, včetně hodnoty všech vyplacených podílů na zisku připadajících na jednu investiční akcii.

Významná soudní a rozhodčí řízení

Uvedeno v části 7) Soudní, správní nebo rozhodčí spory a řízení, které se týkají majetku fondu.

Základní kapitál

Uvedeno v části 1) Základní informace o fondu a účetním období.

Významné smlouvy

Významné smlouvy uzavřené fondem v průběhu účetního období, mimo smluv uzavřených v rámci běžného podnikání fondu, jsou uvedeny ve Zprávě o vztazích, která je součástí této výroční zprávy.

3) Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ).

Po rozvahovém dni nenastaly žádné významné skutečnosti.

4) Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF a Článek 105 AIFMR).

V průběhu účetního období došlo dvakrát ke změně statutu fondu a stanov fondu:

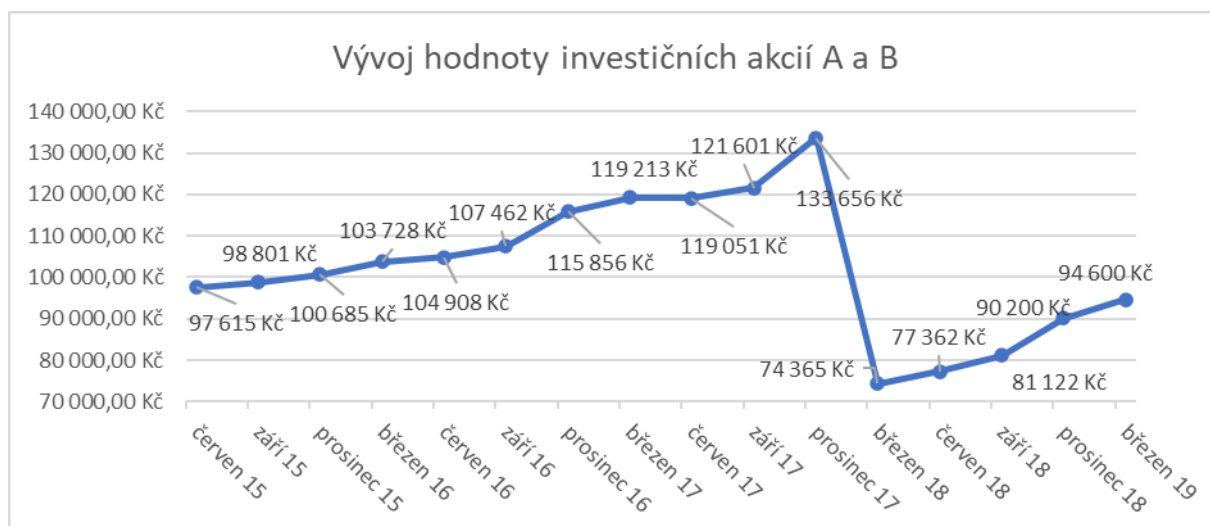
- Dne 1. 5. 2019 byly provedeny změny ve statutu a stanovách fondu v souvislosti se zavedením nových druhů investičních akcií VIA a PIA. Zároveň se změnil výpočet distribučního mechanismu rozdělení fondového kapitálu.

- Dne 31. 10. 2019 byly provedeny změny ve statutu a stanovách fondu v souvislosti se změnou auditora fondu. Zároveň se upravily podmínky při odpu investičních akcií fondu.

5) Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP).

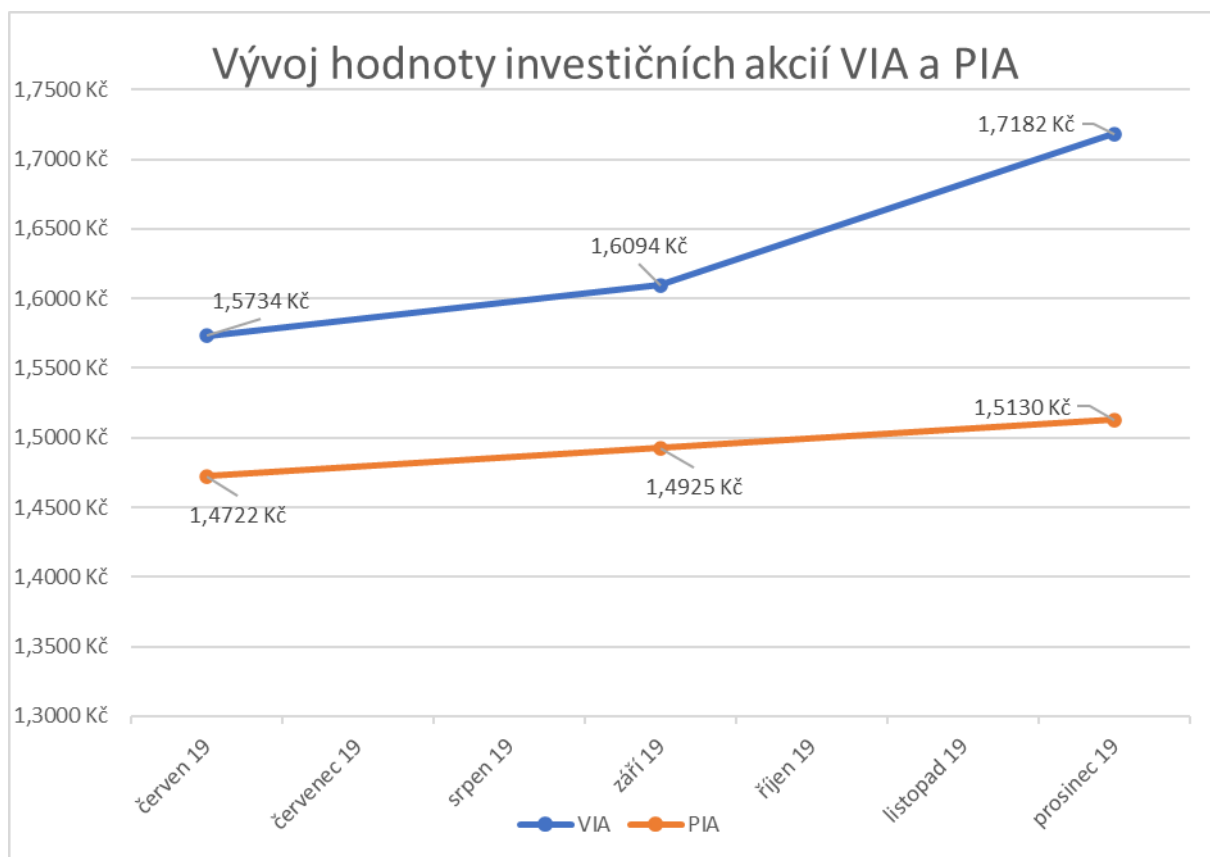
Tato informace je obsahem přílohy č. 4 této výroční zprávy.

6) Vývoj hodnoty akcie fondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP).



Valná hromada rozhodla dne 29. 4. 2019 o zavedení nových druhů investičních akcií VIA a PIA. Zároveň rozhodla o změně výpočtu distribučního mechanismu rozdělení fondového kapitálu na tyto nové druhy investičních akcií.

Z tohoto důvodu je hodnota investiční akcie od druhého kvartálu roku 2019 zobrazována v nové grafické podobě a dále již nenavazuje na původní grafické znázornění



Fond v rozhodném období nesledoval ani nekopíroval žádný index nebo jiný benchmark.

- 7) Soudní, správní nebo rozhodčí spory a řízení, které se týkají majetku fondu (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP, (§ 118 odst. 4 písm. a) ZPKT).

V účetním období fond nebyl účastníkem žádných soudních nebo rozhodčích sporů, které by se týkaly majetku nebo nároků vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem, kdy by hodnota předmětu sporu převyšovala 5 % hodnoty majetku fondu v účetním období.

V účetním období fond nebyl účastníkem žádných správních, soudních nebo rozhodčích řízení, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost fondu.

- 8) Dividendová politika, včetně hodnoty všech vyplacených podílů na zisku připadajících na jednu investiční akcii (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP, § 118 odst. 4 písm. a) ZPKT).

Valná hromada fondu může rozhodnout o tom, že akcionářům bude vyplacen podíl na zisku. Podílem na zisku akcionářů společnosti je dividenda určená poměrem akcionářova podílu k základnímu kapitálu fondu k datu výplaty dividendy určenému k takovému účelu valnou hromadou fondu. Souhrn vyplacených dividend za příslušné účetní období nesmí být vyšší, než je hospodářský výsledek za příslušné účetní období po odečtení prostředků povinně převáděných do kapitálových fondů fondu, jsou-li zřízeny, a neuhrazených ztrát minulých let a po přičtení nerozděleného zisku minulých let a fondů vytvořených ze zisku, které fond může použít dle svého volného uvážení. Společnost nesmí vyplatit zisk nebo prostředky z jiných vlastních zdrojů, ani na ně vyplácet zálohy, pokud by si tím přivodil úpadek.

V účetním období fond nevyplatil akcionářům dividendu.

Emitent nemá stanovenou dividendovou politiku.

9) Údaje o odměňování osob podílejících se na činnostech fondu a obdobných informací vyžadovaných ZPKT (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF, § 118 odst. 4 písm. f), až h) ZPKT, Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP a Článek 107 AIFMR).

a) Odměňování zaměstnanců fondu.

Zaměstnanci fondu (včetně portfolio manažera fondu) nebyli v účetním období odměňováni fondem. Tyto osoby mohou být odměňovány v souladu s vnitřními zásadami fondu pro odměňování, které byly vytvořeny v souladu s požadavky AIFMR.

Systém pro odměňování zaměstnanců, včetně vedoucích osob 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 fondu a hodnocení výkonu příslušného zaměstnance. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a nepodněcují k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu fondu, jsou v souladu s jeho strategií a zahrnují postupy k zamezení střetu zájmů.

Vedoucí osoby a zaměstnanci, kteří při výkonu činností v rámci jejich funkce nebo pracovní pozice mají podstatný vliv na rizikový profil fondu:

- Předseda představenstva, zastává zároveň funkci Portfolio manažer;
- Místopředseda představenstva, zastává zároveň funkci Ředitel řízení rizik;
- Předseda a členové dozorčí rady

Na tuto skupinu osob se rovněž uplatňují výše uvedená pravidla o stanovení pevné nárokové a pohyblivé nenárokové složce odměny s tím, že mzda a výkonnostní odměna musí být vhodně vyvážené. Vhodný poměr mezi mzdou a výkonnostní odměnou se stanovuje individuálně. Výkon funkce u členů dozorčích orgánů je bezplatný.

Fond je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých zaměstnanců.

a. Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem fondu celkem.

Fond je řízen a obhospodařován představenstvem, přičemž za rok 2019 nebyla členům představenstva ani dozorčí rady vyplácena jakákoliv odměna. Jména členů představenstva a dozorčí rady jsou uvedeny v bodě 17) a., b. Popis činností spojených s působností v představenstvu a rozhodovacích pravomocí je poté uveden b bodě 18) c.

Pevná složka odměn: 0 tis. Kč

Pohyblivá složka odměn: 0 tis. Kč

Počet příjemců: 0

Odměny za zhodnocení kapitálu: 0 tis. Kč

b. Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem.

Odměny vedoucích osob: 0 tis. Kč

Počet příjemců: 0

Odměny ostatních zaměstnanců: 0 tis. Kč

Počet příjemců: 0

b) Odměňování osob s řídicí pravomocí, členů dozorčí rady a ostatních osob s řídicí pravomocí.

a. Pověření zmocněnci, resp. členové statutárního orgánu souhrnně.

Peněžité příjmy: 0 Kč

Nepeněžité příjmy: nebyly poskytnuty

Akcie fondu: Jaroslav Příbyl, předseda představenstva, má v držení 2 ks zakladatelských akcií, 10.800.000 ks investičních akcií PIA a 427.200.000 ks investičních akcií VIA

Ing. Vladimír Mikeš, místopředseda představenstva, má v držení 2 ks zakladatelských akcií, 10.800.000 ks investičních akcií PIA a 427.200.000 ks investičních akcií VIA

Opce a srovnatelné investiční nástroje, jejichž hodnota se vztahuje k akciím fondu: nebyly poskytnuty

b. Členové dozorčí rady souhrnně.

Peněžité příjmy: 0 Kč

Nepeněžité příjmy: nebyly poskytnuty

Akcie fondu: Zdeněk Příbyl, předseda dozorčí rady, má v držení 1 ks zakladatelských akcií, 5.400.000 ks investičních akcií PIA a 209.871.902 ks investičních akcií VIA

Opce a srovnatelné investiční nástroje, jejichž hodnota se vztahuje k akciím fondu: nebyly poskytnuty

c. Ostatní osoby s řídicí pravomocí souhrnně.

Peněžité příjmy: 0 Kč

Nepeněžité příjmy: nebyly poskytnuty

Akcie fondu: nebyly emitovány

Opce a srovnatelné investiční nástroje, jejichž hodnota se vztahuje k akciím fondu: nebyly poskytnuty

- 10) Údaje o skutečně zaplacených úplatách administrátorovi, 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 a § 118 odst. 4 písm. k) ZPKT).

Odměna administrátorovi: 1 178 tis. Kč

Součástí odměny administrátora je úplata za veškeré činnosti při administraci majetku fondu (§ 38 odst. 1 ZISIF) s výjimkou:

Vedení účetnictví

Úplata depozitáři: 475 tis. Kč

Odměna auditora: 210 tis. Kč

Údaje o dalších nákladech či daních:

Právní a notářské služby	66 tis. Kč
Daňové poradenství	88 tis. Kč
Ostatní náklady	56 805 tisíc Kč
Ostatní daně a poplatky	2 779 tisíc Kč

Účtovaná odměna auditora ve smyslu § 118 odst. 4 písm. k) ZPKT:

Statutární audit individuální účetní závěrky	61 tis. Kč
Statutární audit konsolidované účetní závěrky	0 tis. Kč

- 11) Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF).

V průběhu účetního období fond nekontroloval žádnou osobu, která splňuje kritéria dle § 34 odst. 1 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF).

- 12) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) fondu 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: Jaroslav Příbyl

Další identifikační údaje: narozen 12. 05. 1950, RČ: 500512/274, bytem Žižkova 305/22a, Bystřice, 417 02 Dubí

Výkon činnosti portfolio manažera pro fond: po celé účetní období

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

Absolvent Střední průmyslové školy v Děčíně, studijní obor: pozemní stavby, ukončené maturitní zkouškou v roce 1983. Více než 20 let zkušeností s obhospodařováním nemovitostí, majetkových účastí a s poskytováním korporátních úvěrů pro podnikatelské subjekty.

- 13) Informace o likviditě, rizikovém profilu fondu, systému řízení rizik a pákovém efektu (§241 odst. 3 a 4 ZISIF, Články 108 a 109 AIFMR).

Aktiva fondu 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. Pravidla a případná omezení při odkupování investičních akcií jsou uvedena ve statutu fondu nebo v příslušných právních předpisech.

Rizikový profil fondu je detailně popsán ve statutu fondu. V průběhu účetního období nedošlo k významným změnám v rizikovém profilu fondu ani k překročení limitů pro diverzifikaci rizika stanovených statutem fondu.

Fond využívá systém řízení rizik založený zejména na limitech pro diverzifikaci rizika stanovených ve statutu fondu. Osoba provádějící správu majetku fondu není oprávněna uskutečnit transakci, pokud by to bylo v rozporu s limity pro diverzifikaci rizika. Fond ustanovil v rámci systému řízení rizik zvláštní pozici ředitele řízení rizik. Tento zaměstnanec vyhodnocuje rizika, kterým fond při obhospodařování svého majetku 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.

Fondu využívá při obhospodařování svého majetku pákového efektu. Maximální možná míra využití pákového efektu je uvedena ve statutu fondu / činí 300 %. Na základě údajů k 31. 12. 2019 činila míra využití pákového efektu hodnotu 110 % (dle metody hrubé hodnoty aktiv) / 114 % (dle závazkové metody).

- 14) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP).

Název:	Česká spořitelna, a.s.
IČO:	45244782
Sídlo:	Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 14000
Výkon činnosti depozitáře pro fond:	celé účetní období

- 15) Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP).

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

- 16) Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP).

V účetním období nevyužíval fond služeb hlavního podpůrce.

- 17) Identifikační údaje členů statutárních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholového vedení fondu v účetním období, informace o pracovních či jiných smlouvách těchto osob uzavřených s fondem nebo jeho dceřinými společnostmi, informace o jejich manažerských odborných znalostech a zkušenostech, informace o společnostech, ve kterých byly tyto osoby v předešlých pěti letech členy statutárních, správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo jejich společníkem, prohlášení těchto osob k možným střetům zájmů, případně informace o odsouzeních za podvodné trestné činy za předešlých pět let, údaje o veškerých konkurzních řízeních, správách a likvidacích, se kterými byly tyto osoby v předešlých pěti letech spojeny a dále údaje o jakémkoliv úředním veřejném obvinění nebo sankcích proti takové osobě ze strany statutárních nebo regulačních orgánů

a) Pověření zmocněnci statutárního orgánu fondu v průběhu účetního období

Jméno a příjmení:	Jaroslav Příbyl, předseda představenstva
Další identifikační údaje:	nar. 12 května 1950, bytem Žižkova 305/22a, 417 02 Dubí, Bystřice
Výkon činnosti pověřeného zmocněnce:	celé účetní období

Znalosti a zkušenosti

Absolvent Střední průmyslové školy v Děčíně, studijní obor: pozemní stavby, ukončené maturitní zkouškou v roce 1983. Více než 20 let zkušeností s obhospodařováním nemovitostí, majetkových účastí a s poskytováním korporátních úvěrů pro podnikatelské subjekty.

Jaroslav Příbyl prohlašuje, že za předešlých pět let nebyl odsouzen za podvodný trestný čin, není a nebyl v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací.

Jaroslav Příbyl prohlašuje, že vůči jeho osobě nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

Jaroslav Příbyl prohlašuje, že neexistují žádné pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi ním a fondem.

Jaroslav Příbyl prohlašuje, že neexistuje žádný střet zájmů mezi jeho osobou a emitentem.

Jaroslav Příbyl prohlašuje, že je v příbuzenském vztahu se Zdenkem Příbylem, předsedou dozorčí rady – bratřenci. Dále je v příbuzenském vztahu se Jaroslavem Příbylem, členem dozorčí rady – otec/syn.

Jméno a příjmení:	Ing. Vladimír Mikeš, místopředseda představenstva
Další identifikační údaje:	nar. 29. 7. 1966, bytem Potěminova 1082/1, 415 01 Teplice
Výkon činnosti pověřeného zmocněnce:	celé účetní období

Znalosti a zkušenosti

Inženýrský titul na Vysoké škole dopravy a spojů v Žilině – obor Provoz a ekonomika spojů. Více než 20 let zkušeností v oblasti investiční výstavby a správy nemovitostí, zkušenosti s majetkovými účastmi a s poskytováním korporátních úvěrů pro podnikatelské subjekty.

Ing. Vladimír Mikeš prohlašuje, že za předešlých pět let nebyl odsouzen za podvodný trestný čin, není a nebyl v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací.

Ing. Vladimír Mikeš prohlašuje, že vůči jeho osobě nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

Ing. Vladimír Mikeš prohlašuje, že neexistují žádné pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi ním a fondem.

Ing. Vladimír Mikeš prohlašuje, že neexistuje žádný střet zájmů mezi jeho osobou a emitentem.

Jaroslav Příbyl prohlašuje, že není v příbuzenském vztahu se členy správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení.

Zbývající informace jsou obsaženy v příloze č. 5 této výroční zprávy.

b) Členové dozorčí rady fondu v průběhu účetního období.

Jméno a příjmení: **Zdeněk Příbyl, předseda dozorčí rady**
Další identifikační údaje: nar. 21. 9. 1964, bytem Borská 215/7, 362 63 Dalovice
Období výkonu funkce: celé účetní období

Znalosti a zkušenosti:

Absolvent středního odborného učiliště strojírenského, koncernový podnik Škoda Plzeň, závod Ostrov – obor obráběč kovů. Patnáct let zkušeností s obhospodařováním nemovitostí, majetkových účastí a s poskytováním korporátních úvěrů pro podnikatelské subjekty.

Zdeněk Příbyl prohlašuje, že za předešlých pět let nebyl odsouzen za podvodný trestný čin, není a nebyl v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací.

Zdeněk Příbyl prohlašuje, že vůči jeho osobě nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulačních orgánů.

Zdeněk Příbyl prohlašuje, že neexistují žádné pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi ním a fondem.

Zdeněk Příbyl prohlašuje, že neexistuje žádný střet zájmů mezi jeho osobou a emitentem.

Zdeněk Příbyl prohlašuje, že je v příbuzenském vztahu že je v příbuzenském vztahu c. Dále je v příbuzenském vztahu se Zdenkem Příbylem, členem dozorčí rady – otec/syn.

Zbývající informace jsou obsaženy v příloze č. 5 této výroční zprávy.

Jméno a příjmení: **Jaroslav Příbyl, ml., člen dozorčí rady**
Další identifikační údaje: nar. 17. 11. 1968, bytem Žižkova 334/22b, 417 03 Dubí, Bystřice
Období výkonu funkce: celé účetní období

Znalosti a zkušenosti:

Absolvent středního odborného učiliště strojírenského v Roudnici nad Labem – obor mechanik seřizovač pro obráběcí stroje a linky. Od roku 2005 sbíral zkušenosti s obecnou problematikou rizik při řízení společnosti včetně metod a způsobů jejich mapování, moderace a ideálně eliminace. Od 14. 2. 2011 vykonával funkci člena dozorčí rady společnosti PRAGORENT uzavřený investiční fond, a.s.

Jaroslav Příbyl prohlašuje, že za předešlých pět let nebyl odsouzen za podvodný trestný čin, není a nebyl v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací.

Jaroslav Příbyl prohlašuje, že vůči jeho osobě nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulačních orgánů.

Jaroslav Příbyl prohlašuje, že neexistují žádné pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi ním a fondem.

Jaroslav Příbyl prohlašuje, že neexistuje žádný střet zájmů mezi jeho osobou a emitentem.

Jaroslav Příbyl prohlašuje, že je v příbuzenském vztahu s Jaroslavem Příbylem, předsedou představenstva – syn/otec.

Zbývající informace jsou obsaženy v příloze č. 5 této výroční zprávy.

Jméno a příjmení:	Zdeněk Příbyl, ml., člen dozorčí rady
Další identifikační údaje:	nar. 31. 1. 1988, bytem Kfely 72, 363 01 Ostrov
Období výkonu funkce:	celé účetní období

Znalosti a zkušenosti:

Absolvent Obchodní akademie Karlovy Vary – obor ekonomika a management. Od roku 2009 pracuje u společnosti TECHNIMAT s.r.o. na pozici manažera IMS. Od 1. 1. 2017 vykonává funkci člena dozorčí rady společnosti PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Zdeněk Příbyl prohlašuje, že za předešlých pět let nebyl odsouzen za podvodný trestný čin, není a nebyl v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací.

Zdeněk Příbyl prohlašuje, že vůči jeho osobě nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

Zdeněk Příbyl prohlašuje, že neexistují žádné pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi ním a fondem.

Zdeněk Příbyl prohlašuje, že neexistuje žádný střet zájmů mezi jeho osobou a emitentem.

Zdeněk Příbyl prohlašuje, že je v příbuzenském vztahu se Zdenkem Příbylem, předsedou dozorčí rady – syn/otec.

Zbývající informace jsou obsaženy v příloze č. 5 této výroční zprávy.

c) Členové výboru pro audit v průběhu účetního období.

Jméno a příjmení:	Ing. Václav Urban
Jméno a příjmení:	Ing. Blanka Švejdrová (v únoru 2020 poté nahradil ve funkci paní Ing. Švejdrovou pan Mgr. Ing. Jiří Viktorin, MBA)
Jméno a příjmení:	Bc. Vladimír John

d) Členové investičního výboru v průběhu účetního období.

Fond nezřizuje investiční výbor.

Fond nezřizuje výbor odborníků ve smyslu § 284 odst. 3 ZISIF.

18) Samostatná část s informacemi dle § 118 odst. 4 písm. b), c), e) j), l) a 5 ZPKT.

a) Informace o kodexech řízení a správy a jejich uplatňování.

Fond ani jeho dceřiné společnosti nemají zaveden zvláštní kodex řízení a správy. V rámci činnosti fondu je však při obhospodařování jeho majetku uplatňována celá řada právních předpisů (ZISIF, ZOK, AIFMR, atd.) a interních pravidel (např. o střetu zájmů, o výkonu hlasovacích práv, atd.), které mají za cíl podporovat řádnou správu jmění fondu a dosahování vytyčených investičních cílů etickým způsobem. Fond je vůči investorům fondu zavázán dodržovat při správě majetku standard tzv. odborné péče. Tímto je zajištěna vysoká úroveň odbornosti poskytovaných služeb se

současným důrazem na etiku, transparentnost a férovost vůči všem zainteresovaným subjektům. Dohled nad uplatňováním výše uvedené politiky řízení a správy fondu zajišťuje stálá funkce interního auditu (zajišťuje administrátor fondu), oddělení compliance (zajišťuje administrátor fondu), management fondu a dozorčí orgány fondu.

Výkon vnitřní kontroly fondu je zajišťován interním auditorem administrátora fondu a zaměstnancem administrátora fondu pověřeným výkonem compliance, jejichž činnosti, povinnosti a pravomoci jsou popsány v organizačním řádu administrátora fondu a v jeho platných a aktualizovaných interních směrnících. Oddělení vnitřní kontroly pravidelně kontroluje a vyhodnocuje dodržování obecně závazných právních předpisů a vnitřních řádů, příkazů, pokynů, směrnic a limitů, kontroluje schvalování a autorizaci transakcí nad stanovené limity, kontroluje průběh činností a transakcí, ověřuje výstupy používaných systémů, jejich rizikovost a metody řízení rizik. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření.

Výkon vnitřní kontroly dceřiných společností je poté prováděna ve dvou úrovních – interně, prostřednictvím vlastních zaměstnanců a vedoucích pracovníků a dále pak externě, a to prováděním interního auditu, který ověřuje individuální a konsolidovanou účetní závěrku dceřiných společností.

- b) [Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu fondu k rizikům, kterým fond je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví.](#)

Účetnictví fondu je vedeno v souladu se ZoÚ/IFRS. Jednotné účetní politiky a postupy uplatňované ve fondu jsou stanoveny při plném respektování obecně platných účetních předpisů a platných účetních standardů v rámci interních směrnic obhospodařovatele a administrátora fondu. Tyto standardy jsou dále doplněny soustavou nižších metodických materiálů, zaměřujících se podrobněji na konkrétní části a oblasti účetní problematiky. Fond účtuje o veškerých účetních případech pouze na základě schválených podkladů. Rozsah podpisových oprávnění jednotlivých schvalovatelů je stanoven v organizačním řádu obhospodařovatele fondu a vychází též z jeho aktuálně platného složení statutárního orgánu. Účetnictví je zajišťováno administrátorem, přičemž samotný výkon této činnosti je delegován na společnost Pragorent s.r.o. Zpracování účetnictví je tako odděleno od správy majetku fondu a dceřiných společností fondu včetně správy bankovního spojení a od provádění úhrad plateb z běžných a z dalších účtů fondu. Tímto je eliminováno riziko nakládání s majetkem fondu jedinou osobou bez vlivu výkonných osob fondu a schvalovatelů transakcí a současně je významně omezeno riziko úmyslného zkreslení účetních výkazů. Osoby oprávněné uzavřít obchod na účet fondu jsou odděleny od osob oprávněných potvrdit realizaci obchodu na účet fondu včetně realizace takového obchodu. Do účetního systému mají přístup pouze uživatelé s příslušnými oprávněními a dle jejich funkce je jim přiřazen příslušný stupeň uživatelských práv. Oprávnění k přístupu do účetního systému je realizováno po schválení nadřízeným vedoucím a vlastníkem procesu účetnictví. Oprávnění pro aktivní vstup (účtování) do účetního systému mají pouze zaměstnanci oddělení účetnictví administrátora, resp. zaměstnanci osoby, na které byla tato činnost delegována. Všechna přihlášení do účetního systému jsou evidována a lze je zpětně rekonstruovat.

Nedílnou součástí kontrolního systému v procesu účetnictví je inventarizace majetku a závazků fondu, v jejímž průběhu se ověřuje, zda jsou do účetnictví promítnuta veškerá předvídatelná rizika a možné ztráty související s inventarizovaným majetkem, zda je zajištěna jeho řádná ochrana a údržba a zda účetní zápisy o majetku a závazcích odrážejí jejich reálnou hodnotu. Účetnictví fondu je pravidelně podrobováno kontrole též v rámci činností interního auditu, který zjišťuje soulad užívaných postupů s platnou legislativou a příslušnými řídicími dokumenty administrátora fondu.

Správnost účetnictví a účetních výkazů je kontrolována průběžně v rámci účetního oddělení a dále pravidelně externím auditorem schvalovaným valnou hromadou fondu, který provádí ověření účetní závěrky zpracované k rozvahovému dni, tj. k 31. 12. nebo k jinému dni v souladu se ZoÚ. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření, která zajistí uvedení skutečného stavu a účetního stavu do vzájemného souladu.

c) **Popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu či jiného výkonného nebo kontrolního orgánu fondu**

Statutárním orgánem fondu je představenstvo, které je oprávněno obhospodařovat fond jako investiční fond v souladu se ZISIF. Statutární orgány volí a odvolává valná hromada fondu. Žádná jiná zvláštní pravidla určující volbu nebo odvolání členů statutárního orgánu nejsou stanovena.

V kompetenci statutárního orgánu je v souladu s § 154 odst. 3 ZISIF stanovení základního zaměření obchodního vedení fondu. Tato kompetence nemůže být delegována na jiné orgány fondu.

Samotná investiční rozhodnutí obhospodařovatele v rámci uplatňování investiční strategie fondu jsou realizována portfolio manažerem, který řídí investiční činnost obhospodařovatele ve vztahu k fondu.

Dozorčím orgánem fondu je dozorčí rada, která se skládá ze tří členů volených a odvolávaných valnou hromadou. Dozorčí rada je usnášenischopná, je-li přítomna většina jejích členů. Pro přijetí usnesení dozorčí rady je třeba prostá většina hlasů všech členů dozorčí rady. Dozorčí rada zejména kontroluje činnost obhospodařovatele při obhospodařování a administraci majetku fondu.

Výbor pro audit

Fond zřídil výbor pro audit, který se skládá ze tří členů, přičemž všichni členové byli jmenováni valnou hromadou fondu. Výbor pro audit působí ve složení: Ing. Václav Urban (předseda), Ing. Blanka Švejsová (člen), Bc. Vladimír John (člen). Působnosti a pravomoci výboru pro audit se řídí § 44a zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů.

Investiční výbor

Fond nezřizuje investiční výbor.

Další orgány

Fond nezřizuje výbor odborníků ve smyslu § 284 odst. 3 ZISIF.

d) **Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady fondu.**

Nejvyšším orgánem fondu je valná hromada, které přísluší rozhodovat o všech záležitostech, které do její působnosti svěřuje ZOK, ZISIF, stanovy fondu nebo jiný právní předpis. Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci zakladatelské akcie, jejichž počet přesahuje 67 % zapisovaného základního kapitálu fondu. Valná hromada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech akcionářů vlastníků zakladatelské akcie, pokud ZOK nebo stanovy fondu nevyžadují většinu jinou. Souhlasu tříčtvrtinové většiny hlasů všech akcionářů vlastníků zakladatelské akcie je zapotřebí pro rozhodnutí valné hromady o změně stanov fondu, zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu fondu, schválení podílů na likvidačním zůstatku fondu, rozhodnutí o přeměně fondu, schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti fondu, změně druhu nebo formy akcií, změně práv spojených s určitým druhem akcií, volbě a odvolání členů dozorčí rady, změně statutu fondu ve věci investičních cílů fondu.

- e) Struktura vlastního kapitálu fondu ve smyslu znění zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech (ZISIF), včetně cenných papírů nepřijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a určení různých druhů akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na emitentovi a podílu na základním (fondovém) kapitálu každého druhu akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na fondu.

Struktura vlastního (fondového) kapitálu fondu (ve smyslu ZISIF) v tisících Kč

Položka vlastního (fondového) kapitálu	Stav k 31. 12. 2018	Stav k 31. 12. 2019
Vlastní (fondový) kapitál celkem	992 323	1 876 901
Základní zapisovaný kapitál	500	500
Kapitálové fondy	-699 993	-32 053
Oceňovací rozdíly	0	0
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta za účetní období	1 466 226	1 701 569
Zisk nebo ztráta za účetní období	225 590	206 885

Poznámka: Fond přistoupil při sestavení účetní závěrky k 31. 12. 2019, resp. za rok 2019 k úpravě struktury účetních výkazů a pro srovnatelnost prezentovaných informací bylo nutné upravit hodnoty prezentované k 31. 12. 2018, resp. za rok 2018. Detailní informace se nacházejí v Samostatné účetní závěrce v bodě 2.

Části fondového kapitálu fondu (ve smyslu ZISIF) připadající na jednotlivé druhy cenných papírů

Cenný papír	Stav k 31. 12. 2018	Stav k 31. 12. 2019
Vlastní (fondový) kapitál celkem	992 323	1 876 901
Zakladatelské akcie	579	579
Investiční akcie A	987 690	---
Investiční akcie B	4 059	---
investiční akcie VIA	---	1 828 660
Hodnota investiční akcie PIA	---	47 662

Poznámka: Fond přistoupil při sestavení účetní závěrky k 31. 12. 2019, resp. za rok 2019 k úpravě struktury účetních výkazů a pro srovnatelnost prezentovaných informací bylo nutné upravit hodnoty prezentované k 31. 12. 2018, resp. za rok 2018. Detailní informace se nacházejí v Samostatné účetní závěrce v bodě 2.

- f) **Omezení převoditelnosti cenných papírů.**

Uvedeno v části 1) Základní údaje o fondu a účetním období této výroční zprávy.

g) Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech fondu.

Vlastník podílu	Výše podílu k 31. 12. 2019
Jaroslav Příbyl	40 %
Ing. Vladimír Mikeš	40 %
Zdeněk Příbyl	20 %

h) Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv.

Práva spojená s cennými papíry jsou popsána v části 1) Základní údaje o fondu a účetním období této výroční zprávy.

i) Omezení hlasovacích práv.

S investičními akciemi vydanými k fondu nejsou spojená hlasovací práva s výjimkou případů, kdy tak v souladu s § 162 odst. 2 ZISIF stanoví právní předpis.

j) Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představujících podíl na fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou fondu známy.

Fondu není známa existence smluv výše uvedeného druhu.

k) Zvláštní pravidla určující volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov a statutu fondu.

Volba a odvolání členů statutárního orgánu jsou v souladu s § 154 odst. 4 ZISIF v kompetenci valné hromady fondu.

Rozhodnutí o změně stanov je v kompetenci valné hromady fondu s výjimkou změn uvedených v ZOK (zejména §432 odst. 2) a ZISIF (zejména § 277 odst. 2). Rozhodnutí o změně statutu fondu je v kompetenci obhospodařovatele fondu. V případě změn investičních cílů fondu se vyžaduje souhlas valné hromady fondu.

l) Zvláštní působnosti statutárního orgánu podle ZOK.

Není stanovena. Obchodní vedení fondu včetně stanovení jeho základního zaměření je v souladu s § 154 odst. 3 ZISIF svěřeno výlučně obhospodařovateli fondu.

m) Významné smlouvy, ve kterých je fond smluvní stranou a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání fondu v důsledku nabídky převzetí, a o účincích z nich vyplývajících, s výjimkou takových smluv, jejichž uveřejnění by bylo pro fond vážně poškozující.

Nejsou uzavřeny.

n) Smlouvy mezi fondem a členy jeho statutárního orgánu nebo zaměstnanci, kterými je fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí.

Nejsou uzavřeny

o) Programy, na jejichž základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek, a o tom, jakým způsobem jsou práva z těchto cenných papírů vykonávána.

Nejsou uzavřeny

19) Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ).

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Fond nenabyl vlastní akcie nebo podíly.

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí.

Fond není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů /viz článek 19 této výroční zprávy.

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

20) Prohlášení oprávněných osob fondu.

Představenstvo fondu v souladu s § 21 a § 32g ZoÚ, § 118 odst. 4, 5 a 6 ZPKT, tímto prohlašuje, že podle jejich nejlepšího vědomí podává výroční zpráva a konsolidovaná výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření emitenta a jeho konsolidačního celku za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření emitenta a jeho konsolidačního celku.

Jméno: Jaroslav Příbyl
Funkce: předseda představenstva
Dne: 29. 4. 2020

Podpis:



Jméno: Ing. Vladimír Mikeš
Funkce: místopředseda představenstva
Dne: 29. 4. 2020

Podpis:



Přílohy:

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK)

Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)

Příloha č. 5 – Informace o společnostech, ve kterých byly členové statutárních, řídicích a dozorčích orgánů fondu a rovněž členové jeho vrcholového vedení, členy statutárních, správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech a stejné informace o bývalých členech statutárních, správních, řídicích a dozorčích orgánů fondu či vrcholového vedení fondu, kteří byli členy orgánů fondu alespoň po určité část účetního období.

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům společnosti PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále „společnost“), se sídlem Jiřího ze Vtelna 1731/11, Horní Počernice, identifikační číslo 247 88 759, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2019, z výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící k 31. 12. 2019 a z přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti k 31. 12. 2019 a její finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící k 31. 12. 2019 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě 1. přílohy účetní závěrky, který popisuje přehodnocení strategie držení majetkových účastí v ovládaných společnostech a povinnost prvního sestavení konsolidované účetní závěrky k 31. 12. 2019.

Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě 12. přílohy účetní závěrky, který popisuje významné události po datu účetní závěrky související s onemocněním COVID-19.

Náš výrok není v souvislosti s těmito záležitostmi modifikován.

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením našeho názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme. Na následující záležitost považujeme za nutné upozornit v naší zprávě.

Ocenění investice do nemovitostí

Společnost je vlastníkem nemovitostí (pozemků a budov), které v minulosti pořídila v rámci své investiční činnosti. Tyto nemovitosti jsou v účetní závěrce vykázány v reálné hodnotě v celkové výši 1 836 136 tis. Kč. Rozdíl z přecenění je zachycen jako zisk nebo ztráta do výsledku hospodaření daného období. K 31. 12. 2019 byl zisk z přecenění vykázán ve výši 44 237 tis. Kč.

Tato reálná hodnota je stanovena s použitím externího znaleckého posudku, který vyžaduje uplatňování úsudku a použití předpokladů a odhadů. Nejvýznamnější odhady a úsudky se týkají zejména výběru nemovitostí pro srovnání ocenění investičního nemovitého majetku s praxí na trhu, budoucích příjmů z pronájmů, ostatních budoucích peněžních toků souvisejících s investičními nemovitými majetky, diskontní sazby použité pro stanovení současné hodnoty budoucích peněžních toků a posouzení dopadu stávajícího stavu investičního nemovitého majetku na jeho reálnou hodnotu.

Pro posouzení ocenění investic do nemovitostí jsme zapojili naše interní experty na oceňování, aby se vyjádřili v expertní zprávě k znaleckému posudku společnosti. Na základě dotazování a vyhodnocení expertní zprávy našich expertů jsme ověřovali, zda byly použity ve znaleckém posudku správně a úplně vstupní informace týkající se oceňovaných nemovitostí, zda externí znalci vycházeli z metodiky a předpokladů vhodných pro oceňování takovýchto nemovitostí a zda se případné rozdíly nacházejí v přijatelném rozmezí. Pokud jsme na základě našich ověřovacích postupů došli k názoru, že je potřebné zpřesnění odhadů ocenění, doporučili jsme provést příslušné změny v ocenění investic do nemovitostí.

Informace o investicích do nemovitostí jsou uvedeny v příloze účetní závěrky v části 6.5.

Ocenění majetkových účastí

Společnost vykazuje k datu účetní závěrky majetkové účasti v celkové výši 154 200 tis. Kč, které se oceňují v reálné hodnotě. Tato reálná hodnota je stanovena s použitím externího znaleckého posudku, který vyžaduje uplatňování úsudku a použití předpokladů a odhadů. Ve znaleckém posudku byly použity jako způsoby stanovení reálné hodnoty výnosová metoda jako základní metoda a metoda sumární hodnoty aktiv jako doplňková.

Pro posouzení ocenění majetkových účastí reálnou hodnotou jsme zapojili naše interní experty na oceňování, aby se vyjádřili v expertní zprávě k znaleckému posudku společnosti. Na základě dotazování a vyhodnocení expertní zprávy našich expertů jsme ověřovali, zda byly použity ve znaleckém posudku správně a úplně vstupní informace týkající se oceňovaných majetkových účastí, zda externí znalci vycházeli z metodiky a předpokladů vhodných pro oceňování a zda se případné rozdíly nacházejí v přijatelném rozmezí. Pokud jsme na základě našich ověřovacích postupů došli k názoru, že je potřebné zpřesnění odhadů ocenění, doporučili jsme provést příslušné změny v ocenění majetkových účastí.

Informace o majetkových účastech jsou uvedeny v příloze účetní závěrky v části 6.4.

Jiná skutečnost

Účetní závěrku společnosti k 31. 12. 2018 ověřoval jiný auditor, který ve své zprávě ze dne 25. 4. 2019 vydal k této zprávě 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 představenstvo společnosti.

Společnost nesestavuje výroční zprávu, protože příslušné informace zahrnuje do konsolidované výroční zprávy, kterou sestavuje, jak je uvedeno v bodě 1. přílohy k účetní závěrce. Z toho důvodu naše vyjádření k ostatním informacím není součástí této zprávy auditora.

Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit společnosti za účetní závěrku

Představenstvo společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, 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 představenstvo společnosti povinno posoudit, zda je společnost schopna pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku při

sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve společnosti odpovídá dozorčí rada ve spolupráci s výborem pro audit společnosti.

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 společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost společnosti pokračovat v trvání podniku. 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 společnosti pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že společnost ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu 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.

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

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem společnosti nás dne 31. 10. 2019 určila valná hromada společnosti. Auditorem společnosti jsme v prvním období končícím k 31. 12. 2019.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok ke účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit společnosti, kterou jsme dne 28.4.2020 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že jsme společnosti neposkytli žádné služby uvedené v čl. 5 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a nepovolené dle čl. 5 odst. 3 tohoto nařízení. Zároveň jsme společnosti ani jí ovládaným obchodním společností neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky společnosti.

V Praze dne 28. 4. 2020

Auditorská společnost:



BDO Audit s. r. o.
evidenční číslo 018

Statutární auditor:



Ing. Lukáš Hendrych
evidenční číslo 2169

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům společnosti PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Zpráva o auditu konsolidované účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. a jejích dceřiných společností (dále „skupina“), se sídlem Jiřího ze Vtelna 1731/11, Horní Počernice, identifikační číslo 247 88 759, která se skládá z konsolidovaného výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2019, z konsolidovaného výkazu o úplném výsledku, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu a konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za rok končící k 31. 12. 2019 a z přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace skupiny k 31. 12. 2019 a její finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící k 31. 12. 2019 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě 1. přílohy konsolidované účetní závěrky, který popisuje přehodnocení strategie držení majetkových účastí v ovládaných společnostech a povinnost prvního sestavení konsolidované účetní závěrky k 31. 12. 2019.

Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě 12. přílohy konsolidované účetní závěrky, který popisuje významné události po datu konsolidované účetní závěrky související s onemocněním COVID-19.

Náš výrok není v souvislosti s těmito záležitostmi modifikován.

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu konsolidované účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu konsolidované účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením našeho názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme. Na následující záležitost považujeme za nutné upozornit v naší zprávě.

Ocenění investice do nemovitostí

Skupina je vlastníkem nemovitostí (pozemků a budov), které v minulosti pořídila v rámci své investiční činnosti. Tyto nemovitosti jsou v konsolidované účetní závěrce vykázány v reálné hodnotě v celkové výši 1 731 206 tis. Kč. Rozdíl z přecenění je zachycen jako zisk nebo ztráta do výsledku hospodaření daného období. K 31. 12. 2019 byl zisk z přecenění vykázán ve výši 44 237 tis. Kč.

Tato reálná hodnota je stanovena s použitím externího znaleckého posudku, který vyžaduje uplatňování úsudku a použití předpokladů a odhadů. Nejvýznamnější odhady a úsudky se týkají zejména výběru nemovitostí pro srovnání ocenění investičního nemovitého majetku s praxí na trhu, budoucích příjmů z pronájmů, ostatních budoucích peněžních toků souvisejících s investičními nemovitými majetky, diskontní sazby použité pro stanovení současné hodnoty budoucích peněžních toků a posouzení dopadu stávajícího stavu investičního nemovitého majetku na jeho reálnou hodnotu.

Pro posouzení ocenění investic do nemovitostí jsme zapojili naše interní experty na oceňování, aby se vyjádřili v expertní zprávě k znaleckému posudku skupiny. Na základě dotazování a vyhodnocení expertní zprávy našich expertů jsme ověřovali, zda byly použity ve znaleckém posudku správně a úplně vstupní informace týkající se oceňovaných nemovitostí, zda externí znalci vycházeli z metodiky a předpokladů vhodných pro oceňování takovýchto nemovitostí a zda se případné rozdíly nacházejí v přijatelném rozmezí. Pokud jsme na základě našich ověřovacích postupů došli k názoru, že je potřebné zpřesnění odhadů ocenění, doporučili jsme provést příslušné změny v ocenění investic do nemovitostí.

Informace o investicích do nemovitostí jsou uvedeny v příloze konsolidované účetní závěrky v části 6.1.

Jiná skutečnost

Konsolidovaná účetní závěrka skupiny v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií byla poprvé sestavena k datu 31. 12. 2019.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o skupině, 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 představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit skupiny za konsolidovanou účetní závěrku

Představenstvo skupiny odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je představenstvo skupiny povinno posoudit, zda

je skupina schopna pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve skupině odpovídá dozorčí rada ve spolupráci s výborem pro audit společnosti.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná 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 konsolidované účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé konsolidované 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 konsolidované 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 skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo skupiny uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení konsolidované účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost skupiny pokračovat v trvání podniku. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti skupiny

pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že skupina ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu 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.

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

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem skupiny nás dne 31. 10. 2019 určila valná hromada skupiny. Auditorem skupiny jsme v prvním období končícím k 31. 12. 2019.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok ke konsolidované účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit skupiny, kterou jsme dne 28.4.2020 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že jsme skupině neposkytli žádné služby uvedené v čl. 5 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a nepovolené dle čl. 5 odst. 3 tohoto nařízení. Zároveň jsme skupině neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v konsolidované příloze účetní závěrky společnosti.

V Praze dne 28. 4. 2020

Auditorská společnost:



BDO Audit s. r. o.
evidenční číslo 018

Statutární auditor:



Ing. Lukáš Hendrych
evidenční číslo 2169

Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

**PRAGORENT investiční fond
s proměnným základním
kapitálem a.s.**

**Samostatná účetní závěrka
sestavená k a za rok končící
31. prosince 2019**

Obsah účetní závěrky

Výkaz finanční situace	4
Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku	5
Výkaz peněžních toků	6
Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (Investiční část Fondu)	7
Výkaz změn vlastního kapitálu (Neinvestiční část Fondu)	7
Komentáře k účetním výkazům	8
1 Obecné informace	8
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky	8
3 Podstatná účetní pravidla	12
3.1 Investiční jednotka a dopad změny podmínek jejího vymezení	12
3.2 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty	12
3.3 Investice do nemovitostí	12
3.4 Majetkové účasti v jiných společnostech	12
3.5 Finanční aktiva (Pohledávky a peněžní prostředky)	13
3.6 Finanční závazky	13
3.7 Derivátové nástroje	13
3.8 Zakladatelské a investiční akcie	13
3.9 Výpůjční náklady	14
3.10 Leasingy	14
3.11 Uznání výnosů	15
3.12 Zisky / Ztráty z investic do nemovitostí	15
3.13 Zisky / Ztráty z majetkových účastí v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	15
3.14 Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků	15
3.15 Náklady související s nemovitostmi	15
3.16 Správa fondu a ekonomické a právní služby	16
3.17 Daně a poplatky	16
3.18 Finanční náklady	16
3.19 Daně ze zisku	16
3.20 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků	17
4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel, klíčové zdroje nejistoty při odhadech a dopad opravy chyb ..	17
4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel	17
4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech	19
5 Provozní segmenty	20
6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům	20
6.1 Vlastní kapitál a aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií	20
6.2 Peníze a nepeněžní transakce	20
6.3 Obchodní pohledávky	21
6.4 Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	21
6.5 Investice do nemovitostí	21
6.6 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu	22
6.7 Obchodní a jiné závazky	23
6.8 Přijaté zálohy a ostatní závazky	23
6.9 Rezervy	23
6.10 Úvěry a zápůjčky	23
6.11 Závazky za akcionáři	24
6.12 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií	25
6.13 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	25
6.14 Zisk z investic do nemovitostí	25
6.15 Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků	25

6.16	Náklady související s nemovitostmi.....	26
6.17	Správa Fondu a ekonomické a právní služby	26
6.18	Finanční náklady.....	26
6.19	Daně ze zisku	26
7	Transakce se spřízněnými stranami.....	27
7.1	Osoba ovládající	27
7.2	Převody čistých aktiv ze společností pod společným ovládním do Fondu	27
7.3	Vlastní transakce se spřízněnými stranami.....	28
7.4	Odměny klíčového vedení.....	28
8	Řízení finančního rizika	29
8.1	Úvěrové (kreditní) riziko	29
8.2	Riziko likvidity.....	29
8.3	Měnové riziko.....	30
8.4	Úrokové riziko	30
8.5	Oceňování reálnou hodnotou.....	31
9	Náklady na ověření účetní závěrky	34
10	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	34
11	Čistá hodnota aktiv.....	34
12	Události po rozvahovém dni	35
13	Schválení účetní závěrky.....	35

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

Výkaz finanční situace

k 31. prosinci 2019

(v tisících Kč)

Poznámka	31/12/2019		31/12/2018 (opraveno)		1/1/2018 (opraveno)		
	Investiční část Fondu	Neinvestiční část Fondu	Investiční část Fondu	Neinvestiční část Fondu	Investiční část Fondu	Neinvestiční část Fondu	
AKTIVA							
Peněžní prostředky	6.1	-	579	-	579	-	579
Aktiva celkem připadající držitelům zakladatelských akcií		-	579	-	579	-	579
Peněžní prostředky	6.2	79 425	-	9 668	-	1 236	-
Obchodní pohledávky	6.3	36 734	-	40 953	-	49 753	-
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	6.4	154 200	-	146 490	-	-	-
Investice do nemovitostí	6.5	1 836 136	-	1 753 035	-	1 699 349	-
Práva k užívání aktiv	6.6	1 475	-	-	-	-	-
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva		25 140	-	5 739	-	2 770	-
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům vyplacitelných investičních akcií		2 133 110	-	1 955 885	-	1 753 108	-
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY							
Vlastní kapitál							
Základní kapitál	6.1	-	500	-	500	-	500
Nerozdělené výsledky		-	79	-	79	-	79
Vlastní kapitál celkem		-	579	-	579	-	579
Obchodní a jiné závazky	6.7	23 325	-	16 830	-	25 421	-
Závazek z titulu splatné daně z příjmu		1 805	-	2 022	-	933	-
Úvěry a zápůjčky	6.10	121 664	-	13 126	-	148 885	-
Závazky z leasingu	6.6	1 509	-	-	-	-	-
Závazek vůči akcionářům	6.11	-	-	822 120	-	-	-
Rezervy	6.9	-	-	2 616	-	2 616	-
Přijaté zálohy a ostatní závazky	6.8	64 896	-	67 294	-	69 734	-
Odložený daňový závazek	6.19	43 589	-	40 133	-	35 966	-
Závazky celkem bez čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií		256 788	-	964 141	-	283 555	-
Čistá aktiva připadající držitelům vyplacitelných investičních akcií (Celková hodnota investičních akcií) (6.12)		1 876 322	-	991 744	-	1 469 553	-

Pozn.: Fond musí v rámci aktiv zřetelně oddělit majetek, který se váže k zakladatelským akciím a není součástí investičního majetku. Proto je ve výkazu vyčleněn relevantní zůstatek peněžních prostředků Fondu (všechna další aktiva jsou součástí investiční podstaty Fondu) a odpovídající výše pasiv – vlastní kapitál (ostatní složky pasiv jsou součástí investiční podstaty Fondu).

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku

za rok končící 31. prosince 2019

(v tisících Kč)

	Poznámky	Investiční část Fondu	
		Rok končící 31/12/2019	Rok končící 31/12/2018 (opraveno)
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	6.13	209 938	210 281
Zisky z investic do nemovitostí	6.5	44 238	52 260
Zisky z majetkových účastí v reálné hodnotě	6.14	7 800	6 884
Zisky z ostatních finančních aktiv a závazků	6.15	1 258	314
Čistý kurzový zisk	8.3	1 005	503
Úrokové výnosy		625	-
Náklady související s pronájmem nemovitostí	6.16	-42 191	-28 476
Správa fondu, ekonomické a právní služby	6.17	-2 185	-1 600
Daně a poplatky		-2 779	-2 594
Odpisy		-164	-
Ostatní výnosy (náklady)		4 066	944
Výsledek před finančními náklady		221 610	238 516
Finanční náklady	6.18	-2 955	-1 368
Výsledek před zdaněním		218 655	237 148
Daň ze zisku	6.19	-11 770	-11 558
Přírůstek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií (Výsledek po zdanění za období)		206 885	225 590
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		-	-
Celkový přírůstek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií (Celkový úplný výsledek za období)		206 885	225 590

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

Výkaz peněžních toků

za rok končící 31. prosince 2019

(v tisících Kč)

Poznámky	Rok končící 31/12/2019	Rok končící 31/12/2018 (opraveno)
<u>Peněžní toky z provozních činností</u>		
Přírůstek čisté hodnoty připadající na držitele vyplacitelných investičních akcií za období (Výsledek za rok po zdanění)	206 885	225 590
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>		
Daňový dopad do výsledku hospodaření	6.19 11 770	11 558
Úrokové výnosy	-625	-
Úrokové náklady	2 849	1 184
Dividendy k investičním akciím	-	82
Ztráta (zisk) z přecenění investic do nemovitostí	6.6 -44 238	-50 816
Ztráta (zisk) z přecenění majetkových účastí	6.5 -7 800	-6 884
Odpisy práv k užívání aktiv	6.5 164	-
<i>Změna stavu pohledávek a závazků:</i>		
Snížení (zvýšení) obchodních a jiných pohledávek	-15 182	4 572
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků	-5 090	-30 399
Zvýšení (snížení) přijatých záloh a ostatních závazků	6 571	1 098
	155 304	155 985
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>		
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	6.6 -38 963	-2 870
Peníze nabyté převodem čistých aktiv dceřiných společností	7.2 -	2 070
Přijaté úroky	625	-
Placené daně ze zisku	-8 531	-6 303
Čisté peníze z provozní činnosti Fondu	108 435	148 882
<u>Peněžní toky z financování</u>		
Příjem z úvěrů a zápůjček	6.10 118 926	-
Splátky úvěrů a zápůjček	6.10 -182 626	-138 884
Platby závazků z leasingu	6.6 -130	-
Placené úroky	-77	-1 184
Odkup investičních akcií	-6 000	-
Vklad akcionářů	6.10 31 073	-
Výplata dividend z investičních akcií	-	-82
Čisté peníze použité při financování	-38 833	-140 150
Čisté zvýšení (snížení) peněz	69 602	8 732
Peněžní prostředky na počátku období (investiční činnost)	9 668	1 236
Dopad změny měnového kurzu na peněžní prostředky	155	-300
Peněžní prostředky na konci období (investiční činnost)	79 425	9 668

Pozn.: Fond nedrží žádné peněžní ekvivalenty, pouze peněžní prostředky na bankovních účtech a část v pokladně. Všechny peněžní toky uskutečněné v průběhu roku 2019 a 2018 byly uskutečněny v souvislosti s investiční aktivitou Fondu.

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

**Výkaz změn čistých aktiv
přířaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií
(Investiční část Fondu)**

za rok končící 31. prosince 2019

(v tisících Kč)

	2019	2018 (opraveno)
Zůstatek k 1. lednu	991 744	1 469 553
Dopad fúze sloučením (pozn. 7.3)	-	-703 399
Odkoupení vyplatitelných investičních akcií	-6 000	-
Dopad bezúročných zápůjček akcionářů (pozn. 6.10)	31 073	-
Restrukturalizace závazku za akcionáři (pozn. 6.11)	652 620	-
Přírůstek čistých aktiv přířaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	206 885	225 590
Zůstatek k 31. prosinci (pozn. 6.12)	1 876 322	991 744
Počet investičních akcií – Prioritní investiční akcie (v ks)	31 500 000	10 950
Počet investičních akcií – Výkonnostní investiční akcie (v ks)	1 064 271 902	45
Čistá aktiva připadající na jednu prioritní investiční akcii (v Kč)	1,5130	90 200
Čistá aktiva připadající na jednu výkonnostní investiční akcii (v Kč)	1,7182	90 200

Pozn.: K 31. 12. 2018 Fond vykazoval investiční akcie typu A a typu B, které byly na konci dubna 2019 rozděleny na prioritní investiční akcie (dříve typ A) a výkonnostní investiční akcie (dříve typ B).

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

Výkaz změn vlastního kapitálu (Neinvestiční část Fondu)

za rok končící 31. prosince 2019

(v tisících Kč)

	2019	2018
Zůstatek k 1. lednu	579	579
Změny s dopadem na vlastní kapitál	-	-
Zůstatek k 31. prosinci	579	579

Jedná se o přecenění reálné hodnoty s dopadem do výsledku hospodaření. Zároveň částka 54 825 tis. představuje přecenění po zdanění a do výsledku hospodaření bylo nově zahrnuta částka přecenění před zdaněním (57 700 tis. Kč). Odložená daň ve výši 2 885 tis. Kč byla již správně zahrnuta do položky „Daně ze zisku“ a nebylo nutné opravovat. Tato korekce vede v důsledku opravy ke zvýšení výsledku hospodaření právě o částku 2 885 tis. Kč.

- V roce 2018 byla vyplacena dividenda z investičních akcií ve výši 82 tis. Kč, která byla prezentována jako přímé snížení hodnoty čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií. Vzhledem ke skutečnosti, že investiční akcie jsou klasifikovány jako finanční závazek, jsou dividendy z nich plynoucí nákladem snižujícím výsledek hospodaření. V rámci oprav byla částka 82 tis. Kč zahrnuta do finančních nákladů roku 2018 a vede ke snížení upraveného výsledku hospodaření.

Fond za rok 2018 prezentoval celkové zvýšení hodnoty čistých připadajících držitelům investičních akcií ve výši 222 787 tis. Kč. Vlivem úprav byla tato hodnota navýšena o 2 885 tis. Kč a snížena o 82 tis. Kč a v této účetní závěrce Fond prezentuje hodnotu 225 590 tis. Kč. Vzhledem k tomu, že šlo o chybné zachycení v rámci celkové hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií, nedošlo ke změně této hodnoty ve výkazu finanční situace k 31. 12. 2019 a též ke změně ukazatele čistých aktiv na investiční akcii (NAV).

S ohledem na výše popsané úpravy srovnatelného období a v souladu s požadavky IFRS je do výkazu finanční situace zahrnuta také prezentace aktiv, závazků a vlastního kapitálu k počátku srovnatelného období, tj. k 1. 1. 2018.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem

Fond uvážil při sestavování této účetní závěrky za rok 2019 novou úpravu pro leasingy, jejíž účinnost je od 1. 1. 2019, a to s následujícím dopadem ve srovnání s předcházející účetní závěrkou za rok 2018:

IFRS 16 Leasingy

Standard IFRS 16 představil jednotný model zachycení leasingových smluv ve výkazu finanční situace a nahradil dosavadní postup vyplývající z IAS 17 a rozlišující finanční a operativní leasing. Fond aplikuje modifikovaný retrospektivní přístup, z něhož vyplývá případný kumulativní dopad na nerozdělené výsledky k 1. 1. 2019. Informace za srovnatelné období roku 2018 nejsou upraveny a jsou prezentovány i v této účetní závěrce v souladu s IAS 17 a souvisejícími interpretacemi. Fond je s ohledem na svoji obchodní činnost a Statut primárně v postavení pronajímatele a smlouvy, v nichž vystupuje jako nájemce, mají minimální dopad.

K počátku roku 2019 byly leasingové smlouvy klasifikované jako operativní leasing dle IAS 17 podrobeny přehodnocení a Fond ocenil na bázi současné hodnoty zbývajících leasingových plateb závazků z leasingu. K výpočtu byla použita přírůstková výpůjční úroková sazba Fondu determinovaná k 1. 1. 2019, konkrétně průměrná úroková sazba, která činí 5 % p.a.

Aktiva označená jako práva k užívání byla oceněna v částce ocenění závazku z leasingu. Fond využil při prvotní aplikaci IFRS 16 na existující leasingy následující praktická zjednodušení:

- je aplikována výjimka na nezachycení práv k užívání a souvisejících závazků z leasingů u leasingů, jejichž doba trvání končí během roku 2019;
- jsou vyloučeny počáteční přímé náklady z prvotního ocenění aktiv – práv k užívání;
- je využita výjimka pro krátkodobé leasingy a pro leasing aktiv nízké hodnoty.

K datu prvotní aplikace IFRS 16 společnost uznala aktiva – práva k užívání – a závazky z leasingu v následujících hodnotách:

<i>v tis. Kč</i>	1. 1. 2019
Práva k užívání	1 639
Závazky z leasingu	1 639

Vztah mezi hodnotou příslibů z operativních leasingů dle stavu k 31. 12. 2018 a výši závazku z leasingu uznanou k 1. 1. 2019 je následující:

<i>v tis. Kč</i>	1. 1. 2019
Přísliby z operativních leasingů dle stavu k 31. 12. 2018	2 177
Přísliby diskontované k 1. 1. 2019	1 757
Snížení: krátkodobé leasingy uznané rovnoměrně do nákladů	-118
Závazky z leasing uznané k 1. 1. 2019	1 639
z toho:	
Krátkodobý zůstatek závazku z leasingů	130
Dlouhodobý zůstatek závazku z leasingů	1 508

Ostatní případné nájemní smlouvy jsou krátkodobé nebo jsou jejich předmětem aktiva nízkých hodnot a k vykazování těchto nájemních smluv Fond využil výjimku, podle níž k nájemním smlouvám přistupuje jako ke službám s dopadem do výsledku hospodaření na rovnoměrné bázi.

Další novelizace IFRS

Fond uvážil při sestavování této účetní závěrky následující další novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2019 a které neměly vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející účetní závěrkou za rok 2018:

- V červnu 2017 byla vydána nová interpretace s označením IFRIC 23 *Nejistoty související s daní ze zisku*, která se váže k IAS 12 *Daně ze zisku* a poskytuje pravidla, jak v účetní závěrce zohlednit nejistoty existující při aplikaci daňového řešení, tj. nejistoty, zdali bude finanční úřad akceptovat daňové řešení použité daňovým subjektem nebo ne. Vedení Fondu vyhodnotilo dopad nové interpretace na finanční situaci a výkonnost a zvážilo, zdali existují situace, které by v důsledku přijetí nové interpretace způsobily úpravy v prezentovaných informacích. Z uskutečněné analýzy nevyplynul žádný dopad do účetní závěrky za rok 2019.
- V říjnu 2017 byla vydána novelizace IAS 28 *Účasti v přidružených a společných podnicích*, která vyjasňuje použití IFRS 9 *Finanční nástroje* na účasti s podstatným, resp. společným vlivem. IAS 28 definuje tzv. čistou investici do přidruženého (společného) podniku, přičemž ta zahrnuje i finanční aktiva, která jsou primárně v rozsahu IFRS 9. V situaci, kdy účetní jednotka uznává s použitím ekvivalenční metody podíl na ztrátě přidruženého (společného) podniku, může dojít taktéž ke snížení hodnoty dalších finančních aktiv (poté, co majetková účast dosáhne nulové hodnoty). Novelizace poskytuje ilustrativní příklad a vyjasňuje, jak uznat ztrátu ze znehodnocení finančních aktiv vs. podíl na ztrátě přidruženého (společného podniku). Fond nevykazuje žádné účasti s podstatným, resp. společným vlivem, a proto novelizace neměla dopad na výkaznictví Fondu v roce 2019.
- V prosinci 2017 byly v rámci *Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2015-2017* vydány novelizace čtyř standardů: IFRS 3 *Podnikové kombinace* ve spojení s IFRS 11 *Společná ujednání*, dále IAS 12 *Daně ze zisku* a IAS 23 *Výpůjční náklady*. Novelizace IFRS 3 upřesňuje, že pokud účetní jednotka získá kontrolu nad podnikem, který je tzv. společnou operací, přecení dosud držené podíly v takovém podniku. Novelizace IFRS 11 uvádí, že pokud účetní jednotka získá spoulovládání v podniku, který je společnou operací, dosud držené podíly účetní jednotka nepřeceňuje. Novelizace IAS 12 upřesňuje, že všechny případné konsekvence daně ze zisku vyvolané výplatnou dividend, resp. podílů na zisku, by měly být zachyceny ve výsledku hospodaření. Novelizace IAS 23 uvádí, že v případě, kdy konkrétně přiřazené (účelové) dluhové financování (úvěr, dluhopis, apod.) zůstává nesplacen poté, co k němu přiřazené aktivum bylo dokončeno, stává se takové dluhové financování součástí obecně alokovatelného dluhového financování pomocí míry aktivace. Žádná z přijatých novelizací neměla dopad na výkaznictví Fondu v roce 2019.
- V únoru 2018 byla vydána novelizace IAS 19 *Zaměstnanecké požitky*, která upravuje ustanovení týkající se penzijních plánů definovaných požitků. Novelizace je prospektivní a bude se týkat změn penzijních plánů uskutečněných po účinnosti novelizace. Fond nevykazuje žádné penzijní plány, a proto přijatá novelizace nijak neovlivní výkaznictví Fondu.
- Novelizace IFRS 9 *Předčasné splácení s negativní kompenzací*, která přináší zmírnění požadavků na splnění tzv. SPPI testu pro klasifikaci finančních nástrojů do portfolia finančních nástrojů oceňovaných amortizovanou hodnotou. Podle původních požadavků IFRS 9 nebylo splněno kritérium, že smluvní peněžní toky představují pouze splátky jistiny a úroků, pokud byl věřitel v případě předčasného ukončení smlouvy dlužníkem povinen provést vypořádání. Novelizace neměla žádný dopad na účetní výkaznictví Fondu.
- Novelizace IAS 28 *Dlouhodobé účasti v přidružených a společných podnicích* objasňuje aplikaci požadavků IFRS 9 (včetně požadavku na testování na snížení hodnoty) na podíly v přidružených podnicích spadajících do rozsahu IAS 28. Novelizace neměla žádný dopad na účetní výkaznictví Fondu.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla Fondem použita

Do data schválení této účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k počátku běžného účetního období účinné a Fond je nepoužil při sestavování této účetní závěrky:

- V květnu 2017 byl vydán nový standard s označením IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2021 nebo později), který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Fond působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard dle současného vyhodnocení nijak finanční situaci a výkonnost Fondu neovlivní.
- V březnu 2018 byl vydán nový *Koncepční rámec účetního výkaznictví* založeného na IFRS. Účinnost pro účetní jednotky nastává k 1. 1. 2020 a důvody novelizace spočívají v doplnění úpravy dosud neupravených oblastí (úprava prezentace a zveřejňování informací, vymezení vykazující jednotky, oceňování a oduznání),

v aktualizaci definic aktiv a závazků a ve vyjasnění současné úpravy (např. pojetí nejistoty při oceňování). Koncepční rámec se a priori netýká výkaznictví Fondu v první linii, neboť je nutné respektovat požadavky standardů a interpretací. V jeho důsledku však mohou být v budoucnu upraveny stávající pravidla, která povedou i ke změnám účetních pravidel Fondu.

- V říjnu 2018 byla vydána novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* upravující definici podniku (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2020 a později). Novelizace se dotýká posouzení transakce pořízení jiného podniku a vyhodnocení, zdali taková transakce je podnikovou kombinací dle IFRS 3 nebo jen pořízením skupiny aktiv. Důsledky takového vyhodnocení jsou zásadní pro způsob zachycení a související ocenění, např. přecenění nabývaných čistých aktiv, identifikace a ocenění goodwillu aj. Novelizace odstraňuje z definice podniku podmínku, že důsledkem podnikové kombinace může být snížení nákladů, a nová definice je plně orientována výstupy kupovaného podniku (zboží, služby poskytované zákazníkům). Novelizace nově zavádí tzv. test koncentrace, který bude volitelný a účetní jednotka jej může využít a rozhodnout, že reálná hodnota nabývaného celku je tvořena (koncentrována) reálnou hodnotou nabývaného aktiva uvnitř celku, a proto je transakce zachycena jako pořízení skupiny aktiv, nikoliv jako podniková kombinace. Fond bude reflektovat úpravu definice ve svých budoucích transakcích, přičemž lze přijmout obecně platný závěr, že více transakcí může být klasifikováno právě jako pořízení skupiny aktiv, nikoliv jako podnikové kombinace.
- V říjnu 2018 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* a IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby* upravující definici významnosti (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2020 a později). Dle nové definice významnosti (materiality) se účetní jednotka musí vyvarovat tzv. zastření informace (např. vágně formulovat informace o významných položkách a událostech, nevhodně agregovat, resp. disagregovat, umísťovat informace na různé pozice v účetní závěrce a poskytovat výrazně více informace a tím skrývat informace podstatné). Při posuzování významnosti musí být zřetel na primární uživatele, nikoliv celou škálu možných uživatelů. V neposlední řadě informace musí být posuzovány tak, že lze očekávat, že mohou mít vliv na rozhodování uživatelů, nikoliv zdali jej ovlivní. Účinnost novelizace je prospektivní na události a transakce uskutečněné od počátku prvotní aplikace. Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, avšak nová úprava bude zohledněna při posuzování budoucích transakcí a při sestavování budoucích účetních závěrek.
- V září 2019 byla vydána novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje*, IAS 39 *Finanční nástroje: účtování a oceňování* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejňování* nazvaná *Interest Rate Benchmark Reform* a je první reakcí IASB na potenciální změny, které může přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2020 a později). IBOR sazby, tj. EURIBOR, PRIBOR apod. jsou uvažovány jako referenční úrokové sazby (používají se např. jako základna při určování variabilního úročení) a vyjadřují náklady na získání úvěrového financování. Vzhledem k tomu, že se objevila otázka ohledně jejich dlouhodobého používání, zveřejněná novelizace IFRS upravuje postup při nahrazení existujících úrokových sazeb jinými alternativními sazbami a vypořádává dopady na zajišťovací účetnictví. Novelizace se dotýká i zveřejnění a přináší dodatečné požadavky na informace ohledně nejistoty vyplývající z reformy úrokových sazeb. Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V lednu 2020 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2022 a později s retrospektivní účinností), která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Fond posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS vydané IASB, avšak dosud nepřijaté EU

K datu schválení této účetní závěrky nebyly dosud následující standardy, novelizace a interpretace, dříve vydané IASB, schváleny Evropskou komisí pro užití v EU:

- IFRS 14 *Časové rozlišení při cenové regulaci* (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (vydaný v květnu 2017)
- Novelizace IFRS 3 *Definice podniku* (vydaná v říjnu 2018)
- Novelizace IAS 1 *Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých* (vydaná v lednu 2020)

3 Podstatná účetní pravidla

Zásadní účetní pravidla použitá při sestavení účetní závěrky Fondu jsou přiblížena dále v této části přílohy, přičemž pro všechna období prezentovaná v účetní závěrce byla účetní pravidla použita konzistentně, není-li stanoveno jinak.

3.1 Investiční jednotka a dopad změny podmínek jejího vymezení

Investiční jednotkou je taková účetní jednotka, která získává prostředky od jednoho nebo více investorů za účelem jejich investování a touto aktivitou zajistit jejich kapitálové zhodnocení, případně dosažení investičního výnosu. Investice jsou přitom oceňovány a posuzovány na bázi jejich reálné hodnoty. Předpokladem investiční jednotky je více investorů, s nimiž není spřízněný vztah a více investic, u nichž s ohledem na investiční strategii, má investiční jednotka stanovenou dobu držby a realizace investice (tzv. exit strategie).

Je-li Fond označen za investiční jednotku a drží majetkové účasti v ovládaných (dceřiných) společnostech jako své investice, nejsou takové společnosti konsolidovány, ale povinně oceňovány reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření.

Pokud Fond přestane být investiční jednotkou, tj. nadále nenaplnuje podmínky investiční jednotky a nejedná se přitom o dočasný stav, pak k datu změny zahrne držené dceřiné společnosti do konsolidované účetní závěrky metodou akvizice. Při ní je nahrazena reálná hodnota majetkové účasti reálnou hodnotou čistých aktiv nově konsolidované dceřiné společnosti, přičemž mohou být identifikována, oceněna a uznána nová aktiva a závazky. Existuje-li rozdíl mezi reálnou hodnotou majetkové účasti a reálnou hodnotou nově uznaných čistých aktiv, uzná účetní jednotka goodwill v aktivech, případně zisk z výhodné koupě.

3.2 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty

Funkční měnou Fondu, tj. měnou primárního ekonomického prostředí, je česká koruna (Kč), která je stejně tak měnou vykazování, v níž je sestavena a prezentována účetní závěrka. Transakce, které jsou realizované v jiných měnách (cizí měny) než je funkční měna (Kč), jsou přepočteny do měny funkční okamžitým měnovým kurzem, tj. měnovým kurzem platným k datu realizace transakce.

Ke každému rozvahovému dni jsou peněžní aktiva a peněžní závazky vedené v cizích měnách přepočteny závěrkovým měnovým kurzem. Nepeněžní položky, které se oceňují na bázi historických cen a byly původně pořízeny v cizoměnové transakci, nejsou k rozvahovému dni již přeocňovány. Kurzové rozdíly vyplývající z vypořádání cizoměnových peněžních položek nebo z jejich přecenění k rozvahovému dni jsou uznány ve výsledku hospodaření příslušného období a jsou prezentovány samostatně jako „Čistý kurzový zisk (ztráta)“.

3.3 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí je nemovitost – pozemek a stavba – držená za účelem dosažení příjmu z nájemného a/nebo za účelem zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi pořízení k budoucímu použití jako investice do nemovitostí).

Investice do nemovitostí se oceňují ve výši pořizovacích nákladů k okamžiku pořízení, tj. jako souhrn kupní ceny a vedlejších nákladů přímo přiřaditelných pořízení nemovitosti jako daň z nabytí nemovitosti nebo právní služby nakoupené v souvislosti s převodem nemovitosti. Následně po dobu držby jsou vedeny v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření. Dopad přecenění – zisk/ztráta – je prezentován samostatně ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku.

Výdaje na opravy a údržbu, které u jednotlivých nemovitostí zajišťují jejich pronájem, jsou uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém byly vynaloženy. Náklady vynaložené za účelem technického zhodnocení, vylepšení a obnovení jednotlivých nemovitostí jsou aktivovány do ocenění investice v aktivech.

Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji, nebo pokud je investice do nemovitostí trvale stažena z pronájmu a z jejího prodeje nejsou očekávány budoucí ekonomické užitky. Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do výsledku hospodaření v období, ve kterém je nemovitost vyřazena.

3.4 Majetkové účasti v jiných společnostech

Majetkové účasti ve společnostech, které představují investice Fondu jsou oceněny reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku. Majetkové účasti se přeocňují k rozvahovému dni za použití externího znaleckého posouzení a rozdíl z přecenění je zachycen jako zisk nebo ztráta do výsledku hospodaření daného období a je prezentován samostatně ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku. Ve výkazu finanční situace jsou majetkové účasti prezentovány jako finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku.

Do konce roku 2019 byl Fond vyhodnocen jako investiční jednotka, která své majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem nekonsoliduje. Rozhodující vliv (ovládání) je identifikován tehdy, pokud Fond má moc nad druhou společností, je vystaven variabilní návratnosti ze své angažovanosti ve druhé společnosti a je schopen využít svoji moc k ovlivnění návratnosti. Ovládání je dáno zejména vlastnictvím více než 50 % hlasovacích práv v jiné společnosti, případně deklarováno jiným způsobem (např. většinové personální zastoupení Fondu ve statutárních orgánech). K 31. 12. 2019 došlo k přehodnocení podmínek investiční jednotky a Fond započal konsolidaci svých majetkových účastí.

3.5 Finanční aktiva (Pohledávky a peněžní prostředky)

S ohledem na klasifikaci finančních aktiv Fond prezentuje pohledávky, a to zejména obchodní pohledávky v souvislosti s pronájmem nemovitostí nebo prodejem aktiv, a dále peněžní prostředky – vklady u bank a pokladní hotovost.

Obchodní a jiné pohledávky

Obchodní pohledávky jsou oceňovány od prvotního ocenění v reálné hodnotě, která vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti a nízkým úrokovým sazbám v ekonomice se shoduje se zůstatkovou hodnotou. Reálná hodnota představuje současnou hodnotu očekávaných peněžních toků. Pohledávky jsou průběžně posuzovány, zdali se u nich nezvýšilo úvěrové riziko a zdali neexistuje důkaz, který zpochybňuje bezproblémový průběh očekávaných budoucích peněžních toků a tímto snižuje i reálnou hodnotu pohledávek.

Případné zhoršení kvality pohledávky, ať již vlivem úvěrového rizika dlužníka nebo ekonomickým vývojem, je promítnuto do reálného ocenění pohledávky a ztrátové či ziskové přecenění je zachyceno ve výsledku hospodaření jako součást položky „Zisky (ztráta) plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků“.

Fond odúčtuje pohledávku, pokud jsou vyčerpána smluvní práva k peněžním tokům plynoucím z pohledávky nebo pokud je pohledávka převedena, prodána na jiný subjekt a tím také většina všech rizik a prospěchů spojených s vlastnictvím pohledávky.

Peníze a peněžní ekvivalenty

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady u bank na požádání a jiné krátkodobé, vysoce likvidní investice s původní splatností tři měsíce nebo méně. Vymezení peněz pro účely výkazu finanční situace a výkazu peněžních toků je shodné.

3.6 Finanční závazky

Fond prezentuje pouze „finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou“ zahrnující obchodní závazky, závazky z nakoupených investic a přijaté bankovní a nebankovní úvěry a půjčky. Tyto závazky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry.

Úrokový náklad je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků (zejména obchodních závazků), u nichž je případný úrokový náklad nevýznamný. Tyto závazky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

3.7 Derivátové nástroje

Deriváty jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě k datu sjednání kontraktu a následně jsou oceňovány v reálné hodnotě ke každému rozvahovému dni, přičemž zisk nebo ztráta vyplývající ze změny reálné hodnoty je uznána ve výsledku hospodaření s výjimkou, kdy je derivát klasifikován jako zajišťovací nástroj. V případě použití zajišťovacího účetnictví je uznání dopadu do výsledku hospodaření závislé na charakteru zajištění. Fond všechny své deriváty v této účetní závěrce vykazuje jako deriváty držené k obchodování, tj. nezajišťovací.

3.8 Zakladatelské a investiční akcie

Fond emituje dva typy akcií – zakladatelské a investiční. S ohledem na práva a povinnosti spojená s jednotlivými akciemi, Fond klasifikuje (i) zakladatelské akcie jako kapitálový nástroj a jejich nominální výše je prezentována jako základní kapitál Fondu, a (ii) investiční akcie jako finanční závazek.

Zakladatelské akcie

Zakladatelské akcie jsou klasifikovány jako kapitálový nástroj, neboť je s nimi spojeno hlasovací právo na valné hromadě Fondu, právo na podíl na zisku Fondu a právo na likvidačním zůstatku Fondu. Zakladatelské akcie

dokládají zbytkový podíl na aktivech Fondu po odečtení všech jeho závazků. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo vlastníka na jejich zpětné odkoupení Fondem.

Zakladatelské akcie emitované Fondem se vykazují v hodnotě přijatých plateb snížené o přímé náklady na emisi. Případný odkup zakladatelských akcií je vykázán a odečten přímo ve vlastním kapitálu. Koupě, prodej, emise nebo zrušení vlastních zakladatelských akcií nemá žádný dopad do výsledku hospodaření, a pokud k takové transakci dojde je prezentována ve výkazu změn vlastního kapitálu.

Investiční akcie

Investiční akcie jsou klasifikovány jako finanční závazky, neboť je s nimi spojeno právo vlastníka na zpětné odkoupení Fondem za hodnotu vyjadřující ocenění investiční akcie v době realizace práva na odkup a není s nimi spojeno hlasovací právo na valné hromadě Fondu. Fond emituje investiční akcie za účelem získání peněžních prostředků ke své investiční činnosti a předpokládá jejich vypořádání po zhodnocení a realizaci souvisejících investic. Vlastníci investičních akcií mají právo na podíl na zisku (dividendy), které, pokud jsou poskytnuty, jsou uznány ve výsledku hospodaření jako součást finančních nákladů.

Investiční akcie jsou prezentovány v účetní závěrce jako vyplatitelné investiční akcie, přičemž jejich hodnota je kalkulována ve výši čistých aktiv, tj. aktiv Fondu snížených o závazky Fondu a hodnotu základního kapitálu. Emise investičních akcií je zachycena v hodnotě přijatých plateb snížené o přímé náklady na emisi a je zobrazena ve výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

3.9 Výpůjční náklady

Výpůjční náklady (zejména úrokové náklady za použití efektivní úrokové sazby, dividendy vyplácené k investičním akciím) jsou uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém vznikly, jako součást finančních nákladů, ledaže jsou přímo přiřaditelné pořízení, výstavbě nebo výrobě způsobilého aktiva. Těmito aktivy jsou nemovitosti a jiná aktiva, která nezbytně vyžadují značné časové období k tomu, aby se stala způsobilými pro jejich zamýšlené použití nebo prodej. Výpůjční náklady vzniklé v období jejich pořízení se stávají součástí pořizovacích nákladů těchto aktiv. Vzhledem k činnosti Fondu a způsobu pořízení jeho investic není případná aktivace výpůjčních nákladů pravděpodobná.

3.10 Leasingy

Fond jako pronajímatel

Činnost Fondu spočívá v pronájmu nemovitostí (prezentovaných ve výkazu finanční situace jako investice do nemovitostí) na základě leasingových smluv, které jsou vyhodnoceny a klasifikovány jako operativní leasing. Výnosy z pronájmu jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokované protihodnoty a jsou uznány ve výsledku v době poskytnutí pronájmu, tj. rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu. Smluvní pobídky jako je rent-free nebo snížené nájemné po určité období jsou uznány jako snížení výnosů z nájemného na lineární bázi po dobu smlouveného nájemného. Dále jsou výnosy sníženy o daň z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně. Počáteční přímé náklady, které vznikly v souvislosti se sjednáváním a uzavřením smlouvy o operativním leasingu, jsou-li významné, se přičítají k účetní hodnotě pronajímaného aktiva (nemovitosti) a v důsledku ovlivňují výši meziročního přecenění nemovitostí, které se oceňují v reálné hodnotě.

Fond jako nájemce (od roku 2019)

Od roku 2019 Fond, jeli v postavení nájemce, používá jednotný model k účetnímu zachycení leasingů a již nerozlišuje operativní a finanční leasing. V důsledku nových pravidel Fond vykazuje ve výkazu finanční situace práva k užívání, která reprezentují práva k užití aktiv, která jsou předmětem leasingových ujednání. Zároveň Fond prezentuje závazky představující povinnost hradit leasingové platby. Práva k užívání a související závazky jsou zachyceny k počátku trvání leasingu.

S ohledem na nová pravidla Fond rozlišuje nově mezi leasingem a servisní smlouvou dle toho, zdali je ve smlouvě předmět leasingu identifikován a je ovládán zákazníkem (nájemcem), tj. Fondem. Ovládání aktiva existuje tehdy, pokud má nájemce – Fond právo získat podstatnou část benefitů spojených s aktivem z jeho užívání po stanovenou dobu a má právo řídit využití daného aktiva.

Práva k užívání aktiv jsou oceněna ve výši pořizovacích nákladů snížených o oprávky za dobu použitelnosti a o případné znehodnocení. Ocenění aktiva se může upravit vlivem modifikace / přecenění souvisejícího závazku z leasingu. Aktivum je odpisováno rovnoměrně po dobu kratší z doby použitelnosti, resp. doby trvání leasingu.

Závazek z leasingu je prvotně oceněn ve výši současné hodnoty leasingových plateb, které nebyly k počátku trvání leasingu uhrazeny. K diskontování je využita implicitní úroková sazba, resp. přírůstková výpůjční úroková sazba Fondu, nelze-li implicitní určit.

Závazek z leasingu je následně ve svém ocenění navyšován o naběhlé úroky a snižován o uhrazené platby. Pokud dojde ke změně budoucích leasingových plateb v důsledku změny cenového indexu, změny tržní úrokové sazby, změny odhadu garantované zbytkové hodnoty nebo změny ve využití kupní opce nebo opce na prodloužení, dojde k přecenění výše závazku z leasingu.

Fond stanoví dobu trvání některých leasingů na bázi kvalifikovaných odhadů. Přehodnocení doby trvání vede k přehodnocení výše závazku z leasingu a současně též ke změně ocenění práva k užívání aktiva.

Fond aplikuje výjimky a nevykazuje práva k užívání aktiv a závazky z leasingu v souvislosti s krátkodobými leasingy a leasingy aktiv nízkých hodnot. Krátkodobé leasingy jsou vymezeny jako leasingy s dobou leasingu do 12 měsíců. Leasingy aktiv nízkých hodnot se týká primárně kancelářského a IT vybavení.

Fond též využívá praktické zjednodušení a nerozlišuje leasingovou a neleasingovou složku v rámci pravidelných plateb. Uvažuje celkovou platbu jako leasingovou platbu ovlivňující výši závazku z leasingu.

Fond jako nájemce (do konce roku 2018)

Všechny leasingové smlouvy a jejich smluvní podmínky byly vedením Fondu posuzovány s ohledem na určení, zdali má být daný leasingový vztah zachycen jako finanční nebo operativní leasing. V případě, kdy leasingová smlouva převáděla všechna podstatná rizika a odměny související s předmětem leasingu na nájemce, byla leasingová smlouva vyhodnocena jako finanční leasing. V opačném případě se jednalo o operativní leasing. Fond nevykazoval žádnou leasingovou smlouvu klasifikovanou jako finanční leasing.

V případě operativního leasingu bylo nájemné zachyceno jako náklad ve výsledku hospodaření rovnoměrně po celou dobu trvání leasingového vztahu. Případné pobídky obdržené při uzavírání operativního leasingu byly zachyceny jako snížení nákladů rovnoměrně po dobu trvání leasingu. Podmíněné nájemné vznikající v souvislosti s operativním leasingem bylo zachyceno v období, ve kterém vzniklo.

3.11 Uznání výnosů

Výnosy jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokové protihodnoty a představují částky nárokové Fondem za služby poskytnuté v běžné podnikatelské činnosti, kterou je pronájem držených nemovitostí (viz 3.9).

Výnosy z poskytnutých služeb jsou uznány ve výsledku hospodaření v okamžiku poskytnutí služby (mohou být jednorázové i během určitého (krátkodobého) období) a jedná se zejména o služby související s pronájemem nemovitostí.

Je-li Fond při zabezpečení určité aktivity pouze agentem, tj. prostředníkem mezi nájemcem a dodavatelem služby, je ve výsledku hospodaření uznán výnos pouze ve výši případné provize, a to v době poskytnutí zabezpečené služby.

3.12 Zisky / Ztráty z investic do nemovitostí

Zisky / ztráty plynoucí z investic do nemovitostí zahrnují (i) čistý výsledek realizovaný z prodeje nemovitostí a (ii) dopad meziročního přecenění držených investic do nemovitostí, tj. rozdíl reálné hodnoty stanovené k rozvahovému dni s oceněním nemovitostí k rozvahovému dni předcházejícího účetního období upraveném o výši nových investic nebo jejich vyřazení. Fond stanoví reálnou hodnotu jednou ročně při zpracovávání roční účetní závěrky.

3.13 Zisky / Ztráty z majetkových účastí v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku

Zisky / ztráty plynoucí z majetkových účastí v nekonsolidovaných dceřiných společnostech – zahrnují (i) čistý výsledek z prodeje majetkových účastí a (ii) dopad meziročního přecenění držených účastí, tj. rozdíl reálné hodnoty stanovené k rozvahovému dni s oceněním účastí k rozvahovému dni předcházejícího účetního období.

3.14 Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků

Zisky / ztráty plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků zahrnují výsledkový dopad z operací s pohledávkami a závazky, např. zisky a ztráty z přecenění reálné hodnoty držených finančních aktiv, přecenění obchodních pohledávek v důsledku úvěrového rizika, ztráty z odúčtování pohledávek, resp. zisky z odúčtování závazků apod.

3.15 Náklady související s nemovitostmi

Činnost Fondu spočívá v pronájmu nemovitostí a v jeho souvislosti Fondu vznikají přímé náklady zahrnující zejména opravy a údržbu nemovitostí, revizi jejich provozuschopného stavu, související materiálovou spotřebu. Náklady jsou ve výsledku hospodaření uznány v okamžiku poskytnutí související služby / materiálu. Pokud je za

služby a dodávky uhrazeno dříve, je zachycena ve výkazu finanční situace v aktivech pohledávka – poskytnuté zálohy.

3.16 Správa fondu a ekonomické a právní služby

Odměna a poplatky hrazené v souvislosti se správou a vedením Fondu investiční společnosti a depozitáři, dále s Fondem a jeho činnostmi související ekonomické a právní služby jsou zachyceny jako náklad snižující výsledek hospodaření v době poskytnutí související služby.

3.17 Daně a poplatky

Nákladem Fondu je daň z nemovitých věcí, která je zachycena ve výsledku hospodaření k počátku kalendářního roku, neboť stav – nemovitosti ve vlastnictví – platný k tomuto datu je rozhodující pro výši daňové povinnosti, která je hrazena následně v průběhu kalendářního roku. Součástí položky jsou také správní poplatky zachycené v okamžiku jejich uhrazení, resp. poskytnutí související služby.

3.18 Finanční náklady

Vzhledem k činnosti Fondu není ve výsledku hospodaření Fondem prezentován provozní výsledek hospodaření, ale výsledek hospodaření před finančními náklady, které zahrnují úrokové náklady z úvěrů a půjček na bázi efektivní úrokové sazby, bankovní poplatky a dividendy k investičním akciím, jsou-li vypláceny.

Efektivní úrokovou mírou je taková úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy / výdaje po očekávanou dobu trvání finančního aktiva / závazku k jeho čisté účetní hodnotě.

3.19 Daně ze zisku

Daňový náklad představuje principiálně součet splatné daně a odložené daně.

Splatná daň

Splatná daň vychází ze zdanitelného zisku stanoveného pro příslušný rok, přičemž zdanitelný výsledek (zisk / ztráta) je odlišný od výsledku hospodaření prezentovaného ve výkazu úplného výsledku z důvodu odlišného pohledu na daňově uznatelné náklady a výnosy, které jsou od účetního výsledku hospodaření odečteny nebo naopak k němu přičteny.

Odložená daň

Odložená daň plyne z použití závazkové metody rozvahového přístupu, při níž jsou identifikovány účetní (prezentované ve výkazu finanční situace) a daňové (použitelné při výpočtu zdanitelného výsledku) hodnoty jednotlivých aktiv a závazků a z jejich rozdílů je pomocí odpovídající daňové sazby kalkulovaná odložená daň. Odložené daňové závazky jsou všeobecně zachyceny u všech zdanitelných přechodných rozdílů a odložené daňové pohledávky jsou naopak zachyceny u všech odčitatelných přechodných rozdílů, ale pouze v rozsahu, v němž je pravděpodobné, že budou dosaženy zdanitelné zisky, proti kterým mohou být odčitatelné přechodné rozdíly zužitkovány. Proto je účetní hodnota odložené daňové pohledávky revidována ke každému rozvahovému dni a snížena v rozsahu, u něhož uvedená podmínka uznatelnosti není naplněna. Odložená daň není zachycena z přechodných rozdílů, pokud vznikají z goodwillu nebo z prvotního zachycení aktiva nebo závazku v transakci, která není podnikovou kombinací, ani nemá k okamžiku zachycení dopad, jak na zdanitelný výsledek, tak na účetní výsledek hospodaření.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou stanoveny pomocí daňových sazeb (a daňových zákonů), které byly schváleny v období před rozvahovým dnem a které se budou aplikovat k okamžiku realizovatelnosti odložené daňové pohledávky, resp. vypořádání odloženého daňového závazku. Ocenění odložených daňových závazků a pohledávek přitom odráží daňové důsledky, které vyplynou ze způsobu, jakým Fond k rozvahovému dni očekává úhradu nebo vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků.

Splatná a odložená daň za účetní období

Splatná a odložená daň je zachycena ve výsledku hospodaření jako náklad a výnos s výjimkou daně, která se vztahuje k (i) položkám zachyceným v ostatním úplném výsledku, u nichž je daňový dopad také součástí ostatního úplného výsledku a (ii) položkám zachyceným přímo jako snížení nebo zvýšení vlastního kapitálu, kdy je daň také zachycena jako přímé zvýšení nebo snížení vlastního kapitálu.

3.20 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady u bank na požádání a jiné krátkodobé, vysoce likvidní investice s původní splatností tří měsíce nebo méně. Vymezení peněz pro účely výkazu finanční situace a výkazu peněžních toků je shodné. Fond nedrží a nevykazuje žádné peněžní ekvivalenty.

Jelikož hlavní činnost Fondu spočívá v investiční činnosti – nákup a prodej nemovitostí, s nimi související pronájem, nákup a prodej majetkových účastí v nemovitostních a jiných společnostech, do nichž může Fond investovat, jsou peněžní toky související s těmito aktivitami prezentovány ve výkazu peněžních toků jako peněžní toky z provozních činností. Fond neprezentuje žádnou část celkového peněžního toku jako peněžní tok z investiční činnosti ve svém výkazu peněžních toků.

V rámci peněžních toků z financování jsou zahrnuty peněžní příjmy a platby plynoucí z operací s investičními akciemi, bankovními úvěry a jinými zdroji financování činnosti Fondu.

V části peněžního toku z provozních činností je výkaz sestaven za použití nepřímé metody, při níž je výsledek hospodaření roku (tj. přírůstek nebo úbytek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií) upravován o dopady nepeněžních transakcí, o časové rozlišení minulých nebo budoucích provozních peněžních příjmů a výdajů a o položky výnosů a nákladů souvisejících s peněžními toky z činností nebo financování. V rámci provozní části jsou prezentovány peněžní toky realizované v souvislosti s investicemi do nemovitostí a majetkových účastí (s jejich pořízením nebo prodejem) přímou metodou.

Výkaz peněžních toků v části financování byl sestaven za použití přímé metody, při níž jsou zveřejněny hlavní třídy hrubých peněžních příjmů a výdajů.

4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel, klíčové zdroje nejistoty při odhadech a dopad opravy chyb

4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

Při uplatňování účetních pravidel uvedených v předcházející části se od vedení vyžaduje, aby provedlo úsudky, posoudilo obsah ekonomických transakcí a událostí a rozhodlo o použití účetních pravidel takovým způsobem, aby účetní závěra poskytovala jejím uživatelům užitečné informace pro jejich rozhodování.

Fond vs. Investiční jednotka

Činnost Fondu od jeho vzniku spočívala ve shromažďování peněžních prostředků ve Fondu oproti cenným papírům (konkrétně investičním akciím) kvalifikovaných investorů, za účelem jejich společného investování. Fond se přitom řídí svým statutem a uplatňuje několik investičních strategií, zejména pak přímé investice do nemovitostí a nákup majetkových účastí. Účetní pravidla uplatněná při zachycení majetkových účastí v ovládaných dceřiných společnostech vycházejí z posouzení, zdali je dceřiná společnost investičního charakteru. V takovém případě je dceřiná společnost vyjmuta z konsolidace a povinně oceněna reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření. Tímto způsobem přistupoval Fond k držným majetkovým účastem do konce roku 2019, přičemž vycházel ze splnění následujících povinností:

- Fond získává finanční prostředky od většího množství (a nespřízněných) investorů;
- Fond finanční prostředky investuje do investičních projektů v souladu se svými investičními strategiemi;
- Fond výkonost svých investic vyhodnocuje na bázi vývoje reálných hodnot;
- Fond má pro své investice stanovenou investiční strategii spočívající v záměru investice, očekávané době držby a časovém horizontu jejího prodeje.

Záměrem Fondu bylo rozšiřovat portfolio držných nemovitostí se zaměřením zejména na výrobní a skladové haly, které v existujícím portfoliu převládají. Za tímto účelem bylo přijato rozhodnutí vedoucí k emisi investičních akcií v lednu 2016 a získání investičních prostředků. V dubnu 2019 došlo ke změně charakteru investičních akcií, ke zvýšení jejich objemu v počtu ks. V průběhu roku 2019 však nebyly nalezeny další investiční příležitosti a koncem roku 2019 došlo k přehodnocení původního záměru investovat, rozhodnout a prodat na záměr držet a dlouhodobě zhodnocovat bez bližší časové strategie prodeje držných investic.

S ohledem na výše uvedené byl Fond do konce roku 2019 považován za investiční jednotku, pro níž platí výjimka z konsolidace tzv. investičních dceřiných společností. Fond tak majetkové účasti v dceřiných společnostech, které nabyt k 1. 1. 2018 fúzí sloučením, za předcházející období nekonsolidoval, ale oceňoval reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření. Majetková účast ve společnosti HITOS s.r.o. byla v průběhu roku 2019 prodána a k 31. 12. 2019 došlo k přehodnocení záměru ohledně držby majetkových účastí ve společnostech PRAGORENT s.r.o. a TECHNIMAT s.r.o. Záměrem Fondu je tyto investice nadále držet po bližší nespecifikovanou dobu, přičemž společnost PRAGORENT s.r.o. zabezpečuje správu nemovitostí a komplexní administrativní a

ekonomické služby související s pronájmem nemovitostí a společnosti TECHNIMAT s.r.o. působí na trhu s hutními materiály a provozuje velkoobchodní prodejní sklady. Mezi společnostmi a Fondem je personální propojení a aktivita Fondu se bude do budoucna nově ubírat dvojím směrem:

- (i) pronájem nemovitostí třetím stranám, a
- (ii) velkoobchod s hutním materiálem ve vlastních nemovitých objektech (haly a sklady).

Za těchto okolností nejsou počínaje 31. 12. 2019 nadále naplněny podmínky investiční jednotky pro účely účetní závěrky sestavené dle IFRS a Fond musí nově konsolidovat své dceřiné společnosti. S ohledem na změnu podmínek je tato účetní závěrka sestavena jako tzv. samostatná (nekonsolidovaná), v níž jsou majetkové účasti nadále oceňovány reálnou hodnotu s přeceněním do výsledku hospodaření, zatímco Fond nově sestavuje ještě konsolidovanou účetní závěrku, do níž jsou dceřiné společnosti metodou akvizice zahrnuté poprvé k 31. 12. 2019.

Struktura účetních výkazů

Struktura a uspořádání účetních výkazů, v nichž jsou informace o finanční situaci a výkonnosti Fondu prezentovány, vychází ze skutečnosti, že Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, emitentem investičních akcií, který podléhá regulaci České národní banky (ČNB) a současně podléhá určitým požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních fondech a investičních společnostech.

Výkaz finanční situace

Obdobně jako je tomu u finančních institucí a podobných účetních jednotek, není pro Fond, jehož činnost spočívá v investování, držení investičních aktiv a jejich zhodnocení následným prodejem, vhodná struktura výkazu finanční situace, používající oddělenou kategorizaci dlouhodobých a krátkodobých aktiv a závazků. U vybraných aktiv a závazků lze vyjádřit očekávání ohledně jejich držby, ale původní záměr může být i obratem změněn. Proto jsou aktiva ve výkazu finanční situace řazena spíše dle likvidity od disponibilních peněžních prostředků přes obchodní pohledávky, finanční investice a investice do nemovitostí k ostatním aktivům a případné odložené daňové pohledávce. Obdobný přístup je aplikován pro závazky, které jsou řazeny dle očekávané likvidity – nejdříve obchodní a splatné daňové závazky, poté bankovní úvěry a nebankovní půjčky, nakonec případný odložený daňový závazek. V komentářích k jednotlivým položkám výkazu finanční situace je připojen detail a rozlišení krátkodobých a dlouhodobých zůstatků učiněných dle stavu a odhadu vedení Fondu platného k rozvahovému dni.

S ohledem na klasifikaci investičních akcií jako finančních závazků, nikoliv jako kapitálových nástrojů, je výkaz finanční situace koncipován ve vertikální struktuře, kdy od aktiv Fondu jsou odečteny závazky Fondu a zakladatelské akcie a ve výsledku je kalkulována hodnota čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

Protože Fond je povinen z nařízení ZISIF rozlišovat aktiva a závazky přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií (neinvestiční část Fondu) a aktiva a závazky přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (investiční část), je v tomto ohledu rozlišen i výkaz finanční situace, což v důsledku umožňuje zřetelnou kalkulaci čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

Výkaz výsledku a ostatního úplného výsledku

Podnikatelská činnost Fondu do konce roku 2019 spočívá v investování získaných prostředků a v jejich zhodnocení, proto nelze jednoznačně rozlišovat mezi provozní a neprovozní (finanční) částí výsledku hospodaření. Výsledek hospodaření je tvořen primárně výnosy z pronájmu, které představují investiční výnos z držených nemovitostí, a dále výslednou hodnotu ovlivňuje přecenění reálné hodnoty držených investic. Náklady Fondu souvisejí zejména s jeho správou, s financováním Fondu a se zajištěním provozuschopného stavu pronajímaných nemovitostí.

Proto není výkaz v části výsledku hospodaření oddělován na provozní a neprovozní část, jsou přeskupeny prezentované položky a je kalkulován výsledek hospodaření před finančními náklady, které zahrnují úrokové náklady a bankovní poplatky, a případně dividendy k investičním akciím, jsou-li vypláceny.

Výkaz peněžních toků

Vzhledem k tomu, že investice jsou hlavní výdělečnou činností Fondu, jsou peněžní toky spojené s investicemi do nemovitostí součástí peněžních toků z provozní činnosti a nikoliv investiční. Část investičního peněžního toku ve výkazu není prezentována samostatně, neboť ve Fondu není pro ni ze své podstaty naplnění, avšak peněžní toky realizované v souvislosti s investicemi do nemovitostí a s majetkovými účastmi (jejich pořízení a prodej) jsou prezentovány přímou metodou v rámci provozní části výkazu.

Výkaz změn v čistých aktivech přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií

Vzhledem ke skutečnosti, že vlastní kapitál Fondu tvoří pouze zakladatelské akcie a pro investory – držitele investičních akcií – je zásadní informace o tom, jak se vyvíjí hodnota, která jim náleží prostřednictvím investičních akcií, je sestaven a prezentován výkaz změn v čistých aktivech přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií. Tento výkaz zobrazí dopad nové emise investičních akcií, odkoupení investičních akcií Fondem a zvýšení hodnoty čistých aktiv o vytvořený výsledek hospodaření.

Výkaz změn ve vlastním kapitálu

Vlastní kapitál tvoří základní kapitál, který je dán počtem a nominální hodnotou zakladatelských akcií. Z minulosti je součástí také nakumulovaný zisk v zanedbatelné výši. Veškeré současné výsledky Fondu jsou přiřazeny vlastníkům investičních akcií. Proto výkaz změn vlastního kapitálu sám o sobě postrádá informační hodnotu, pokud nedojde k transakci se zakladatelskými akciemi.

Investiční akcie Fondu

Fond vydává investiční akcie, které jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu – kótovány na Burze cenných papírů Praha, a.s. a prostřednictvím jejich emise Fond získává peněžní prostředky k investování. S investičními akciemi Fondu je spojeno zejména právo na jejich odkoupení na žádost držitele (investora) na účet Fondu a Fond má povinnost ve vymezených termínech takové investiční akcie odkoupit zpět. S investičními akciemi není spojeno právo hlasovat na valné hromadě Fondu. Zejména s ohledem na povinnost Fondu vykoupit tyto akcie zpět na žádost jejich vlastníka jsou investiční akcie klasifikovány jako finanční závazek a ve výkazu finanční situace je prezentována položka označená jako „Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií“.

Důsledkem je odchýlení ekonomického a účetního zobrazení investičních akcií od právního pojetí, neboť z pohledu české legislativy se jedná o složku vlastního kapitálu, zatímco v této účetní závěrce investiční akcie představují závazek. Na tuto klasifikaci je navázáno účetní zachycení případných dividend, které jsou finančním nákladem Fondu, jsou-li deklarovány a vypláceny.

Ukazatel zisku na akcii

S ohledem na výše uvedené v bodu „Investiční akcie Fondu“ Fond neprezentuje ve výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku ukazatel zisku na akcii (základní a zředěný) a v komentářích není obsaženo související zveřejnění. Se zakladatelskými (ve své podstatě v kontextu IAS 33 kmenovými) akciemi není obchodováno. S investičními akciemi je obchodováno, ale jsou klasifikovány jako finanční závazek a současně výsledek za období je vnímám jako přírůstek (úbytek) čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Fond činí určité odhady a předpoklady týkající se budoucnosti. Odhady jsou průběžně přehodnocovány na základě historického vývoje a zkušeností. V budoucnu dosažená skutečnost se může lišit od aktuálně učiněných a uznaných odhadů a uvažovaných předpokladů. Odhady a předpoklady, s nimiž je spojeno významnější riziko, že Fond bude nucen přistoupit v příštím účetním období k zásadním změnám v účetních hodnotách prezentovaných aktiv a závazků, jsou zmíněny níže:

Reálná hodnota

Fond oceňuje investice do nemovitostí a majetkové účasti reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření, přičemž reálná hodnota odhadnutá k 31. 12. 2019 činila 1 836 136 tis. Kč (nemovitosti) a 154 200 tis. Kč (majetkové účasti) (2018: 1 753 035 tis. Kč (nemovitosti), resp. 146 490 tis. Kč (majetkové účasti)). Jde o nejvýznamnější rozvahové položky aktiv, které formují hodnotu čistých aktiv přiřaditelnou držitelům vyplatitelných investičních akcií (k 31. 12. 2019 představují přibližně 93 % (2018: 97 %) celkové hodnoty investičních aktiv). Reálné hodnoty investic jsou k rozvahovému dni stanovovány externím znalcem, přičemž vycházejí z posouzení ekonomické situace na trhu nemovitostí k rozvahovému dni, vývoje cen nemovitostí a z očekávaného výnosu plynoucího z pronájmu nemovitostí, resp. očekávaného volného cash flow generovaného drženými společnostmi. V budoucnu může dojít k novým skutečnostem a změnám, které mohou vést k růstu i ke snížení aktuálně prezentovaných reálných hodnot.

Bližší informace k reálným hodnotám a jejich určení jsou poskytnuty v částech 6.4, 6.5 a 8.5.

Obchodní pohledávky

Obchodní pohledávky jsou oceňovány v reálné hodnotě (2019: 36 734 tis. Kč; 2018: 40 953 tis. Kč), která vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti a nízkým úrokovým sazbám v ekonomice se shoduje se zůstatkovou hodnotou. Reálná hodnota představuje současnou hodnotu očekávaných peněžních toků. Obchodní pohledávky jsou průběžně posuzovány, zdali se u nich nezvýšilo úvěrové riziko a zdali neexistuje důkaz, který zpochybňuje bezproblémový průběh očekávaných budoucích peněžních toků a tímto snižuje i reálnou hodnotu pohledávek. Za rok 2019 došlo k zúčtování ziskového přecenění pohledávek ve výši 463 tis. Kč (2018: ztráta 636 tis. Kč). Skutečný dopad úvěrového rizika v budoucnu se tak může lišit od odhadu, který ovlivňuje výsledky prezentované v této účetní závěrce.

Daně ze zisku

Fond, jakožto emitent cenných papírů splňující podmínky zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (je tzv. základním investičním fondem), podléhá daňové legislativě, která umožňuje kalkulovat daňovou povinnost ze zdanitelného zisku pomocí daňové sazby 5 %.

Odložená daň je oceňována za pomoci daňových sazeb plynoucích z platné daňové legislativy (k 31. 12. 2019 i 2018 ve výši 5 %), která může být v budoucnu bez vlivu Fondu pozměněna a může tak dojít ke změně výše odložené daně. Skutečný daňový dopad může být tedy v budoucnu odlišný od současných odhadů způsobený buď změnou v daňové legislativě, nebo změnou v obchodním chování Fondu. V otevřené diskusi se objevují názory na zrušení daňového zvýhodnění investičních fondů, a zvýšení daňové sazby ze současných 5 % na 19 %. Pokud by taková změna legislativy byla přijata, způsobilo by to přepočítání odloženého daňového závazku v účetní závěrce o 122 051 tis. Kč.

5 Provozní segmenty

Činnost Fondu za prezentované období roku 2019 a 2018 spočívá v investování finančních prostředků do nemovitostí na území ČR a v držbě majetkových účastí. Z pohledu segmentace je v samostatné účetní závěrce uvážen pouze jediný provozní segment a informace poskytnuté dále v této účetní závěrce lze vnímat taktéž za informace zveřejněné v souladu s požadavky na informace týkající se provozních segmentů. Bližší pohled na segmenty a jejich diverzifikaci je poskytnut v konsolidované účetní závěrce Fondu.

6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

6.1 Vlastní kapitál a aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Peněžní prostředky	579	579
Vlastní kapitál – Základní kapitál	500	500
Vlastní kapitál – Nerozdělené výsledky	79	79

Vlastní kapitál společnosti PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. je tvořen základním kapitálem, který je dán hodnotou 5 ks zakladatelských akcií a nerozdělenými zisky vytvořenými v minulosti. Nominální hodnota zakladatelských akcií k 31. 12. 2019 i 2018 činí 100 tis. Kč a celková výše základního kapitálu je tak 500 tis. Kč.

Základní kapitál je plně splacen a s každou akcií je spojen jeden hlas při rozhodování a současně i právo na výplatu dividend. Zakladatelské akcie nemají hodnotu závislou na činnosti fondu a jsou podloženy pouze výší zapisovaného základního kapitálu. Ovládající osoby jsou přiblíženy v části 7.1.

Fond má zřízen bankovní účet, na němž jsou deponovány peněžní prostředky vztahující se k zakladatelským akciím (579 tis. Kč). Tento účet byl vytvořen v souladu s regulačními požadavky zřetelně oddělit majetek Fondu, který patří akcionářům – držitelům zakladatelských akcií. Tyto prostředky nejsou součástí čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií a nejsou zahrnuty výše do členění celkových peněžních prostředků.

6.2 Peníze a nepeněžní transakce

Peněžní prostředky

Fond neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a všechny peněžní prostředky jsou drženy převážně na bankovních účtech, přičemž celkový zůstatek peněz s ohledem na volnost užití prostředků Fondem je následující:

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Peněžní prostředky volně disponibilní k využití Fondem	79 425	9 668

Fond nevyužívá bankovní přečerpání, která by byla zahrnuta mezi „Peněžní prostředky“ pro účely sestavení výkazu peněžních toků. K 31. 12. 2019 však eviduje sjednané úvěrové rámce až do výše 395 000 tis. Kč.

Nepeněžní transakce

V průběhu roku 2019 došlo k následujícím nepeněžním transakcím, které měly dopad na vývoj rozvahových položek, ale neprojeví se ve výkazu peněžních toků:

- v dubnu 2019 došlo k převodu závazku za akcionáři ve výši 652 620 tis. Kč do hodnoty čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií. Blíže k transakci 6.9.

V průběhu roku 2018 došlo k následujícím nepeněžním transakcím, které měly dopad na vývoj rozvahových položek, ale neprojeví se ve výkazu peněžních toků:

- k 1. 1. 2018 byla zachycena fúze sloučením Fondu se společnostmi HOLDCO, a.s. a HIRNEOLA, a.s., v rámci níž na Fond přešly majetkové účasti ve společnostech PRAGORENT s.r.o., TECHNIMAT s.r.o. a HITOS s.r.o. a též závazky za akcionáři. Blíže k transakci část 7.2.

6.3 Obchodní pohledávky

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Obchodní pohledávky	36 734	40 953

Obchodní pohledávky jsou oceňovány v reálné hodnotě, která vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti a nízkým úrokovým sazbám v ekonomice se shoduje se zůstatkovou hodnotou. Reálná hodnota představuje současnou hodnotu očekávaných peněžních toků. Obchodní pohledávky jsou průběžně posuzovány, zdali se u nich nezvýšilo úvěrové riziko a zdali neexistuje důkaz, který zpochybňuje bezproblémový průběh očekávaných budoucích peněžních toků a tímto snižuje i reálnou hodnotu pohledávek.

Za rok 2019 došlo k zúčtování ziskového přecenění pohledávek ve výši 463 tis. Kč (2018: ztráta 636 tis. Kč).

6.4 Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku

Fond drží následující majetkové účasti oceňované reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření:

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
PRAGORENT s. r. o. (100 %)	19 700	16 100
TECHNIMAT s. r. o. (100 %)	134 500	130 300
HITOS s. r. o. (100 %)	-	90
Finanční investice v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku celkem	154 200	146 490

Ve všech společnostech je míra vlastnictví rovna podílu na hlasovacích právech a jedná se o dceřiné společnosti se sídlem a obchodní činností v České republice. Bližší informace o činnostech jednotlivých společností a reálném ocenění majetkových účastí jsou uvedeny v části 8.5. Reálné ocenění bylo stanoveno s využitím služeb externího znalce.

Následující tabulka zobrazuje vývoj hodnoty finančních investic za prezentovaná období v rozlišení na jednotlivé držené majetkové účasti:

v tis. Kč	PRAGORENT s. r. o.	TECHNIMAT s. r. o.	HITOS s. r. o.	Celkem
Reálná hodnota k 1. 1. 2018	-	-	-	-
pořízení vkladem	16 700	122 800	106	139 606
zisk / ztráta z přecenění	-600	7 500	-16	6 884
Reálná hodnota k 31. 12. 2018	16 100	130 300	90	146 490
vyřazení v důsledku prodeje	-	-	-90	-90
zisk z přecenění	3 600	4 200	-	7 800
Reálná hodnota k 31. 12. 2019	19 700	134 500	-	154 200

Finanční investice byly do Fondu vloženy akcionáři v roce 2018, kdy byla uskutečněna fúze Fondu se společnostmi HOLDO a.s. a HIRNEOLA a.s. a v rámci této transakce přešly na Fond, jakožto nástupnickou společnost, majetkové podíly ve všech třech společnostech.

V průběhu roku 2019 došlo k prodeji majetkové účasti ve společnosti HITOS s.r.o., která byla odprodána za 90 tis. Kč do dceřiné společnosti PRAGORENT s.r.o.

6.5 Investice do nemovitostí

Fond vlastní nemovitosti, které v minulosti pořídil a v rámci své investiční činnosti vytváří nemovitostní portfolio za účelem pronájmu nemovitostí ve střednědobém horizontu s jejich případným prodejem v rozsahu zvolené investiční strategie. V portfoliu nemovitostí jsou pozemky i budovy umístěné zejména v Praze a v Ústeckém kraji a jejich vývoj za rok 2019 a 2018 v členění na pozemky a stavby zobrazuje následující tabulka:

<i>v tis. Kč</i>	Pozemky	Stavby	Investice do nemovitostí celkem
Reálná hodnota k 1. 1. 2018	1 137 796	561 553	1 699 349
přírůstky nových nemovitostí	1 640	7 547	9 187
vyřazení v důsledku prodeje	-242	-6 075	-6 317
zisk / ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	80 956	-30 140	50 816
Reálná hodnota k 31. 12. 2018	1 220 150	532 885	1 753 035
přírůstky nových nemovitostí	26 953	12 010	38 963
vyřazení v důsledku prodeje	-	-99	-99
zisk / ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	-34 083	78 320	44 237
Reálná hodnota k 31. 12. 2019	1 213 020	623 116	1 836 136

V roce 2019 Fond své stávající investice rozšířil, resp. zhodnotil, což je zobrazeno v hodnotě přírůstků. K 31. 12. 2019 došlo k ocenění držených investic reálnou hodnotou za využití služeb externího znalce. Více o jednotlivých investicích a jejich ocenění reálnou hodnotou je uvedeno v části 8.5.

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

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2019	Rok končící 31. 12. 2018
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	204 795	206 038
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-42 191	-28 476

6.6 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu

Fond si najímá nemovitostní prostory, u nichž je uvážena doba trvání leasingu v délce 10 let. Závazky Fondu vyplývající z leasingových smluv jsou zajištěné aktivy, které jsou předmětem leasingu.

Práva k užívání aktiv

<i>v tis. Kč</i>	Nemovitostní prostory
Zůstatková hodnota k 1/1/2019	1 639
odpisy	-164
Zůstatková hodnota k 31/12/2019	1 475

Částky uznané ve výsledku hospodaření

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2019
Odpisy práv k užívání aktiv	164
Úrokové náklady k závazkům z leasingu	77
Nájemné vyplývající z krátkodobých leasingů	236
Celkem	477

Společnost uhradila v souvislosti s leasingy v průběhu roku 2019 celkem 207 tis. Kč.

Analýza splatnosti

Budoucí minimální leasingové platby související se závazky z leasingu činí:

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2019
Splatné do jednoho roku	207
Splatné v období mezi jedním a pěti roky	829
Splatné v období delším jak pět let	829
Celkem budoucí minimální leasingové platby	1 865

Společnost není vystavena významnému riziku likvidity v souvislosti se závazky z leasingu. Společnost jejich výši a objem průběžně sleduje a vyhodnocuje v rámci řízení finančních rizik.

6.7 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Obchodní závazky	16 985	9 943
Závazky vůči státu	4 839	6 887
Ostatní závazky	1 500	-
Obchodní a jiné závazky celkem	23 325	16 830
z toho finanční závazky	18 485	9 943
z toho nefinanční závazky	4 839	6 887

Účetní hodnota závazků, které představují finanční závazky, se významně neliší od jejich reálné hodnoty s ohledem na splatnost většiny závazků v krátkém období. Vedení Fondu posoudilo riziko likvidity spojené s vypořádáním existujících závazků za nízké.

6.8 Přijaté zálohy a ostatní závazky

V souvislosti s pronájmem nemovitostí Fond eviduje nájemné hrazené předem, zálohy přijaté na služby dodávané společně s nájemným a vybrané kauce zajišťující úhradu nájemného:

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Kauce	45 998	49 618
Přijaté zálohy	7 784	8 969
Výnosy příštích období	11 113	8 707
Přijaté zálohy a ostatní závazky	64 896	67 294

Závazky z titulu přijatých kaucí jsou dlouhodobějšího charakteru, neboť se váží k existujícím nájemním kontraktům. Vzhledem k tomu, že nájemní smlouvy jsou většinou na dobu neurčitou s výpovědní dobou kratší než 12 měsíců, mohou být kauce předmětem vyrovnání / vrácení v krátkém období.

6.9 Rezervy

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Rezervy na právní spory	-	2 616

Fond vytvořil již v roce 2016 rezervu na započatý právní spor, jehož předmětem byla žaloba Fondu za neoprávněné užívání pozemků od roku 2015 do roku 2016 a s tím související bezdůvodné obohacení. V roce 2019 došlo k přehodnocení rezervy a s ohledem na průběh sporu Fond nově vyhodnotil úhradu částky jako spíše nepravděpodobné, a proto přistoupil ke zrušení rezervy.

6.10 Úvěry a zápůjčky

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Zápůjčky od akcionářů – dlouhodobě splatná část	119 000	-
Zápůjčky od akcionářů – krátkodobě splatná část	11 605	13 126
Nebankovní úvěry celkem	130 605	13 126

Fond vykazuje nebankovní úvěry, které vznikly Fondu v souvislosti s jeho investiční aktivitou – úvěry byly Fondem přímo čerpány nebo na Fond přešly převzetím čistých aktiv nekonsolidovaných dceřiných společností. Fond postupně přistupuje k jejich vypořádání buď refinancováním bankovními úvěry, nebo splacením z prostředků získaných prodejem nemovitostí.

K 31. 12. 2019 Fond vykazuje tyto zápůjčky čerpané v červnu 2019 od akcionářů Fondu:

Věřitel	Nominální výše úvěru (v tis. Kč)	Efektivní úroková sazba p.a.	Zůstatek úvěru vč. naběhlého úroku (v tis. Kč)	Splatnost
(i) Ing. Vladimír Mikeš	60 000	4 %	48 666	31. 12. 2029
(ii) Jaroslav Přibyl	60 000	4 %	48 666	31. 12. 2029
(iii) Zdeněk Přibyl	30 000	4 %	24 332	31. 12. 2029
Zápůjčky od akcionářů celkem	150 000	x	121 664	x
z tohoto: krátkodobě splatná část celkem			10 134	
dlouhodobě splatná část celkem			111 530	

Zápůjčky od akcionářů jsou smluvně dojednány jako bezúročné. Fond závazky z nich plynoucí zachytil v reálné hodnotě stanovené jako současná hodnota budoucího plnění s uvážením úrokové sazby ve výši 4 % p.a. Prvotní rozdíl (31 073 tis. Kč) mezi nominální hodnotou zápůjček (150 000 tis. Kč) a oceněním závazku (118 926 tis. Kč) byl zachycen jako vklad akcionářů do Fondu s přímým dopadem na hodnotu čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií. Za rok 2019 Fond uznal v souvislosti se zápůjčkami ve výsledku hospodaření úrokové náklady v celkové výši 2 738 tis. Kč.

Rozlišení krátkodobě a dlouhodobě splatné části je odhadnuto dle stavu k rozvahovému dni, ale s ohledem na vývoj investic a jejich realizaci může dojít k dřívějšímu nebo pozdějšímu splácení půjček.

K 31. 12. 2018 Fond vykazoval tyto zápůjčky čerpané od akcionářů Fondu:

Věřitel	Zůstatek k 31. 12. 2018 (v tis. Kč)	Efektivní úroková sazba p.a.	Splatnost
(i) PRAGORENT s.r.o.	12 000	2,6 %	Uhrazeno v lednu 2019
(ii) Ing. Vladimír Mikeš	500	2,6 %	Uhrazeno v březnu 2019
(iii) Jaroslav Přibyl	500	2,6 %	Uhrazeno v březnu 2019
(iv) Zdeněk Přibyl	126	2,6 %	Uhrazeno v březnu 2019
Zápůjčky od akcionářů celkem	13 126	x	x

Vývoj dluhů z financování

Fond v rámci svých závazků vykazuje několik finančních závazků, jejichž peněžní úhrada by byla prezentována ve výkazu peněžních toků v rámci peněžních toků z financování. Následující tabulka poskytuje sesouhlasení počátečního a konečného zůstatku takových závazků:

v tis. Kč	Závazky vůči akcionářů	Zápůjčky od akcionářů	Závazky z leasingu	Celkem
Konečný zůstatek k 31. 12. 2018	822 120	13 126	-	835 246
nové leasingy uznané k 1. 1. 2019	-	-	1 639	1 639
peněžní tok – čerpání	-	118 926	-	118 926
peněžní tok – splátky	-169 500	-13 126	-130	-182 756
peněžní tok – placené úroky	-	-	-77	-77
restrukturalizace dluhu	-652 620	-	-	-652 620
naběhlé úrokové náklady	-	2 738	77	2 815
Konečný zůstatek k 31. 12. 2019	-	121 664	1 509	123 173
z toho dlouhodobě splatný zůstatek	-	111 530	1 372	112 902
z toho krátkodobě splatný zůstatek	-	10 134	137	10 271

6.11 Závazky za akcionáři

K 31. 12. 2018 Fond evidoval závazky vůči svým akcionářům – panu Vladimíru Mikešovi, Jaroslavu Přibylovi a Zdeňkovi Přibylovi – v celkové výši 822 120 tis. Kč, které na Fond přešly k 1. 1. 2018 fúzí sloučením Fondu se společnostmi HOLDCO, a.s. a HIRNEOLA, a.s. (blíže v části 7.2). Závazky v prvním pololetí roku 2019 vypořádány, resp. restrukturalizovány:

- část zůstatku v celkové výši 169 500 tis. Kč byla akcionářům vyplacena, a
- část zůstatku v celkové výši 652 620 tis. Kč byla převedena v dubnu 2019 do hodnoty čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií.

6.12 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií

Vydané investiční akcie s ohledem na právo držitele požádat Fond o odkup na účet Fondu, čímž investiční akcie zanikají, jsou klasifikovány a vykazovány jako finanční závazek. S investičními akciemi zároveň není spojeno právo hlasovat na valné hromadě Fondu. Hodnota investičních akcií je dána rozdílem celkových investičních aktiv a závazků Fondu, tj. bez vlivu hodnoty čistých aktiv připadající držitelům zakladatelských akcií, tj. hodnotu základního kapitálu Fondu (2019 i 2018: 579 tis. Kč). Hodnota jedné zakladatelské akcie činí 115 865 Kč.

Výše investičních čistých aktiv se průběžně mění dle vývoje výkonnosti Fondu – dopad výsledku hospodaření Fondu – a další vliv na prezentovanou hodnotu mají transakce s vlastníky investičních akcií, tj. emise a odkup investičních akcií Fondem. Vývoj čistých aktiv za prezentovaná období je zobrazen ve výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií, který Fond sestavuje a zveřejňuje namísto výkazu změn vlastního kapitálu (pokud nedošlo k nějaké změně v hodnotě vlastního kapitálu).

Stav investičních akcií včetně kalkulace čistých aktiv na jednu investiční akcii přináší následující tabulka.

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Čistá aktiva vyplývající z výkazu finanční situace (v tis. Kč)	1 876 322	991 744
Počet vydaných prioritních investičních akcií (v ks)	31 500 000	10 950
Počet vydaných výkonnostních investičních akcií (v ks)	1 064 271 902	45
Čistá hodnota aktiv na prioritní investiční akcii (2019) / investičních akcií typu A (2018) dle ZISIF (v Kč)	1,5130	90 200
Čistá hodnota aktiv na výkonnostní investiční akcii (2019) / investičních akcií typu B (2018) dle ZISIF (v Kč)	1,7182	90 200

Na konci dubna 2019 došlo k rozdělení investičních akcií typu A na větší objem tzv. prioritních investičních akcií a k rozdělení investičních akcií typu B na větší objem tzv. výkonnostních investičních akcií. Při tomto rozdělení nedošlo ke změně / rozšíření vlastníků investičních akcií.

6.13 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2019	Rok končící 31. 12. 2018
Tržby z pronájmu	204 795	206 038
Tržby z poskytovaných služeb	5 143	4 243
Tržby celkem	209 938	210 281

Tržby z pronájmu jsou výnosem generovaným z přímých investic do nemovitostí, které drží Fond a pronajímá je. V souvislosti s pronájmem jsou poskytovány nájemcům služby, které navyšují celkový příjem z pronájmu. Všechny tržby jsou realizovány na území České republiky.

Pronájem nemovitostí je klasifikován jako operativní leasing, přičemž po dobu tzv. nevypověditelných leasingů jsou očekávány k 31. 12. 2019 budoucí minimální leasingové platby ve výši 111 811 tis. Kč. (období do 1 roku). Předmětem pronájmu jsou nemovitosti s dlouhou životností a nájemní smlouvy jsou uzavřeny na dobu krátkodobou v poměru k životnosti. Nemovitosti jsou aktiva, jejichž hodnota v čase spíše roste a riziko ztráty hodnoty v důsledku pronájmu je minimální.

6.14 Zisk z investic do nemovitostí

V souvislosti s investicemi do nemovitostí Fond vykazuje za rok 2019 celkový zisk z přecenění reálných hodnot držených nemovitostí k 31. 12. 2019 ve výši 44 237 tis. Kč (za rok 2018 je celkový zisk 52 260 tis. Kč zahrnující zisk z přecenění 50 816 tis. Kč a též zisk uznaný při prodeji nemovitosti 1 444 tis. Kč).

Bližší informace k dopadu přecenění na investice do nemovitostí jsou v části 6.5 a přístup k určení reálné hodnoty je v části 8.5.

6.15 Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2019	Rok končící 31. 12. 2018
Úprava hodnoty obchodní pohledávek v důsledku úvěrového rizika (viz 6.3)	463	-636
Zisk z přecenění derivátového nástroje	795	950
Zisky / (Ztráty) plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků celkem	1 258	314

6.16 Náklady související s nemovitostmi

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2019	Rok končící 31. 12. 2018
Spotřeba materiálu	1 091	-
Opravy a udržování	40 529	28 475
Poplatky a provize	334	-
Nájemné (viz 6.6)	236	-
Náklady související s nemovitostmi celkem	42 191	28 475

Všechny náklady vzniklé Fondu v souvislosti s nemovitostmi se vztahují k nemovitostem, které jsou pronajímány a jsou výdělečné.

6.17 Správa Fondu a ekonomické a právní služby

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2019	Rok končící 31. 12. 2018
Správa a vedení Fondu (viz 7.4)	1 337	1 038
Poplatky depozitáři	475	319
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	373	243
Správa fondu a související ekonomické a právní služby celkem	2 185	1 600

6.18 Finanční náklady

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2019	Rok končící 31. 12. 2018
Úrokové náklady	2 849	1 184
Dividenda k investiční akci	-	82
Ostatní finanční náklady	106	201
Finanční náklady celkem	2 955	1 368

6.19 Daně ze zisku

Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2019	Rok končící 31. 12. 2018
Splatný daňový náklad za běžné období	8 314	7 391
Úprava splatné daně související s předcházejícím obdobím	-	-
Splatný daňový náklad	8 314	7 391
Odložený daňový náklad (výnos) z titulu přechodných rozdílů a daňové ztráty	3 456	4 167
Celkový daňový náklad	11 770	11 558

Sesouhlasení výsledku hospodaření před zdaněním na celkový daňový náklad poskytuje následující zveřejnění:

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2019	Rok končící 31. 12. 2018
(Ztráta) Zisk před zdaněním za běžné období	218 655	237 148
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad kalkulovaný z výsledku hospodaření	10 933	11 857
Dopad daňově neuznatelných nákladů / výnosů	837	-299
Celkový daňový náklad	11 770	11 558
Efektivní daňová sazba	5,38 %	4,87 %

Odložená daň ve výkazu finanční situace

v tis. Kč	31. 12. 2019		31. 12. 2018	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Přecenění investic do nemovitostí	-	43 596	-	40 165
Přecenění pohledávek	7	-	32	-
Odložená daň celkem v brutto ocenění	7	43 596	32	40 165
Vzájemné započtení	-7	-7	-32	-32
Odložená daň celkem v netto ocenění	-	43 589	-	40 133

7 Transakce se spřízněnými stranami

7.1 Osoba ovládající

Vlastníky Fondu jsou následující akcionáři:

Akcionáři Fondu a jejich podíl na základním kapitálu Fondu	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Ing. Vladimír Mikeš	40 %	40 %
Jaroslav Příbyl	40 %	40 %
Zdeněk Příbyl	20 %	20 %
	100,00 %	100,00 %

Podíl na základním kapitálu je shodný s podílem na hlasovacích právech a ovládajícími osobami jsou pánové Ing. Vladimír Mikeš a Jaroslav Příbyl.

Pánové Vladimír Mikeš a Jaroslav Příbyl jsou též hlavními investory Fondu, kdy k 31. 12. 2019 drží 80,28 % výkonnostních investičních akcií a 68,57 % prioritních investičních akcií.

7.2 Převody čistých aktiv ze společností pod společným ovládním do Fondu

Fúze sloučením společností HOLDCO, a.s. a HIRNEOLA, a.s. s Fondem k rozhodnému dni 1. 1. 2018

K 1. 1. 2018 došlo v rámci fúze sloučením k převodu čistých aktiv vykazovaných do konce roku 2017 ve společnostech HOLDCO, a.s. a HIRNEOLA, a.s. do Fondu, který byl při fúzi v postavení nástupnické společnosti. Společnosti HOLDCO, a.s. a HIRNEOLA, a.s. měly postavení zanikajících společností, přičemž do konce roku 2017 se jednalo o společnosti vlastněné a ovládané akcionáři Fondu.

Transakce byla zachycena jako podniková kombinace pod společným ovládním, při níž Fond jakožto ekonomický i právní nástupce převzal čistá aktiva zanikající společnosti v účetním ocenění s přímým dopadem na čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií. Přehled převzatých aktiv a závazků s vyčíslením celkového dopadu, který je zobrazen ve výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií, poskytuje následující tabulka:

v tis. Kč	HOLDCO, a.s. HIRNEOLA, a.s.
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	139 606
Obchodní a jiné pohledávky	20
Peníze	2 070
Aktiva celkem	141 696
Zápůjčky za akcionáři	-3 125
Ostatní závazky za akcionáři	-841 970
Závazky celkem	-845 095
Čistá aktiva převzatá v rámci podnikové kombinace pod společným ovládním (přímý na čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií)	-703 399

V roce 2019 došlo k vypořádání závazků za akcionáři:

- zápůjčky byly plně peněžně vyrovnány a
- z celkového zůstatku ostatních závazků byla částka 652 620 tis. Kč přesunuta do závazku vyjadřující hodnotu čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií a zbývající částka byla akcionářům vyplacena.

7.3 Vlastní transakce se spřízněnými stranami

Všechny transakce se spřízněnými stranami jsou založeny na podmínkách shodných s transakcemi s nespřízněnými stranami. Zůstatky nesplacené k rozvahovému dni nejsou nijak zajištěny a jejich vypořádání se očekává formou peněžní platby.

Obchodní vztahy se spřízněnými stranami

Obchodní vztahy Fondu v rozsahu transakcí se spřízněnými stranami jsou s nekonsolidovanými dceřinými společnostmi v rozsahu pronájmu nemovitostí a zabezpečování souvisejících služeb. Splatnost zůstatků je krátkodobá v řádu do třech měsíců po rozvahovém dni. K pohledávkám nebyla vytvářena žádná opravná položka, ani nedošlo v minulosti k odpisu.

v tis. Kč	Částky dlužné spřízněnými stranami (pohledávky)		Částky dlužné spřízněným stranám (závazky)	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Dceřiné společnosti	10 626	15 565	1 339	1 547

v tis. Kč	Výnosy z pronájmu a poskytovaných služeb	
	31/12/2019	31/12/2018
Dceřiné společnosti	7 450	10 697

Finanční vztahy se spřízněnými stranami

v tis. Kč	Částky dlužné spřízněnými stranami (pohledávky)		Částky dlužné spřízněným stranám (závazky)	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Zápůjčky od akcionářů (pozn. 6.9)	-	121 664	-	1 126
Závazky vůči akcionářům (pozn. 6.10)	-	-	-	822 120
Dceřiné společnosti (pozn. 6.9)	-	-	-	12 000
Celkem	-	121 664	-	835 446

V souvislosti s půjčkami Fond uznal za rok 2019 ve výsledku hospodaření úrokové náklady ve výši 1 925 tis. Kč.

7.4 Odměny klíčového vedení

Fond je řízen a obhospodařován představenstvem, přičemž za rok 2019 i 2018 nebyla členům představenstva ani dozorčí rady vyplacena jakákoliv odměna.

Administrátorem Fondu je společnost AVANT investiční společnost a.s. Za rok 2019 byla Fondu vyúčtována odměna ve výši 1 178 tis. Kč (2018: 1 038 tis. Kč).

8 Řízení finančního rizika

Finanční rizika, kterým je Fond vystaven zahrnují:

- úvěrové riziko (viz 8.1),
- riziko likvidity (viz 8.2) a
- tržní rizika zahrnující měnové (8.3), úrokové (8.4) a cenové riziko.

Finanční rizika, která ovlivňují finanční situaci a výkonnost Fondu vyplývají z následujících finančních nástrojů:

V tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Finanční aktiva		
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	154 200	146 490
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	36 734	40 953
Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou	79 425	9 668
Finanční aktiva celkem	270 358	197 111
Finanční závazky		
Finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou	146 498	852 076
z toho: Úvěry a zápůjčky	121 664	13 126
Závazky z leasingu	1 509	-
Závazky za akcionáře	-	822 120
Obchodní a jiné závazky	23 325	16 830

Finanční aktiva a finanční závazky oceňované v zůstatkové hodnotě se ve své prezentované hodnotě významně neodchylují od hodnoty reálné a zůstatkovou hodnotu lze považovat za vhodnou aproximaci.

8.1 Úvěrové (kreditní) riziko

Úvěrové riziko vyplývá z rizika, že protistrana (odběratel, dlužník) nesplní své smluvní závazky a Fondu tak vznikne finanční ztráta. Úvěrové riziko Fondu plyne výhradně z obchodních pohledávek a peněžních prostředků uložených u bank. Stav obchodních pohledávek je průběžně posuzován, úvěrové riziko snižováno prověřováním klientů a současně zálohovými platby, resp. u nájmu složenými kaucemi (viz pozn. 6.8). Úvěrové riziko Fondu je tak zanedbatelné a Fond jej promítá do reálného ocenění obchodních pohledávek (blíže k pohledávkám pozn. 6.3).

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u České spořitelny, a.s., která je depozitářem s dlouhodobě stabilním úvěrovým ratingem – rating „A“ s pozitivním výhledem od S&P (březen 2020). Riziko ztráty peněžních prostředků je tak zanedbatelné.

8.2 Riziko likvidity

Riziko likvidity je spojeno se schopností Fondu dostát svých finančních povinností a splatit závazky – úrokové platby a jistiny dle smluvních podmínek a v termínu jejich splatnosti. Fond je schopen dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům (obchodní závazky, splátky bankovního úvěru včetně příslušenství) a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. Pro tyto účely se Fond snaží udržovat dostatečný objem peněz a peněžních ekvivalentů, řídit splatnost závazků se splatností pohledávek. Riziko likvidity není významným způsobem ovlivněno úvěrovým rizikem, neboť společnost nemá dlouhodobé pohledávky.

Zbývající splatnost nederivátových finančních závazků Fondu (v tis. Kč):

K 31. 12. 2019	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	23 325	-	-	23 325
Zápůjčky od akcionářů	4,0 %	15 000	60 000	75 000	150 000
Závazky z leasingu	5,0 %	207	829	829	1 865
Celkem	x	38 532	60 829	75 829	175 191

K 31. 12. 2018	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	16 830	-	-	16 830
Zápůjčky od akcionářů	x	13 126	-	-	13 126
Závazky od akcionářů	x	822 120	-	-	822 120
Celkem	x	852 076	-	-	852 076

Tabulky likvidity jsou sestaveny na základě nediskontovaných peněžních toků evidovaných finančních závazků a uvažují nejbližší datum splatnosti, ke kterému může být po Fondu požadováno splacení závazků. V přehledu jsou zahrnuty jak splátky jistiny úvěrů, tak budoucí dosud nezachycené úrokové platby, které vyplývají z uzavřených úvěrových vztahů.

8.3 Měnové riziko

Měnové riziko je spojeno s cizoměnovými transakcemi a z nich plynoucími cizoměnovými zůstatky. Funkční měnou Fondu je CZK a je-li uskutečněna transakce denominována v jiné měně, je přepočítána, stejně tak jsou přepočítávány zůstatky pohledávek a závazků, které z transakce plynou. Důsledkem je vznik kurzových rozdílů s vlivem na celkový výsledek hospodaření (2019: 1 005 tis. Kč; 2018: 503 tis. Kč).

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva k 31. 12. 2019 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

v tis. Kč	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Obchodní pohledávky	35 783	951	36 734
Peněžní prostředky	78 737	688	79 425
Celkem	114 510	1 640	116 159

V rámci závazků Fond vykazuje cizoměnové zůstatky u přijatých kaucí a to k 31. 12. 2019 ve výši 21 980 tis. Kč. Ostatní finanční závazky jsou denominovány v Kč.

Expozice Fondu na měnové riziko není významná. Vedení Fondu analyzuje svou měnovou pozici a průběžně posuzuje vývoj měnového kurzu CZK/EUR. Tomu odpovídá i analýza citlivosti výsledku hospodaření na změny měnového kurzu CZK/EUR. Pokud jsou uvaženy všechny peněžní položky evidované k 31. 12. 2019 v cizí měně a současně by došlo ke změně měnového kurzu CZK/EUR o 1 CZK/EUR (zhodnocení / znehodnocení CZK vůči EUR), výsledek hospodaření by byl o 800 tis. Kč nižší (při znehodnocení CZK vůči EUR by Fond uznal čistou kurzovou ztrátu) nebo vyšší (při zhodnocení CZK/EUR by Fond uznal čistý kurzový zisk).

8.4 Úrokové riziko

Úrokové riziko je riziko změny reálné hodnoty nebo budoucích peněžních toků finančních nástrojů v důsledku změn tržní úrokové míry. Fond nevykazuje žádné finanční nástroje úročené proměnlivou úrokovou sazbou a není tak vystaven úrokovému riziku výše budoucích peněžních toků. Úročené zápůjčky a závazky z leasingu jsou smluvně dojednána na bázi fixních úrokových sazeb a změna může nastat pouze v důsledku modifikace podmínek závazků.

Úrokové riziko změny reálné hodnoty je spojeno s finančními investicemi Fondu – majetkovými účastmi a nemovitostmi. Jedná se o investice oceňované reálnou hodnotou v úrovni 3, kdy znalci při odhadu reálné hodnoty uvažují při použití výnosové metody ocenění také diskontní faktor, který vychází z tržní úrokové sazby. Změna tržní úrokové sazby tak může mít dopad na změnu reálné hodnoty držných investic. Více k oceňování reálnou hodnotou v následující části 8.5.

Pohledávky Fondu jsou splatné v krátkém období a jejich účetní hodnota aproximuje reálnou hodnotu. Dopad případné změny úrokové sazby na výši reálné hodnoty pohledávek je zanedbatelný.

8.5 Oceňování reálnou hodnotou

Reálná hodnota majetkových účastí

Fond oceňuje reálnou hodnotou na pokračující bázi své majetkové účasti v dceřiných společnostech. Jde o majetkové účasti, které nejsou obchodovány na aktivních trzích a jejich reálná hodnota je stanovena pomocí oceňovacích technik. K 31. 12. 2019 jde o tyto majetkové účasti:

- 100% účast ve společnosti PRAGORENT s.r.o., která zabezpečuje správu nemovitostí a komplexní administrativní a ekonomické služby související s pronájmem nemovitostí.

Reálná hodnota majetkové účasti byla stanovena výnosovou metodou, která byl determinována jako vyšší než hodnota vycházející z reálného ocenění čistých aktiv držených dceřinými společnostmi. K vyčíslení reálné hodnoty výnosovou metodou byla použita metoda DCF s projekcí mírně rostoucího volného cash flow (cca 1 % ročně) do konce roku 2024 a následným vlivem perpetuity (míra kapitalizace 8,1 %). Budoucí odhadové peněžní toky byly diskontovány sazbou 12,1 %.

- 100% účast ve společnosti TECHNIMAT s.r.o. se sídlem v Teplicích, která od roku 1993 působí na trhu s hutními materiály. V severních, západních a středních Čechách má vybudovanou moderní velkoobchodní síť tvořenou pěti prodejními sklady. Přímými obchodními partnery společnosti jsou např. Celsa Group, AFV Acciaierie Beltrame S.p.A., Ferriere Nord S.p.A, ArcelorMittal, Elbe-Stahlwerke Feralpi GmbH, Železárny Annahütte Prostějov a další producenti z EU.

Reálná hodnota majetkové účasti byla stanovena výnosovou metodou, která byl determinována jako vyšší než hodnota vycházející z reálného ocenění čistých aktiv držených dceřinými společnostmi. K vyčíslení reálné hodnoty výnosovou metodou byla použita metoda DCF s projekcí stabilního volného cash flow (cca 1 % ročně) do konce roku 2023 a následným vlivem perpetuity (míra kapitalizace 7,8 %). Budoucí odhadové peněžní toky byly diskontovány sazbou 9,8 %.

K 31. 12. 2018 Fond držel ještě 100% majetkovou účast ve společnosti HITOS s.r.o., která byla neaktivní společností a reálná hodnota byla vyčíslena ve výši hodnoty čistých aktiv držených dceřinou společností.

Následující tabulka zobrazuje rozčlenění finančních aktiv dle typu ocenění, přičemž finanční aktiva oceňovaná v amortizované hodnotě zahrnují pohledávky krátkodobě splatnosti a peněžní prostředky, jejichž ocenění lze považovat za vhodnou aproximaci jejich reálné hodnoty.

V tis. Kč	K 31. 12. 2019	
	Ocenění v amortizované hodnotě	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	-	154 200
Obchodní pohledávky	-	36 734
Peněžní prostředky	79 425	-
Finanční aktiva celkem	79 425	190 934

V tis. Kč	K 31. 12. 2018	
	Ocenění v amortizované hodnotě	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	-	146 490
Obchodní a jiné pohledávky	-	40 953
Peněžní prostředky	9 668	-
Finanční aktiva celkem	9 668	187 443

Reálná hodnota investic do nemovitostí

Fond oceňuje reálnou hodnotou na pokračující bázi investice do nemovitostí – stavby a pozemky držené pro kapitálové zhodnocení a pronajímané. Fond ke stanovení reálné hodnoty využívá služby externího znalce, který je držitelem profesní kvalifikace a má dostatečné zkušenosti s oceňováním nemovitostí v dané lokalitě. U všech nemovitostí je ocenění založeno na úvaze nejlepšího a nejvyššího využití. Ocenění nezávislým znalcem je poskytováno na roční bázi. Fond disponuje osobou, která poskytuje podklady a součinnost nezávislému znalci a reviduje zpracované ocenění pro účely finančního výkaznictví.

Reálná hodnota jednotlivých nemovitostí byla stanovena kombinací metody porovnávací a metody výnosové, tj. technikami v úrovni 3. Následující tabulka zobrazuje ocenění reálnou hodnotou v úrovni 3, typy držených nemovitostí, oceňovací metodu a klíčové vstupy pro ocenění, které byly použity znalcem:

K 31. 12. 2019

V tis. Kč	Typ aktiva	Metoda ocenění	Významný nepozorovatelný vstup	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)	
Lokalita nemovitosti					
Praha – Čakovice	Administrativní budova a skladová hala	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 2 512 Kč/m ² /rok (administrativní budova) Nájemné 1 154 Kč/m ² /rok (skladová hala) Diskontní sazba 10 % p.a.	30 070	
Praha – Horní Počernice	Komerční areál	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 1 560 Kč/m ² /rok (administrativní budova) Nájemné 1 440 Kč/m ² /rok (skladová hala) Diskontní sazba 9 % p.a.	817 591	
Dalovice	Skladové haly a administrativní přístavba	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 1 140 Kč/m ² /rok (administrativní budova) Nájemné 900 Kč/m ² /rok (skladová hala) Diskontní sazba 9 % p.a.	16 210	
Litice	Skladové haly	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 1 620 Kč/m ² /rok (administrativní budova) Nájemné 1 440 Kč/m ² /rok (skladová hala) Diskontní sazba 10 % p.a.	31 260	
Novosedlice	Skladové haly a administrativní budova	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 960 Kč/m ² /rok (administrativní budova) Nájemné 720 Kč/m ² /rok (skladová hala) Diskontní sazba 10,5 % p.a.	9 960	
Teplice	Dům a garáž	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 1 582 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 7,5 % p.a.	8 630	
Ústí nad Labem	Administrativní budova a skladové haly	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 1 200 Kč/m ² /rok (administrativní budova) Nájemné 840 Kč/m ² /rok (skladová hala) Diskontní sazba 10,5 % p.a.	8 800	
Trmice	Bytový dům	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 43 773 Kč/m ² /rok (průměr za byty) Diskontní sazba 8,2 % p.a.	32 300	
Praha – Hostivař	Skladové haly a administrativní budova	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 2 512 Kč/m ² /rok (administrativní budova) Nájemné 1 153 Kč/m ² /rok (skladová hala) Diskontní sazba 8 % p.a.	508 932	
Česká Lípa	Nákupní centrum	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 3 180 Kč/m ² /rok (obchodní prostory) Diskontní sazba 7,5 % p.a.	205 350	
Satalice	Komerční areál	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 2 508 Kč/m ² /rok (administrativní budova) Nájemné 1 153 Kč/m ² /rok (skladová hala) Diskontní sazba 9 % p.a.	167 033	
Investice do nemovitostí celkem		x	x	x	1 836 136
z toho pozemky					1 213 020
z toho stavby					623 116

					K 31. 12. 2018
V tis. Kč	Typ aktiva	Metoda ocenění	Významný nepozorovatelný vstup	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)	
Lokalita nemovitosti					
Praha – Čakovice	Administrativní budova a skladová hala	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 2 040 Kč/m ² /rok (administrativní budova) Nájemné 1 200 Kč/m ² /rok (skladová hala) Diskontní sazba 10 % p.a.	27 000	
Praha – Horní Počernice	Komerční areál	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 1 560 Kč/m ² /rok (administrativní budova) Nájemné 1 440 Kč/m ² /rok (skladová hala) Diskontní sazba 9 % p.a.	776 558	
Dalovice	Skladové haly a administrativní přístavba	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 1 080 Kč/m ² /rok (administrativní budova) Nájemné 900 Kč/m ² /rok (skladová hala) Diskontní sazba 10 % p.a.	16 000	
Litice	Skladové haly	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 1 620 Kč/m ² /rok (administrativní budova) Nájemné 1 440 Kč/m ² /rok (skladová hala) Diskontní sazba 10 % p.a.	33 600	
Novosedlice	Skladové haly a administrativní budova	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 900 Kč/m ² /rok (administrativní budova) Nájemné 720 Kč/m ² /rok (skladová hala) Diskontní sazba 10,5 % p.a.	9 700	
Teplice	Dům a garáž	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 2 040 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 7,5 % p.a.	8 400	
Ústí nad Labem	Administrativní budova a skladové haly	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 1 440 Kč/m ² /rok (administrativní budova) Nájemné 630 Kč/m ² /rok (skladová hala) Diskontní sazba 10,5 % p.a.	8 500	
Trmice	Bytový dům	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 34 364 Kč/m ² /rok (průměr za byty) Diskontní sazba 9 % p.a.	30 700	
Praha – Hostivař	Skladové haly a administrativní budova	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 1 800 Kč/m ² /rok (administrativní budova) Nájemné 1 200 Kč/m ² /rok (skladová hala) Diskontní sazba 8 % p.a.	477 033	
Česká Lípa	Nákupní centrum	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 3 078 Kč/m ² /rok (obchodní prostory) Diskontní sazba 7,5 % p.a.	198 200	
Satalice	Komerční areál	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 1 440 Kč/m ² /rok (administrativní budova) Nájemné 960 Kč/m ² /rok (skladová hala) Diskontní sazba 9 % p.a.	167 344	
Investice do nemovitostí celkem		x	x	x	1 753 035
z toho pozemky					1 220 150
z toho stavby					532 885

Při použití porovnávací metody (dle Mezinárodních standardů pro oceňování – IVS – www.ifsc.org) je reálná hodnota nemovitosti odhadnuta na základě srovnání s obdobnými nemovitostmi v rámci porovnatelných transakcí. Přístup tržního porovnání vychází z principu, že potenciální kupec nezaplatí za nemovitost více než jsou náklady na pořízení srovnatelné nemovitosti. Z teoretického pohledu by nejsrovnatelnější prodejní transakce indikovala prodejní cenu, za kterou by předmětná nemovitost mohla být prodána. Použitou jednotkou srovnání je cena za metr čtvereční (m²).

9 Náklady na ověření účetní závěrky

Odměna auditora – BDO Audit, a.s. – za ověření účetní závěrky za rok 2019 je zveřejněna v konsolidované účetní závěrce a jiné služby nebyly auditorem poskytovány.

Účetní závěrka za rok 2018 byla ověřena auditorem ATLAS AUDIT s.r.o. s odměnou za statutární audit ve výši 243 tis. Kč.

10 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Fond není v žádných sporech, z nichž by mohlo plynout nějaké plnění. Vedení Fondu si není vědomo ani jiných událostí uskutečněných během účetního období, které by vedly ke vzniku a evidenci tzv. podmíněných závazků či podmíněných aktiv a případných dalších podmíněných plnění ve prospěch Fondu.

11 Čistá hodnota aktiv

Společnost PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. je investičním fondem, jehož působení podléhá regulaci ze strany České národní banky a který musí naplňovat požadavky na zveřejnění vyplývající ze zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“). Jedním z požadavků je zveřejnění tzv. čisté hodnoty aktiv na akcii, přičemž pro účely stanovení její výše stanoví ZISIF následující:

- (1) *Majetek a dluhy investičního fondu z investiční činnosti se oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie s tím, že:*
 - a) *pro určení reálné hodnoty dluhopisu nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího právo na splacení dlužné částky je možné použít průměrnou cenu mezi nejlepší závaznou nabídkou a poptávkou (středová cena) a*
 - b) *pro určení reálné hodnoty akcie nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího podíl na obchodní společnosti nebo jiné právnické osobě je možné použít hodnotu, která je vyhlášena na evropském regulovaném trhu nebo na zahraničním trhu obdobně regulovanému trhu a která je vyhlášena k okamžiku ne pozdějšímu, než je okamžik ocenění a nejvíce se blížícímu okamžiku ocenění.*
- (2) *Česká národní banka stanoví vyhláškou postupy pro určení reálné hodnoty majetku a dluhů investičního fondu v rozsahu stanoveném odstavcem 1.*

Čistá hodnota aktiv na akcii je ukazatelem, který nevyplyvá z požadavků IFRS a IFRS tedy nestanoví postupy, jak jej kalkulovat. Jedná se o tzv. alternativní výkonnostní ukazatel, který Fond zveřejňuje s ohledem na požadavky ZISIF a jeho výše se stanoví v souladu s požadavky ZISIF.

Z požadavků ZISIF vyplývá povinnost ocenit aktiva a závazky Fondu reálnou hodnotou. Fond svá investiční aktiva – nemovitosti a majetkové účasti – oceňuje reálnou hodnotou. U ostatních aktiv – zejména obchodní pohledávky a peněžní prostředky – jejich ocenění v účetní závěrce se významně neodchyluje od reálné hodnoty a lze jej považovat za vhodnou aproximaci reálného ocenění. Závazky nejsou oceňovány reálnou hodnotou, ale jsou úročeny na bázi nespřízněných transakcí a jejich ocenění v účetní závěrce lze považovat za vhodnou aproximaci reálného ocenění.

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Čistá aktiva vyplývající z výkazu finanční situace (v tis. Kč)	1 876 322	991 744
Počet vydaných prioritních investičních akcií (v ks)	31 500 000	10 950
Počet vydaných výkonnostních investičních akcií (v ks)	1 064 271 902	45
Čistá hodnota aktiv na prioritní investiční akcii (2019) / investičních akcií typu A (2018) dle ZISIF (v Kč)	1,5130	90 200
Čistá hodnota aktiv na výkonnostní investiční akcii 2019) / investičních akcií typu B (2018) dle ZISIF (v Kč)	1,7182	90 200

12 Události po rozvahovém dni

Onemocnění COVID-19

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí. Představenstvo Fondu pečlivě monitoruje situaci a hledá způsoby, jak minimalizovat dopad této pandemie na činnost Fondu.

Do data schválení této konsolidované účetní závěrky nedošlo k žádným zásadním negativním skutečnostem, které by měly vliv na hospodaření Fondu ve významném rozsahu. Fond je ve vynikající ekonomické kondici, nečerpá žádné úvěry od bankovního sektoru a k financování své činnosti využívá zejména vlastní zdroje a zdroje akcionářů. Výsledky za uplynulé období roku 2020 jsou srovnatelné s výsledky roku 2019. I přes tuto skutečnost jsou přijímána opatření související s ochranou před COVID-19. Byly pozastaveny na přechodnou dobu nové investice a též nebudou čerpány žádné nové úvěry, které v současné době za stávající situace nejsou ani potřeba. Protože se situace neustále vyvíjí, vedení Fondu není v současné době schopné spolehlivě kvantifikovat potenciální dopady těchto událostí na Fond a jeho dceřiné společnosti. Přesnější dopady COVID-19 na bude možné identifikovat až ve druhé polovině roku 2020, a to především jako důsledky státních zásahů vyplývajících z nouzového stavu. Jakýkoliv negativní vliv, respektive ztráty, zahrne Fond do účetní závěrky v roce 2020.

S ohledem i na výše uvedené vedení Fondu zvažilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad neomezené doby trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2019 zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

Další události po rozvahovém dni

Žádné další významné události s dopadem na finanční situaci a výkonnost Fondu nenastaly v období po rozvahovém dni a do data schválení této účetní závěrky.

13 Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 29. dubna 2020.



Jaroslav Příbyl
Předseda představenstva



Ing. Vladimír Mikeš
Místopředseda představenstva

**PRAGORENT investiční fond
s proměnným základním
kapitálem a.s.**

**Konsolidovaná účetní závěrka
sestavená k a za rok končící
31. prosince 2019**

Obsah účetní závěrky

Konsolidovaný výkaz finanční situace	4
Konsolidovaný výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku	5
Konsolidovaný výkaz peněžních toků	6
Konsolidovaný výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	7
Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu	7
Komentáře ke konsolidovaným účetním výkazům	8
1 Obecné informace	8
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky	8
3 Podstatná účetní pravidla	11
3.1 Investiční jednotka a dopad změny podmínek jejího vymezení	11
3.2 Konsolidační postupy	11
3.3 Podnikové kombinace pod společným ovládním	12
3.4 Goodwill	12
3.5 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty	12
3.6 Investice do nemovitostí	12
3.7 Pozemky, budovy a zařízení	13
3.8 Majetkové účasti v jiných společnostech	13
3.9 Zásoby	13
3.10 Finanční aktiva (Pohledávky a peněžní prostředky)	13
3.11 Finanční závazky	14
3.12 Derivátové nástroje	14
3.13 Zakladatelské a investiční akcie	14
3.14 Výpůjční náklady	15
3.15 Leasingy	15
3.16 Rezervy	16
3.17 Uznání výnosů	16
3.18 Zisky / Ztráty z investic do nemovitostí	16
3.19 Zisky / Ztráty z majetkových účastí v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	16
3.20 Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků	16
3.21 Náklady související s nemovitostmi	17
3.22 Správa fondu a ekonomické a právní služby	17
3.23 Daně a poplatky	17
3.24 Finanční náklady	17
3.25 Daně ze zisku	17
3.26 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků	18
4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel, klíčové zdroje nejistoty při odhadech a dopad opravy chyb ..	18
4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel	18
4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech	20
5 Provozní segmenty	21
6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům	22
6.1 Investice do nemovitostí	22
6.2 Pozemky, budovy a zařízení	22
6.3 Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	23
6.4 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu	23
6.5 Zásoby	24
6.6 Obchodní pohledávky	24
6.7 Peníze a nepeněžní transakce	24
6.8 Vlastní kapitál	25
6.9 Obchodní a jiné závazky	25

6.10	Přijaté zálohy a ostatní závazky	26
6.11	Rezervy	26
6.12	Úvěry a zápůjčky	26
6.13	Závazky za akcionáři	27
6.14	Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	27
6.15	Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	28
6.16	Zisk z investic do nemovitostí	28
6.17	Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků	28
6.18	Náklady související s nemovitostmi	28
6.19	Správa Fondu a ekonomické a právní služby	28
6.20	Finanční náklady	29
6.21	Daně ze zisku	29
7	Transakce se spřízněnými stranami	30
7.1	Osoba ovládající	30
7.2	Dceřiné společnosti a jejich akvizice	30
7.3	Převody čistých aktiv ze společností pod společným ovládním do Fondu	31
7.4	Vlastní transakce se spřízněnými stranami	31
7.5	Odměny klíčového vedení	32
8	Řízení finančního rizika	33
8.1	Úvěrové (kreditní) riziko	33
8.2	Riziko likvidity	33
8.3	Měnové riziko	34
8.4	Úrokové riziko	34
8.5	Oceňování reálnou hodnotou	35
9	Náklady na ověření účetní závěrky	38
10	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	38
11	Čistá hodnota aktiv	38
12	Události po rozvahovém dni	38
13	Schválení účetní závěrky	39

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

Konsolidovaný výkaz finanční situace

k 31. prosinci 2019

(v tisících Kč)

	Poznámka	31/12/2019	31/12/2018
AKTIVA			
Investice do nemovitostí	6.1	1 731 206	1 753 035
Pozemky, budovy a zařízení	6.2	117 009	-
Práva k užívání aktiv	6.4	1 475	-
Goodwill	7.2	4 182	-
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	6.3	-	146 490
Dlouhodobá aktiva celkem		1 853 872	1 899 525
Zásoby	6.5	58 272	-
Obchodní pohledávky	6.6	94 156	40 953
Pohledávky z titulu daně z příjmu		492	-
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva		26 018	5 739
Peněžní prostředky	6.7	150 510	10 247
Krátkodobá aktiva celkem		329 448	56 939
AKTIVA celkem		2 183 320	1 956 464
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	6.8	500	500
Nerozdělené výsledky		79	79
Vlastní kapitál celkem		579	579
Zápůjčky od akcionářů	6.12	111 530	-
Závazky z leasingu	6.3	1 372	-
Odložený daňový závazek		44 034	40 101
Dlouhodobé závazky celkem		156 936	40 101
Obchodní a jiné závazky	6.9	74 002	16 830
Závazek z titulu splatné daně z příjmu		2 209	2 022
Zápůjčky od akcionářů	6.12	10 134	13 126
Závazky z leasingu	6.4	137	-
Přijaté zálohy a ostatní závazky	6.9	64 896	67 294
Závazek vůči akcionářům	6.13	-	822 120
Rezervy	6.10	-	2 616
Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	6.14	1 874 427	991 776
Krátkodobé závazky celkem		2 025 805	1 915 784
Závazky celkem		2 182 741	1 955 885
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY celkem		2 183 320	1 956 464

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

Konsolidovaný výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku

za rok končící 31. prosince 2019

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31/12/2019	Rok končící 31/12/2018
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	6.12	209 938	210 281
Zisky z investic do nemovitostí	6.13	44 238	52 260
Zisky z majetkových účastí v reálné hodnotě	6.14	7 800	6 884
Zisky z ostatních finančních aktiv a závazků	6.15	795	950
Čistý kurzový zisk	8.3	1 005	503
Úrokové výnosy		625	-
Náklady související s pronájmem nemovitostí	6.16	-42 191	-28 476
Správa fondu, ekonomické a právní služby	6.17	-2 185	-1 600
Daně a poplatky		-2 779	-2 594
Odpisy		-164	-
Ztráty ze snížení hodnoty pohledávek		-1 431	-636
Ostatní výnosy (náklady)		4 066	944
Výsledek před finančními náklady		219 716	238 716
Finanční náklady	6.18	-2 955	-1 368
Výsledek před zdaněním		216 761	237 148
Daň ze zisku	6.19	-11 770	-11 558
Výsledek po zdanění za období (Zvýšení závazku vůči držitelům vyplacitelných investičních akcií)		204 991	225 590
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		-	-
Celkový úplný výsledek za období (Zvýšení závazku vůči držitelům vyplacitelných investičních akcií)		204 991	225 590

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

Konsolidovaný výkaz peněžních toků

za rok končící 31. prosince 2019

(v tisících Kč)

Poznámky	Rok končící 31/12/2019	Rok končící 31/12/2018
<u>Peněžní toky z provozních činností</u>		
Výsledek za rok po zdanění	204 991	225 590
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>		
Daňový dopad do výsledku hospodaření	6.19 11 770	11 558
Úrokové výnosy	-625	-
Úrokové náklady	2 849	1 184
Dividendy k investičním akciím	6.6 -	82
Ztráta (zisk) z přecenění investic do nemovitostí	6.6 -44 238	-50 816
Ztráta (zisk) z přecenění majetkových účastí	6.5 -7 800	-6 884
Odpisy práv k užívání aktiv	6.5 164	-
Ztráta ze snížení hodnoty pohledávek	6.5 1 431	636
<i>Změna stavu pohledávek a závazků:</i>		
Snížení (zvýšení) obchodních a jiných pohledávek	-14 719	3 936
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků	-5 090	-30 399
Zvýšení (snížení) přijatých záloh a ostatních závazků	6 571	1 098
	155 304	155 985
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>		
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	6.6 -38 963	-2 870
Peníze nabyté převodem čistých aktiv dceřiných společností	7.2 70 507	2 070
Přijaté úroky	625	-
Placené daně ze zisku	-8 531	-6 303
Čisté peníze z provozní činnosti Fondu	178 942	148 882
<u>Peněžní toky z financování</u>		
Příjem z úvěrů a zápůjček	6.12 118 926	-
Splátky úvěrů a zápůjček	6.12 -182 626	-138 884
Platby závazků z leasingu	6.4 -130	-
Placené úroky	-77	-1 184
Odkup investičních akcií	-6 000	-
Vklad akcionářů	6.12 31 073	-
Výplata dividend z investičních akcií	-	-82
Čisté peníze použité při financování	-38 833	-140 150
Čisté zvýšení (snížení) peněz	140 109	8 732
Peněžní prostředky na počátku období	10 247	1 815
Dopad změny měnového kurzu na peněžní prostředky	154	-300
Peněžní prostředky na konci období	150 510	10 247

Pozn.: Fond nedrží žádné peněžní ekvivalenty, pouze peněžní prostředky na bankovních účtech a část v pokladně.

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.**Konsolidovaný výkaz změn čistých aktiv
přiraditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií**

za rok končící 31. prosince 2019

(v tisících Kč)

	2019	2018
Zůstatek k 1. lednu	991 744	1 469 553
Dopad fúze sloučením (pozn. 7.3)	-	-703 399
Odkoupení vyplatitelných investičních akcií	-6 000	-
Dopad bezúročných zápůjček akcionářů (pozn. 6.12)	31 073	-
Restrukturalizace závazku za akcionáře (pozn. 6.13)	652 620	-
Přírůstek čistých aktiv přiraditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	204 991	225 590
Zůstatek k 31. prosinci (pozn. 6.14)	1 874 427	991 744
Počet investičních akcií – Prioritní investiční akcie (v ks)	31 500 000	10 950
Počet investičních akcií – Výkonnostní investiční akcie (v ks)	1 064 271 902	45

Pozn.: K 31. 12. 2018 Fond vykazoval investiční akcie typu A a typu B, které byly na konci dubna 2019 rozděleny na prioritní investiční akcie (dříve typ A) a výkonnostní investiční akcie (dříve typ B).

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.**Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu**

za rok končící 31. prosince 2019

(v tisících Kč)

	2019	2018
Zůstatek k 1. lednu	579	579
Změny s dopadem na vlastní kapitál	-	-
Zůstatek k 31. prosinci	579	579

Komentáře ke konsolidovaným účetním výkazům

1 Obecné informace

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena za společnost PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. (dále jen „Fond“) se sídlem Jiřího ze Vtelnna 1731, 193 00 Praha 9 – Horní Počernice, Česká republika. Fond vznikl zápisem do obchodního rejstříku ke dni 28. 12. 2010 a od zahájení své činnosti Fond nabízí kolektivní investování výhradně pro kvalifikované investory ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále také „ZISIF“). Fond je oprávněn vyvíjet svou činnost na základě rozhodnutí České národní banky o zápisu Fondu do seznamu investičních fondů s právní osobností.

Od svého vzniku Fond vyvíjí činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů, spočívající ve shromažďování peněžních prostředků ve Fondu oproti cenným papírům kvalifikovaných investorů, za účelem společného investování shromážděných prostředků. V tomto kontextu je Fond akciovou společností s proměnným základním kapitálem, která vydává akcie dvojího druhu (zakladatelské a investiční – prioritní a výkonnostní). Prioritní investiční akcie (do 29. 4. 2019 investiční akcie typu A) jsou od 4. 1. 2016 obchodovány na Burze cenných papírů Praha a z tohoto důvodu je Fond povinen sestavovat svoji účetní závěrku v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) přijatými Evropskou unií. S investičními akciemi je spojeno právo investora na zpětný odkup Fondem, není s nimi spojeno hlasovací právo kromě případů upravených výslovně zákonem. Akcie Fondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

Fond je samosprávným fondem, jehož obhospodařování zajišťuje předseda představenstva. Administrátorem Fondu je společnost AVANT investiční společnost, a.s. se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8 – Karlín. Depozitářem Fondu je Česká spořitelna, a.s., se sídlem Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4.

Fond byl do konce roku 2019 v kontextu úpravy IFRS tzv. investiční jednotkou, která prostřednictvím investičních akcií získává peněžní prostředky, které investuje v souladu se svojí strategií, a to zejména do nemovitostních investic a majetkových účastí v ovládaných společnostech, které nebyly konsolidovány. Ke konci roku 2019 došlo k přehodnocení strategie držení majetkových účastí v dceřiných společnostech – PRAGORENT s.r.o. a TECHNIMAT s.r.o. Dceřiná společnost PRAGORENT s.r.o. zajišťuje správu nemovitostí, a to včetně nemovitostí držených Fondem a je tak ve své aktivitě z části servisní dceřinou společností. Dceřiná společnost TECHNIMAT s.r.o. zajišťuje velkoobchod hutního materiálu a je zájmem Fondu tuto společnost po bližší neurčenou dobu vlastnit a ovládat. Z vyhodnocení těchto skutečností bylo rozhodnuto, že Fond nenaplnuje k 31. 12. 2019 podmínky pro osvobození z konsolidace dceřiných společností, a proto k 31. 12. 2019, resp. za účetní období končící 31. 12. 2019 sestavuje poprvé konsolidovanou účetní závěrku v souladu s IFRS. Zároveň za účelem naplnění požadavku §19a, odst. (1) zákona č. 563/1992 Sb., o účetnictví je sestavena samostatná účetní závěrka Fondu.

2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky

Konsolidovaná účetní závěrka byla připravena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC and IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU). Konsolidovaná účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen, a je sestavena na bázi historického ocenění s výjimkou ocenění investic do nemovitostí a finančních nástrojů, jejichž pravidla oceňování jsou přiblížena dále.

Sestavení konsolidované účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Fondu uskutečnilo odhady a předpoklady, které ovlivňují hodnoty vykazované v účetních výkazech a souvisejících komentářích. Odhady a úsudky učiněné při sestavování této účetní závěrky se týkají různých účetních oblastí a nejvýznamnější z nich jsou přiblíženy v části 4.2.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem

Fond uvážil při sestavování této konsolidované účetní závěrky za rok 2019 novou úpravu pro leasingy, jejíž účinnost je od 1. 1. 2019, a to s následujícím dopadem ve srovnání s předcházející účetní závěrkou za rok 2018, která byla sestavena jako nekonsolidovaná:

IFRS 16 Leasingy

Standard IFRS 16 představil jednotný model zachycení leasingových smluv ve výkazu finanční situace a nahradil dosavadní postup vyplývající z IAS 17 a rozlišující finanční a operativní leasing. Fond aplikuje modifikovaný retrospektivní přístup, z něhož vyplývá případný kumulativní dopad na nerozdělené výsledky k 1. 1. 2019. Informace za srovnatelné období roku 2018 nejsou upraveny a jsou prezentovány i v této účetní závěrce v souladu

s IAS 17 a souvisejícími interpretacemi. Fond je s ohledem na svoji obchodní činnost a Statut primárně v postavení pronajímatele a smlouvy, v nichž vystupuje jako nájemce mají minimální dopad.

K počátku roku 2019 byly leasingové smlouvy klasifikované jako operativní leasing dle IAS 17 podrobeny přehodnocení a Fond ocenil na bázi současné hodnoty zbývajících leasingových plateb závazků z leasingu. K výpočtu byla použita přírůstková výpůjční úroková sazba Fondu determinovaná k 1. 1. 2019, konkrétně průměrná úroková sazba, která činí 5 % p.a.

Aktiva označená jako práva k užívání byla oceněna v částce ocenění závazku z leasingu. Fond využil při prvotní aplikaci IFRS 16 na existující leasingy následující praktická zjednodušení:

- je aplikována výjimka na nezachycení práv k užívání a souvisejících závazků z leasingů u leasingů, jejichž doba trvání končí během roku 2019;
- jsou vyloučeny počáteční přímé náklady z prvotního ocenění aktiv – práv k užívání;
- je využita výjimka pro krátkodobé leasingy a pro leasing aktiv nízké hodnoty.

K datu prvotní aplikace IFRS 16 společnost uznala aktiva – práva k užívání – a závazky z leasingu v následujících hodnotách:

v tis. Kč	1. 1. 2019
Práva k užívání	1 639
Závazky z leasingu	1 639

Vztah mezi hodnotou příslibů z operativních leasingů dle stavu k 31. 12. 2018 a výši závazku z leasingu uznanou k 1. 1. 2019 je následující:

v tis. Kč	1. 1. 2019
Přísliby z operativních leasingů dle stavu k 31. 12. 2018	2 177
Přísliby diskontované k 1. 1. 2019	1 757
Snížení: krátkodobé leasingy uznané rovnoměrně do nákladů	-118
Závazky z leasingu uznané k 1. 1. 2019	1 639
z toho:	
Krátkodobý zůstatek závazku z leasingů	130
Dlouhodobý zůstatek závazku z leasingů	1 508

Ostatní případné nájemní smlouvy jsou krátkodobé nebo jsou jejich předmětem aktiva nízkých hodnot a k vykazování těchto nájemních smluv Fond využil výjimku, podle níž k nájemním smlouvám přistupuje jako ke službám s dopadem do výsledku hospodaření na rovnoměrné bázi.

Další novelizace IFRS

Fond uvážil při sestavování této konsolidované účetní závěrky následující další novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2019 a které neměly vliv na výsledky a informace prezentované v této konsolidované účetní závěrce ve srovnání s předcházející účetní závěrkou za rok 2018, která byla sestavena jako nekonsolidovaná:

- V červnu 2017 byla vydána nová interpretace s označením IFRIC 23 *Nejistoty související s daní ze zisku*, která se váže k IAS 12 *Daně ze zisku* a poskytuje pravidla, jak v účetní závěrce zohlednit nejistoty existující při aplikaci daňového řešení, tj. nejistoty, zdali bude finanční úřad akceptovat daňové řešení použité daňovým subjektem nebo ne. Vedení Fondu vyhodnotilo dopad nové interpretace na finanční situaci a výkonnost a zvážilo, zdali existují situace, které by v důsledku přijetí nové interpretace způsobily úpravy v prezentovaných informacích. Z uskutečněné analýzy nevyplýval žádný dopad do účetní závěrky za rok 2019.
- V říjnu 2017 byla vydána novelizace IAS 28 *Účasti v přidružených a společných podnicích*, která vyjasňuje použití IFRS 9 *Finanční nástroje* na účasti s podstatným, resp. společným vlivem. IAS 28 definuje tzv. čistou investici do přidruženého (společného) podniku, přičemž ta zahrnuje i finanční aktiva, která jsou primárně v rozsahu IFRS 9. V situaci, kdy účetní jednotka uznává s použitím ekvivalenční metody podíl na ztrátě přidruženého (společného) podniku, může dojít taktéž ke snížení hodnoty dalších finančních aktiv (poté, co majetková účast dosáhne nulové hodnoty). Novelizace poskytuje ilustrativní příklad a vyjasňuje, jak uznat ztrátu ze znehodnocení finančních aktiv vs. podíl na ztrátě přidruženého (společného podniku). Fond nevykazuje žádné účasti s podstatným, resp. společným vlivem, a proto novelizace neměla dopad na výkaznictví Fondu v roce 2019.
- V prosinci 2017 byly v rámci *Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2015-2017* vydány novelizace čtyř standardů: IFRS 3 *Podnikové kombinace* ve spojení s IFRS 11 *Společná ujednání*, dále IAS 12 *Daně ze zisku* a IAS 23 *Výpůjční náklady*. Novelizace IFRS 3 upřesňuje, že pokud účetní jednotka získá kontrolu nad podnikem, který je tzv. společnou operací, přecenění dosud držené podíly v takovém podniku. Novelizace IFRS 11 uvádí, že pokud účetní jednotka získá spoulovládání v podniku, který je společnou operací, dosud držené podíly účetní

jednotka nepřeceňuje. Novelizace IAS 12 upřesňuje, že všechny případné konsekvence daně ze zisku vyvolané výplatnou dividend, resp. podílů na zisku, by měly být zachyceny ve výsledku hospodaření. Novelizace IAS 23 uvádí, že v případě, kdy konkrétně přiřazené (účelové) dluhové financování (úvěr, dluhopis, apod.) zůstává nesplacen poté, co k němu přiřazené aktivum bylo dokončeno, stává se takové dluhové financování součástí obecně alokovatelného dluhového financování pomocí míry aktivace. Žádná z přijatých novelizací neměla dopad na výkaznictví Fondu v roce 2019.

- V únoru 2018 byla vydána novelizace IAS 19 *Zaměstnanecké požitky*, která upravuje ustanovení týkající se penzijních plánů definovaných požitků. Novelizace je prospektivní a bude se týkat změn penzijních plánů uskutečněných po účinnosti novelizace. Fond nevykazuje žádné penzijní plány, a proto přijatá novelizace nijak neovlivní výkaznictví Fondu.
- Novelizace IFRS 9 *Předčasné splácení s negativní kompenzací*, která přináší zmírnění požadavků na splnění tzv. SPPI testu pro klasifikaci finančních nástrojů do portfolia finančních nástrojů oceňovaných amortizovanou hodnotou. Podle původních požadavků IFRS 9 nebylo splněno kritérium, že smluvní peněžní tok představují pouze splátky jistiny a úroků, pokud byl věřitel v případě předčasného ukončení smlouvy dlužníkem povinen provést vypořádání. Novelizace neměla žádný dopad na účetní výkaznictví Fondu.
- Novelizace IAS 28 *Dlouhodobé účasti v přidružených a společných podnicích* objasňuje aplikaci požadavků IFRS 9 (včetně požadavku na testování na snížení hodnoty) na podíly v přidružených podnicích spadajících do rozsahu IAS 28. Novelizace neměla žádný dopad na účetní výkaznictví Fondu.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla Fondem použita

Do data schválení této konsolidované účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k počátku běžného účetního období účinné a Fond je nepoužil při sestavování této konsolidované účetní závěrky:

- V květnu 2017 byl vydán nový standard s označením IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2021 nebo později), který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Fond působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard dle současného vyhodnocení nijak finanční situaci a výkonnost Fondu neovlivní.
- V březnu 2018 byl vydán nový *Koncepční rámec účetního výkaznictví* založeného na IFRS. Účinnost pro účetní jednotky nastává k 1. 1. 2020 a důvody novelizace spočívají v doplnění úpravy dosud neupravených oblastí (úprava prezentace a zveřejňování informací, vymezení vykazující jednotky, oceňování a oduznání), v aktualizaci definic aktiv a závazků a ve vyjasnění současné úpravy (např. pojetí nejistoty při oceňování). Koncepční rámec se a priori netýká výkaznictví Fondu v první linii, neboť je nutné respektovat požadavky standardů a interpretací. V jeho důsledku však mohou být v budoucnu upraveny stávající pravidla, která povedou i ke změnám účetních pravidel Fondu.
- V říjnu 2018 byla vydána novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* upravující definici podniku (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2020 a později). Novelizace se dotýká posouzení transakce pořízení jiného podniku a vyhodnocení, zdali taková transakce je podnikovou kombinací dle IFRS 3 nebo jen pořízením skupiny aktiv. Důsledky takového vyhodnocení jsou zásadní pro způsob zachycení a související ocenění, např. přecenění nabývaných čistých aktiv, identifikace a ocenění goodwillu aj. Novelizace odstraňuje z definice podniku podmínku, že důsledkem podnikové kombinace může být snížení nákladů, a nová definice je plně orientována výstupy kupovaného podniku (zboží, služby poskytované zákazníkům). Novelizace nově zavádí tzv. test koncentrace, který bude volitelný a účetní jednotka jej může využít a rozhodnout, že reálná hodnota nabývaného celku je tvořena (koncentrována) reálnou hodnotou nabývaného aktiva uvnitř celku, a proto je transakce zachycena jako pořízení skupiny aktiv, nikoliv jako podniková kombinace. Fond bude reflektovat úpravu definice ve svých budoucích transakcích, přičemž lze přijmout obecně platný závěr, že více transakcí může být klasifikováno právě jako pořízení skupiny aktiv, nikoliv jako podnikové kombinace.
- V říjnu 2018 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* a IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby* upravující definici významnosti (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2020 a později). Dle nové definice významnosti (materiality) se účetní jednotka musí vyvarovat tzv. zastření informace (např. vágně formulovat informace o významných položkách a událostech, nevhodně agregovat, resp. disagregovat, umísťovat informace na různé pozice v účetní závěrce a poskytovat výrazně více informace a tím skrývat informace podstatné). Při posuzování významnosti musí být zřetel na primární uživatele, nikoliv celou škálu možných uživatelů. V neposlední řadě informace musí být posuzovány tak, že lze očekávat, že mohou mít vliv na rozhodování uživatelů, nikoliv zdali jej ovlivní. Účinnost novelizace je prospektivní na události a transakce uskutečněné od počátku prvotní aplikace. Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, avšak nová úprava bude zohledněna při posuzování budoucích transakcí a při sestavování budoucích účetních závěrek.

- V září 2019 byla vydána novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje*, IAS 39 *Finanční nástroje: účtování a oceňování* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejňování* nazvaná *Interest Rate Benchmark Reform* a je první reakcí IASB na potenciální změny, které může přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2020 a později). IBOR sazby, tj. EURIBOR, PRIBOR apod. jsou uvažovány jako referenční úrokové sazby (používají se např. jako základna při určování variabilního úročení) a vyjadřují náklady na získání úvěrového financování. Vzhledem k tomu, že se objevila otázka ohledně jejich dlouhodobého používání, zveřejněná novelizace IFRS upravuje postup při nahrazení existujících úrokových sazeb jinými alternativními sazbami a vypořádává dopady na zajišťovací účetnictví. Novelizace se dotýká i zveřejnění a přináší dodatečné požadavky na informace ohledně nejistoty vyplývající z reformy úrokových sazeb. Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V lednu 2020 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2022 a později s retrospektivní účinností), která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Fond posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS vydané IASB, avšak dosud nepřijaté EU

K datu schválení této konsolidované účetní závěrky nebyly dosud následující standardy, novelizace a interpretace, dříve vydané IASB, schváleny Evropskou komisí pro užití v EU:

- IFRS 14 *Časové rozlišení při cenové regulaci* (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (vydaný v květnu 2017)
- Novelizace IFRS 3 *Definice podniku* (vydaná v říjnu 2018)
- Novelizace IAS 1 *Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých* (vydaná v lednu 2020)

3 Podstatná účetní pravidla

Zásadní účetní pravidla použitá při sestavení konsolidované účetní závěrky Fondu jsou přiblížena dále v této části přílohy, přičemž pro všechna období prezentovaná v účetní závěrce byla účetní pravidla použita konzistentně, není-li stanoveno jinak.

3.1 Investiční jednotka a dopad změny podmínek jejího vymezení

Investiční jednotkou je taková účetní jednotka, která získává prostředky od jednoho nebo více investorů za účelem jejich investování a touto aktivitou zajistit jejich kapitálové zhodnocení, případně dosažení investičního výnosu. Investice jsou přitom oceňovány a posuzovány na bázi jejich reálné hodnoty. Předpokladem investiční jednotky je více investorů, s nimiž není spřízněný vztah a více investic, u nichž s ohledem na investiční strategii, má investiční jednotka stanovenou dobu držby a realizace investice (tzv. exit strategie).

Je-li Fond označen za investiční jednotku a drží majetkové účasti v ovládaných (dceřiných) společnostech jako své investice, nejsou takové společnosti konsolidovány, ale povinně oceňovány reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření.

Pokud Fond přestane být investiční jednotkou, tj. nadále nenaplnuje podmínky investiční jednotky a nejedná se přitom o dočasný stav, pak k datu změny zahrne držené dceřiné společnosti do konsolidované účetní závěrky metodou akvizice. Při ní je nahrazena reálná hodnota majetkové účasti reálnou hodnotou čistých aktiv nově konsolidované dceřiné společnosti, přičemž mohou být identifikována, oceněna a uznána nová aktiva a závazky. Existuje-li rozdíl mezi reálnou hodnotou majetkové účasti a reálnou hodnotou nově uznaných čistých aktiv, uzná účetní jednotka goodwill v aktivech, případně zisk z výhodné koupě.

3.2 Konsolidační postupy

Konsolidovaná účetní závěrka zahrnuje účetní závěrku Fondu a jeho dceřiných společností, které jsou jím ovládané. Ovládání je dosaženo, pokud Fond má moc nad druhou společností, je vystaven variabilní návratnosti ze své angažovanosti ve druhé společnosti a je schopen využít svoji moc k ovlivnění návratnosti. Fond průběžně přehodnocuje, zdali nedochází ke změnám, které by vedly k naplnění či naopak vyvrácení uvedené definice ovládání.

Všechny vnitroskupinové transakce, zůstatky, výnosy a náklady, včetně nerealizovaných zisků, jsou eliminovány v plném rozsahu při konsolidaci. V případě nutnosti je účetní závěrka dceřiné společnosti upravena, aby byla zajištěna shoda s účetními pravidly použitými Fondem v konsolidované účetní závěrce.

3.3 Podnikové kombinace pod společným ovládním

Podniková kombinace pod společným ovládním označuje transakci mezi podniky, při níž fakticky nedochází ke změně nejvyššího ovládním, ale jde pouze o určitou podobu restrukturalizace samostatných společností v rámci skupiny. Mezi tyto transakce patří např. fúze mateřské a dceřiné společnosti, fúze dceřiných společností, akvizice společnosti z jiné skupiny, ale stále pod stejným nejvyšším ovládním, resp. akvizice společností vlastněných a ovládaných ovládajícími osobami Fondu apod.

Pořízení čistých aktiv v podnikové kombinaci pod společným ovládním není zachyceno použitím metody akvizice, ale jsou převzata čistá aktiva nabyvané společností v účetních hodnotách a rozdíl mezi pořizovací cenou, případně účetní hodnotou držené investice a účetní hodnotou čistých aktiv je vyčíslen přímý dopad do vlastního kapitálu Fondu bez uznání goodwillu resp. zisku z výhodné koupě.

3.4 Goodwill

Goodwill vzniká při podnikové kombinaci, jiné než pod společným ovládním, a je vykazován v pořizovací hodnotě stanovené k datu akvizice podniku a snížené o případné kumulované ztráty ze snížení hodnoty. K datu akvizice je goodwill oceněn jako rozdíl, o který převyšuje (i) reálná hodnota poskytované protihodnoty navýšená o hodnotu nekontrolních podílů v nabyvaném podniku a reálná hodnota již nabyvatelem drženého majetkového podílu v nabyvaném podniku (ii) reálnou hodnotu identifikovaných nabyvaných aktiv a převzatých závazků oceněných k datu akvizice. Je-li rozdíl záporný, je po opětovném posouzení uznán ve výsledku hospodaření zisk z výhodné koupě.

Goodwill není odpisován, ale jeho účetní hodnota je pravidelně každoročně testována, zdali nedošlo k jejímu snížení. Pro účely testování je goodwill v plné výši alokován na peněžotvorné jednotky. Je-li zpětně získatelná částka peněžotvorné jednotky (zpravidla stanovená jako hodnota z užívání, tj. současná hodnota budoucích peněžních toků) nižší než její účetní hodnota, je ztráta ze snížení hodnoty alokována tak, aby byla nejprve snížena účetní hodnota jakéhokoliv goodwillu přiřazeného k jednotce a poté účetní hodnota ostatních aktiv jednotky poměrně na základě účetní hodnoty každého aktiva jednotky. Jakákoli ztráta ze snížení hodnoty goodwillu je vykázána přímo do výsledku hospodaření. Ztráta ze snížení hodnoty goodwillu je trvalá a nelze ji zrušit, pominou-li důvody znehodnocení.

Při prodeji příslušné peněžotvorné jednotky se příslušná částka goodwillu zahrne do zisku, resp. ztráty z prodeje.

3.5 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty

Funkční měnou Fondu i jeho dceřiných společností, tj. měnou primárního ekonomického prostředí, je česká koruna (Kč), která je stejně tak měnou vykazování, v níž je sestavena a prezentována účetní závěrka. Transakce, které jsou realizované v jiných měnách (cizí měny) než je funkční měna (Kč), jsou přepočteny do měny funkční okamžitým měnovým kurzem, tj. měnovým kurzem platným k datu realizace transakce.

Ke každému rozvahovému dni jsou peněžní aktiva a peněžní závazky vedené v cizích měnách přepočteny závěrkovým měnovým kurzem. Nepeněžní položky, které se oceňují na bázi historických cen a byly původně pořízeny v cizoměnové transakci, nejsou k rozvahovému dni již přeceňovány. Kurzové rozdíly vyplývající z vypořádání cizoměnových peněžních položek nebo z jejich přecenění k rozvahovému dni jsou uznány ve výsledku hospodaření příslušného období a jsou prezentovány samostatně jako „Čistý kurzový zisk (ztráta)“.

3.6 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí je nemovitost – pozemek a stavba – držená za účelem dosažení příjmu z nájemného a/nebo za účelem zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi pořízení k budoucímu použití jako investice do nemovitostí).

Investice do nemovitostí se oceňují ve výši pořizovacích nákladů k okamžiku pořízení, tj. jako souhrn kupní ceny a vedlejších nákladů přímo přiřaditelných pořízení nemovitosti jako daň z nabytí nemovitosti nebo právní služby nakoupené v souvislosti s převodem nemovitosti. Následně po dobu držby jsou vedeny v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření. Dopad přecenění – zisk/ztráta – je prezentován samostatně ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku.

Výdaje na opravy a údržbu, které u jednotlivých nemovitostí zajišťují jejich pronájem, jsou uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém byly vynaloženy. Náklady vynaložené za účelem technického zhodnocení, vylepšení a obnovení jednotlivých nemovitostí jsou aktivovány do ocenění investice v aktivech.

Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji, nebo pokud je investice do nemovitostí trvale stažena z pronájmu a z jejího prodeje nejsou očekávány budoucí ekonomické užítky. Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do výsledku hospodaření v období, ve kterém je nemovitost vyřazena.

3.7 Pozemky, budovy a zařízení

Pozemky, budovy a zařízení zahrnují aktiva držaná za účelem výkonu činnosti Skupiny. Všechny položky zahrnuté do této kategorie jsou oceňovány ve výši pořizovacích nákladů snížených o oprávký za dobu použitelnosti a případné opravné položky zohledňující znehodnocení. Pořizovací náklady zahrnují kupní cenu a všechny náklady přímo přiřaditelné pořízení ve smyslu dostání aktiva do podmínek a na místo pro zamýšlené využití. Je-li to vhodné, zahrnuje ocenění aktiva taktéž v současné hodnotě odhad nákladů na likvidaci a odstranění aktiva.

Následné výdaje jsou zahrnuty do ocenění aktiva, případně uznány jako samostatné aktivum, pokud je s nimi spojen budoucí pravděpodobný ekonomický užitek po dobu delší než jeden rok. V případě výměny součástí aktiva je účetní hodnota měněné části zúčtována z ocenění aktiva do výsledku hospodaření jako ztráta. Všechny výdaje na opravy a údržbu majetku jsou účtovány do výsledku hospodaření v období jejich vynaložení.

Aktiva, s výjimkou pozemků a aktiv ve fázi pořízení, jsou odpisována rovnoměrně po dobu odhadované doby použitelnosti. Odhadovaná doba použitelnosti, zbytkové hodnoty, metody odpisování jsou každoročně k rozvahovému dni revidovány a případná změna je zachycena jako změna v účetním odhadu s prospektivním dopadem. S ohledem na vznik této kategorie k 31. 12. 2019, budou doby použitelnosti nastaveny a z nich vyplývající odpisy v roce 2020.

Zisky a ztráty z vyřazení majetku jsou uznány ve výsledku hospodaření a představují rozdíl mezi čistou prodejní cenou a zůstatkovou hodnotou vyřazovaného aktiva.

3.8 Majetkové účasti v jiných společnostech

Majetkové účasti ve společnostech, které představují investice Fondu jsou oceněny reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku. Majetkové účasti se přeceňují k rozvahovému dni za použití externího znaleckého posouzení a rozdíl z přecenění je zachycen jako zisk nebo ztráta do výsledku hospodaření daného období a je prezentován samostatně ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku. Ve výkazu finanční situace jsou majetkové účasti prezentovány jako finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku.

Do konce roku 2019 byl Fond vyhodnocen jako investiční jednotka, která své majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem nekonsoliduje. Rozhodující vliv (ovládání) je identifikován tehdy, pokud Fond má moc nad druhou společností, je vystaven variabilní návratnosti ze své angažovanosti ve druhé společnosti a je schopen využít svoji moc k ovlivnění návratnosti. Ovládání je dáno zejména vlastnictvím více než 50 % hlasovacích práv v jiné společnosti, případně deklarováno jiným způsobem (např. většinové personální zastoupení Fondu ve statutárních orgánech). K 31. 12. 2019 došlo k přehodnocení podmínek investiční jednotky a Fond započal konsolidaci svých majetkových účastí.

3.9 Zásoby

Zásoby jsou oceněny v hodnotě nižší z pořizovacích nákladů a čisté realizovatelné hodnoty. Všechny zásoby byly pořízeny k 31. 12. 2019, a proto metody oceňování úbytku zásob budou nastaveny v roce 2020.

3.10 Finanční aktiva (Pohledávky a peněžní prostředky)

S ohledem na klasifikaci finančních aktiv Fond prezentuje pohledávky, a to zejména obchodní pohledávky v souvislosti s pronájmem nemovitostí nebo prodejem aktiv, a dále peněžní prostředky – vklady u bank a pokladní hotovost.

Obchodní pohledávky

Obchodní pohledávky představují „finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou“. Pohledávky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry, snížené o případné jakékoliv snížení hodnoty zohledňující úvěrové riziko dlužníka.

Fond posuzuje úvěrové riziko obchodní pohledávek s uvážením modelu očekávaných ztrát (ECL), přičemž je uvážen pohled celkové očekávané ztráty. Výše očekávané úvěrové ztráty je tak stanovena jako účetní hodnota nesplacených pohledávek a míra pravděpodobnosti úvěrového selhání, přičemž je zohledněné stáří pohledávky. Čím starší pohledávka, tím vyšší pravděpodobnosti úvěrového selhání.

Fond zároveň důsledně analyzuje kredibilitu obchodních partnerů. Úvěrové riziko nájemců je výrazně sníženo úhradou kaucí, přičemž je průběžně sledována platební morálka a Fond vykazuje minimální pohledávky po splatnosti. Pokud by došlo u některé pohledávky k naplnění některého z dalších indikátorů, které upozorňují na zvýšení úvěrového rizika, Fond přistoupí k relevantnímu individuálnímu snížení hodnoty vykazované pohledávky:

- významné finanční problémy dlužníka;
- porušení smluvních podmínek, jako je prodlení s úhradami úroků nebo jistiny nebo jejich nezaplacení;
- pravděpodobnost konkurzu či jiné finanční restrukturalizace dlužníka apod.

Ztráta ze snížení hodnoty je v takovém případě dána rozdílem mezi účetní hodnotou pohledávky a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků, které jsou diskontovány za použití původní efektivní úrokové míry.

Fond odúčtuje pohledávku pouze, pokud jsou vyčerpána smluvní práva k peněžním tokům plynoucím z pohledávky nebo pokud je pohledávka převedena, prodána na jiný subjekt a tím také většina všech rizik a prospěchů spojených s vlastnictvím pohledávky.

Peníze a peněžní ekvivalenty

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady u bank na požádání a jiné krátkodobé, vysoce likvidní investice s původní splatností tři měsíce nebo méně. Vymezení peněz pro účely výkazu finanční situace a výkazu peněžních toků je shodné.

3.11 Finanční závazky

Fond prezentuje pouze „finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou“ zahrnující obchodní závazky, závazky z nakoupených investic a přijaté bankovní a nebankovní úvěry a půjčky. Tyto závazky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry.

Úrokový náklad je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků (zejména obchodních závazků), u nichž je případný úrokový náklad nevýznamný. Tyto závazky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

3.12 Derivátové nástroje

Deriváty jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě k datu sjednání kontraktu a následně jsou oceňovány v reálné hodnotě ke každému rozvahovému dni, přičemž zisk nebo ztráta vyplývající ze změny reálné hodnoty je uznána ve výsledku hospodaření s výjimkou, kdy je derivát klasifikován jako zajišťovací nástroj. V případě použití zajišťovacího účetnictví je uznání dopadu do výsledku hospodaření závislé na charakteru zajištění. Fond všechny své deriváty v této účetní závěrce vykazuje jako deriváty držené k obchodování, tj. nezajišťovací.

3.13 Zakladatelské a investiční akcie

Fond emituje dva typy akcií – zakladatelské a investiční. S ohledem na práva a povinnosti spojená s jednotlivými akciemi, Fond klasifikuje (i) zakladatelské akcie jako kapitálový nástroj a jejich nominální výše je prezentována jako základní kapitál Fondu, a (ii) investiční akcie jako finanční závazek.

Zakladatelské akcie

Zakladatelské akcie jsou klasifikovány jako kapitálový nástroj, neboť je s nimi spojeno hlasovací právo na valné hromadě Fondu, právo na podíl na zisku Fondu a právo na likvidačním zůstatku Fondu. Zakladatelské akcie dokládají zbytkový podíl na aktivech Fondu po odečtení všech jeho závazků. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo vlastníka na jejich zpětné odkoupení Fondem.

Zakladatelské akcie emitované Fondem se vykazují v hodnotě přijatých plateb snížené o přímé náklady na emisi. Případný odkup zakladatelských akcií je vykázan a odečten přímo ve vlastním kapitálu. Koupě, prodej, emise nebo zrušení vlastních zakladatelských akcií nemá žádný dopad do výsledku hospodaření, a pokud k takové transakci dojde je prezentována ve výkazu změn vlastního kapitálu.

Investiční akcie

Investiční akcie jsou klasifikovány jako finanční závazky, neboť je s nimi spojeno právo vlastníka na zpětné odkoupení Fondem za hodnotu vyjadřující ocenění investiční akcie v době realizace práva na odkup a není s nimi spojeno hlasovací právo na valné hromadě Fondu. Fond emituje investiční akcie za účelem získání peněžních prostředků ke své investiční činnosti a předpokládá jejich vypořádání po zhodnocení a realizaci souvisejících

investic. Vlastníci investičních akcií mají právo na podíl na zisku (dividendy), které, pokud jsou poskytnuty, jsou uznány ve výsledku hospodaření jako součást finančních nákladů.

Investiční akcie jsou prezentovány v účetní závěrce jako vyplatitelné investiční akcie, přičemž jejich hodnota je kalkulována ve výši čistých aktiv, tj. aktiv Fondu snížených o závazky Fondu a hodnotu základního kapitálu. Emise investičních akcií je zachycena v hodnotě přijatých plateb snížená o přímé náklady na emisi a je zobrazena ve výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

3.14 Výpůjční náklady

Výpůjční náklady (zejména úrokové náklady za použití efektivní úrokové sazby, dividendy vyplácené k investičním akciím) jsou uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém vznikly, jako součást finančních nákladů, ledaže jsou přímo přiřaditelné pořízení, výstavbě nebo výrobě způsobilého aktiva. Těmito aktivy jsou nemovitosti a jiná aktiva, která nezbytně vyžadují značné časové období k tomu, aby se stala způsobilými pro jejich zamýšlené použití nebo prodej. Výpůjční náklady vzniklé v období jejich pořízení se stávají součástí pořizovacích nákladů těchto aktiv. Vzhledem k činnosti Fondu a způsobu pořízení jeho investic není případná aktivace výpůjčních nákladů pravděpodobná.

3.15 Leasingy

Fond jako pronajímatel

Činnost Fondu spočívá v pronájmu nemovitostí (prezentovaných ve výkazu finanční situace jako investice do nemovitostí) na základě leasingových smluv, které jsou vyhodnoceny a klasifikovány jako operativní leasing. Výnosy z pronájmu jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokované protihodnoty a jsou uznány ve výsledku v době poskytnutí pronájmu, tj. rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu. Smluvní pobídky jako je rent-free nebo snížené nájemné po určité období jsou uznány jako snížení výnosů z nájemného na lineární bázi po dobu smlouveného nájemného. Dále jsou výnosy sníženy o daň z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně. Počáteční přímé náklady, které vznikly v souvislosti se sjednáváním a uzavřením smlouvy o operativním leasingu, jsou-li významné, se přičítají k účetní hodnotě pronajímaného aktiva (nemovitosti) a v důsledku ovlivňují výši meziročního přecenění nemovitostí, které se oceňují v reálné hodnotě.

Fond jako nájemce (od roku 2019)

Od roku 2019 Fond, jelí v postavení nájemce, používá jednotný model k účetnímu zachycení leasingů a již nerozlišuje operativní a finanční leasing. V důsledku nových pravidel Fond vykazuje ve výkazu finanční situace práva k užívání, která reprezentují práva k užití aktiv, která jsou předmětem leasingových ujednání. Zároveň Fond prezentuje závazky představující povinnost hradit leasingové platby. Práva k užívání a související závazky jsou zachyceny k počátku trvání leasingu.

S ohledem na nová pravidla Fond rozlišuje nově mezi leasingem a servisní smlouvou dle toho, zdali je ve smlouvě předmět leasingu identifikován a je ovládán zákazníkem (nájemcem), tj. Fondem. Ovládání aktiva existuje tehdy, pokud má nájemce – Fond právo získat podstatnou část benefitů spojených s aktivem z jeho užívání po stanovenou dobu a má právo řídit využití daného aktiva.

Práva k užívání aktiv jsou oceněna ve výši pořizovacích nákladů snížených o oprávky za dobu použitelnosti a o případné znehodnocení. Ocenění aktiva se může upravit vlivem modifikace / přecenění souvisejícího závazku z leasingu. Aktivum je odpisováno rovnoměrně po dobu kratší z doby použitelnosti, resp. doby trvání leasingu.

Závazek z leasingu je prvotně oceněn ve výši současné hodnoty leasingových plateb, které nebyly k počátku trvání leasingu uhrazeny. K diskontování je využita implicitní úroková sazba, resp. přírůstková výpůjční úroková sazba Fondu, nelze-li implicitní určit.

Závazek z leasingu je následně ve svém ocenění navyšován o naběhlé úroky a snižován o uhrazené platby. Pokud dojde ke změně budoucích leasingových plateb v důsledku změny cenového indexu, změny tržní úrokové sazby, změny odhadu garantované zbytkové hodnoty nebo změny ve využití kupní opce nebo opce na prodloužení, dojde k přecenění výše závazku z leasingu.

Fond stanoví dobu trvání některých leasingů na bázi kvalifikovaných odhadů. Přehodnocení doby trvání vede k přehodnocení výše závazku z leasingu a současně též ke změně ocenění práva k užívání aktiva.

Fond aplikuje výjimky a nevykazuje práva k užívání aktiv a závazky z leasingu v souvislosti s krátkodobými leasingy a leasingy aktiv nízkých hodnot. Krátkodobé leasingy jsou vymezeny jako leasingy s dobou leasingu do 12 měsíců. Leasingy aktiv nízkých hodnot se týká primárně kancelářského a IT vybavení.

Fond též využívá praktické zjednodušení a nerozlišuje leasingovou a neleasingovou složku v rámci pravidelných plateb. Uvažuje celkovou platbu jako leasingovou platbu ovlivňující výši závazku z leasingu.

Fond jako nájemce (do konce roku 2018)

Všechny leasingové smlouvy a jejich smluvní podmínky byly vedením Fondu posuzovány s ohledem na určení, zdali má být daný leasingový vztah zachycen jako finanční nebo operativní leasing. V případě, kdy leasingová smlouva převáděla všechna podstatná rizika a odměny související s předmětem leasingu na nájemce, byla leasingová smlouva vyhodnocena jako finanční leasing. V opačném případě se jednalo o operativní leasing. Fond nevykazoval žádnou leasingovou smlouvu klasifikovanou jako finanční leasing.

V případě operativního leasingu bylo nájemné zachyceno jako náklad ve výsledku hospodaření rovnoměrně po celou dobu trvání leasingového vztahu. Případné pobídky obdržené při uzavírání operativního leasingu byly zachyceny jako snížení nákladů rovnoměrně po dobu trvání leasingu. Podmíněné nájemné vznikající v souvislosti s operativním leasingem bylo zachyceno v období, ve kterém vzniklo.

3.16 Rezervy

Rezerva je zachycena ve výkazu finanční situace, pokud Fondu důsledkem minulé události vznikne současný smluvní nebo mimosmluvní závazek, u něhož je pravděpodobné, že k jeho vypořádání bude nezbytný odtok prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž lze spolehlivě odhadnout výši závazku.

Částka zachycená jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů, které budou nezbytné k vypořádání závazku vykázaného k rozvahovému dni, přičemž jsou uvážena všechna rizika a nejistoty s ním spojené. Je-li ocenění rezervy založeno na odhadu budoucích peněžních toků nutných k vypořádání závazku, je účetní hodnota závazku stanovena jako současná hodnota těchto peněžních toků diskontovaná pomocí úrokové sazby před zdaněním, která odráží současné tržní ohodnocení časové hodnoty peněz a specifická rizika závazku.

Pokud se očekává, že některé nebo veškeré výdaje nezbytné k vypořádání rezervy budou nahrazeny jinou stranou, vykáže se náhrada nebo nárok na náhradu (pohledávka) až tehdy, když je prakticky jisté, že Fond náhradu obdrží, pokud vypořádá závazek, a částka nároku je spolehlivě ocenitelná.

3.17 Uznání výnosů

Výnosy jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokové protihodnoty a představují částky nárokové Fondem za služby poskytnuté v běžné podnikatelské činnosti, kterou je pronájem držených nemovitostí (viz 3.14).

Výnosy z poskytnutých služeb jsou uznány ve výsledku hospodaření v okamžiku poskytnutí služby (mohou být jednorázové i během určitého (krátkodobého) období) a jedná se zejména o služby související s pronájemem nemovitostí.

Je-li Fond při zabezpečení určité aktivity pouze agentem, tj. prostředníkem mezi nájemcem a dodavatelem služby, je ve výsledku hospodaření uznán výnos pouze ve výši případné provize, a to v době poskytnutí zabezpečené služby.

3.18 Zisky / Ztráty z investic do nemovitostí

Zisky / ztráty plynoucí z investic do nemovitostí zahrnují (i) čistý výsledek realizovaný z prodeje nemovitostí a (ii) dopad meziročního přecenění držených investic do nemovitostí, tj. rozdíl reálné hodnoty stanovené k rozvahovému dni s oceněním nemovitostí k rozvahovému dni předcházejícího účetního období upraveném o výši nových investic nebo jejich vyřazení. Fond stanoví reálnou hodnotu jednou ročně při zpracovávání roční účetní závěrky.

3.19 Zisky / Ztráty z majetkových účastí v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku

Zisky / ztráty plynoucí z majetkových účastí v nekonsolidovaných dceřiných společnostech – zahrnují (i) čistý výsledek z prodeje majetkových účastí a (ii) dopad meziročního přecenění držených účastí, tj. rozdíl reálné hodnoty stanovené k rozvahovému dni s oceněním účastí k rozvahovému dni předcházejícího účetního období.

3.20 Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků

Zisky / ztráty plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků zahrnují výsledkový dopad z operací s pohledávkami a závazky, např. zisky a ztráty z přecenění reálné hodnoty držených finančních aktiv, ztráty z odúčtování pohledávek, resp. zisky z odúčtování závazků, dopad přecenění derivátových nástrojů apod.

3.21 Náklady související s nemovitostmi

Činnost Fondu spočívá v pronájmu nemovitostí a v jeho souvislosti Fondu vznikají přímé náklady zahrnující zejména opravy a údržbu nemovitostí, revizi jejich provozuschopného stavu, související materiálovou spotřebu. Náklady jsou ve výsledku hospodaření uznány v okamžiku poskytnutí související služby / materiálu. Pokud je za služby a dodávky uhrazeno dříve, je zachycena ve výkazu finanční situace v aktivech pohledávka – poskytnuté zálohy.

3.22 Správa fondu a ekonomické a právní služby

Odměna a poplatky hrazené v souvislosti se správou a vedením Fondu investiční společnosti a depozitáři, dále s Fondem a jeho činností související ekonomické a právní služby jsou zachyceny jako náklad snižující výsledek hospodaření v době poskytnutí související služby.

3.23 Daně a poplatky

Nákladem Fondu je daň z nemovitých věcí, která je zachycena ve výsledku hospodaření k počátku kalendářního roku, neboť stav – nemovitosti ve vlastnictví – platný k tomuto datu je rozhodující pro výši daňové povinnosti, která je hrazena následně v průběhu kalendářního roku. Součástí položky jsou také správní poplatky zachycené v okamžiku jejich uhrazení, resp. poskytnutí související služby.

3.24 Finanční náklady

Vzhledem k činnosti Fondu není ve výsledku hospodaření Fondem prezentován provozní výsledek hospodaření, ale výsledek hospodaření před finančními náklady, které zahrnují úrokové náklady z úvěrů a půjček na bázi efektivní úrokové sazby, bankovní poplatky a dividendy k investičním akciím, jsou-li vypláceny.

Efektivní úrokovou mírou je taková úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy / výdaje po očekávanou dobu trvání finančního aktiva / závazku k jeho čisté účetní hodnotě.

3.25 Daně ze zisku

Daňový náklad představuje principiálně součet splatné daně a odložené daně.

Splatná daň

Splatná daň vychází ze zdanitelného zisku stanoveného pro příslušný rok, přičemž zdanitelný výsledek (zisk / ztráta) je odlišný od výsledku hospodaření prezentovaného ve výkazu úplného výsledku z důvodu odlišného pohledu na daňově uznatelné náklady a výnosy, které jsou od účetního výsledku hospodaření odečteny nebo naopak k němu přičteny.

Odložená daň

Odložená daň plyne z použití závazkové metody rozvahového přístupu, při níž jsou identifikovány účetní (prezentované ve výkazu finanční situace) a daňové (použitelné při výpočtu zdanitelného výsledku) hodnoty jednotlivých aktiv a závazků a z jejich rozdílů je pomocí odpovídající daňové sazby kalkulována odložená daň. Odložené daňové závazky jsou všeobecně zachyceny u všech zdanitelných přechodných rozdílů a odložené daňové pohledávky jsou naopak zachyceny u všech odčitatelných přechodných rozdílů, ale pouze v rozsahu, v němž je pravděpodobné, že budou dosaženy zdanitelné zisky, proti kterým mohou být odčitatelné přechodné rozdíly zúžitkovány. Proto je účetní hodnota odložené daňové pohledávky revidována ke každému rozvahovému dni a snížena v rozsahu, u něhož uvedená podmínka uznatelnosti není naplněna. Odložená daň není zachycena z přechodných rozdílů, pokud vznikají z goodwillu nebo z prvotního zachycení aktiva nebo závazku v transakci, která není podnikovou kombinací, ani nemá k okamžiku zachycení dopad, jak na zdanitelný výsledek, tak na účetní výsledek hospodaření.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou stanoveny pomocí daňových sazeb (a daňových zákonů), které byly schváleny v období před rozvahovým dnem a které se budou aplikovat k okamžiku realizovatelnosti odložené daňové pohledávky, resp. vypořádání odloženého daňového závazku. Ocenění odložených daňových závazků a pohledávek přitom odráží daňové důsledky, které vyplnou ze způsobu, jakým Fond k rozvahovému dni očekává úhradu nebo vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků.

Splatná a odložená daň za účetní období

Splatná a odložená daň je zachycena ve výsledku hospodaření jako náklad a výnos s výjimkou daně, která se vztahuje k (i) položkám zachyceným v ostatním úplném výsledku, u nichž je daňový dopad také součástí ostatního

úplného výsledku a (ii) položkám zachyceným přímo jako snížení nebo zvýšení vlastního kapitálu, kdy je daň také zachycena jako přímé zvýšení nebo snížení vlastního kapitálu.

3.26 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady u bank na požádání a jiné krátkodobé, vysoce likvidní investice s původní splatností tři měsíce nebo méně. Vymezení peněz pro účely výkazu finanční situace a výkazu peněžních toků je shodné. Fond nedrží a nevykazuje žádné peněžní ekvivalenty.

Jelikož hlavní činnost Fondu spočívá v investiční činnosti – nákup a prodej nemovitostí, s nimi související pronájem, nákup a prodej majetkových účastí v nemovitostních a jiných společnostech, do nichž může Fond investovat, jsou peněžní toky související s těmito aktivitami prezentovány ve výkazu peněžních toků jako peněžní toky z provozních činností. Fond neprezentuje žádnou část celkového peněžního toku jako peněžní tok z investiční činnosti ve svém výkazu peněžních toků.

V rámci peněžních toků z financování jsou zahrnuty peněžní příjmy a platby plynoucí z operací s investičními akciemi, bankovními úvěry a jinými zdroji financování činnosti Fondu.

V části peněžního toku z provozních činností je výkaz sestaven za použití nepřímé metody, při níž je výsledek hospodaření roku (tj. přírůstek nebo úbytek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií) upravován o dopady nepeněžních transakcí, o časové rozlišení minulých nebo budoucích provozních peněžních příjmů a výdajů a o položky výnosů a nákladů souvisejících s peněžními toky z činností nebo financování. V rámci provozní části jsou prezentovány peněžní toky realizované v souvislosti s investicemi do nemovitostí a majetkových účastí (s jejich pořízením nebo prodejem) přímou metodou.

Výkaz peněžních toků v části financování byl sestaven za použití přímé metody, při níž jsou zveřejněny hlavní třídy hrubých peněžních příjmů a výdajů.

4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel, klíčové zdroje nejistoty při odhadech a dopad opravy chyb

4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

Při uplatňování účetních pravidel uvedených v předcházející části se od vedení vyžaduje, aby provedlo úsudky, posoudilo obsah ekonomických transakcí a událostí a rozhodlo o použití účetních pravidel takovým způsobem, aby účetní závěra poskytovala jejím uživatelům užitečné informace pro jejich rozhodování.

Fond vs. Investiční jednotka

Činnost Fondu od jeho vzniku spočívala ve shromažďování peněžních prostředků ve Fondu oproti cenným papírům (konkrétně investičním akciím) kvalifikovaných investorů, za účelem jejich společného investování. Fond se přitom řídí svým statutem a uplatňuje několik investičních strategií, zejména pak přímé investice do nemovitostí a nákup majetkových účastí. Účetní pravidla uplatněná při zachycení majetkových účastí v ovládaných dceřiných společnostech vycházejí z posouzení, zdali je dceřiná společnost investičního charakteru. V takovém případě je dceřiná společnost vyjmuta z konsolidace a povinně oceněna reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření. Tímto způsobem přistupoval Fond k drženým majetkovým účastem do konce roku 2019, přičemž vycházel ze splnění následujících povinností:

- Fond získává finanční prostředky od většího množství (a nespřízněných) investorů;
- Fond finanční prostředky investuje do investičních projektů v souladu se svými investičními strategiemi;
- Fond výkonnost svých investic vyhodnocuje na bázi vývoje reálných hodnot;
- Fond má pro své investice stanovenou investiční strategii spočívající v záměru investice, očekávané době držby a časovém horizontu jejího prodeje.

Záměrem Fondu bylo rozšiřovat portfolio držených nemovitostí se zaměřením zejména na výrobní a skladové haly, které v existujícím portfoliu převažují. Za tímto účelem bylo přijato rozhodnutí vedoucí k emisi investičních akcií v lednu 2016 a získání investičních prostředků. V dubnu 2019 došlo ke změně charakteru investičních akcií, ke zvýšení jejich objemu v počtu ks. V průběhu roku 2019 však nebyly nalezeny další investiční příležitosti a koncem roku 2019 došlo k přehodnocení původního záměru investovat, zhodnotit a prodat na záměr držet a dlouhodobě zhodnocovat bez bližší časové strategie prodeje držených investic.

S ohledem na výše uvedené byl Fond do konce roku 2019 považován za investiční jednotku, pro níž platí výjimka z konsolidace tzv. investičních dceřiných společností. Fond tak majetkové účasti v dceřiných společnostech, které nabyt k 1. 1. 2018 fúzí sloučením, za předcházející období nekonsolidoval, ale oceňoval reálnou hodnotou

s přeceněním do výsledku hospodaření. Majetková účast ve společnosti HITOS s.r.o. byla v průběhu roku 2019 prodána a k 31. 12. 2019 došlo k přehodnocení záměru ohledně držby majetkových účastí ve společnostech PRAGORENT s.r.o. a TECHNIMAT s.r.o. Záměrem Fondu je tyto investice nadále držet po bližší nespecifikované dobu, přičemž společnost PRAGORENT s.r.o. zabezpečuje správu nemovitostí a komplexní administrativní a ekonomické služby související s pronájmem nemovitostí a společnosti TECHNIMAT s.r.o. působí na trhu s hutními materiály a provozuje velkoobchodní prodejní sklady. Mezi společnostmi a Fondem je personální propojení a aktivita Fondu se bude do budoucna nově ubírat dvojitým směrem:

- (i) pronájem nemovitostí třetím stranám, a
- (ii) velkoobchod s hutním materiálem ve vlastních nemovitých objektech (haly a sklady).

Za těchto okolností nejsou počínaje 31. 12. 2019 nadále naplněny podmínky investiční jednotky pro účely účetní závěrky sestavené dle IFRS a Fond musí nově konsolidovat své dceřiné společnosti. S ohledem na změnu podmínek proběhlo prvotní zahrnutí dceřiných společností, a to metodu aktivizace, do konsolidace k 31. 12. 2019. Do konce roku 2019 jsou majetkové účasti vykazovány jako finanční investice a jsou oceňovány reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření.

Konsolidovaná účetní závěrka

Fond přestal být k 31. 12. 2019 investiční jednotkou a započal konsolidovat své dceřiné společnosti. S ohledem na změnu podmínek a stanovená pravidla je konsolidace započata metodou akvizice k 31. 12. 2019. Proto pouze výkaz finanční situace je na bázi konsolidovaného výkazu, který agreguje aktiva a závazky Fondu a jeho dceřiných společností. Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkaz peněžních toků, výkaz čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií a výkaz změn vlastního kapitálu jsou výkazy za období (rok 2019 a 2018) a prezentují v této účetní závěrce pouze výsledky a toky Fondu, nikoliv jeho dceřiných společností. Tyto výkazy budou konsolidací ovlivněny počínaje rokem 2020, přičemž následkem může být i změna struktury výkazů.

Struktura účetních výkazů

Struktura a uspořádání účetních výkazů, v nichž jsou informace o finanční situaci a výkonnosti Fondu prezentovány, vychází ze skutečnosti, že Fond byl do konce roku 2019 pro účely sestavení účetní závěrky dle IFRS považován za investiční jednotku. Zároveň je Fond investičním fondem kvalifikovaných investorů, emitentem investičních akcií, který podléhá regulaci České národní banky (ČNB) a současně podléhá určitým požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních fondech a investičních společnostech. Zároveň byl do konce roku 2019 pro účely sestavení účetní závěrky dle IFRS klasifikován jako investiční jednotka.

Konsolidovaná výkaz finanční situace

Konsolidovaný výkaz finanční situace je koncipován z obsahového záměru Fondu držet a pronajímat nemovitosti, tj. záměr držby aktiva delší jak jeden rok, a provozovat velkoobchodní činnost s hutním materiálem (k níž patří budovy a zařízení vykazovaná jako dlouhodobý majetek, dále zásoby). Konsolidovaný výkaz finanční situace pomíjí Fond jako investiční jednotku, která drží své investice, oceňuje je reálnou hodnotou a v určitém výhledu očekává realizaci investice, proto se v konsolidovaném výkazu finanční situace nerozlišuje investiční a neinvestiční část Fondu (je tomu tak v samostatné účetní závěrce Fondu).

Výkaz výsledku a ostatního úplného výsledku

Podnikatelská činnost Fondu do konce roku 2019 spočívala v investování získaných prostředků a v jejich zhodnocení, proto nelze jednoznačně rozlišovat mezi provozní a neprovozní (finanční) částí výsledku hospodaření. Výsledek hospodaření je tvořen primárně výnosy z pronájmu, které představují investiční výnos z držených nemovitostí, a dále výslednou hodnotou ovlivňuje přecenění reálné hodnoty držených investic. Náklady Fondu souvisejí zejména s jeho správou, s financováním Fondu a se zajištěním provozuschopného stavu pronajímaných nemovitostí.

Proto není výkaz v části výsledku hospodaření oddělován na provozní a neprovozní část, jsou přeskupeny prezentované položky a je kalkulován výsledek hospodaření před finančními náklady, které zahrnují úrokové náklady a bankovní poplatky, a případně dividendy k investičním akciím, jsou-li vypláceny.

Výkaz peněžních toků

Vzhledem k tomu, že investice byly do konce roku 2019 hlavní výdělečnou činností Fondu, jsou peněžní toky spojené s investicemi do nemovitostí součástí peněžních toků z provozní činnosti a nikoliv investiční. Část investičního peněžního toku ve výkazu není prezentována samostatně, neboť ve Fondu není pro ni ze své podstaty naplnění, avšak peněžní toky realizované v souvislosti s investicemi do nemovitostí a s majetkovými účastmi (jejich pořízení a prodej) jsou prezentovány přímou metodou v rámci provozní části výkazu.

Výkaz změn v čistých aktivech přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií

Vzhledem ke skutečnosti, že vlastní kapitál Fondu tvoří pouze zakladatelské akcie a pro investory – držitele investičních akcií – je zásadní informace o tom, jak se vyvíjí hodnota, která jim náleží prostřednictvím investičních akcií, je sestaven a prezentován výkaz změn v čistých aktivech přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií. Tento výkaz zobrazí dopad nové emise investičních akcií, odkoupení investičních akcií Fondem a zvýšení hodnoty čistých aktiv o vytvořený výsledek hospodaření.

Výkaz změn ve vlastním kapitálu

Vlastní kapitál tvoří základní kapitál, který je dán počtem a nominální hodnotou zakladatelských akcií. Z minulosti je součástí také nakumulovaný zisk v zanedbatelné výši. Veškeré současné výsledky Fondu jsou přiřazeny vlastníkům investičních akcií. Proto výkaz změn vlastního kapitálu sám o sobě postrádá informační hodnotu, pokud nedojde k transakci se zakladatelskými akciemi.

Investiční akcie Fondu

Fond vydává investiční akcie, které jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu – kótovány na Burze cenných papírů Praha, a.s. a prostřednictvím jejich emise Fond získává peněžní prostředky ke své činnosti. S investičními akciemi Fondu je spojeno zejména právo na jejich odkoupení na žádost držitele (investora) na účet Fondu a Fond má povinnost ve vymezených termínech takové investiční akcie odkoupit zpět. S investičními akciemi není spojeno právo hlasovat na valné hromadě Fondu. Zejména s ohledem na povinnost Fondu vykoupit tyto akcie zpět na žádost jejich vlastníka jsou investiční akcie klasifikovány jako finanční závazek a ve výkazu finanční situace jsou prezentovány v rámci krátkodobých závazků jako „Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií“.

Důsledkem je odchýlení ekonomického a účetního zobrazení investičních akcií od právního pojetí, neboť z pohledu české legislativy se jedná o složku vlastního kapitálu, zatímco v této účetní závěrce investiční akcie představují závazek. Na tuto klasifikaci je navázáno účetní zachycení případných dividend, které jsou finančním nákladem Fondu, jsou-li deklarovány a vypláceny.

Ukazatel zisku na akcii

S ohledem na výše uvedené v bodu „Investiční akcie Fondu“ Fond neprezentuje ve výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku ukazatel zisku na akcii (základní a zředěný) a v komentářích není obsaženo související zveřejnění. Se zakladatelskými (ve své podstatě v kontextu IAS 33 kmenovými) akciemi není obchodováno. S investičními akciemi je obchodováno, ale jsou klasifikovány jako finanční závazek a současně výsledek za období je vnímám jako přírůstek (úbytek) čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Fond činí určité odhady a předpoklady týkající se budoucnosti. Odhady jsou průběžně přehodnocovány na základě historického vývoje a zkušeností. V budoucnu dosažená skutečnost se může lišit od aktuálně učiněných a uznaných odhadů a uvážených předpokladů. Odhady a předpoklady, s nimiž je spojeno významnější riziko, že Fond bude nucen přistoupit v příštím účetním období k zásadním změnám v účetních hodnotách prezentovaných aktiv a závazků, jsou zmíněny níže:

Reálná hodnota

Fond oceňuje investice do nemovitostí s přeceněním do výsledku hospodaření, přičemž reálná hodnota odhadnutá k 31. 12. 2019 činila 1 731 206 tis. Kč (2018: 1 753 035 tis. Kč). Jde o nejvýznamnější rozvahovou položku aktiv, která ovlivňuje hodnotu závazku k držitelům vyplatitelných investičních akcií (k 31. 12. 2019 představují investice do nemovitostí přibližně 79 % (2018: 90 %) celkové hodnoty aktiv). Reálné hodnoty investic jsou k rozvahovému dni stanovovány externím znalcem, přičemž vycházejí z posouzení ekonomické situace na trhu nemovitostí k rozvahovému dni, vývoje cen nemovitostí a z očekávaného výnosu plynoucího z pronájmu nemovitostí. V budoucnu může dojít k novým skutečnostem a změnám, které mohou vést k růstu i ke snížení aktuálně prezentovaných reálných hodnot. Dopad změny reálné hodnoty na výsledek hospodaření za rok 2019 činí zisk 44 237 tis. Kč (2018: zisk 50 816 tis. Kč)

Bližší informace k reálným hodnotám a jejich určení jsou poskytnuty v částech 6.4, 6.5 a 8.5.

Obchodní pohledávky

Fond oceňuje obchodní pohledávky k 31. 12. 2019 v zůstatkové hodnotě snížené o očekávané úvěrové ztráty (94 156 tis. Kč), které k 31. 12. 2019 činí 3 084 tis. Kč. Fond považuje úvěrové riziko za velmi nízké, neboť klienti, zejména nájemci, jsou důsledně prověřováni, hradí kauce a zálohy. Skutečný dopad úvěrového rizika v budoucnu se tak může lišit od odhadu, který ovlivňuje výsledky prezentované v této účetní závěrce.

Daně ze zisku

Fond, jakožto emitent cenných papírů splňující podmínky zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (je tzv. základním investičním fondem), podléhá daňové legislativě, která umožňuje kalkulovat daňovou povinnost ze

zdanitelného zisku pomocí daňové sazby 5 %. Dceřiné společnosti zahrnuté k 31. 12. 2019 do konsolidace podléhají dani z příjmu ve výši 19 %.

Odložená daň je oceňována za pomoci daňových sazeb plynoucích z platné daňové legislativy, která může být v budoucnu bez vlivu Fondu pozměněna a může tak dojít ke změně výše odložené daně. Skutečný daňový dopad může být tedy v budoucnu odlišný od současných odhadů způsobený buď změnou v daňové legislativě, nebo změnou v obchodním chování Fondu. Příkladem může být zrušení daňového zvýhodnění investičních fondů a zvýšení daňové sazby ze současných 5 % na 19 %. Pokud by taková změna legislativy byla přijata, způsobilo by to přepočtení odloženého daňového závazku v účetní závěrce o 122 051 tis. Kč.

5 Provozní segmenty

Vykazovatelné provozní segmenty

Činnost Fondu za prezentovaná období roku 2019 a 2018 spočívala v působnosti investičního fondu kvalifikovaných investorů, jehož hlavní činností bylo investování peněžních prostředků do nemovitostí na území ČR a do majetkových účastí.

K 31. 12. 2019 s ohledem na přehodnocení záměru držby majetkových účastí ve společnostech PRAGORENT s.r.o. a TECHNIMAT s.r.o. dochází z pohledu celé skupiny k diverzifikaci činnosti. K 31. 12. 2019 tak Fond identifikuje dva vykazovatelné provozní segmenty:

- (i) pronájem nemovitostí třetím stranám. Jedná o obchodní činnost Fondu, který vlastní a spravuje několik nemovitostí – komerční areál, skladové haly, administrativní budovy a obchodní centrum, a tyto nemovitosti pronajímá.
- (ii) velkoobchod s hutním materiálem ve vlastních nemovitých objektech (haly a sklady). Jedná se o obchodní aktivitu společnosti TECHNIMAT s.r.o. se sídlem v Teplicích, která od roku 1993 působí na trhu s hutními materiály. V severních, západních a středních Čechách má vybudovanou moderní velkoobchodní síť tvořenou pěti prodejními sklady. Přířnými obchodními partnery společnosti jsou např. Celsa Group, AFV Acciaierie Beltrame S.p.A., Ferriere Nord S.p.A, ArcelorMittal, Elbe-Stahlwerke Feralpi GmbH, Železárny Annahütte Prostějov a další producenti z EU.

Výnosy a a náklady dle segmentů

Výsledek hospodaření, výnosy a náklady prezentované za rok 2019 se týkají v plné výši pouze jednoho segmentu – pronájem nemovitostí. Obdobně je tomu u výkazu cash flow za rok 2019.

Aktiva a závazky dle segmentů

K 31. 12. 2019 Skupina vykazuje následující aktiva a závazky v rozlišení na vykazované provozní segmenty:

<i>V tis. Kč</i>	Pronájem nemovitostí	Velkoobchod s hutním materiálem	Celkem za Fond a dceřiné společnosti
Aktiva dle segmentu			
Investice do nemovitostí	1 731 206	-	1 731 206
Pozemky, budovy a zařízení	3 685	113 324	117 009
Práva k užívání aktiv	1 475	-	1 475
Goodwill	1 440	2 742	4 182
Zásoby	-	58 272	58 272
Obchodní a jiné pohledávky	27 245	66 911	94 156
Pohledávka z titulu daně z příjmu	-	492	492
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	25 211	807	26 018
Peněžní prostředky	94 556	55 954	150 510
Aktiva dle segmentů celkem	1 884 818	298 502	2 183 320

V tis. Kč	Pronájem nemovitostí	Velkoobchod s hutním materiálem	Celkem za Fond a dceřiné společnosti
Úvěry a zápůjčky	121 664	-	121 664
Závazky z leasingu	1 509	-	1 509
Obchodní a jiné závazky	22 592	51 410	74 002
Odložený daňový závazek	43 755	279	44 034
Závazek ze splatné daně	2 209	-	2 209
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	64 896	-	64 896
Závazky dle segmentu celkem	256 625	51 689	308 314
Nealokované závazky			
Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	-	-	1 874 427
Závazky celkem	-	-	2 182 741

6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

6.1 Investice do nemovitostí

Fond vlastní nemovitosti, které v minulosti pořídil a v rámci své investiční činnosti vytváří nemovitostní portfolio za účelem pronájmu nemovitostí ve střednědobém horizontu s jejich případným prodejem v rozsahu zvolené investiční strategie. V portfoliu nemovitostí jsou pozemky i budovy umístěné zejména v Praze a v Ústeckém kraji a jejich vývoj za rok 2019 a 2018 v členění na pozemky a stavby zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	Pozemky	Stavby	Investice do nemovitostí celkem
Reálná hodnota k 1. 1. 2018	1 137 796	561 553	1 699 349
přírůstky nových nemovitostí	1 640	7 547	9 187
vyřazení v důsledku prodeje	-242	-6 075	-6 317
zisk / ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	80 956	-30 140	50 816
Reálná hodnota k 31. 12. 2018	1 220 150	532 885	1 753 035
přírůstky nových nemovitostí	26 953	12 010	38 963
vyřazení v důsledku prodeje	-	-99	-99
zisk / ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	-34 083	78 320	44 237
převod do kategorie „Pozemky, budovy a zařízení“	-48 930	-56 000	-104 930
Reálná hodnota k 31. 12. 2019	1 164 090	567 116	1 731 206

V roce 2019 Fond své stávající investice rozšířil, resp. zhodnotil, což je zobrazeno v hodnotě přírůstků. K 31. 12. 2019 došlo k ocenění držených investic reálnou hodnotou za využití služeb externího znalce. Více o jednotlivých investicích a jejich ocenění reálnou hodnotou je uvedeno v části 8.5.

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

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2019	Rok končící 31. 12. 2018
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	209 938	206 038
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-42 191	-28 476

6.2 Pozemky, budovy a zařízení

v tis. Kč	Pozemky	Stavby	Stroje a zařízení	Celkem
Pořizovací cena k 31. 12. 2018	-	-	-	-
převod z kategorie „Investice do nemovitostí“	48 930	56 000	-	104 930
pořízení v rámci akvizice dceřiných společností	-	-	12 079	12 079
Pořizovací cena k 31. 12. 2019	48 930	56 000	12 079	117 009

K 31. 12. 2019 přestal být Fond investiční jednotkou a v důsledku toho došlo k zahrnutí dlouhodobých aktiv dceřiných společností a současně k převodu nemovitostí, které byly Fondem pronajímány dceřiným společenstvem, z kategorie „investice do nemovitostí“.

Třída „Stroje a zařízení“ zahrnuje jednak vozový park (osobní a nákladní auta) a dále vysokozdvizné vozíky, jeřáby, pásové pily a obdobná zařízení využívaná ve skladových halách.

6.3 Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku

Fond drží následující majetkové účasti oceňované reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření:

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
PRAGORENT s. r. o. (100 %)	-	16 100
TECHNIMAT s. r. o. (100 %)	-	130 300
HITOS s. r. o. (100 %)	-	90
Finanční investice v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku celkem	-	146 490

Ve všech společnostech je míra vlastnictví rovna podílu na hlasovacích právech a jedná se o dceřiné společnosti se sídlem a obchodní činností v České republice. Bližší informace o činnostech jednotlivých společností a reálném ocenění majetkových účastí jsou uvedeny v části 8.5. Reálné ocenění bylo stanoveno s využitím služeb externího znalce.

Následující tabulka zobrazuje vývoj hodnoty finančních investic za prezentovaná období v rozlišení na jednotlivé držené majetkové účasti:

v tis. Kč	PRAGORENT s. r. o.	TECHNIMAT s. r. o.	HITOS s. r. o.	Celkem
Reálná hodnota k 1. 1. 2018	-			
pořízení vkladem	16 700	122 800	106	139 606
zisk / ztráta z přecenění	-600	7 500	-16	6 884
Reálná hodnota k 31. 12. 2018	16 100	130 300	90	146 490
vyřazení v důsledku prodeje	-	-	-90	-90
zisk z přecenění	3 600	4 200	-	7 800
pozbytí v důsledku zahrnutí čistých aktiv dceřiných společností	-19 700	-134 500	-	-154 200
Reálná hodnota k 31. 12. 2019	-	-	-	-

Finanční investice byly do Fondu vloženy akcionáři v roce 2018, kdy byla uskutečněna fúze Fondu se společnostmi HOLDO a.s. a HIRNEOLA a.s. a v rámci této transakce přešly na Fond, jakožto nástupnickou společnost, majetkové podíly ve všech třech společnostech.

V průběhu roku 2019 došlo k prodeji majetkové účasti ve společnosti HITOS s.r.o., která byla odprodána za 90 tis. Kč do dceřiné společnosti PRAGORENT s.r.o.

K 31. 12. 2019 došlo k reálnému ocenění držných investic s použitím externího znalce a následně v důsledku zahrnutí dceřiných společností do konsolidace k záměně majetkových účastí za čistá aktiva dceřiných společností.

6.4 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu

Fond si najímá nemovitostní prostory, u nichž je uvažována doba trvání leasingu v délce 10 let. Závazky Fondu vyplývající z leasingových smluv jsou zajištěné aktivy, které jsou předmětem leasingu.

Práva k užívání aktiv

v tis. Kč	Nemovitostní prostory
Zůstatková hodnota k 1/1/2019	1 639
odpisy	-164
Zůstatková hodnota k 31/12/2019	1 475

Částky uznané ve výsledku hospodaření

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2019
Odpisy práv k užívání aktiv	164
Úrokové náklady k závazkům z leasing	77
Nájemné vyplývající z krátkodobých leasingů	236
Celkem	477

Společnost uhradila v souvislosti s leasingy v průběhu roku 2019 celkem 207 tis. Kč.

Analýza splatnosti

Budoucí minimální leasingové platby související se závazky z leasingu činí:

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2019
Splatné do jednoho roku	207
Splatné v období mezi jedním a pěti roky	829
Splatné v období delším jak pět let	829
Celkem budoucí minimální leasingové platby	1 865

Společnost není vystavena významnému riziku likvidity v souvislosti se závazky z leasingu. Společnost jejich výši a objem průběžně sleduje a vyhodnocuje v rámci řízení finančních rizik.

6.5 Zásoby

K 31. 12. 2019 Fond vykazuje v rámci zásob zboží v celkové hodnotě 58 272 tis. Kč, a to v hodnotě oceněné znalcem k 31. 12. 2019 jako důsledek zahrnutí dceřiné společnosti TECHNIMAT s.r.o. do konsolidace.

6.6 Obchodní pohledávky

Obchodní pohledávky jsou oceňovány zůstatkovou hodnotou s uvážením snížení hodnoty o očekávané úvěrové ztráty:

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Obchodní pohledávky, brutto	97 240	42 666
Odhad očekávaných úvěrových ztrát	-3 084	-1 713
Obchodní pohledávky, netto	94 156	40 953

V průběhu roku 2019 došlo k odpisu pohledávek ve výši 59 tis. Kč. Navýšení odhadu úvěrové ztráty k 31. 12. 2019 (1 431 tis. Kč) souvisí zejména se zahrnutím pohledávek dceřiné společnosti TECHNIMAT s.r.o. do konsolidace. Vzhledem k velmi malému úvěrovému riziku – viz pozn. 8.1 – Fond odhadl pravděpodobnost úvěrového selhání 2 % a tuto výši použil k výpočtu odhadované úvěrové ztráty.

Reálná hodnota obchodních pohledávek je blízká jejich účetnímu ocenění.

6.7 Peníze a nepeněžní transakce**Peněžní prostředky**

Fond neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a všechny peněžní prostředky jsou drženy převážně na bankovních účtech, přičemž celkový zůstatek peněz s ohledem na volnost užití prostředků Fondem je následující:

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Peněžní prostředky volně disponibilní k využití Fondem	149 931	9 668
Peněžní prostředky omezené ve využití Fondem	579	579
Peněžní prostředky celkem	150 510	10 247

Fond nevyužívá bankovní přečerpání, které by bylo zahrnuto mezi „Peněžní prostředky“ pro účely sestavení výkazu peněžních toků. K 31. 12. 2019 však eviduje sjednané úvěrové rámce až do výše 395 000 tis. Kč.

Nepeněžní transakce

V průběhu roku 2019 došlo k následujícím nepeněžním transakcím, které měly dopad na vývoj rozvahových položek, ale neprojeví se ve výkazu peněžních toků:

- v dubnu 2019 došlo k převodu závazku za akcionáři ve výši 652 620 tis. Kč do hodnoty čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií. Blíže k transakci 6.9.
- K 31. 12. 2019 došlo k zahrnutí držených dceřiných společností do konsolidace v důsledku změny záměru jejich držby, kdy Fond nadále již nenaplnuje podmínky investiční jednotky. Dceřiné společnosti byly do konsolidace zahrnuty k 31. 12. 2019 metodou akvizice. Konkrétní dopad na aktiva a závazky Fondu je uveden v části 7.2.

V průběhu roku 2018 došlo k následujícím nepeněžním transakcím, které měly dopad na vývoj rozvahových položek, ale neprojeví se ve výkazu peněžních toků:

- k 1. 1. 2018 byla zachycena fúze sloučením Fondu se společnostmi HOLDCO, a.s. a HIRNEOLA, a.s., v rámci níž na Fond přešly majetkové účasti ve společnostech PRAGORENT s.r.o., TECHNIMAT s.r.o. a HITOS s.r.o. a též závazky za akcionáři. Blíže k transakci část 7.2.

6.8 Vlastní kapitál

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Základní kapitál	500	500
Nerozdělené výsledky	79	79
Vlastní kapitál celkem	579	579

Vlastní kapitál společnosti PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. je tvořen základním kapitálem, který je dán hodnotou 5 ks zakladatelských akcií a nerozdělenými zisky vytvořenými v minulosti. Nominální hodnota zakladatelských akcií k 31. 12. 2019 i 2018 činí 100 tis. Kč a celková výše základního kapitálu je tak 500 tis. Kč.

Základní kapitál je plně splacen a s každou akcií je spojen jeden hlas při rozhodování a současně i právo na výplatu dividend. Zakladatelské akcie nemají hodnotu závislou na činnosti fondu a jsou podloženy pouze výší zapisovaného základního kapitálu. Ovládající osoby jsou přiblíženy v části 7.1.

Fond má zřízen bankovní účet, na němž jsou deponovány peněžní prostředky vztahující se k zakladatelským akciím (579 tis. Kč). Tento účet byl vytvořen v souladu s regulačními požadavky zřetelně oddělit majetek Fondu, který patří akcionářům – držitelům zakladatelských akcií. Tyto prostředky nejsou součástí čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií a nejsou zahrnuty výše do členění celkových peněžních prostředků.

6.9 Obchodní a jiné závazky

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Obchodní závazky	61 775	9 943
Závazky vůči státu	8 843	6 887
Zaměstnanci	1 791	-
Ostatní závazky	1 593	-
Obchodní a jiné závazky celkem	74 002	16 830
z toho finanční závazky	63 368	9 943
z toho nefinanční závazky	10 634	6 887

Účetní hodnota závazků, které představují finanční závazky, se významně neliší od jejich reálné hodnoty s ohledem na splatnost většiny závazků v krátkém období. Vedení Fondu posoudilo riziko likvidity spojené s vypořádáním existujících závazků za nízké.

6.10 Přijaté zálohy a ostatní závazky

V souvislosti s pronájmem nemovitostí Fond eviduje nájemné hrazené předem, zálohy přijaté na služby dodávané společně s nájemným a vybrané kauce zajišťují úhradu nájemného:

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Kauce	45 998	49 618
Přijaté zálohy	7 784	8 969
Výnosy příštích období	11 113	8 707
Přijaté zálohy a ostatní závazky	64 896	67 294

Závazky z titulu přijatých kaucí jsou dlouhodobějšího charakteru, neboť se váží k existujícím nájemním kontraktům. Vzhledem k tomu, že nájemní smlouvy jsou většinou na dobu neurčitou s výpovědní dobou kratší než 12 měsíců, mohou být kauce předmětem vyrovnání / vrácení v krátkém období.

6.11 Rezervy

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Rezervy na právní spory	-	2 616

Fond vytvořil již v roce 2016 rezervu na započatý právní spor, jehož předmětem byla žaloba Fondu za neoprávněné užívání pozemků od roku 2015 do roku 2016 a s tím související bezdůvodné obohacení. V roce 2019 došlo k přehodnocení rezervy a s ohledem na průběh sporu Fond nově vyhodnotil úhradu částky jako spíše nepravděpodobné, a proto přistoupil ke zrušení rezervy.

6.12 Úvěry a zápůjčky

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Zápůjčky od akcionářů – dlouhodobě splatná část	119 000	-
Zápůjčky od akcionářů – krátkodobě splatná část	11 605	13 126
Nebankovní úvěry celkem	130 605	13 126

Fond vykazuje nebankovní úvěry, které vznikly Fondu v souvislosti s jeho investiční aktivitou – úvěry byly Fondem přímo čerpány nebo na Fond přešly převzetím čistých aktiv nekonsolidovaných dceřiných společností. Fond postupně přistupuje k jejich vypořádání buď refinancováním bankovními úvěry, nebo splacením z prostředků získaných prodejem nemovitostí.

K 31. 12. 2019 Fond vykazuje tyto zápůjčky čerpané v červnu 2019 od akcionářů Fondu:

Věřitel	Nominální výše úvěru (v tis. Kč)	Efektivní úroková sazba p.a.	Zůstatek úvěru vč. naběhlého úroku (v tis. Kč)	Splatnost
(i) Ing. Vladimír Mikeš	60 000	4 %	48 666	31. 12. 2029
(ii) Jaroslav Přibyl	60 000	4 %	48 666	31. 12. 2029
(iii) Zdeněk Přibyl	30 000	4 %	24 332	31. 12. 2029
Zápůjčky od akcionářů celkem	150 000	x	121 664	x
z tohoto: krátkodobě splatná část celkem			10 134	
dlouhodobě splatná část celkem			111 530	

Zápůjčky od akcionářů jsou smluvně dojednány jako bezúročné. Fond závazky z nich plynoucí zachytil v reálné hodnotě stanovené jako současná hodnota budoucího plnění s uvážením úrokové sazby ve výši 4 % p.a. Prvotní rozdíl (31 073 tis. Kč) mezi nominální hodnotou zápůjček (150 000 tis. Kč) a oceněním závazku (118 926 tis. Kč) byl zachycen jako vklad akcionářů do Fondu s přímým dopadem na hodnotu čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií. Za rok 2019 Fond uznal v souvislosti se zápůjčkami ve výsledku hospodaření úrokové náklady v celkové výši 2 738 tis. Kč.

Rozlišení krátkodobě a dlouhodobě splatné části je odhadnuto dle stavu k rozvahovému dni, ale s ohledem na vývoj investic a jejich realizaci může dojít k dřívějšímu nebo pozdějšímu splacení půjček.

K 31. 12. 2018 Fond vykazoval tyto zápůjčky čerpané od akcionářů Fondu:

Věřitel	Zůstatek k 31. 12. 2018 (v tis. Kč)	Efektivní úroková sazba p.a.	Splatnost
(i) PRAGORENT s.r.o.	12 000	2,6 %	Uhrazeno v lednu 2019
(ii) Ing. Vladimír Mikeš	500	2,6 %	Uhrazeno v březnu 2019
(iii) Jaroslav Přebyl	500	2,6 %	Uhrazeno v březnu 2019
(iv) Zdeněk Přebyl	126	2,6 %	Uhrazeno v březnu 2019
Zápůjčky od akcionářů celkem	13 126	x	x

Vývoj dluhů z financování

Fond v rámci svých závazků vykazuje několik finančních závazků, jejichž peněžní úhrada by byla prezentována ve výkazu peněžních toků v rámci peněžních toků z financování. Následující tabulka poskytuje sesouhlasení počátečního a konečného zůstatku takových závazků:

v tis. Kč	Závazky vůči akcionářů	Zápůjčky od akcionářů	Závazky z leasingu	Celkem
Konečný zůstatek k 31. 12. 2018	822 120	13 126	-	835 246
nové leasingy uznané k 1. 1. 2019	-	-	1 639	1 639
peněžní tok – čerpání	-	118 926	-	118 926
peněžní tok – splátky	-169 500	-13 126	-130	-182 756
peněžní tok – placené úroky	-	-	-77	-77
restrukturalizace dluhu	-652 620	-	-	-652 620
naběhlé úrokové náklady	-	2 738	77	2 815
Konečný zůstatek k 31. 12. 2019	-	121 664	1 509	123 173
z toho dlouhodobě splatný zůstatek	-	111 530	1 372	112 902
z toho krátkodobě splatný zůstatek	-	10 134	137	10 271

6.13 Závazky za akcionáři

K 31. 12. 2018 Fond evidoval závazky vůči svým akcionářům – panu Vladimíru Mikešovi, Jaroslavu Přebylovi a Zdeňkovi Přebylům – v celkové výši 822 120 tis. Kč, které na Fond přešly k 1. 1. 2018 fúzí sloučením Fondu se společnostmi HOLDCO, a.s. a HIRNEOLA, a.s. (blíže v části 7.2). Závazky v prvním pololetí roku 2019 vypořádány, resp. restrukturalizovány:

- část zůstatku v celkové výši 169 500 tis. Kč byla akcionářům vyplacena, a
- část zůstatku v celkové výši 652 620 tis. Kč byla převedena v dubnu 2019 do hodnoty čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií.

6.14 Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií

Vydané investiční akcie s ohledem na právo držitele požádat Fond o odkup na účet Fondu, čímž investiční akcie zanikají, jsou klasifikovány a vykazovány jako finanční závazek. S investičními akciemi zároveň není spojeno právo hlasovat na valné hromadě Fondu. Hodnota investičních akcií je dána rozdílem mezi aktivy a závazky Fondu a průběžně se mění dle vývoje výkonnosti Fondu.

v kusech	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Počet vydaných prioritních investičních akcií (2019) / investičních akcií typu A (2018)	31 500 000	10 950
Počet vydaných výkonnostních investičních akcií (2019) / investičních akcií typu B (2018)	1 064 271 902	45

Na konci dubna 2019 došlo k rozdělení investičních akcií typu A na větší objem tzv. prioritních investičních akcií a k rozdělení investičních akcií typu B na větší objem tzv. výkonnostních investičních akcií. Při tomto rozdělení nedošlo ke změně / rozšíření vlastníků investičních akcií.

Vzhledem ke skutečnosti, že je společnost PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. investičním fondem, jehož působení podléhá regulaci ze strany České národní banky, musí naplňovat požadavky na zveřejnění vyplývající ze zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“). Jedním z požadavků je zveřejnění tzv. čisté hodnoty aktiv na akcii, která však vychází z nekonsolidovaných zůstatků Fondu. Požadované zveřejnění je tak obsahem samostatné účetní závěrky Fondu

6.15 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2019	Rok končící 31. 12. 2018
Tržby z pronájmu	204 795	206 038
Tržby z poskytovaných služeb	5 143	4 243
Tržby celkem	209 938	210 281

Tržby z pronájmu jsou výnosem generovaným z přímých investic do nemovitostí, které drží Fond a pronajímá je. V souvislosti s pronájmem jsou poskytovány nájemcům služby, které navyšují celkový příjem z pronájmu. Všechny tržby jsou realizovány na území České republiky.

Pronájem nemovitostí je klasifikován jako operativní leasing, přičemž po dobu tzv. nevypověditelných leasingů jsou očekávány k 31. 12. 2019 budoucí minimální leasingové platby ve výši 111 811 tis. Kč. (období do 1 roku). Předmětem pronájmu jsou nemovitosti s dlouhou životností a nájemní smlouvy jsou uzavřeny na dobu krátkodobou v poměru k životnosti. Nemovitosti jsou aktiva, jejichž hodnota v čase spíše roste a riziko ztráty hodnoty v důsledku pronájmu je minimální.

6.16 Zisk z investic do nemovitostí

V souvislosti s investicemi do nemovitostí Fond vykazuje za rok 2019 celkový zisk z přecenění reálných hodnot držených nemovitostí k 31. 12. 2019 ve výši 44 237 tis. Kč (za rok 2018 je celkový zisk 52 260 tis. Kč zahrnující zisk z přecenění 50 816 tis. Kč a též zisk uznaný při prodeji nemovitosti 1 444 tis. Kč).

Bližší informace k dopadu přecenění na investice nemovitostí jsou v části 6.1 a přístup k určení reálné hodnoty je v části 8.5.

6.17 Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2019	Rok končící 31. 12. 2018
Zisk z přecenění derivátového nástroje	795	950

6.18 Náklady související s nemovitostmi

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2019	Rok končící 31. 12. 2018
Spotřeba materiálu	1 091	-
Opravy a udržování	40 529	28 476
Poplatky a provize	334	-
Nájemné (viz 6.4)	236	-
Náklady související s nemovitostmi celkem	42 191	28 476

Všechny náklady vzniklé Fondu v souvislosti s nemovitostmi se vztahují k nemovitostem, které jsou pronajímány a jsou výdělečné.

6.19 Správa Fondu a ekonomické a právní služby

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2019	Rok končící 31. 12. 2018
Správa a vedení Fondu (viz 7.4)	1 337	1 038
Poplatky depozitáři	475	319
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	373	243
Správa fondu a související ekonomické a právní služby celkem	2 185	1 600

6.20 Finanční náklady

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2019	Rok končící 31. 12. 2018
Úrokové náklady	2 849	1 184
Dividenda k investiční akci	-	82
Ostatní finanční náklady	106	201
Finanční náklady celkem	2 955	1 368

6.21 Daně ze zisku**Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření**

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2019	Rok končící 31. 12. 2018
Splatný daňový náklad za běžné období	8 314	7 391
Úprava splatné daně související s předcházejícím obdobím	-	-
Splatný daňový náklad	8 314	7 391
Odložený daňový náklad (výnos) z titulu přechodných rozdílů a daňové ztráty	3 456	4 167
Celkový daňový náklad	11 770	11 558

Sesouhlasení výsledku hospodaření před zdaněním na celkový daňový náklad poskytuje následující zveřejnění:

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2019	Rok končící 31. 12. 2018
(Ztráta) Zisk před zdaněním za běžné období	216 761	237 148
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad kalkulovaný z výsledku hospodaření	10 838	11 857
Dopad daňově neuznatelných nákladů / výnosů	932	-299
Celkový daňový náklad	11 770	11 558
Efektivní daňová sazba	5,43 %	4,87 %

Odložená daň ve výkazu finanční situace

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2019		31. 12. 2018	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Přecenění investic do nemovitostí	-	43 596	-	40 165
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě majetku	-	512	-	-
Opravné položky k pohledávkám	74	-	32	-
Odložená daň celkem v brutto ocenění	74	44 108	32	40 165
Vzájemné započtení	-74	-74	-32	-32
Odložená daň celkem v netto ocenění	-	44 034	-	40 133

Sesouhlasení odložené daně

Zůstatek odložené daně v meziročním srovnání je ovlivněn změnou přechodných rozdílů i zahrnutím dceřiných společností k 31. 12. 2019 do konsolidace:

<i>v tis. Kč</i>	Odložený daňový závazek
Zůstatek k 1. 1. 2018	35 966
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	4 167
Zůstatek k 31. 12. 2018	40 133
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	3 456
dopad zahrnutí dceřiných společností do konsolidace	445
Zůstatek k 31. 12. 2019	44 034

7 Transakce se spřízněnými stranami

7.1 Osoba ovládající

Vlastníky Fond jsou následující akcionáři:

Akcionáři Fondu a jejich podíl na základním kapitálu Fondu	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Ing. Vladimír Mikeš	40 %	40 %
Jaroslav Příbyl	40 %	40 %
Zdeněk Příbyl	20 %	20 %
	100,00 %	100,00 %

Podíl na základním kapitálu je shodný s podílem na hlasovacích právech a ovládajícími osobami jsou pánové Ing. Vladimír Mikeš a Jaroslav Příbyl.

Pánové Vladimír Mikeš a Jaroslav Příbyl jsou též hlavními investory Fondu, kdy k 31. 12. 2019 drží 80,28 % výkonnostních investičních akcií a 68,57 % prioritních investičních akcií.

7.2 Dceřiné společnosti a jejich akvizice

Následující dceřiné společnosti jsou k 31. 12. 2019 zahrnuty do této konsolidované účetní závěrky, přičemž mají své sídlo i obchodní aktivity na území ČR:

Název dceřiné společnosti	Předmět činnosti
TECHNIMAT s.r.o.	velkoobchod s hutním materiálem
PRAGORENT s.r.o.	správa nemovitostí, administrativní činnost
HITOS s.r.o. (dceřiná společnost PRAGORENT s.r.o.)	neaktivní společnost

K 31. 12. 2019 Fond přestal být investiční jednotkou pro účely sestavení účetní závěrky dle IFRS a v důsledku této skutečnosti zahrnul své 100% výše uvedené dceřiné společnosti nově do konsolidované účetní závěrky, a to metodou akvizice.

K 31. 12. 2019 byla oceněna čistá aktiva dceřiných společností reálnou hodnotu a též majetkové účasti držené Fondem. Při akvizici došlo k záměně majetkových účastí za čistá aktiva dceřiných společností a rozdílu jejich vzájemného reálného ocenění Fond uznal goodwill.

v tis. Kč	TECHNIMAT s.r.o.	PRAGORENT s.r.o. vč. HITOS s.r.o.	Celkem
Pozemky, budovy a zařízení	8 394	3 685	12 079
Zásoby	58 272	-	58 272
Obchodní a jiné pohledávky	68 948	1 297	70 245
Pohledávky z titulu daně z příjmu	492	-	492
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	807	71	878
Peněžní prostředky	55 954	14 553	70 507
Aktiva celkem	192 868	19 605	212 473
Odložený daňový závazek	-279	-166	-445
Obchodní a jiné závazky	-60 831	-775	-61 606
Závazek ze splatné daně	-	-404	-404
Závazky celkem	-61 110	-1 345	-62 455
Čistá aktiva oceněná reálnou hodnotou	131 758	18 260	150 018
Majetkové účasti v reálné hodnotě držené Fondem	134 500	19 700	154 200
Goodwill	2 742	1 440	4 182

Goodwill je výsledkem odlišného přístupu k reálnému ocenění majetkových účastí ve Fondu před akvizicí, které je postaveno na výnosové metodě vyjadřuje budoucí očekávání, zatímco reálné ocenění čistých aktiv je dáno oceněním jednotlivých aktiv a závazků uvnitř dceřiných společností.

S ohledem na odlišné pojetí Fondu jako investiční jednotky s investiční činností do konce roku 2019 a dceřiných společností jako podnikatelských nefinančních jednotek není vhodné zveřejnění tržeb a výsledku hospodaření za rok 2019 s uvážením akvizice dceřiných společností k 1. lednu 2019.

Akvizice byla nepeněžní operací Fondu, která vedle k čistému dopadu na peněžní tok Fondu ve výši 70 507 tis. Kč. Jedná se o peněžní prostředky uvnitř dceřiných společností, které byly akvizicí zahrnuté do konsolidované účetní závěrky.

7.3 Převody čistých aktiv ze společností pod společným ovládním do Fondu

Fúze sloučením společností HOLDCO, a.s. a HIRNEOLA, a.s. s Fondem k rozhodnému dni 1. 1. 2018

K 1. 1. 2018 došlo v rámci fúze sloučením k převodu čistých aktiv vykazovaných do konce roku 2017 ve společnostech HOLDCO, a.s. a HIRNEOLA, a.s. do Fondu, který byl při fúzi v postavení nástupnické společnosti. Společnosti HOLDCO, a.s. a HIRNEOLA, a.s. měly postavení zanikajících společností, přičemž do konce roku 2017 se jednalo o společnosti vlastněné a ovládané akcionáři Fondu.

Transakce byla zachycena jako podniková kombinace pod společným ovládním, při níž Fond jakožto ekonomický i právní nástupce převzal čistá aktiva zanikající společnosti v účetním ocenění s přímým dopadem na čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií. Přehled převzatých aktiv a závazků s vyčíslením celkového dopadu, který je zobrazen ve výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií, poskytuje následující tabulka:

<i>v tis. Kč</i>	HOLDCO, a.s. HIRNEOLA, a.s.
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	139 606
Obchodní a jiné pohledávky	20
Peníze	2 070
Aktiva celkem	141 696
Zápůjčky za akcionáři	-3 125
Ostatní závazky za akcionáři	-841 970
Závazky celkem	-845 095
Čistá aktiva převzatá v rámci podnikové kombinace pod společným ovládním (přímý na čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií)	-703 399

V roce 2019 došlo k vypořádání závazků za akcionáři:

- zápůjčky byly plně peněžně vyrovnány a
- z celkového zůstatku ostatních závazků byla částka 652 620 tis. Kč přesunuta do závazku vyjadřující hodnotu čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií a zbývající částka byla akcionářům vyplacena.

7.4 Vlastní transakce se spřízněnými stranami

Všechny transakce se spřízněnými stranami jsou založeny na podmínkách shodných s transakcemi s nespřízněnými stranami. Zůstatky nesplacené k rozvahovému dni nejsou nijak zajištěny a jejich vypořádání se očekává formou peněžní platby.

Obchodní vztahy se spřízněnými stranami

Obchodní vztahy Fondu v rozsahu transakcí se spřízněnými stranami byly do konce roku 2019 s nekonsolidovanými dceřinými společnostmi v rozsahu pronájmu nemovitostí a zabezpečování souvisejících služeb. K 31. 12. 2019 zůstatky již nejsou zveřejněny, neboť dceřiné společnosti jsou zahrnuté do konsolidace. K pohledávkám k 31. 12. 2018 nebyla tvořena žádná opravná položka, ani nedošlo k žádnému odpisu za prezentovaná období.

v tis. Kč	Částky dlužné spřízněnými stranami (pohledávky)		Částky dlužné spřízněným stranám (závazky)	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Dceřiné společnosti	-	15 565	-	1 547

v tis. Kč	Výnosy z pronájmu a poskytovaných služeb	
	31/12/2019	31/12/2018
Dceřiné společnosti	7 450	10 697

Finanční vztahy se spřízněnými stranami

v tis. Kč	Částky dlužné spřízněnými stranami (pohledávky)		Částky dlužné spřízněným stranám (závazky)	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Zápůjčky od akcionářů (pozn. 6.12)	-	130 605	-	1 126
Závazky vůči akcionářům (pozn. 6.13)	-	-	-	822 120
Dceřiné společnosti (pozn. 6.12)	-	-	-	12 000
Celkem	-	130 605	-	835 446

V souvislosti s půjčkami Fond uznal za rok 2019 ve výsledku hospodaření úrokové náklady ve výši 1 925 tis. Kč.

7.5 Odměny klíčového vedení

Fond je řízen a obhospodařován představenstvem, přičemž za rok 2019 i 2018 nebyla členům představenstva ani dozorčí rady vyplacena jakákoliv odměna.

Administrátorem Fondu je společnost AVANT investiční společnost a.s. Za rok 2019 byla Fondu vyúčtována odměna ve výši 1 178 tis. Kč (2018: 1 038 tis. Kč).

8 Řízení finančního rizika

Finanční rizika, kterým je Fond vystaven zahrnují:

- úvěrové riziko (viz 8.1),
- riziko likvidity (viz 8.2) a
- tržní rizika zahrnující měnové (8.3), úrokové (8.4) a cenové riziko.

Finanční rizika, která ovlivňují finanční situaci a výkonnost Fondu vyplývají z následujících finančních nástrojů:

V tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Finanční aktiva		
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	-	146 490
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	-	40 953
Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou	244 666	9 668
z toho: <i>Obchodní pohledávky</i>	94 156	-
<i>Peněžní prostředky</i>	150 510	9 668
Finanční aktiva celkem	244 666	197 111
Finanční závazky		
Finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou	197 175	852 076
z toho: <i>Úvěry a zápůjčky</i>	121 664	13 126
<i>Závazky z leasingu</i>	1 509	-
<i>Závazky za akcionáře</i>	-	822 120
<i>Obchodní a jiné závazky</i>	74 002	16 830

Finanční aktiva a finanční závazky oceňované v zůstatkové hodnotě se ve své prezentované hodnotě významně neodchylují od hodnoty reálné a zůstatkovou hodnotu lze považovat za vhodnou aproximaci.

8.1 Úvěrové (kreditní) riziko

Úvěrové riziko vyplývá z rizika, že protistrana (odběratel, dlužník) nesplní své smluvní závazky a Fondu tak vznikne finanční ztráta. Úvěrové riziko Fondu plyne výhradně z obchodních pohledávek a peněžních prostředků uložených u bank. Stav obchodních pohledávek je průběžně posuzován, úvěrové riziko snižováno prověřováním klientů a současně zálohovými platby, resp. u nájmu složenými kaucemi (viz pozn. 6.10). Úvěrové riziko Fondu je tak zanedbatelné a Fond jej promítá do reálného ocenění obchodních pohledávek (blíže k pohledávkám pozn. 6.6).

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u České spořitelny, a.s., která je depozitářem s dlouhodobě stabilním úvěrovým ratingem – rating „A“ s pozitivním výhledem od S&P (březen 2020). Riziko ztráty peněžních prostředků je tak zanedbatelné.

8.2 Riziko likvidity

Riziko likvidity je spojeno se schopností Fondu dostát svých finančních povinností a splatit závazky – úrokové platby a jistiny dle smluvních podmínek a v termínu jejich splatnosti. Fond je schopen dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům (obchodní závazky, splátky bankovního úvěru včetně příslušenství) a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. Pro tyto účely se Fond snaží udržovat dostatečný objem peněz a peněžních ekvivalentů, řídit splatnost závazků se splatností pohledávek. Riziko likvidity není významným způsobem ovlivněno úvěrovým rizikem, neboť společnost nemá dlouhodobé pohledávky.

Zbývající splatnost nederivátových finančních závazků Fondu (v tis. Kč):

K 31. 12. 2019	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	74 002	-	-	74 002
Zápůjčky od akcionářů	4,0 %	15 000	60 000	75 000	150 000
Závazky z leasingu	5,0 %	207	829	829	1 865
Celkem	x	89 209	60 829	75 829	225 868

K 31. 12. 2018	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	16 830	-	-	16 830
Zápůjčky od akcionářů	x	13 126	-	-	13 126
Závazky od akcionářů	x	822 120	-	-	822 120
Celkem	x	852 076	-	-	852 076

Tabulky likvidity jsou sestaveny na základě nediskontovaných peněžních toků evidovaných finančních závazků a uvažují nejbližší datum splatnosti, ke kterému může být po Fondu požadováno splacení závazků. V přehledu jsou zahrnuty jak splátky jistiny úvěrů, tak budoucí dosud nezachycené úrokové platby, které vyplývají z uzavřených úvěrových vztahů.

8.3 Měnové riziko

Měnové riziko je spojeno s cizoměnovými transakcemi a z nich plynoucími cizoměnovými zůstatky. Funkční měnou Fondu je CZK a je-li uskutečněna transakce denominována v jiné měně, je přepočítána, stejně tak jsou přepočítávány zůstatky pohledávek a závazků, které z transakce plynou. Důsledkem je vznik kurzových rozdílů s vlivem na celkový výsledek hospodaření (2019: 1 005 tis. Kč; 2018: 503 tis. Kč).

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva k 31. 12. 2019 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

v tis. Kč	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Obchodní pohledávky	93 205	951	94 156
Peněžní prostředky	137 945	12 565	150 510
Celkem	231 150	13 516	244 666

V rámci závazků Fond vykazuje cizoměnové zůstatky u přijatých kaucí a to k 31. 12. 2019 ve výši 21 980 tis. Kč a obchodní závazky ve výši 4 784 tis. Kč. Ostatní finanční závazky jsou denominovány v Kč.

Expozice Fondu na měnové riziko není významná. Vedení Fondu analyzuje svou měnovou pozici a průběžně posuzuje vývoj měnového kurzu CZK/EUR. Tomu odpovídá i analýza citlivosti výsledku hospodaření na změny měnového kurzu CZK/EUR. Pokud jsou uvaženy všechny peněžní položky evidované k 31. 12. 2019 v cizí měně a současně by došlo ke změně měnového kurzu CZK/EUR o 1 CZK/EUR (zhodnocení / znehodnocení CZK vůči EUR), výsledek hospodaření by byl o 521 tis. Kč nižší (při znehodnocení CZK vůči EUR by Fond uznal čistou kurzovou ztrátu) nebo vyšší (při zhodnocení CZK/EUR by Fond uznal čistý kurzový zisk).

8.4 Úrokové riziko

Úrokové riziko je riziko změny reálné hodnoty nebo budoucích peněžních toků finančních nástrojů v důsledku změn tržní úrokové míry. Fond nevykazuje žádné finanční nástroje úročené proměnlivou úrokovou sazbou a není tak vystaven úrokovému riziku výše budoucích peněžních toků. Úročené zápůjčky a závazky z leasingu jsou smluvně dojednána na bázi fixních úrokových sazeb a změna může nastat pouze v důsledku modifikace podmínek závazků.

Úrokové riziko změny reálné hodnoty je spojeno s finančními investicemi Fondu – majetkovými účastmi a nemovitostmi. Jedná se o investice oceňované reálnou hodnotou v úrovni 3, kdy znalci při odhadu reálné hodnoty uvažují při použití výnosové metody ocenění také diskontní faktor, který vychází z tržní úrokové sazby. Změna tržní úrokové sazby tak může mít dopad na změnu reálné hodnoty držných investic. Více k oceňování reálnou hodnotou v následující části 8.5.

Pohledávky Fondu jsou splatné v krátkém období a jejich účetní hodnota aproximuje reálnou hodnotu. Dopad případné změny úrokové sazby na výši reálné hodnoty pohledávek je zanedbatelný.

8.5 Oceňování reálnou hodnotou

Reálná hodnota majetkových účastí

Fond oceňoval reálnou hodnotou na pokračující bázi své majetkové účasti v dceřiných společnostech. Jde o majetkové účasti, které nejsou obchodovány na aktivních trzích a jejich reálná hodnota byla stanovena pomocí oceňovacích technik. Jde o tyto majetkové účasti:

- 100% účast ve společnosti PRAGORENT s.r.o., která zabezpečuje správu nemovitostí a komplexní administrativní a ekonomické služby související s pronájmem nemovitostí.

Reálná hodnota majetkové účasti byla stanovena výnosovou metodou, která byl determinována jako vyšší než hodnota vycházející z reálného ocenění čistých aktiv držených dceřinými společnostmi. K vyčíslení reálné hodnoty výnosovou metodou byla použita metoda DCF s projekcí mírně rostoucího volného cash flow (cca 1 % ročně) do konce roku 2024 a následným vlivem perpetuity (míra kapitalizace 8,1 %). Budoucí odhadové peněžní toky byly diskontovány sazbou 12,1 %.

- 100% účast ve společnosti TECHNIMAT s.r.o. se sídlem v Teplicích, která od roku 1993 působí na trhu s hutními materiály. V severních, západních a středních Čechách má vybudovanou moderní velkoobchodní síť tvořenou pěti prodejními sklady. Přímými obchodními partnery společnosti jsou např. Celsa Group, AFV Acciaierie Beltrame S.p.A., Ferriere Nord S.p.A, ArcelorMittal, Elbe-Stahlwerke Feralpi GmbH, Železářny Annahütte Prostějov a další producenti z EU.

Reálná hodnota majetkové účasti byla stanovena výnosovou metodou, která byl determinována jako vyšší než hodnota vycházející z reálného ocenění čistých aktiv držených dceřinými společnostmi. K vyčíslení reálné hodnoty výnosovou metodou byla použita metoda DCF s projekcí stabilního volného cash flow (cca 1 % ročně) do konce roku 2023 a následným vlivem perpetuity (míra kapitalizace 7,8 %). Budoucí odhadové peněžní toky byly diskontovány sazbou 9,8 %.

K 31. 12. 2018 Fond držel ještě 100% majetkovou účast ve společnosti HITOS s.r.o., která byla neaktivní společností a reálná hodnota byla vyčíslena ve výši hodnoty čistých aktiv držených dceřinou společností.

K 31. 12. 2019 byly majetkové účasti nahrazeny čistými aktivy dceřiných společností v důsledku jejich konsolidace.

Následující tabulka zobrazuje rozčlenění finančních aktiv dle typu ocenění, přičemž finanční aktiva oceňovaná v amortizované hodnotě zahrnují pohledávky krátkodobě splatnosti a peněžní prostředky, jejichž ocenění lze považovat za vhodnou aproximaci jejich reálné hodnoty.

V tis. Kč	K 31. 12. 2019	
	Ocenění v amortizované hodnotě	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Obchodní pohledávky	94 156	-
Peněžní prostředky	150 510	-
Finanční aktiva celkem	244 666	-

V tis. Kč	K 31. 12. 2018	
	Ocenění v amortizované hodnotě	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	-	146 490
Obchodní a jiné pohledávky	40 953	-
Peněžní prostředky	10 247	-
Finanční aktiva celkem	51 200	146 490

Reálná hodnota investic do nemovitostí

Fond oceňuje reálnou hodnotou na pokračující bázi investice do nemovitostí – stavby a pozemky držené pro kapitálové zhodnocení a pronajímané. Fond ke stanovení reálné hodnoty využívá služby externího znalce, který je držitelem profesní kvalifikace a má dostatečné zkušenosti s oceňováním nemovitostí v dané lokalitě. U všech nemovitostí je ocenění založeno na úvaze nejlepšího a nejvyššího využití. Ocenění nezávislým znalcem je poskytováno na roční bázi. Fond disponuje osobou, která poskytuje podklady a součinnost nezávislému znalci a reviduje zpracované ocenění pro účely finančního výkaznictví.

Reálná hodnota jednotlivých nemovitostí byla stanovena metodou porovnání nebo metodou výnosovou, tj. technikami v úrovni 3. Následující tabulka zobrazuje ocenění reálnou hodnotou v úrovni 3, typy držených nemovitostí, oceňovací metodu a klíčové vstupy pro ocenění, které byly použity znalcem:

K 31. 12. 2019					
V tis. Kč	Typ aktiva	Metoda ocenění	Významný nepozorovatelný vstup	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)	
Lokalita nemovitosti					
Praha – Horní Počernice	Komerční areál	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 1 560 Kč/m ² /rok (administrativní budova) Nájemné 1 440 Kč/m ² /rok (skladová hala) Diskontní sazba 9 % p.a.	817 591	
Trmice	Bytový dům	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 43 773 Kč/m ² /rok (průměr za byty) Diskontní sazba 8,2 % p.a.	32 300	
Praha – Hostivař	Skladové haly a administrativní budova	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 2 512 Kč/m ² /rok (administrativní budova) Nájemné 1 153 Kč/m ² /rok (skladová hala) Diskontní sazba 8 % p.a.	508 932	
Česká Lípa	Nákupní centrum	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 3 180 Kč/m ² /rok (obchodní prostory) Diskontní sazba 7,5 % p.a.	205 350	
Satalice	Komerční areál	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 2 508 Kč/m ² /rok (administrativní budova) Nájemné 1 153 Kč/m ² /rok (skladová hala) Diskontní sazba 9 % p.a.	167 033	
Investice do nemovitostí celkem		x	x	x	1 731 206
z toho pozemky				1 164 090	
z toho stavby				567 116	

Meziroční změna v objemu investic do nemovitostí souvisí se zahrnutím dceřiných společností do konsolidací, kdy nemovitosti v některých lokalitách jsou pronajímány zejména dceřině společností TECHNIMAT s.r.o. Tyto nemovitosti byly k 31. 12. 2019 převedeny do kategorie „Pozemky, budovy a zařízení“.

					K 31. 12. 2018
V tis. Kč	Typ aktiva	Metoda ocenění	Významný nepozorovatelný vstup	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)	
Lokalita nemovitosti					
Praha – Čakovice	Administrativní budova a skladová hala	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 2 040 Kč/m ² /rok (administrativní budova) Nájemné 1 200 Kč/m ² /rok (skladová hala) Diskontní sazba 10 % p.a.	27 000	
Praha – Horní Počernice	Komerční areál	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 1 560 Kč/m ² /rok (administrativní budova) Nájemné 1 440 Kč/m ² /rok (skladová hala) Diskontní sazba 9 % p.a.	776 558	
Dalovice	Skladové haly a administrativní přístavba	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 1 080 Kč/m ² /rok (administrativní budova) Nájemné 900 Kč/m ² /rok (skladová hala) Diskontní sazba 10 % p.a.	16 000	
Litice	Skladové haly	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 1 620 Kč/m ² /rok (administrativní budova) Nájemné 1 440 Kč/m ² /rok (skladová hala) Diskontní sazba 10 % p.a.	33 600	
Novosedlice	Skladové haly a administrativní budova	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 900 Kč/m ² /rok (administrativní budova) Nájemné 720 Kč/m ² /rok (skladová hala) Diskontní sazba 10,5 % p.a.	9 700	
Teplice	Dům a garáž	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 2 040 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 7,5 % p.a.	8 400	
Ústí nad Labem	Administrativní budova a skladové haly	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 1 440 Kč/m ² /rok (administrativní budova) Nájemné 630 Kč/m ² /rok (skladová hala) Diskontní sazba 10,5 % p.a.	8 500	
Trmice	Bytový dům	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 34 364 Kč/m ² /rok (průměr za byty) Diskontní sazba 9 % p.a.	30 700	
Praha – Hostivař	Skladové haly a administrativní budova	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 1 800 Kč/m ² /rok (administrativní budova) Nájemné 1 200 Kč/m ² /rok (skladová hala) Diskontní sazba 8 % p.a.	477 033	
Česká Lípa	Nákupní centrum	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 3 078 Kč/m ² /rok (obchodní prostory) Diskontní sazba 7,5 % p.a.	198 200	
Satalice	Komerční areál	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 1 440 Kč/m ² /rok (administrativní budova) Nájemné 960 Kč/m ² /rok (skladová hala) Diskontní sazba 9 % p.a.	167 344	
Investice do nemovitostí celkem		x	x	x	1 753 035
z toho pozemky					1 220 150
z toho stavby					532 885

Při použití porovnávací metody (dle Mezinárodních standardů pro oceňování – IVS – www.ifsc.org) je reálná hodnota nemovitosti odhadnuta na základě srovnání s obdobnými nemovitostmi v rámci porovnatelných transakcí. Přístup tržního porovnání vychází z principu, že potenciální kupec nezaplatí za nemovitost více než jsou náklady na pořízení srovnatelné nemovitosti. Z teoretického pohledu by nejsrovnatelnější prodejní transakce

indikovala prodejní cenu, za kterou by předmětná nemovitost mohla být prodána. Použitou jednotkou srovnání je cena za metr čtvereční (m²).

9 Náklady na ověření účetní závěrky

Odměna auditora – BDO Audit, a.s. – za ověření účetní závěrky Fondu a konsolidované účetní závěrky za rok 2019 činí 210 tis. Kč a odměna auditora – ATLAS AUDIT s.r.o. – za ověření účetní závěrky dceřiné společnosti TECHNIMAT s.r.o. činí 76 tis. Kč. Jiné služby nebyly auditorem poskytovány.

Účetní závěrka za rok 2018 byla ověřena auditorem ATLAS AUDIT s.r.o. s odměnou za statutární audit ve výši 243 tis. Kč.

10 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Fond není v žádných sporech, z nichž by mohlo plynout nějaké plnění. Vedení Fondu si není vědomo ani jiných událostí uskutečněných během účetního období, které by vedly ke vzniku a evidenci tzv. podmíněných závazků či podmíněných aktiv a případných dalších podmíněných plnění ve prospěch Fondu.

11 Čistá hodnota aktiv

Společnost PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. je investičním fondem, jehož působení podléhá regulaci ze strany České národní banky a který musí naplňovat požadavky na zveřejnění vyplývající ze zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“). Jedním z požadavků je zveřejnění tzv. čisté hodnoty aktiv na akcii, která vychází z nekonsolidovaných zůstatků Fondu. Požadované zveřejnění je obsahem samostatné účetní závěrky Fondu.

12 Události po rozvahovém dni

Onemocnění COVID-19

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí. Představenstvo Fondu pečlivě monitoruje situaci a hledá způsoby, jak minimalizovat dopad této pandemie na činnost Fondu.

Do data schválení této konsolidované účetní závěrky nedošlo k žádným zásadním negativním skutečnostem, které by měly vliv na hospodaření Fondu a jeho dceřiných společností ve významném rozsahu. Celá skupina je ve vynikající ekonomické kondici, nečerpá žádné úvěry od bankovního sektoru a k financování své činnosti využívá zejména vlastní zdroje a zdroje akcionářů. Výsledky za uplynulé období roku 2020 jsou srovnatelné s výsledky roku 2019. I přes tuto skutečnost jsou přijímána opatření související s ochranou před COVID-19 a to za situace nepřerušování obchodních činností.

Ačkoliv nebyl přerušen prodej na skladech, byl z nařízení vlády zastaven maloobchodní prodej. Bylo provedeno předzásobení z důvodu omezení pohybu zboží, dodávky zboží z Itálie byly nahrazeny z jiných dostupných lokalit. Ze strany dodavatelů nedochází k omezení výroby. Bylo zahájeno jednání s pojišťovnami o vyloučení článku o vyšší moci ze smluv o pojištění pohledávek. Dceřiná společnost TECHNIMAT s.r.o. přijala okamžitě opatření k ochraně svých zaměstnanců a zavádí se opatření, která zvyšují objem bezhotovostních plateb.

V rámci Fondu byly pozastaveny na přechodnou dobu nové investice a též nebudou čerpány žádné nové úvěry, které v současné době za stávající situace nejsou ani potřeba. Protože se situace neustále vyvíjí, vedení Fondu není v současné době schopné spolehlivě kvantifikovat potenciální dopady těchto událostí na Fond a jeho dceřiné společnosti. Přesnější dopady COVID-19 na bude možné identifikovat až ve druhé polovině roku 2020, a to především jako důsledky státních zásahů vyplývajících z nouzového stavu. Jakýkoliv negativní vliv, respektive ztráty, zahrne Fond do účetní závěrky v roce 2020.

S ohledem i na výše uvedené vedení Fondu zvažilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad neomezené doby trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2019 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

Další události po rozvahovém dni

Žádné další významné události s dopadem na finanční situaci a výkonnost Fondu nenastaly v období po rozvahovém dni a do data schválení této účetní závěrky.

13 Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 29. dubna 2020.



Jaroslav Příbyl
Předseda představenstva



Ing. Vladimír Mikeš
Místopředseda představenstva

Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK)

Zpráva o vztazích za účetní období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

1) Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK).

Osoba ovládaná

Ovládaná osoba: **PRAGAORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

IČO: **24788759**

Sídlo: **Jiřího ze Vtelna 1731, Praha 9 – Horní Počernice, PSČ 193 00**

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 investiční strategie určené ve statutu ovládané osoby.

Způsob a prostředky ovládnání

Na ovládané osobě uplatňuje rozhodující vliv ovládající osoba prostřednictvím volby a odvolání členů statutárního orgánu a dozorčí rady v souladu s platnými právními předpisy a stanovami společnosti.

Osoba ovládající

Osoba ovládající: **Ing. Vladimír Mikeš**

Nar.: **29. 7. 1966**

Bytem: **Potěminova 1082/1, 41501 Teplice**

Způsob ovládnání: **40% podíl na základním kapitálu ovládané osoby**

Osoba ovládající: **Jaroslav Příbyl**

Nar.: **12. 5. 1950**

Bytem: **Žižkova 305/22a, Bystřice, 41702 Dubí**

Způsob ovládnání: **40% podíl na základním kapitálu ovládané osoby**

Osoby ovládané ovládanou osobou jsou:

Osoba: **PRAGORENT s.r.o.**
IČO: **24705136**
Sídlo: **Jiřího ze Vtelna 1731, Praha 9 – Horní Počernice, PSČ 193 00**
Způsob ovládání: **přímo prostřednictvím 100% podílu na osobě**

Osoba: **TECHNIMAT s.r.o.**
IČO: **48268127**
Sídlo: **Mrštíkova 2003, Teplice, PSČ 415 01**
Způsob ovládání: **přímo prostřednictvím 100% podílu na osobě**

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Nejsou.

2) *Přehled jednání učiněných v účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle § 82 odst. 1 ZOK (§82 odst. 2 písm. d) ZOK).*

a. Smlouvy uzavřené dle běžných obchodních podmínek s osobou, která je ovládána osobou, jakož i s osobami ovládanými stejnou ovládající osobou, jejichž předmětem je zajišťování chodu ovládané osoby.

3) *Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK).*

- a) Smlouva s Příbylem Jaroslavem, poskytnutá zápůjčka ovládané osobě
- b) Smlouva s Příbylem Zdeňkem, poskytnutá zápůjčka ovládané osobě
- c) Smlouva se společností PRAGORENT s.r.o., poskytnutá zápůjčka ovládané osobě
- d) Smlouva se společností TECHNIMAT s.r.o., poskytnutý zápůjčka ovládané osobě
- e) Smlouva s ing. Mikešem Vladimírem, poskytnutá zápůjčka ovládané osobě
- f) Smlouva se společností PRAGORENT s.r.o., obstarání správy nebytových prostor a výkonu dalších práv a povinností včetně vedení účetnictví pro ovládanou osobu
- g) Smlouva se společností PRAGORENT s.r.o., o dílo pro ovládanou osobu
- h) Případně další smlouvy mezi výše uvedenými osobami, jejichž předmětem je zajišťování běžného chodu ovládané osoby

4) *Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK).*

Ovládané osobě nevznikla ze vztahu s osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK žádná újma.

5) *Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK).*

Ovládaná osoba je investičním fondem v režimu § 8 ZISIF, kdy představenstvo jako statutární orgán nemůže být přímo vázáno pokyny akcionářů ve vztahu k jednotlivým obchodním transakcím, ale primárně má povinnost odborné péče ve smyslu ustanovení ZISIF. Vzhledem k této skutečnosti, jsou vztahy mezi výše uváděnými osobami obecně i jednotlivě realizovány za podmínek a cen běžných v obvyklém obchodním styku. Podmínky výše uváděných smluv jsou pro ovládanou osobu vhodné a jsou běžně plněny. Z uzavřených smluv vyplývají pro ovládanou osobu standardní obchodní rizika související s charakterem uzavřených smluv, např. úvěrové riziko, riziko poklesu bonity protistrany apod.

Prohlášení statutárního orgánu

Statutární orgán společnosti tímto prohlašuje, že:

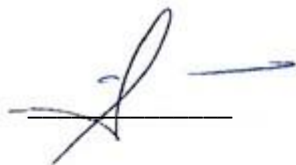
- Informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pocházejí z vlastní činnosti představenstva ovládané osoby anebo které si představenstvo ovládané osoby pro tento účel opatřilo z veřejných zdrojů anebo od jiných osob;
- Představenstvu ovládané osoby nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích ovládané osoby a v této zprávě uvedeny nejsou.

Jméno: Jaroslav Příbyl

Funkce: předseda představenstva

Dne: 31. 3. 2020

Podpis:



Jméno: Ing. Vladimír Mikeš

Funkce: místopředseda představenstva

Dne: 31. 3. 2020

Podpis:



Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)

Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (tis. CZK)	Reálná hodnota k rozvahovému dni (tis. CZK)
LV č. 880, pro k.ú. Čakovice, obec Praha - podíl 1/1, LV č. 889 - podíl 1/30	7 463	30 070
LV č. 5906, pro k. ú. Horní Počernice, obec Praha - podíl 1/1, LV č. 4749 - podíl 7/48	440 826	817 590
LV č. 329, pro k.ú. Dalovice, obec Dalovice - podíl 1/1	5 643	16 210
LV č. 1725, pro k.ú. Litice u Plzně, obec Plzeň - podíl 1/1	25 217	31 260
LV č. 1179, pro k.ú. Novosedlice, obec Novosedlice - podíl 1/1	1 594	9 960
LV č. 3120, pro k.ú. Teplice, obec Teplice - podíl 1/1	6 099	8 630
LV č. 106, pro k.ú. Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem - podíl 1/1	5 216	8 800
LV č. 1069, pro k.ú. Trmice, obec Trmice - podíl 1/1	10 125	32 300
LV č. 613, pro k.ú. Dolní Měcholupy - podíl 1/1, LV č. 6949, pro k.ú. Hostivař - podíl 1/1	437 095	508 932
LV č. 11289, pro k.ú. Česká Lípa, obec Česká Lípa - podíl 1/1	192 792	205 350
LV 1091, pro k.ú. Satalice, obec Praha - podíl 1/1, LV 655 - podíl 1/2	159 303	167 033
Majetková účast na PRAGORENT s.r.o.	16 700	19 700
Majetková účast na TECHNIMAT s.r.o.	122 800	134 500

Identifikace a popis významných pozemků a nemovitostí, které jsou v majetku emitenta**Lokalita Praha 9 – Čakovice****Pozemek**

Oceňovaný pozemek, který se nachází v katastrálním území Čakovice, zahrnuje 4 stoprocentně vlastněné parcely (parc. č. 1252/21, 1252/22, 1252/100 a 1252/102) o celkové výměře 7 017 m² a 1 parcelu (parc. č. 1252/33) o celkové výměře 9 962 m² s vlastnickým podílem 1/30.

Budovy

Administrativní budova bez č. p. na parcele p. č. 1252/100

Administrativní budova byla přistavena k výrobní hale. Budova má dvě nadzemní podlaží a není podsklepená. V objektu se nacházejí kanceláře, sociální zařízení a kuchyňky.

Skladová hala na parcele p. č. 1252/21

Jedná se o samostatně stojící jednopodlažní jednodílnou výrobní halu se dvěma jeřábovými dráhami. Jeřábová dráha má nosnost 2 x 3,2 t. Budova byla jako součást původního areálu cukrovaru postavena v roce 1909. Budova je v dobrém technickém stavu, který odpovídá stáří budovy při přiměřené údržbě.

Lokalita Praha 9 - Horní Počernice

Areál bývalých Vojenských staveb

Pozemek

pozemek se nachází v katastrálním území Horní Počernice, zahrnuje 150 stoprocentně vlastněných parcel o celkové výměře 203 691 m² a 1 parcelu (parc. č. 4036/39) o celkové výměře 1 382 m² s vlastnickým podílem 7/48.

Budovy

Administrativní budova (VS 20)

Jedná se o dvoupodlažní budovu, která byla postavena v roce 1960. Budova byla rekonstruována. Celkový stav objektu je dobrý.

Skladová hala (VS 40)

Jedná se o jednopodlažní dominující objekt situovaný v západní části areálu bývalých Vojenských staveb. Budova byla postavena v roce 1988. V jižní části objektu je administrativní část, která má dvě nadzemní podlaží. Celkový stav budovy je dobrý.

Skladová hala (VS 74)

Jedná se o jednopodlažní skladovou halu, která je funkčně i provozně propojena s halou VS 40. Jedná se o nově vybudovanou halu postavenou v roce 2005. Celkový stav budovy je velmi dobrý.

Centrosklad (VS 3996)

Objekt se nachází v jižní části areálu a zahrnuje kanceláře, sklady, sociální zařízení a šatny. Budova byla postavena v roce 1958. Celkový stav budovy je dobrý.

Skladová hala (VS 4003)

Jedná se o nově vybudovanou halu postavenou v roce 2007. Celkový stav budovy je velmi dobrý.

Skladová hala (VS 17)

Jedná se o nově vybudovanou postavenou v roce 2007. Celkový stav budovy je velmi dobrý.

Skladová hala (VS 16)

Objekt je umístěn ve střední části areálu. V objektu jsou umístěny skladové prostory a administrativní část se sociálním zařízením. Celkový stav budovy je dobrý.

Skladová hala (L 3)

Objekt je umístěn v jihovýchodní části areálu bývalých Vojenských staveb. Jedná se o jednopodlažní skladovou halu, která v krajní části má dvoupodlažní vestavek pro administrativní část. Budova byla postavena v roce 1973. Celkový stav budovy je dobrý.

Ubytovna (L 12)

Objekt se nachází na cizím pozemku ve východní části areálu. Jedná se o montovanou konstrukci typu Tesko. Budova byla postavena v roce 1991. Celkový stav budovy je dobrý.

Areál Energovodu

Pozemek

Pozemek se nachází v katastrálním území Horní Počernice, zahrnuje 36 stoprocentně vlastněných parcel o celkové výměře 68 103 m² a 2 parcely (p. č. 4036/7 a 4036/38) o celkové výměře 16 741 m² s vlastnickým podílem 7/48.

Budovy

V areálu Energovodu se nachází více než 20 budov, z nichž nejvýznamnější jsou popsány níže.

Administrativní budova (E 14)

Jedná se o dvoupodlažní objekt v jihozápadní části areálu Energovodu. Jedná se o montovanou konstrukci typu Tesko. Budova byla postavena v roce 1976. Celkový stav budovy je dobrý.

Sklady a dílny (E 2)

Jedná se o jednopodlažní objekt tvaru L umístěný ve východní části areálu Energovodu. Budova byla postavena v roce 1962. Celkový technický stav objektu je dobrý, odpovídající stáří objektu při běžné údržbě.

Skladová hala (E 3)

Jedná se o jednopodlažní skladovou halu postavenou v roce 1962 a její technický stav odpovídá stáří a běžné údržbě.

Skladová hala (E 33)

Jednopodlažní hala je umístěna v severovýchodní části areálu Energovodu. V objektu jsou umístěny kancelářské prostory, sociální zařízení a provozní zázemí. Hala byla postavena v roce 2007 a je ve velmi dobrém technickém stavu.

Areál Armabeton

Pozemek

Pozemek se nachází v katastrálním území Horní Počernice, zahrnuje 8 stoprocentně vlastněných parcel o celkové výměře 28 777 m².

Budovy

V areálu Armabetonu se nacházejí 2 budovy, z nichž jedna není zapsána v katastru nemovitostí.

Administrativní budova (A 43)

Jedná se o zděnou dvoupodlažní budovu v severozápadní části areálu Armabetonu. Celkový technický stav objektu je dobrý, odpovídající stáří objektu při běžné údržbě.

Dílny a servis (A 8) na parcele p. č. 3992/8

Jedná se o zděnou jednopodlažní budovu umístěnou v severní části areálu Armabetonu. Celkový technický stav objektu je dobrý, odpovídající stáří objektu při běžné údržbě.

Lokalita Dalovice

Pozemek

Pozemek se nachází v katastrálním území Dalovice, zahrnuje 6 stoprocentně vlastněných parcel (parcelních čísel 673/1, 673/5, 673/6, 675/21, 675/34 a 675/40) o celkové výměře 9 125 m².

Budovy

Skladová hala na pozemku p. č. 673/6

Jedná se o přízemní nepodsklepenou jednodílnou halu vybavenou mostovým jeřábem o nosnosti 2 x 3 200 kg. Hala byla postavena v roce 1999 a je v dobrém technickém stavu.

Objekt kanceláří na pozemku p. č. 675/21

Jedná se o přízemní objekt tvořený soustavou sedmi vzájemně propojených prefabrikovaných buněk. Administrativní přístavba zahrnuje obchodní kancelář, kancelář vedoucího, zasedací místnost a šatny se sociálním zařízením a sprchami. Objekt kanceláří byl postaven v roce 1998 a je v dobrém technickém stavu.

Skladová oblouková hala na pozemku p. č. 673/5

Jedná se o přízemní nepodsklepenou halu. Hala byla postavena v roce 1998 a je v dobrém technickém stavu.

Lokalita Litice u Plzně

Pozemek

Pozemek se nachází v katastrálním území Litice u Plzně, zahrnuje 11 stoprocentně vlastněných parcel (p. č. St. 2814, St 2815, 765/1, 765/44, 765/46, 790/106, 791/1, 791/2, 792/2, 2633/10 a 2633/34) o celkové výměře 10 898 m².

Budovy

Skladová hala s přístavbou kanceláří na pozemku St. 2814

Jedná se o přízemní nepodsklepenou jednodílnou halu vybavenou mostovým jeřábem o nosnosti 6 400 kg. Na jednu štítovou stěnu haly přímo navazuje administrativní přístavba, kterou tvoří sedm vzájemně propojených prefabrikovaných buněk. Hala i kanceláře byly uvedeny do provozu v roce 2008 a jsou ve výborném technickém stavu.

Skladová oblouková hala na pozemku St. 2815

Jedná se o přízemní nepodsklepenou halu. Hala byla postavena v roce 2008 a je v dobrém technickém stavu.

Lokalita Novosedlice

Pozemek

Pozemek se nachází v katastrálním území Novosedlice, zahrnuje 6 stoprocentně vlastněných parcel (p. č. 688, 691/1, 691/2, 691/3, 691/4 a 694/7) o celkové výměře 8 670 m².

Budovy

Skladová hala na parcele p. č. 691/3

Jedná se o přízemní jednododní halu. V hale je instalován mostní jeřáb s nosností 5 t. Hala není vytápěna. Objekt je v dobrém technickém stavu.

Textilní hala na parcele p. č. 691/4

Jedná se o jednopodlažní jednododní halu. Technický stav budovy je velmi dobrý.

Administrativní budova na parcele p. č. 688

Budova se skládá ze šesti stavebních unimo buněk, ve kterých jsou kanceláře, sociální zařízení a šatny. Do objektu jsou přivedeny veškeré inženýrské sítě včetně plynu. Budova je v dobrém technickém stavu.

Lokalita Praha 10 – Hostivař

Pozemek

Pozemek se nachází v katastrálním území Hostivař a Dolní Měcholupy, zahrnuje celkem 37 stoprocentně vlastněných parcel o celkové výměře 111 609 m².

Budovy

Výrobní hala nacházející se na parcele p. č. 2525/1 a p. č. 676/4

Jedná se o vícelodní halu o jednom nadzemním podlaží. Do haly je přivedena železniční vlečka. Hala byla postavena v roce 1974 a v roce 2007 byla dokončena rekonstrukce. Technický stav objektu je velmi dobrý.

Administrativní budova č. p. 999 nacházející se na parcele p. č. 2525/1

Jedná se o budovu s 3 nadzemními podlažími, která je propojena s výrobní halou třemi krčky. Budova byla postavena v roce 1975. Technický stav je dobrý odpovídající stáří a prováděné údržbě.

Bývalá jídelna č. p. 1282 nacházející se na parcele p. č. 2535/4

Jedná se o budovu s 2 nadzemními podlažími. Budova byla postavena v roce 1991 a je využívána jako kanceláře, sklady a prodejní prostory. Technický stav je dobrý odpovídající stáří a prováděné údržbě.

Výrobní hala č. p. 1410 nacházející se na parcele p. č. 2531/1

Jedná se o vícelodní halu, o jednom nadzemním podlaží s vestavěným kancelářským podlažím. Hala byla postavena ve 40. letech 20. století a v roce 2001 byla dokončena rekonstrukce. Technický stav objektu je velmi dobrý. V současnosti je hala využívána pro filmové ateliéry.

Energoblok nacházející se na parcele p. č. 2534/4

Jedná se o budovu s jedním nadzemním podlažím. Objekt slouží jako výměňková stanice s kotli určenými pro ohřev TUV. Budova byla postavena v roce 1974. Budova je využívána jako výměňková stanice a sklady. Technický stav je dobrý odpovídající stáří a prováděné údržbě.

Energoblok nacházející se na parcele p. č. 2531/2

Jedná se o budovu s jedním nadzemním podlažím. Budova byla postavena v roce 1974. Technický stav je dobrý odpovídající stáří a prováděné údržbě.

Lokalita Česká Lípa

Pozemek

Pozemek se nachází v katastrálním území Česká Lípa, zahrnuje 4 stoprocentně vlastněné parcely (p. č. 1306/1, 1307, 1309/1 a 1336/1) o celkové výměře 19 220 m².

Budovy

Jedná se budovu obchodního centra. V centru je celkem 13 obchodních jednotek: prodejna elektro - OKay elektrospotřebiče, sportovní zboží - Sportisimo, hračky Pompo, koberce Breno, vinotéka Bobule, Česká pošta, Angelus lékárna, boty CCC, drogerie DM, Kytky u Anny, potraviny Billa, oděvy Pepco a oděvy Takko Fashion.

Lokalita Praha – Satalice

Pozemek

Pozemek se nachází v katastrálním území Čakovice, zahrnuje 22 stoprocentně vlastněných parcel o celkové výměře 73 509 m² a 1 parcelu (p. č. 563/8) o celkové výměře 146 m² s vlastnickým podílem 1/2.

Budovy

Skladová hala na parcele p. č. 531

Jedná se o samostatně stojící jednopodlažní skladovací halu. Budova byla jako součást původního areálu postavena cca před 80 lety. V průběhu užívání byly provedeny stavební úpravy především na západní části haly, která je současné době pronajata společnosti Zásilkovna s.r.o. Východní část haly je v současné době v původním stavu a je bez nájemce.

Administrativní budova č. p. 696 na parcele p. č. 538

Jedná se o administrativní budovu k výrobnímu areálu. Budova není podsklepena a má 3 nadzemní podlaží. Objekt je využíván pouze částečně a je ve špatném technickém stavu.

Příloha č. 5 – Informace o společnostech, ve kterých byly členové statutárních, řídících a dozorčích orgánů fondu a rovněž členové jeho vrcholového vedení, členy statutárních, správních, řídících a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech a stejné informace o bývalých členech statutárních, správních, řídících a dozorčích orgánů fondu či vrcholového vedení fondu, kteří byli členy orgánů fondu alespoň po určitou část účetního období.

Informace o společnostech, ve kterých byly členové statutárních, řídících a dozorčích orgánů fondu a rovněž členové jeho vrcholového vedení, členy statutárních, správních, řídících a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech a stejné informace o bývalých členech statutárních, správních, řídících a dozorčích orgánů fondu či vrcholového vedení fondu, kteří byli členy orgánů fondu alespoň po určitou část účetního období.

Jméno a příjmení	Společnost	Funkce	Společník
JAROSLAV PŘIBYL nar. 12. května 1950 Žižkova 305/22a Bystřice 417 02 Dubí	PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČ 24788759	Předseda představenstva	
	PRAGORENT s.r.o. IČ 24705136	Jednatel	
	TECHNIMAT s.r.o. IČ 48268127	Jednatel	
	HITOS s.r.o. IČ 24705187	Jednatel	
	CAFE LIVELLO a.s.	Předseda představenstva	
	JPNT s.r.o. IČ 64650804	Jednatel	Společník
	TERMONT spol. s r.o. IČ 14866528	Jednatel	Společník
	FRUCHTSHOP spol. s r.o. v likvidaci IČ 43222366	Likvidátor	Společník

Jméno a příjmení	Společnost	Funkce	Společník
Ing. VLADIMÍR MIKEŠ nar. 29. července 1966 Potěminova 1082/1 415 01 Teplice	PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČ 24788759	Místopředseda představenstva	
	PRAGORENT s.r.o. IČ 24705136	Jednatel	
	TECHNIMAT s.r.o. IČ 48268127	Jednatel	
	HITOS s.r.o. IČ 24705187	Jednatel	

Jméno a příjmení	Společnost	Funkce	Společník
ZDENĚK PŘIBYL nar. 21. září 1964 Borská 215/7 362 63 Dalovice	PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČ 24788759	Předseda dozorčí rady	
	TECHNIMAT s.r.o. IČ 48268127	Jednatel	

Jméno a příjmení	Společnost	Funkce	Společník
JAROSLAV PŘIBYL nar. 17. listopadu 1968 Žižkova 334/22b Bystřice 417 03 Dubí	PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČ 24788759	Člen dozorčí rady	
	Profimat Teplice spol. s r.o. IČ 27262359	Jednatel	Společník

Jméno a příjmení	Společnost	Funkce	Společník
ZDENĚK PŘIBYL nar. 31. ledna 1988 Křely 72, 363 01 Ostrov	PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČ 24788759	Člen dozorčí rady	